**Manuel d'Utilisation du Tableau de Bord Immobilier**

Ce tableau de bord interactif permet d'analyser le marché immobilier en France à partir des données des transactions immobilières. Il offre une vue d'ensemble sur les prix au m², les volumes de transactions, et les tendances par commune, type de bien et fourchette de prix.

**Présentation des Fonctionnalités**

**Filtres de Sélection**

👉 Situés en haut du tableau de bord, les filtres permettent d'affiner l'affichage des données selon plusieurs critères :

* **Année** : Sélectionner une période spécifique pour l’analyse.
* **Type de bien** : Maison, appartement ou local commercial.
* **Commune** : Analyse ciblée sur une ville en particulier.
* **Nature de culture** : Bois, sols, eaux, etc.
* **Nature de mutation** : Vente, adjudication, etc.

💡 *Astuce : Utiliser plusieurs filtres simultanément pour une analyse plus précise.*

**Indicateurs Clés**

* **Prix moyen au m² global** : Donne une estimation du coût moyen de l’immobilier actuel.
* **Nombre total de transactions** : Mesure l’activité du marché en termes de transactions.
* **Valeur foncière moyenne** : Indique le prix moyen des biens vendus.
* **Nombre de communes couvertes** : Étendue de la base de données.

📌 *Ces indicateurs offrent une vue d’ensemble rapide sur la dynamique du marché.*

**Graphiques et Visualisations**

* **Évolution du prix moyen au m² et de la valeur foncière**   
  ➝ Suivre les tendances des prix sur plusieurs années.
* **Répartition des transactions par type de bien**   
  ➝ Observer la part des maisons, appartements et locaux commerciaux.
* **Nombre de transactions par commune**   
  ➝ Identifier les villes les plus dynamiques.
* **Nombre de transactions par tranche de prix au m²**   
  ➝ Comprendre la répartition des transactions selon les fourchettes de prix.
* **Nature des biens et type de vente**   
  ➝ Visualiser les catégories de terrains et leur mode de vente (classique, mutation forcée, etc.).

💡 *Utiliser le survol de la souris pour afficher des détails sur les graphiques.*

**📊 Exemples de Cas d’Usage**

**Investisseur immobilier**

* Identifier les communes avec les prix au m² les plus attractifs.
* Suivre l’évolution des prix pour acheter au bon moment.
* Repérer les segments de marché sous-exploités (ex : locaux commerciaux).

**Professionnel de l’immobilier (agent, promoteur, urbaniste)**

* Analyser les tendances du marché pour conseiller clients et investisseurs.
* Détecter les zones à fort potentiel de développement.
* Évaluer la saisonnalité des transactions pour planifier les stratégies de vente.

**Particulier souhaitant acheter ou vendre**

* Comparer les prix au m² de sa commune avec d’autres villes.
* Vérifier si la période actuelle est propice à la vente ou à l’achat.
* Se positionner en fonction des tendances du marché.

**⚠️ Précautions d’Interprétation**

* **Les prix affichés sont des moyennes** : Ils ne reflètent pas les spécificités de chaque bien (état, localisation précise, équipements, etc.).
* **Les volumes de transactions peuvent varier** en fonction des saisons et des événements économiques (taux d’intérêt, réglementation fiscale, etc.), et sont représentés en moyenne ; y prêter attention lors des analyses.
* **Le marché peut être influencé par des facteurs externes** (crises économiques, politiques locales, etc.).
* **Vérifier les données en croisant plusieurs sources** : Ce tableau de bord est un outil d’aide à la décision, mais il est recommandé de compléter l’analyse avec d’autres études et conseils professionnels.