

Journée d'études – Représenter le marché immobilier

Paris – 11 juillet 2017 – Université Paris 7 Diderot

De 10 h à 17 h – Entrée libre sur inscription



Appel à communications

La fixation des prix immobiliers et le fonctionnement du marché immobilier sont au cœur de nombreuses préoccupations académiques et professionnelles. Ces travaux se fondent systématiquement sur des quantifications dont les enjeux tendent à être occultés par la facilité (enfin !) accrue d'accès aux données.

En-deçà de la problématique de l'accès aux données et de la comparaison des résultats issus des différentes bases de données sur les prix et les transactions immobilières, cette journée d'étude s'attachera à montrer combien les indicateurs du marché immobilier dépendent de toute une série d'opérations préalables. On se penchera notamment sur les impacts dus à la segmentation du marché et aux modalités de calcul des prix. Ces deux étapes sont indispensables à toute représentation statistique d'un marché : derrière les marronniers de la presse ou les évaluations des Domaines, on trouvera *nécessairement* un choix de segmentation (séparation du marché des maisons de celui des appartements, par exemple) et de méthode statistique (utilisation de la moyenne après éviction de ventes aberrantes par exemple). Dans le cas d'une représentation cartographique du marché, ces étapes sont en outre particulièrement sensibles au choix de la maille spatiale retenue (MAUP). « L'évidence pratique du marché » (Topalov, 1984) fait souvent passer au second plan ces choix conceptuels et techniques et entérine, du

moins dans les esprits de nombre d'utilisateurs de ces données le « modèle métrologique réaliste des sciences de la nature » selon lequel « la réalité existe antérieurement à son observation » (Desrosières, 2001). Or ce modèle ne correspond pas à la réalité de marchés immobiliers très encadrés et d'une économie standard performative, où l'information est susceptible de déterminer en partie les décisions d'achat ou de vente (Callon, 1998, Smith *et al.*, 2006).

On attend donc des communications qu'elles éclairent des questions essentielles : comment la structuration des bases de données contraint-elle la représentation du marché ? Les catégories et les sous-marchés conçus par les professionnels du secteur conditionnent-ils l'observation statistique du marché ? Doit-on préférer le recours aux seules ventes effectives ou à une valeur artificiellement construite ? Le cas échéant, quel est l'impact des différentes méthodes de modélisation ou d'interpolation spatiale des prix ? Quel traitement réserver aux valeurs extrêmes d'un marché local ?

Les contributions se rattacheront à trois axes de questionnement :

- *La définition du périmètre des transactions immobilières et le recours à des sources alternatives pour l'étude du marché*
- *La définition d'un prix de vente pour un segment donné*
- *Les incidences des méthodes de géomatique et de statistique spatiale sur les résultats*

Les travaux d'analyse spatiale ou d'économétrie sont évidemment bienvenus mais la question de la représentation des marchés immobiliers n'est en aucune manière exclusivement quantitative. La segmentation des marchés comme la construction des prix impliquent des conventions et des décisions de classement, pour utiliser les termes d'A. Desrosières. Ces questions sur la fabrication des sources et des catégories de marchés, antérieure à leur réutilisation sont donc centrales à toute représentation des marchés immobiliers.

Date limite de soumission des résumés (2 500 signes max., espaces compris) : 28 juin, 14h par mail aux adresses suivantes :

renaud.legoix@univ-paris-diderot.fr

guilhem.boulay@univ-avignon.fr

laure.casanova@univ-avignon.fr

loic.bonneval@univ-lyon2.fr