

# Séminaire Fourgeaud : « Loyers et périmètres des zones urbaines : l'apport des Big Data »

Éléments de discussion

5 juin 2019

# Deux articles qui font un usage extensif et original de la donnée

## Chapelle & Eyméoud :

- Constitution d'une base de données sur les loyers (4,2 millions d'annonces)
  - Loyers mal connus en France, en particulier à un niveau géographique fin
- Ni enquête ni source administrative : observation d'un prix en cours de transaction
  - Fort enjeu de démontrer que le prix observé est le bon

## Combes, de Bellefon, Duranton & Gobillon :

- Jointure de plusieurs bases de données très fines de l'IGN (et de l'Insee) :
  - répertoriant les 34 M de bâtiments existants et leurs caractéristiques
  - permettant de contextualiser l'environnement de ces bâtiments (pente, rivières *etc.*)
- Première étude à faire un tel usage de ces données ?

# Chapelle & Eyméoud : implications pour la recherche et la politique du logement

Les sites d'annonces locatives semblent être en possession d'une information unique : des données fiables sur les loyers, partout en France, et à jour.

- Emergence d'une « place de marché » locative : quelles implications pour le secteur ? Les ménages accèdent à une information de qualité : quels impacts sur le marché ?
- La base DVF est en ligne : les données de loyers devraient-elles être rendues publiques ?

L'étude met l'accent sur une observation forte : le principal coût d'agglomération (loyer) serait du même ordre que le principal bénéfice (salaire).

- Quelles implications en termes de redistribution ? Les bénéfices de l'agglomération (gains de productivité notamment) seraient intégralement captés par les propriétaires immobiliers ?

Le plafonnement des loyers revient à Paris au 1er juillet ; quels seraient ses effets en lien avec la question de l'arbitrage coûts/bénéfices de l'agglomération ?

- En réduisant le coût du logement pour les locataires, le bénéfice net d'agglomération augmente : est ce que cela renforcerait l'attractivité des métropoles en regard du reste du territoire ?

Au-delà, quel impact de vos travaux pour la recherche et pour la définition des dispositifs de politiques publiques :

- Quels enseignements pour la définition des zonages, de tension sur le marché par exemple ?
- Quelle place pour les techniques de « scraping » en économie ? Autres exemples récents ?

# Chapelle & Eyméoud : la question centrale de la « véracité » des données collectées

## Question de la représentativité de l'échantillon :

- Comparaison du nombre d'observations avec le nombre de logements locatifs répertoriés dans le Recensement (pour chaque croisement nb de pièces X commune)
  - Représentativité en moyenne de 66 % (avec des cas supérieurs à 100% ?)
  - Reconstitution d'un stock à partir du flux : quel traitement de la relocation (double compte du fait de deux annonces pour le même bien à deux ans d'écart par ex. ?)

## Question d'un éventuel biais lié à l'observation d'un prix en cours de négociation :

- Bonne comparaison avec les loyers déclaratifs de l'Enquête Nationale du Logement de l'Insee (question du traitement des charges dans l'analyse ?)
- Perspective de comparaison plus directe entre prix observé / prix effectif avec les données des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) ?