



ETUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER

CYNTHIA HOCQUET

CONTEXTE

La société "Datalmmo", un cabinet de conseil spécialisé dans l'analyse du marché immobilier français veut créer un tableau de bord interactif destiné à ses clients investisseurs et aux agences immobilières.



LES DONNEES

Description des biens vendus

- Base de données contenant 20 000 transactions immobilières réparties
- Couverture géographique : Paris, Lyon, Marseille, Bordeaux et Lille.
- Couverture temporelle : janvier 2018 à mai 2023
- Informations sur chaque bien :
 - Identifiant unique, ville, arrondissement
 - Type de bien (Appartement, Maison, Studio, Loft)
 - Caractéristiques du bien (surface, nombre de chambres, salles de bain, étage)
 - Équipements (ascenseur, balcon, parking)
 - Année de construction
 - Prix et prix au m²
 - Performance énergétique (DPE)
 - Date de vente
 - Adresse et coordonnées géographiques

NETTOYAGE DES DONNÉES

01 Valeurs nulles :

Prix et Surface => suppression

02 Mauvais format :

- **Transformation de texte à entier**

Arrondissement, Chambre, Salle de bain, Etage, Année de construction

- **Transformation de texte à float**

Surface, Prix, Prix au m2, latitude, longitude

- **Transformation de texte à booléen**

Ascenseur, Balcon, Parking

- **Transformation de texte à Date**

Date de vente

03 Valeurs erronées :

Année de construction 2050 => suppression des lignes

REQUÊTES SUR LES DONNÉES

01

Fourchettes de prix :

- 1 : Moins de 100 000 €
- 2 : 100 000 € - 300 000 €
- 3 : 300 000 € - 500 000 €
- 4 : 500 000 € - 1 000 000 €
- 5 : 1 000 000 € - 1 500 000 €
- 6 : 1 500 000 € et plus

02

Période de construction :

- < 1 800
- 1 800 - 1 900
- 1 900 - 1 950
- 1 950 - 2 000
- 2 000 - 2 015
- 2 015 et plus

03

Tranches de surface :

- 1 : < 30
- 2 : 30 - 60
- 3 : 60 - 90
- 4 : 90 - 120
- 5 : 120 - 150
- 6 : 150 et plus

ANALYSE DES DONNEES

Le marché



Facteurs
influençant le prix



Focus sur les villes



LE MARCHÉ

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Duis vulputate nulla at ante rhoncus, vel efficitur felis condimentum. Proin odio odio.

Les prix

- Majorité des biens ont un prix supérieurs à 500 000€
- Répartition égale dans les 3 classes supérieures
- Dans toutes les villes
- Pour toutes les années

Nombre des biens

- Pas d'évolution significative du nombre de ventes global (max date mai 2023)
- Mais on note des variations en cours d'année. Par exemple le mois de février semble être une période de faible vente récurrente
- Différences par ville :
 - Diminution : Bordeaux
 - Augmentation : Lyon

Evolution des prix

- Variation interannuelle légère
- Variation intra annuelle parfois importante

FACTEURS INFLUENÇANT LE PRIX

La ville

- Le prix moyen le plus élevé = Paris
- Le prix moyen le moins élevé = Bordeaux

Le type

- Prix plus élevé pour une maison
- Prix au m² plus élevé pour un studio
- Studio plus cher que maison ou appart ?

Période de construction

- Varie selon les villes et les années de ventes
-

Surface

- Biens les plus chers ne sont pas les plus grands

DPE

- Biens les plus chers ne sont pas les mieux classés

Etage et ascenseur

- Pas de liens évidents
- Données à vérifier car par exemple maison à 18 étages

Chambres

- Prix plus élevé pour 2 à 4 chambres
- Données à vérifier : studio à plusieurs chambres ?

Salles de bain

- Prix plus élevé pour 2 salles de bains pour loft et appartement mais pas pour maison (3)
- Vérifier données studio à 2 salles de bains ?

Parking

- Léger impact sur le prix au m² négatif pour studio et maison et positif pour loft mais peu sur le prix total

Balcon

- Influence contradictoire entre prix et prix au m²



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Répartition par fourchette de prix, type de bien et période de construction identique dans toutes les villes

FOCUS PAR VILLE

Paris

- Majorité des biens vendus plus de 500 000€
- Beaucoup de constructions datant d'avant 1900
- majorité des biens font plus de 150 m²
- Forte disparité de prix entre les arrondissements

Marseille

- Majorité des biens vendus plus de 500 000€
- Beaucoup de constructions datant d'avant 1900
- majorité des biens font plus de 150 m²
- Forte disparité de prix entre les arrondissements

Lyon

- Majorité des biens vendus plus de 500 000€
- Beaucoup de constructions datant d'avant 1900
- majorité des biens font plus de 150 m²
- Disparité de prix entre les arrondissements

Lille

- Majorité des biens vendus plus de 500 000€
- Beaucoup de constructions datant d'avant 1900
- majorité des biens font plus de 150 m²
- Disparité de prix entre les arrondissements

Bordeaux

- Majorité des biens vendus plus de 500 000€
- Beaucoup de constructions datant d'avant 1900
- majorité des biens font plus de 150 m²
- Forte disparité de prix entre les arrondissements

Les données sont quasiment identiques pour toutes les villes. Cela peut impliquer un problème sur le jeu de données

CONCLUSION

- En l'état du jeu de données il est difficile de présenter des conclusions fiables
- Globalement l'ensemble des données semblent à contrôler mais voici quelques points :
 - vérifier la typologie des biens
 - un studio ne peut pas avoir plusieurs chambres
 - une maison ne peut pas avoir 18 étages
 - ...
 - vérifier le classement DPE : les nouvelles règles incitent à la réalisation des travaux pour améliorer le classement cela devrait avoir un impact sur le prix.
 - ...

