



ETUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE L'AIN

CYNTHIA HOCQUET

CONTEXTE

La Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Ain veut créer un tableau de bord interactif destiné aux collectivités locales et aux professionnels de l'immobilier.

Objectif : mieux comprendre les dynamiques du marché immobilier local et orienter les politiques d'aménagement du territoire.



LES DONNEES

Description des biens vendus

- Base de données des transactions immobilières (données DVF - Demandes de Valeurs Foncières)
- Couverture géographique : Ain
- Couverture temporelle : 2022 à juin 2024

Transaction

- Identifiant unique
- Date de mutation
- Nature de la mutation
- Valeur foncière (prix de vente)

Localisation du bien

- Adresse complète (numéro, type de voie, nom de voie)
- Code postal
- Commune
- Code département
- Références cadastrales (section, numéro de plan)

Caractéristiques du bien

- Type de local (appartement, maison, dépendance)
- Surface réelle bâtie
- Nombre de pièces principales
- Surface Carrez (pour les copropriétés)
- Nature et surface du terrain
- Nombre de lots

NETTOYAGE DES DONNÉES

01 Sélection des données sur AIN :

Code de département : 01

02 Valeurs nulles :

Type Local, Surface terrain => suppression des lignes vides

Document et articles => suppression colonnes car totalement vides

03 Mauvais format :

- Transformation de texte à entier

N° voie, Nombre de pièces

- Transformation de texte à float

Valeur foncière, Surfaces Carrez, Surface réelle Bati, Surface Terrain

04 Valeurs aberrantes:

Valeur foncière, Surfaces Carrez, Surface réelle Bati, Surface terrain,

Nombre de pièces => suppression des lignes

05 Doublons :

=> suppression

REQUÊTES SUR LES DONNÉES

01

Création Identifiants

- ID localisation : n° voie, BTQ, Code Voie et Code commune+ prefixe section + section + n° plan
- ID Mutation : ID localisation + Date mutation
- ID Terrain : Code localisation + Nature Culture + surface terrain
- ID Batiment : ID Terrain + Code Type Bat + Surface Bati

02

Calcul des prix au m² :

- valeur foncière / surface terrain
- valeur foncière / surface bati

03

Tranches de prix (Valeur foncière) :

- 1 : < 50 000
- 2 : 50 000 - 100 000
- 3 : 100 000 - 250 000
- 4 : 250 000 - 500 000
- 5 : 500 000 - 750 000
- 6 : 750 000 et plus

04

Tranches de surface :

- Surface terrain :
- 1 : < 50
 - 2 : 50 -100
 - 3 : 100 - 250
 - 4 : 250 - 500
 - 5 : 500 - 1000
 - 6 : 1000 et plus

Surface reelle bati :

- 1 : < 10
- 2 : 10 -25
- 3 : 25 - 50
- 4 : 50 - 100
- 5 : 100 - 150
- 6 : 150 et plus

ANALYSE DES DONNEES

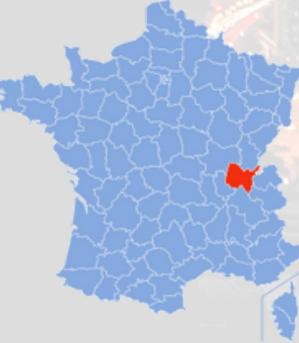
Les prix



Les biens



Focus sur les
communes



LE TABLEAU DE BORD

01 3 Onglets

- Evolution des prix
- Typologie des biens
- Communes

02 Des filtres :

- Type de local
- Année
- Nature de la mutation

03 Chiffres clés

04 Graphiques interactifs

LE PRIX

Valeur foncière moyenne par commune

- En diminution entre 22 et 24
- Plus élevé lorsqu'il existe une dépendance

Valeur foncière minimale

- 1 €
- Sauf si on change la nature de la mutation

Valeur foncière maximale

- Peu d'impact du type et de l'année
- Varie selon la nature de la mutation

Evolution de la valeur foncière moyenne

- En diminution entre 22 et 24
- Baisse plus importante pour les maisons

Evolution du prix au m²

- Le prix au m² bâti baisse fortement en 2024 alors que le prix au m² de terrain remonte

Evolution de la valeur foncière

- Locaux industriels sont moins chères
- Tendance à la baisse pour tous les types de locaux

LES BIENS

Nombre de locaux

- En diminution
- Principalement des ventes

Copropriété

- Peu de bien avec un nombre de lot
- A vérifier si non rempli ou réellement peu de copropriété

Locaux par type

- Majoritairement des maisons
- Répartition identique au cours du temps
- Dépend de la nature de la mutation

Prix du m² bati

- Plus élevé pour les appartements pour toutes les années
- Dépend de la nature de la mutation maison : < par adjudication mais > pour vente état futur ou terrain à batir

Locaux non bâtis

- En légère diminution
- Dépendance et local industriel, commercial...

Prix

- Majorité entre 100 000 et 500 000 €

Surface

- Maison et locaux industriels : plus grand
- < 10 m² = surtout dépendance mais aussi quelques locaux industriels...

Nombre de mutations

- Légère tendance à la baisse pour les maisons
- variations interannuelles : juillet meilleur mois en 2022 et 2023

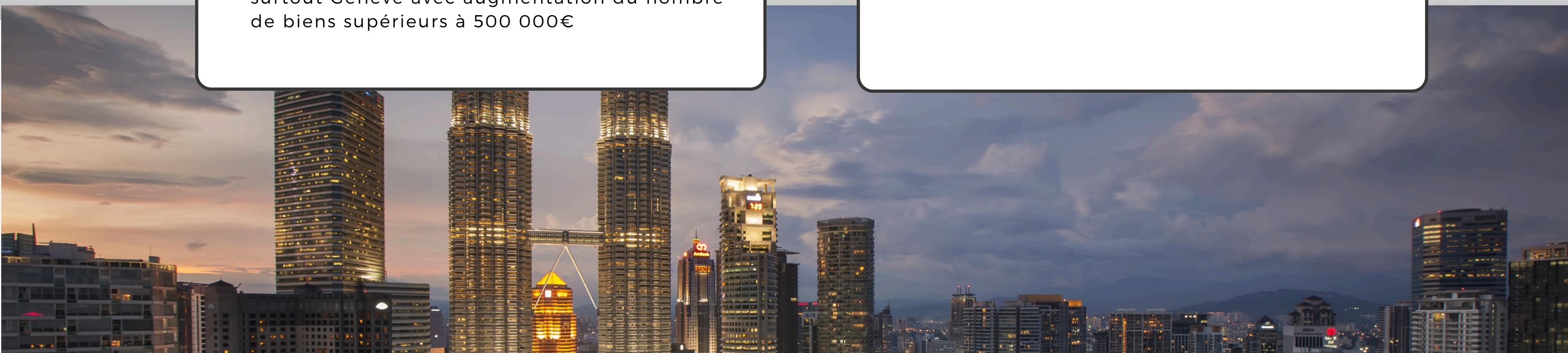
LES COMMUNES

Cartographie

- Prix moyen du m² de terrain
- Bulle : Nombre de biens par tranche prix
- Prix plus élevé près de la frontière Suisse et surtout Genève avec augmentation du nombre de biens supérieurs à 500 000€

Explorer une commune

- Filtre pour choisir une commune
- affichage de chiffres clés et graphiques sur la sélection



CONCLUSION

Le marché immobilier

- Le marché immobilier de l'Ain est en déclin :
 - baisse du nombre de mutations
 - baisse des prix
- Part importante de maisons
- Part importante de terrains non bâties
- Nature des mutations :
 - principalement des ventes
- Adjudication : intéressant pour les maisons mais pas pour les appartements
- La proximité avec la frontière suisse et notamment Genève entraîne une augmentation des prix

Les données

Quelques évolutions peuvent être envisagées pour améliorer le stockage et le traitement de données

- Utiliser des identifiants pour les biens, les terrains, localisations et les mutations:
=> clarification du lien entre ces 3 entités
- Fusion de communes : un des codes INSEE peut être conserver => attention à l'historique
- Vérifier les informations concernant les copropriétés

