



Favoriser le développement d'un écosystème d'innovation autour de l'*open data* du foncier

Comment l'*open data* du foncier peut-il devenir un levier de développement ? C'est à cette question que nous nous employons, au sein de Lifti, à apporter des réponses concrètes et opérationnelles.

Par Laurent Escobar, directeur associé d'Adéquation, et Laurent Nicouleau, directeur associé d'Explore

“ De nouvelles offres de service d'information portées par des applications numériques incorporant les valeurs foncières devraient se développer sans délai à l'intention des entreprises et des particuliers ”

L'un des objectifs de la loi sur la République numérique promulguée en octobre 2016 est de dynamiser l'économie du pays en facilitant sa transition numérique. Dans son article 24, elle impose à l'administration fiscale de communiquer aux acteurs publics et privés de l'action foncière, de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'immobilier les données collectées à l'occasion des mutations foncières intervenues au cours des cinq dernières années. Elle apporte ainsi un soutien décisif à l'*open data du foncier*.

Parmi les 13 catégories d'ayants droit à ce service, aux côtés des collectivités et administrations publiques, figurent désormais les typologies d'acteurs suivantes : chercheurs, divers services d'information, concessionnaires d'opérations d'aménagement, associations foncières urbaines et, *last but not least*, professionnels de l'immobilier.

Ils auront accès, directement ou en croisant ces données avec d'autres, à des informations telles que la localisation et le volume des transactions, les prix de vente et leur évolution, les usages passés et futurs des biens.

La valeur réelle (et non estimée) des biens fonciers est une information stratégique dans un très grand nombre de situations où les décisions se prennent - ou devraient se prendre - sur la base d'une analyse économique : aménagement du territoire, renouvellement et développement urbains, promotion immobilière, politiques du logement, activités d'investissement, de transaction, de valorisation ou de gestion immobilière. Ces décisions déterminent aussi bien le devenir économique et social de territoires (meil-

leur usage du foncier, requalification des friches...) que le comportement (moins spéculatif) des agents économiques et des particuliers.

Les données de valeur foncière ouvrent également des perspectives nouvelles et très prometteuses à la recherche en sciences sociales : analyse des parcours résidentiels, comparaisons territoriales adossées à un référentiel commun... Aujourd'hui, les initiatives pionnières de collectivités ou de structures publiques, encouragées par le Groupe national « demande de valeurs foncières » (GnDVF¹) et facilitées par les outils d'analyse créés par le Cerema, ont commencé à dévoiler le potentiel de l'utilisation des informations foncières détenues par l'administration fiscale pour la conception de politiques ou de projets publics.

Gains de productivité et nouvelles offres de services

L'ouverture des valeurs foncières à la sphère privée est porteuse d'innombrables opportunités de développement, sous la forme tant de leviers de croissance pour les métiers existants que de nouveaux produits et services.

Dans les métiers existants, les gains d'efficacité et de pertinence des décisions permettent d'espérer de véritables bonds de croissance. Certaines professions comme les agents immobiliers pourront effectuer en quelques minutes devant leur ordinateur des évaluations qui demandent aujourd'hui de longues heures de travail. Plus généralement, la transparence des valeurs foncières va considérablement sécuriser - et donc accélérer - les décisions d'investissement des opérateurs immobiliers, avec des effets directs sur le secteur du bâtiment et des travaux publics. Pour la promotion immobilière, la croissance induite pourrait être de l'ordre de 15 %.

De nouvelles offres de service d'information portées par des applications numériques incorporant les valeurs foncières devraient se développer sans délai à l'intention des entreprises ou des particuliers. Ces développements bénéficieront des progrès majeurs observés au cours des cinq à dix dernières années sur l'ensemble de la filière de traitement de la donnée à savoir :

- Capacité accrue de traitement de volumes massifs.
- Réduction des coûts et des temps d'exploitation.
- Augmentation par l'intelligence collaborative (plates-formes).
- Sophistication des outils de géomatique, data visualisation.
- Partage facilité.

1 Consecutivement à la loi portant engagement national pour le logement (ENL) de 2006, la direction générale des Finances publiques (DGFIP) a ouvert en juillet 2011 le service « Demandes de valeurs foncières » accessible par le portail des Finances publiques. En 2014, le GnDVF, groupe informel de représentants des premiers ayants droit publics au service DVF, s'est constitué dans le but de faciliter et de développer l'usage de ces données.

QUELQUES EXEMPLES D'INDICATEURS APPORTÉS PAR LE SERVICE DVF



La rencontre du foncier, de la data et de la technologie ouvre un champ immense de possibles

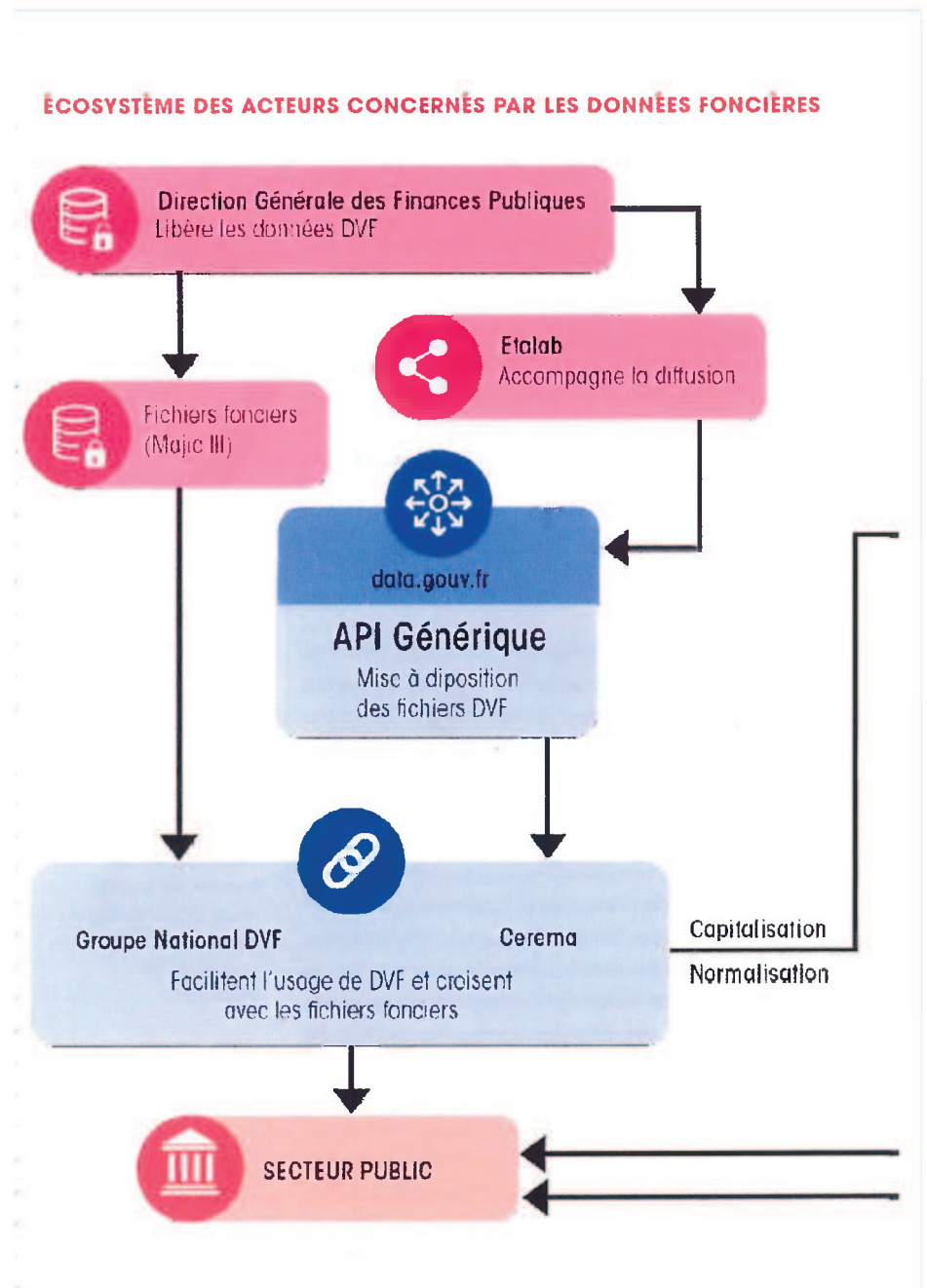
Susciter le développement d'un écosystème

Ce potentiel prometteur permet d'envisager le développement d'un écosystème de l'open data du foncier, réunissant des parties prenantes aux intérêts et aux compétences multiples et complémentaires :

- Les fournisseurs de données.
- Les développeurs d'outils numériques.
- Les utilisateurs des données.

Parmi les fournisseurs, figurent tous les détenteurs publics ou privés de données susceptibles d'être croisées avec les valeurs foncières pour produire une connaissance d'intérêt général et/ou économique. Pour prendre un exemple, l'analyse des corrélations entre prix du foncier (source fiscale) et prix de vente des logements (source : observatoires privés) sera forcément pleine d'enseignements. Ce n'est là que l'un des nombreux croisements possibles, avec des données collectées sur l'habitat, les entreprises, le commerce, l'aménagement, l'urbanisme, la fiscalité, la mobilité, l'énergie, l'environnement...

Le rôle des développeurs d'outils numériques n'est pas moins indispensable, puisque l'intérêt des données réside autant dans leur valeur informative que dans leurs possibilités d'utilisation, facilitées par l'interopérabilité des bases et des technologies. Exploiter tout le potentiel de l'open data passe ainsi forcément par le développement d'applicatifs et d'interfaces ciblés vers des usages opérationnels, tels que la détection du foncier exploitable ou l'évaluation rapide d'un potentiel de marché.



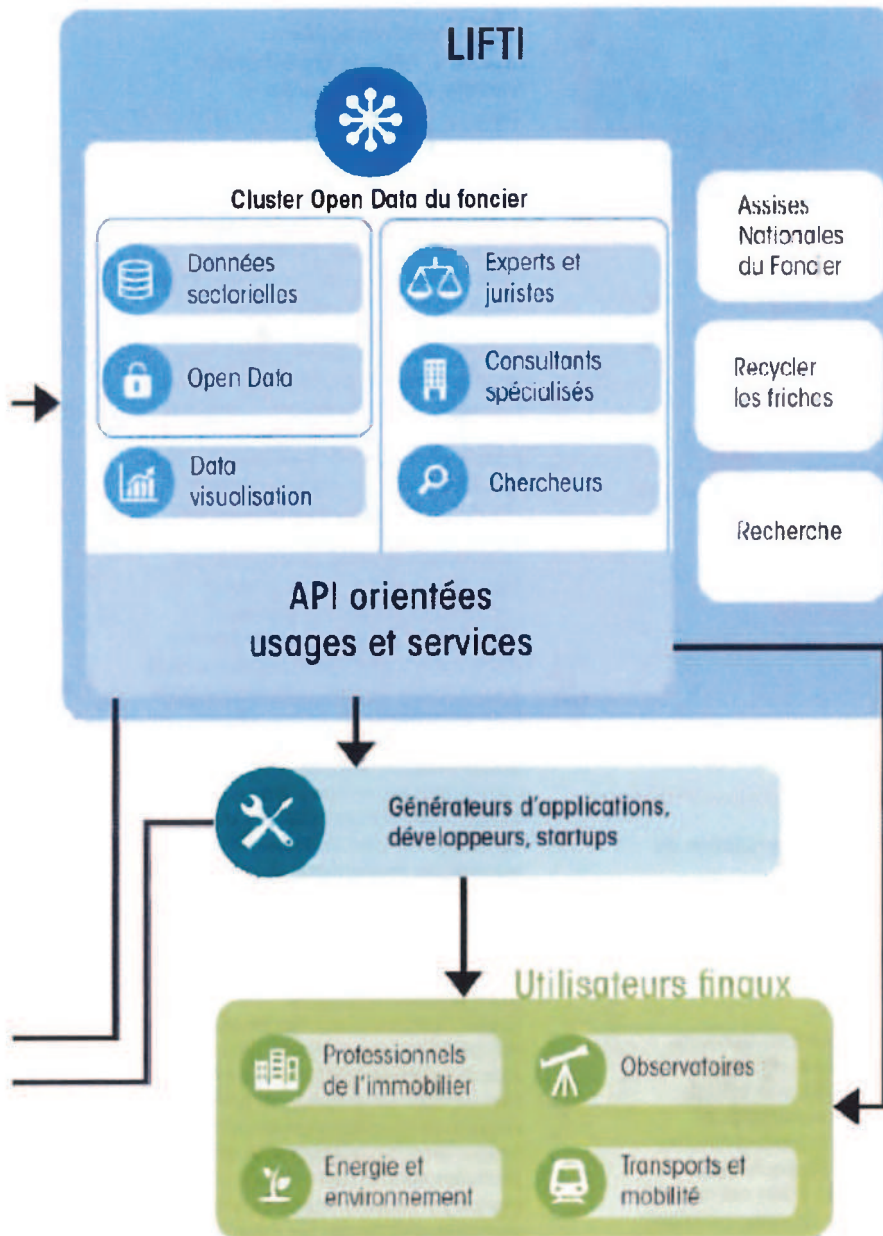
“ Exploiter tout le potentiel de l’open data passe par le développement d’applicatifs et d’interfaces ciblés vers des usages opérationnels, tels que la détection du foncier exploitable ou l’évaluation rapide d’un potentiel de marché ”

Quant aux utilisateurs des données, qu’ils en fassent un usage direct comme les promoteurs ou les agents immobiliers, ou qu’ils les commercialisent auprès des entreprises ou des particuliers, ils sont à la fois prescripteurs et clients des multiples applications qui pourront être développées.

Un cluster comme accélérateur

Si l’on parle d’un écosystème, c’est pour souligner le fonctionnement systémique et porteur de cet ensemble, dans lequel chaque famille d’acteurs contribue à la création de valeur et en bénéficie. Mais l’intérêt objectif des agents économiques à s’associer à la démarche n’est pas la seule condition de son émergence et de son développement. Il

Le labo



Source : Explore - Adhégation

lui faut aussi, au-delà des textes de loi, un environnement favorable à l'innovation. C'est à la consolidation de cet environnement que travaille en particulier Lifti.

Normalisation et pédagogie

L'une des tâches qu'il s'est assignée consiste à soutenir le GnDVF dans son effort de normalisation et de pédagogie. Par la publication de son guide d'accompagnement, ce dernier a beaucoup œuvré pour rendre la base de données intelligible

(rendre les champs et critères de filtrage clairs et compréhensibles ; les adapter aux besoins des utilisateurs ; expliciter les limites de certaines données d'origine déclarative...). Il reste, avec les acteurs privés, à compléter ce travail sur certains aspects, en particulier la constitution de référentiels de segmentation des marchés.

Définition des besoins

Le principal intérêt, scientifique et économique, des valeurs foncières réside dans le fruit de leur croisement avec d'autres données : géographiques, cadastrales, macroéconomiques, microéconomiques, démographiques, sociologiques, fiscales... L'interopérabilité informatique des bases de données est donc une question centrale. Cette faculté appelle des applications spécifiques appelées API (Application Programming Interface), qui permettent de développer les plates-formes auxquelles viennent se rattacher les applications destinées aux utilisateurs finaux.

Dans ces conditions, on comprend l'importance stratégique de bien étudier les besoins des utilisateurs avant d'engager ce type de projet. Or, s'agissant d'une politique d'offre en innovation, les besoins et les utilisations doivent être suscités. C'est ce qui nous a conduits à préconiser puis à mettre en place un cluster d'entreprises volontaires pour travailler à la définition des besoins. Une première vague de recrutements a été lancée ce printemps, qui devrait aboutir à un groupe d'une quinzaine de participants, principalement des producteurs de données et d'applications pour cette première étape. Les travaux du cluster, menés avec l'appui de consultants en projets innovants et des membres de la task force de Lifti, devraient donner lieu à la définition des premiers projets de développement d'applications d'ici la fin 2017. Le cluster pourra s'ouvrir à d'autres participants, en fonction notamment des opportunités d'utilisation des données mises au jour par ses travaux.

Les conditions pour intégrer le cluster sont les suivantes :

- Entreprises volontaires pour s'impliquer.
- Adhésion à une charte de comportement collaboratif.
- Participation au financement (3 000 € à 5 000 € par an selon effectif), sous forme de dons au fonds de dotation de Lifti pouvant bénéficier d'une réduction d'impôt sur les sociétés de 60 % du montant.