

L'espace entre les lignes

Représentations socio-spatiales depuis les textes des annonces immobilières

UMR 7300 ESPACE-CNRS

Alicia Blanchi (UMR 7300 ESPACE-CNRS, Université côte d'Azur, Nice, France, Kcitylabs - Septeo Solutions Proptech), Giovanni Fusco (UMR 7300 ESPACE-CNRS, Université côte d'Azur, Nice, France) Karine Emsellem (UMR 7300 ESPACE-CNRS, Université côte d'Azur, Nice, France), Denis Overal (Directeur innovation, Kcitylabs - Septeo Solutions Proptech, Sophia-Antipolis, France)
Thèse CIFFRE (2021-2024), soutenue par l'ANRT

OBJET DE LA RECHERCHE

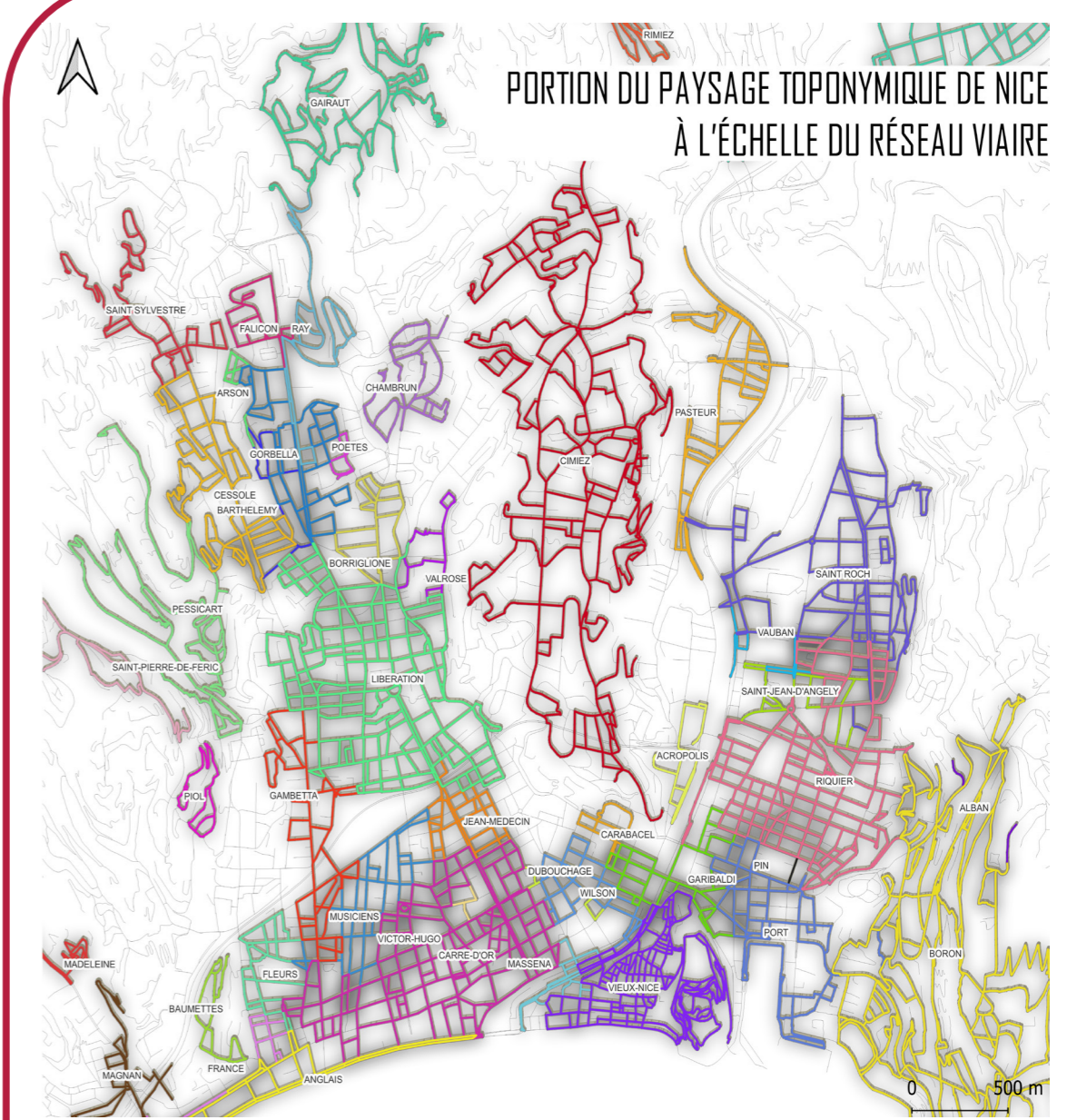
L'objet de la recherche consiste dans les représentations socio-spatiales dans un contexte métropolitain français. Elle propose une démarche quantitative pour caractériser les représentations sociales qui restent implicites dans les annonces immobilières, les projette dans l'espace et étudie les structures résultantes. Le but est d'apporter une clé de compréhension supplémentaire sur les territoires et en recherche urbaine.

OBJECTIFS ET MÉTHODES

La détection et spatialisation des représentations socio-spatiales à l'échelle du réseau viaire repose sur trois grandes étapes impliquant l'analyse textuelle (extraire), l'analyse spatiale et statistique (représenter) des informations géographiques et de leur contexte au sein des annonces immobilières pour produire une lecture des lieux de la ville au regard des représentations sociales qui les font naître.

ANNONCE IMMOBILIÈRE	
DONNÉE PONCTUELLE	DESCRPTIF
	<p>LIBU (1) Entité géographique</p> <p>LIBU (2) Entité géographique</p> <p>LIBU (3) Toponyme</p> <p>« Appartement vue mer, au cœur du quartier résidentiel de Cimiez, à proximité de la Libération [...] »</p> <p>Relation spatiale (1) Relation spatiale (2) Relation spatiale (3)</p> <p>Contexte spatial des lieux : Permet de comprendre les relations qu'ont les différents objets géographiques dans l'espace.</p> <p>(1) Contexte de visibilité : Implique la vue</p> <p>(2) Contexte de situation : Localisation dans un espace donné.</p> <p>(3) Contexte de proximité : Exprime une distance entre les lieux.</p> <p>La nomination d'un lieu : La forme spécifique : Le toponyme (Nom propre du lieu). La forme générique : L'entité géographique (Nature du lieu, au-delà de toute définition formelle).</p> <p>En association (2) ou non (1,3)</p> <p>Caractéristique et/ou signification du lieu</p>

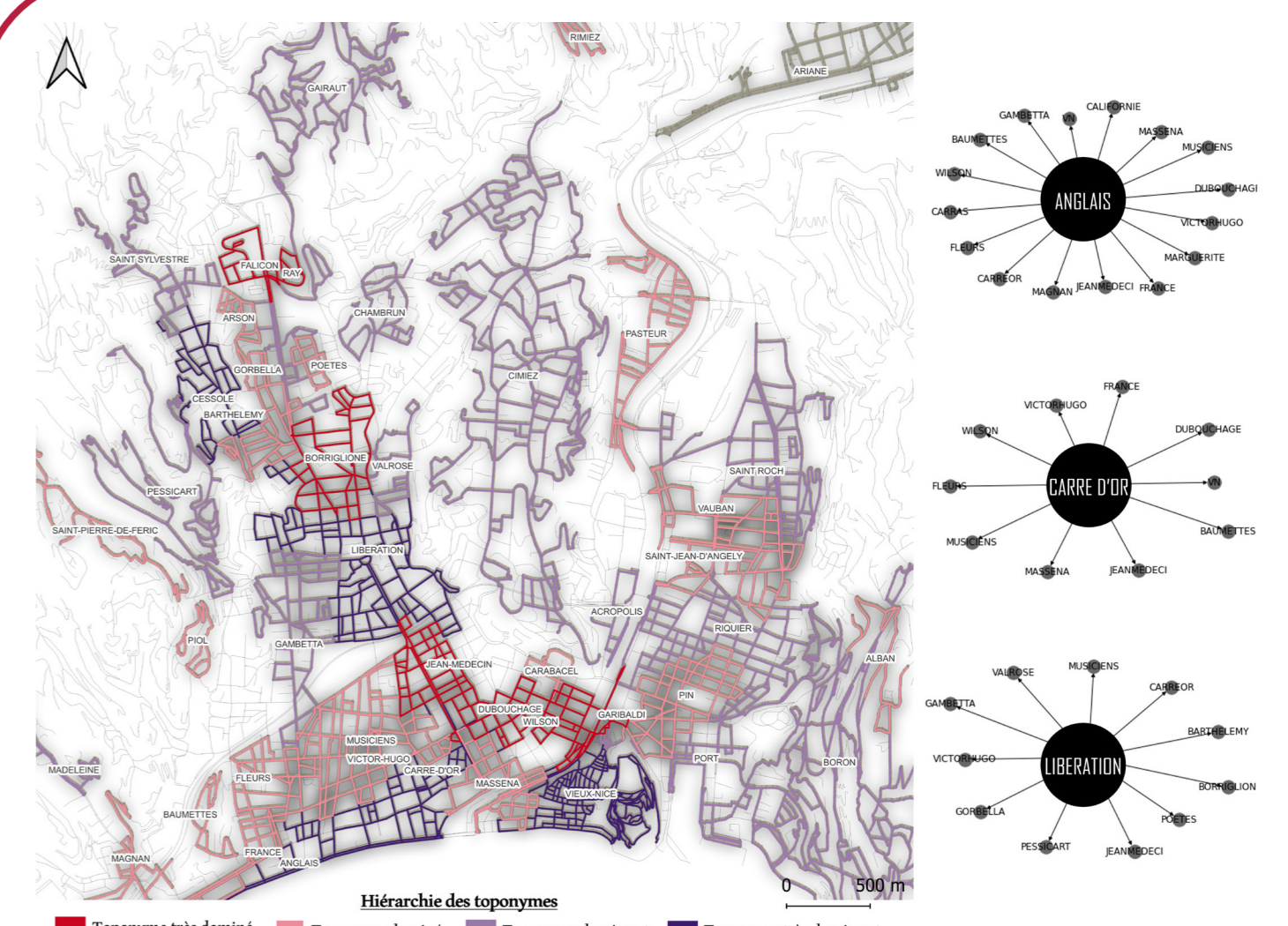
Zoom sur les informations géographiques et leurs spécificités depuis le descriptif d'une annonce immobilière.



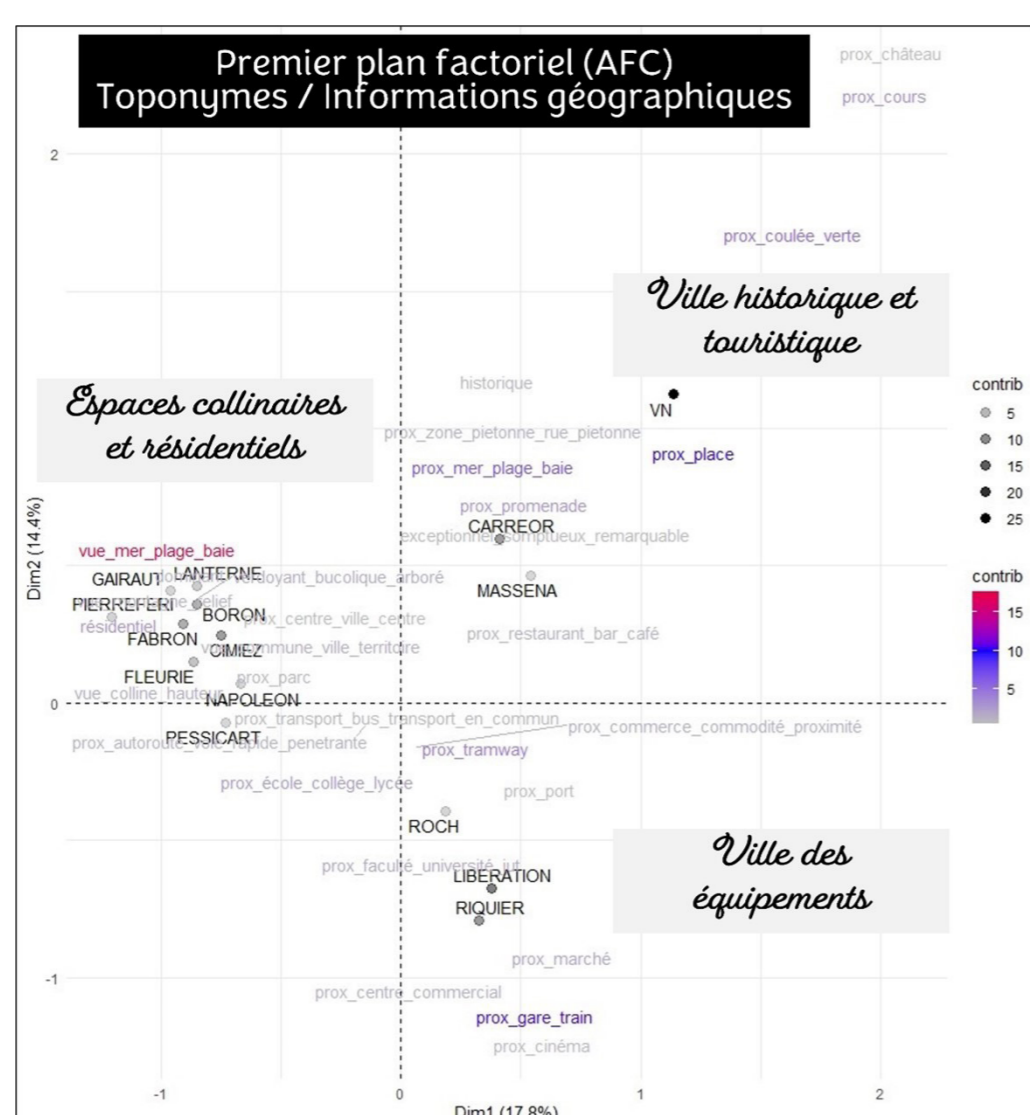
Portion de la représentation du paysage toponymique de la ville de Nice issu de l'analyse spatiale des informations géographiques extraites des annonces immobilières à l'échelle du réseau viaire

ACTEURS / ÉCOSYSTÈME DU PROJET

La recherche participe aux actions « Complexité urbaine et réseaux » et « Données géographiques massives, modélisation et Intelligence Artificielle » du laboratoire UMR ESPACE (2018-23). Elle bénéficie également de l'appui de Kcitylabs, cellule de R&D de Septeo Solutions Proptech. L'entreprise vise à qualifier et comprendre les sous-espaces urbains pour fournir un service de conseil à la décision immobilière.



Représentation de la hiérarchie des toponymes dans la valorisation résidentielle (plus dominés en premiers)



Premier plan factoriel de l'analyse factorielle de correspondance (AFC) réalisée sur les toponymes et les informations géographiques (contribuant le plus à la définition de ces deux premiers axes)

RÉALISATIONS ET RÉSULTATS

La recherche a permis de détecter, spatialiser, et caractériser les représentations des sous-espaces urbains tels qu'ils sont appréciés et comprises par les populations dans le contexte de la communication immobilière. Une première application a été réalisée à Nice, en vue de l'automatiser à plus large échelle. Il en découle une forte opposition entre la ville et les collines, les espaces touristiques et ordinaires.