

 <p>EPF HAUTE-SAVOIE ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER</p>	<p>ATELIER 3A</p> <p><u>Avec quelle utilisation de la donnée ?</u></p>	<p>30 mai 2024</p>
---	--	--------------------

Animateur :

- **Thibault Lecourt**, Doctorant Géographie et aménagement à l'Université Avignon – Chaire GIF (Géodata- Immobilier-Foncier)

Intervenants :

- **Aline Clozel**, responsable du service habitat, Grand Avignon
- **Vincent Cezard**, responsable du pôle études de l'EPF74
- **Maud Anais Claudot**, CPO et fondatrice Buildrz
-

Les sources de données sont foisonnantes, riches, disponibles. Il s'agit moins d'y accéder que de savoir comment les exploiter, les interpréter et à s'assurer de leur fiabilité.

Concernant les utilisations à des fins d'analyse foncière, on trouve des similarités dans les sources d'accès aux données, quelque soient les acteurs :

- Données réglementaires : géoportail, standard CNIG
- Données caractéristiques du sol : IGN
- Données de propriétés : cadastre, etalab, BNDB, fichiers fonciers
- Transactions et valeurs vénales : DVF, DV3F, données des notaires
- Prix de vente de l'immobilier neuf : Homiwoo, études privées...

Leur mise à disposition varie d'un public à un autre. Il est entendu que les acteurs des services publics bénéficient d'un accès facilité à un nombre plus important de données et de sources. Côté entreprises, les besoins d'accompagnement par des professionnels œuvrant pour la collecte, mise à jour de ces données se sont multipliés. Ces données sont lacunaires et mettent en lumière le nécessaire partenariat entre les entités privées et publiques.

Leur utilisation, diffère également selon les acteurs et leurs missions.

Pour le service habitat du Grand Avignon, ces données permettent de pré-repérer des gisements fonciers à enjeux (atlas des copropriétés, atlas des logements sociaux, atlas foncier, vacances...) et d'alimenter des observatoires fonciers, utiles à la définition de stratégies publiques adaptées.

Côté EPF de Haute-Savoie, ces données alimentent les observations territoriales menées à l'échelle départementale et sont aussi le socle d'un travail opérationnel, notamment en ce qui concerne les comparaisons de valeurs de prix.

Dans la sphère privée et dans le service proposé par la société Buildrz, il s'agit moins d'observer le foncier comme entité complexe que de modéliser des capacités de construction sur un tènement donné. Les rendus 3D sont associés aux caractéristiques paysagères, foncières, hydrographiques, urbaines du tissu environnant afin de proposer un projet bénéficiant de la meilleure insertion possible.

Les EPF sont-ils outillés pour être producteurs de données ?

Les EPF ne sont pas producteurs de données. Ils les gèrent pour répondre au besoin des collectivités mais également aux besoins des services en interne. Ces données alimentent les 3 missions principales attribuées à nos établissements :

- La première mission des EPFL consiste à accompagner les collectivités adhérentes dans leurs stratégies foncières. Elles les matérialisent sous la forme de Plans d'Actions Foncières, cartographiant les secteurs d'intérêts obligeant les décideurs locaux à anticiper l'encadrement des développements futurs de leurs territoires.
- La deuxième mission, et de loin la plus connue, réside dans le portage foncier et la constitution de réserves foncières pour ses administrés. Les données utilisées sont celles des valeurs foncières permettant d'établir des analyses comparatives, justifiant ou non la valeur d'un bien à maîtriser.
- La troisième mission se construit autour du conseil et assistance auprès des collectivités. Les EPF collectent, agrègent, mettent en valeur les données pour réaliser de véritables observatoires fonciers (artificialisation du sol en prévision, évolution des prix...). Soucieux de rendre accessibles ces informations, 5 EPFL (Haute-Savoie, Savoie, Auvergne, Cœur de France, Ain) se sont ainsi associés pour créer un outil cartographique unique : le MCMA (Mieux Connaître pour Mieux Agir). Cette expérimentation, engagée depuis 2016, est l'illustration parfaite d'un travail collaboratif fructueux entre plusieurs structures aux missions similaires, aux enjeux complémentaires se basant sur un même outil : la donnée.

L'outil est gratuit et se veut accessible à toute personne publique œuvrant en matière d'aménagement du territoire, qu'ils soient techniciens ou élus.

Quelles sont les limites des données disponibles ?

La donnée ne fait pas tout et ne dit pas tout. De nombreux obstacles se posent encore à sa manipulation, à sa transparence et à son ouverture à tous.

- Le **foisonnement** des données les rendant complexes à exploiter et nécessitant un niveau d'expertise particulier.
- **L'instabilité de la donnée selon les producteurs** (d'une région à l'autre, pas les mêmes calculs, nomenclatures, remplissage...)
- **L'instabilité de la donnée selon les années** car elles sont enrichies, modifiées au fur et à mesure et ne prennent pas toujours en compte les mêmes bases de calcul... Les experts pointent leurs difficultés à réaliser de statistiques en « série longue ». Cette problématique nécessite un suivi d'indicateurs dans la durée.
- **L'instabilité des mises à jour** des données.
- Difficultés à valoriser ces données.
- **L'inintelligibilité** de la donnée, rendant complexe leur lecture et nécessitant de mettre à disposition des utilisateurs finaux des clés de lecture/vocabulaire pour les maîtriser.
- **L'opacité des marchés** (si on peut effectivement dire que les producteurs de données œuvrent de manière croissante pour leur transparence des données, cela ne s'applique pas forcément à la méthodologie utilisée et aux résultats.)

Le recours à l'intelligence artificielle est-il la solution à la massification des données ?

L'intelligence artificielle, dans le cas de Buildrz, permet de lire massivement les règlements d'urbanisme d'un territoire donné pour en extraire ses capacités constructibles.

Le logiciel agrège un nombre limité d'informations mais les rend intelligibles pour une transmission auprès des collectivités, élus, habitants ou autres personnes intéressées mais non initiées. Il s'agit donc bien d'un outil dont l'utilisation doit se faire avec un regard critique, notamment compte tenu des

risques d'homogénéisation de la donnée, la simplification de leur traitement pouvant appauvrir les informations qu'elles contiennent et qu'elles illustrent.

Quelles données pour sortir d'un système de valorisation financière ?

La majorité des données foncières disponibles et utilisables concourent à en produire une vision purement monétaire. Le foncier est encore trop perçu comme une ressource financierisable, dont la valeur serait seulement fonction des droits à construire qui lui sont alloués.

Les intervenants de ce parcours militent pour un recours à des données complémentaires, permettant d'aborder le foncier sous le prisme des ressources concentrées dans le sol plutôt que sur leur capacité à supporter des éléments bâtis. Ces données, non encore disponibles ou insuffisamment exploitées, concerneraient la qualité des sols, leur potentiel d'infiltration, leur service récréatif, les services rendus à la nature ou aux populations...