



Que vaut la localisation dans l'immobilier résidentiel ?

La contribution des travaux de François Des Rosiers

Journée d'études

RÉSUMÉ

Le Centre d'Etudes en Habitat Durable (Wallonie, Belgique) organise le vendredi 25 mai 2018 à Charleroi, une journée d'études autour des travaux de François Des Rosiers. L'objectif est de faire l'état des avancées de la recherche en ce qui concerne la valorisation de la localisation des biens immobiliers résidentiels. François Des Rosiers est l'auteur de très nombreux ouvrages et articles sur cette question. Un appel à contributions est lancé auprès des chercheurs afin de présenter leurs recherches et d'échanger avec François Des Rosiers. L'organisateur privilégiera les propositions de contribution qui insistent sur les aspects géographiques dans l'analyse immobilière.

ANNONCE

Présentation

François Des Rosiers (Université Laval, Québec, Canada) a apporté une contribution très importante aux études urbaines et à l'analyse immobilière en Amérique du Nord et en Europe. Les travaux de François Des Rosiers contiennent un riche arsenal de méthodes et d'applications brillantes de modélisation de localisation. Ce sont des éléments cruciaux d'évaluation de masse de l'immobilier résidentiel.

Cette journée d'étude sera l'occasion d'aborder l'intérêt mais aussi les limites des méthodes développées par François Des Rosiers et ses collègues. Deux types de questions de recherche retiendront plus particulièrement l'attention des participants à la journée d'études :

- 1) *Le tri des facteurs d'accès et de voisinage dans la modélisation hédonique des prix.*
L'ajout de tous les effets de localisation dans les modèles hédoniques soulève souvent des problèmes techniques et masque les mécanismes par lesquels ils influencent la valeur du logement. Comment utiliser efficacement l'analyse en composantes principales, dans le modèle hédonique, afin de réduire significativement des variables initiales de localisation fortement interdépendantes en facteurs indépendants (ou presque) en distinguant entre le voisinage (quartier) et l'accès aux destinations plus lointaines (par exemple, au niveau régional) ?
- 2) La modélisation d'accessibilité aux services urbains en utilisant la *fuzzy logic*. Cette logique améliore-t-elle la compréhension du comportement de mobilité des ménages et la perception de l'accessibilité dans la formation des prix du logement ? Que penser

des indices d'accessibilité objectifs (« centralité ») et subjectifs (basés sur les principes de la logique floue) ? Les indices d'accessibilité dérivés de la logique floue semblent donner une meilleure idée de la compréhension des modèles de déplacements domicile-travail. Est-ce toujours le cas ? Existe-t-il des modèles alternatifs plus pertinents ?

Contexte

Cette problématique de l'impact de la localisation sur la valeur de l'immobilier résidentiel reste toujours actuelle pour l'élaboration des politiques publiques autant que pour le secteur immobilier privé. Elle concerne les marchés des logements acquisitifs et locatifs. Par exemple, la création de grilles des loyers dans le secteur locatif privé – tant en Belgique qu'en France mais aussi en Allemagne – pose la question du rôle de la localisation dans l'estimation des loyers indicatifs et soulève de nombreuses difficultés méthodologiques.

Participation

Le programme de cette journée d'études inclut la communication de François Des Rosiers et les contributions (pour une durée de 20 minutes) sur le thème d'analyse d'immobilier résidentiel avec localisation comme sa composante cruciale.

Les chercheurs sont invités à proposer une communication. Des liens avec les travaux de François Des Rosiers sont les bienvenus. Les sujets des communications pourront porter (d'une manière non limitative) sur :

- Analyse spatiale de marché (et des sous marchés) immobilier(s) ;
- Applications des méthodes de régressions des prix et des loyers ;
- Aspects géographiques de formation des loyers du secteur privé ;
- Facteurs géographiques dans la politique du logement ;
- Accessibilité et valorisation immobilière.

Les propositions de communications (de 600 mots au maximum et en français), accompagnées d'une courte information sur l'auteur et son affiliation devront parvenir à marko.kryvobokov@cehd.be en fichier Word ou Pdf.

Quelques références bibliographiques

- DES ROSIERS, François, WERQUIN, T. (Sous presse). L'impact de la construction du nouveau siège social de Bell Canada sur la dynamique et les valeurs résidentielles de l'Île-des-Soeurs, à Montréal, dans HUBERT, Michel, LEWIS, Paul (dir.), *Les grands projets et la ville, entre contestation et appropriation*. Québec : Presses de l'Université du Québec
- THÉRIAULT, Marius et DES ROSIERS, François (2011). *Modelling Urban Dynamics: Mobility, Accessibility and Property Values*. London : ISTE-Wiley
- DES ROSIERS, François et THÉRIAULT, Marius (2008). Mass Appraisal, Hedonic Price Modelling and Urban Externalities: Understanding Property Value Shaping Processes, *Mass appraisal Methods: An International Perspective for Property Valuers* (p.111-147). London: Wiley-Blackwell
- DES ROSIERS, François, DUBÉ, Jean et THÉRIAULT, Marius (2008). La modélisation hédonique des valeurs résidentielles : La mesure des externalités au Québec, *Information géographique*

et dynamiques urbaines, Volume 2 : accessibilité, paysage, environnement et valeur foncière
(p.193-223). Paris : Hermès

Calendrier

- **Date limite d'envoi du résumé des propositions de communications : 15 février 2018**
- Notification aux auteurs de l'acceptation (ou de refus) de leurs propositions : 31 mars 2018
- Date limite d'envoi de la communication (Power Point) : 15 mai 2018

Informations pratiques

Pas de frais d'inscription.

Un accueil petit déjeuner est prévu dès 9h et un buffet sera offert à midi.

LIEUX

Centre d'Etudes en Habitat Durable

Rue Turenne 2-4

6000 Charleroi

Belgique

MOTS-CLÉS

Logement, évaluation, localisation, modélisation

COMITE SCIENTIFIQUE

Sébastien Pradella, directeur de recherche – Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi et chargé de cours – Université catholique de Louvain

Marko Kryvobokov, chargé de recherches – Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi

Philippe Defeyt, chercheur – Institut pour un Développement Durable, Ottignies-Louvain-la-Neuve

CONTACT

Marko Kryvobokov

marko.kryvobokovATcehd.be

<http://www.cehd.be>