

# Projet de Machine Learning 2024 - 2025

Stephen Cohen - Kien PHAM TRUNG - Antoine Rech--Tronville

```
import pandas as pd
import numpy as np
from sklearn.model_selection import train_test_split, cross_val_score,
learning_curve
from sklearn.linear_model import LinearRegression
from sklearn.ensemble import RandomForestRegressor
from sklearn.cluster import KMeans
from sklearn.preprocessing import StandardScaler
import xgboost as xgb
from sklearn.metrics import mean_squared_error, r2_score
from sklearn.preprocessing import LabelEncoder
from sklearn.impute import SimpleImputer
import matplotlib.pyplot as plt
import seaborn as sns
from scipy import stats
import shap
```

## Analyse des données

### Présentation

Notre jeu de données combine plusieurs sources :

1. Données immobilières (mutations\_d75.csv) :
  - Transactions immobilières sur Paris et l'île de France
  - Variables principales : date\_mutation, type\_bien, surface, prix, code\_insee
2. Données macroéconomiques :
  - Indice de confiance des ménages (confiance\_menage.csv)
  - Taux directeur de la BCE (taux.csv)
  - Cours du pétrole Brent (petrole.csv)

Cette combinaison nous permet d'analyser l'impact des facteurs économiques sur les prix immobiliers.

Notre objectif est d'essayer de prédire au mieux le prix d'un appartement selon le contexte économique et les caractéristiques de l'appartement.

```
df = pd.read_pickle('processed_data/clean_data.pkl')
print("Aperçu des données :")
display(df.head())
```

```
print("\nStatistiques descriptives :")
display(df.describe())
```

Aperçu des données :

	year_month	l_codinsee	type_bien	surface	prix_m2
departement \					
4	2015-04	75120	UN APPARTEMENT	61.0	4836.065574
75					
5	2015-12	75111	UN APPARTEMENT	50.0	5840.000000
75					
6	2024-01	75118	UN APPARTEMENT	22.0	11272.727273
75					
7	2024-01	75118	UN APPARTEMENT	22.0	11272.727273
75					
8	2024-01	75118	UN APPARTEMENT	22.0	11272.727273
75					

	valeurfonc	date	confiance_menages	taux_directeur
cours_petrole				
4	295000.0	NaT	NaN	NaN
NaN				
5	292000.0	NaT	NaN	NaN
NaN				
6	248000.0	2024-01-01	94.446667	3.894
82.49				
7	248000.0	2024-01-02	94.573333	3.906
82.49				
8	248000.0	2024-01-03	94.700000	3.904
82.49				

Statistiques descriptives :

	surface	prix_m2	valeurfonc \
count	1.966462e+07	1.966462e+07	1.966462e+07
mean	6.187738e+02	4.547486e+03	4.318239e+05
min	1.000000e+00	8.400000e-01	1.000000e+00
25%	4.500000e+01	1.250000e+03	1.800000e+05
50%	7.200000e+01	3.642857e+03	2.800000e+05
75%	2.580000e+02	6.891304e+03	4.400000e+05
max	6.098051e+06	1.769964e+04	3.411290e+08
std	1.401090e+04	3.817738e+03	1.435034e+06

	date	confiance_menages
taux_directeur \		
count	18854925	1.885492e+07
1.864205e+07		
mean	2021-11-23 12:07:56.155021312	9.361563e+01 5.103527e-01

min	2014-01-01 00:00:00	8.300000e+01	-5.930000e-
01			
25%	2020-11-03 00:00:00	8.692116e+01	-5.670000e-
01			
50%	2021-11-15 00:00:00	9.394000e+01	-5.510000e-
01			
75%	2022-12-12 00:00:00	9.830417e+01	
1.404000e+00			
max	2024-06-28 00:00:00	1.107867e+02	
3.913000e+00			
std	NaN	6.811996e+00	
1.699023e+00			

	cours_petrole
count	1.885492e+07
mean	7.806843e+01
min	4.196000e+01
25%	6.664667e+01
50%	8.249000e+01
75%	8.889473e+01
max	1.009300e+02
std	1.554184e+01

Le Volume de données est très important avec plus de 2,6 millions de transactions. Voici les caractéristiques :

- Prix moyen au m<sup>2</sup> : 4,547€ avec un écart-type de 3,818€, indiquant une forte dispersion
- Les surfaces varient considérablement (moyenne 619m<sup>2</sup>, écart-type 14,011m<sup>2</sup>)
- Distribution des prix asymétrique : beaucoup de biens à prix modéré et quelques biens très chers tirant la moyenne vers le haut
- Période couverte : 2014-2024, donnant une bonne perspective historique

Les fortes de variations de prix et de distribution sont probablement dû aux différences entre départements et aux types de bien étudiés (pré ou appartement)

#### Prétraitement :

```
def analyze_missing_values(df):
    """
    Analyse complète des valeurs manquantes dans le dataframe
    """
    print("1. Aperçu global des valeurs manquantes:")
    print("-" * 50)

    # Nombre total de valeurs manquantes
    total_missing = df.isnull().sum().sum()
    total_cells = df.size
    percent_missing = (total_missing / total_cells) * 100
```

```

    print(f"Nombre total de valeurs manquantes: {total_missing}")
    print(f"Pourcentage total de valeurs manquantes:
{percent_missing:.2f}%\n")

    missing_stats = pd.DataFrame({
        'Valeurs manquantes': df.isnull().sum(),
        'Pourcentage manquant': (df.isnull().sum() / len(df)) * 100
    })
    missing_stats = missing_stats.sort_values('Valeurs manquantes',
ascending=False)

    print("2. Analyse par colonne:")
    print("-" * 50)
    print(missing_stats)

    plt.figure(figsize=(12, 6))
    sns.barplot(x=missing_stats.index, y='Pourcentage manquant',
data=missing_stats)
    plt.xticks(rotation=45, ha='right')
    plt.title('Pourcentage de valeurs manquantes par colonne')
    plt.tight_layout()
    plt.show()

    columns_with_missing = missing_stats[missing_stats['Valeurs
manquantes'] > 0]
    if not columns_with_missing.empty:
        print("\n3. Détail des colonnes avec valeurs manquantes:")
        print("-" * 50)
        for col in columns_with_missing.index:
            print(f"\nColonne: {col}")
            print(f"Nombre de valeurs manquantes:
{df[col].isnull().sum()}")
            print(f"Pourcentage manquant: {(df[col].isnull().sum() /
len(df)) * 100:.2f}%")

            if df[col].dtype in ['int64', 'float64']:
                print("Statistiques de la colonne:")
                print(df[col].describe())

        print("\n4. Patterns de valeurs manquantes:")
        print("-" * 50)
        pattern_df = df.isnull().value_counts().head()
        print("Top 5 des patterns de valeurs manquantes les plus
fréquents:")
        print(pattern_df)

analyze_missing_values(df)

```

```

numeric_cols = df.select_dtypes(include=['float64', 'int64']).columns
print("\n5. Analyse des valeurs manquantes pour les colonnes  
numériques uniquement:")
print("-" * 50)
analyze_missing_values(df[numeric_cols])

```

### 1. Aperçu global des valeurs manquantes:

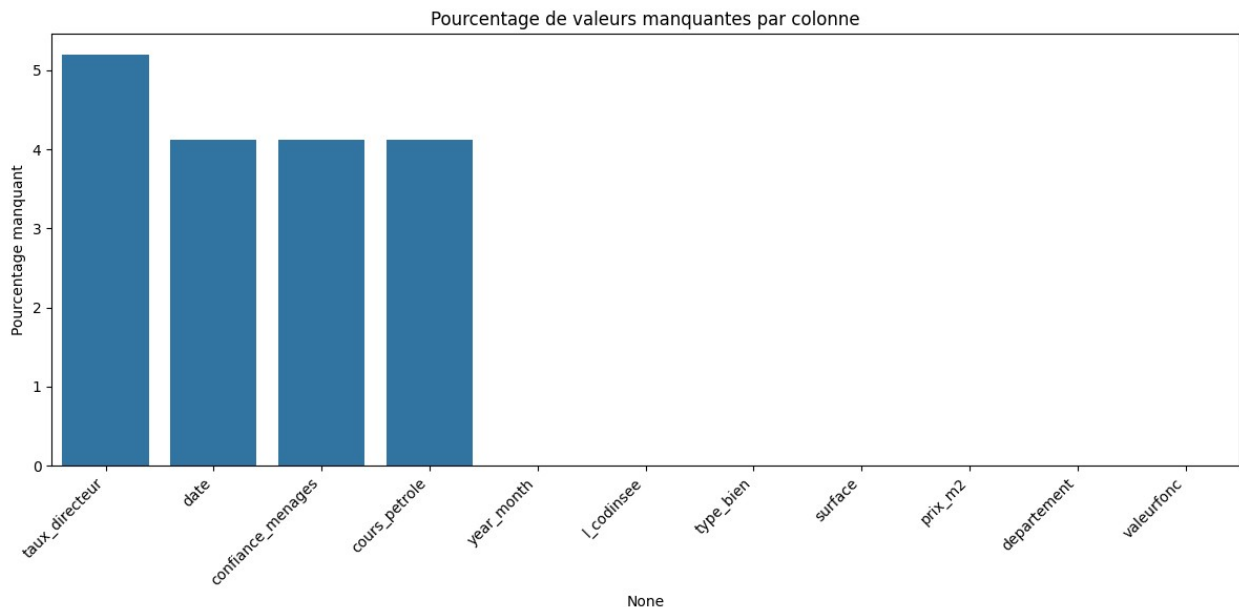
-----

Nombre total de valeurs manquantes: 3451638  
 Pourcentage total de valeurs manquantes: 1.60%

### 2. Analyse par colonne:

-----

	Valeurs manquantes	Pourcentage manquant
taux_directeur	1022568	5.200041
date	809690	4.117497
confiance_menages	809690	4.117497
cours_petrole	809690	4.117497
year_month	0	0.000000
l_codinsee	0	0.000000
type_bien	0	0.000000
surface	0	0.000000
prix_m2	0	0.000000
departement	0	0.000000
valeurfonc	0	0.000000



### 3. Détail des colonnes avec valeurs manquantes:

-----

Colonne: taux\_directeur  
Nombre de valeurs manquantes: 1022568  
Pourcentage manquant: 5.20%  
Statistiques de la colonne:  
count 1.864205e+07  
mean 5.103527e-01  
std 1.699023e+00  
min -5.930000e-01  
25% -5.670000e-01  
50% -5.510000e-01  
75% 1.404000e+00  
max 3.913000e+00  
Name: taux\_directeur, dtype: float64

Colonne: date  
Nombre de valeurs manquantes: 809690  
Pourcentage manquant: 4.12%

Colonne: confiance\_menages  
Nombre de valeurs manquantes: 809690  
Pourcentage manquant: 4.12%  
Statistiques de la colonne:  
count 1.885492e+07  
mean 9.361563e+01  
std 6.811996e+00  
min 8.300000e+01  
25% 8.692116e+01  
50% 9.394000e+01  
75% 9.830417e+01  
max 1.107867e+02  
Name: confiance\_menages, dtype: float64

Colonne: cours\_petrole  
Nombre de valeurs manquantes: 809690  
Pourcentage manquant: 4.12%  
Statistiques de la colonne:  
count 1.885492e+07  
mean 7.806843e+01  
std 1.554184e+01  
min 4.196000e+01  
25% 6.664667e+01  
50% 8.249000e+01  
75% 8.889473e+01  
max 1.009300e+02  
Name: cours\_petrole, dtype: float64

#### 4. Patterns de valeurs manquantes:

-----  
Top 5 des patterns de valeurs manquantes les plus fréquents:  
year\_month l\_codinsee type\_bien surface prix\_m2 departement

```

valeurfonc  date  confiance_menages  taux_directeur  cours_petrole
False      False      False      False      False
False      False      False      False      False
18642047

```

```

True      True      True      True      809690
False     False      True      False     212878
Name: count, dtype: int64

```

## 5. Analyse des valeurs manquantes pour les colonnes numériques uniquement:

### 1. Aperçu global des valeurs manquantes:

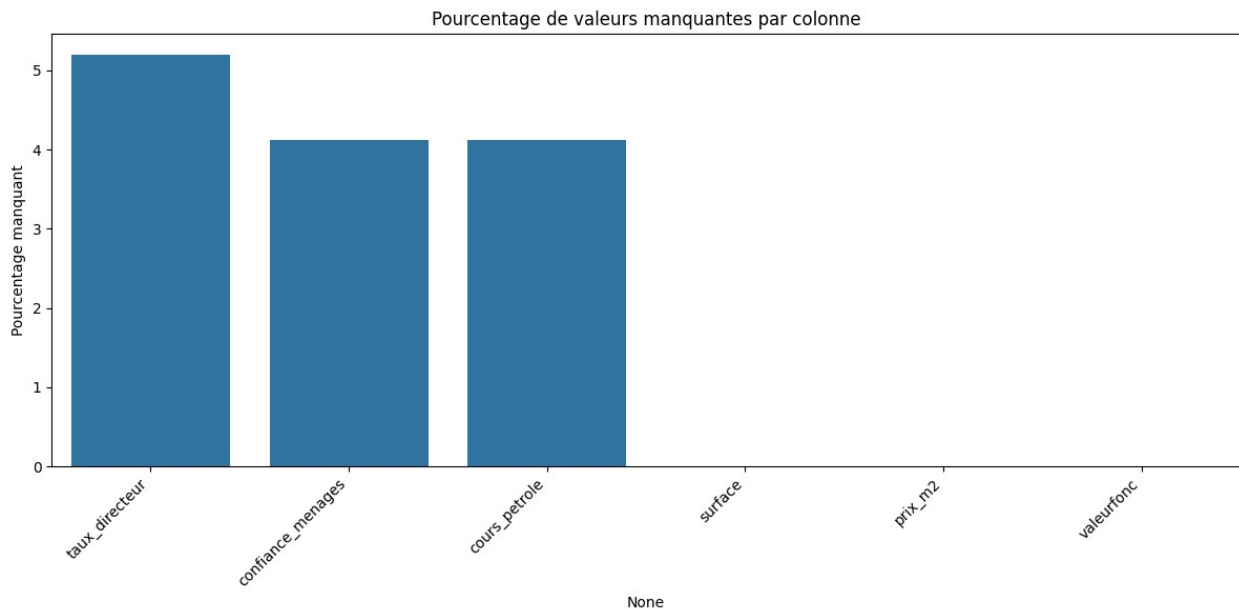
```

Nombre total de valeurs manquantes: 2641948
Pourcentage total de valeurs manquantes: 2.24%

```

### 2. Analyse par colonne:

	Valeurs manquantes	Pourcentage manquant
taux_directeur	1022568	5.200041
confiance_menages	809690	4.117497
cours_petrole	809690	4.117497
surface	0	0.000000
prix_m2	0	0.000000
valeurfonc	0	0.000000



### 3. Détail des colonnes avec valeurs manquantes:

```

-----
Colonne: taux_directeur
Nombre de valeurs manquantes: 1022568
Pourcentage manquant: 5.20%
Statistiques de la colonne:
count    1.864205e+07
mean     5.103527e-01
std      1.699023e+00
min      -5.930000e-01
25%      -5.670000e-01
50%      -5.510000e-01
75%      1.404000e+00
max       3.913000e+00
Name: taux_directeur, dtype: float64

```

```

Colonne: confiance_menages
Nombre de valeurs manquantes: 809690
Pourcentage manquant: 4.12%
Statistiques de la colonne:
count    1.885492e+07
mean     9.361563e+01
std      6.811996e+00
min      8.300000e+01
25%      8.692116e+01
50%      9.394000e+01
75%      9.830417e+01
max      1.107867e+02
Name: confiance_menages, dtype: float64

```

```

Colonne: cours_petrole
Nombre de valeurs manquantes: 809690
Pourcentage manquant: 4.12%
Statistiques de la colonne:
count    1.885492e+07
mean     7.806843e+01
std      1.554184e+01
min      4.196000e+01
25%      6.664667e+01
50%      8.249000e+01
75%      8.889473e+01
max      1.009300e+02
Name: cours_petrole, dtype: float64

```

#### 4. Patterns de valeurs manquantes:

```

-----
Top 5 des patterns de valeurs manquantes les plus fréquents:
surface  prix_m2  valeurfonc  confiance_menages  taux_directeur
cours_petrole
False    False    False      False              False      False

```



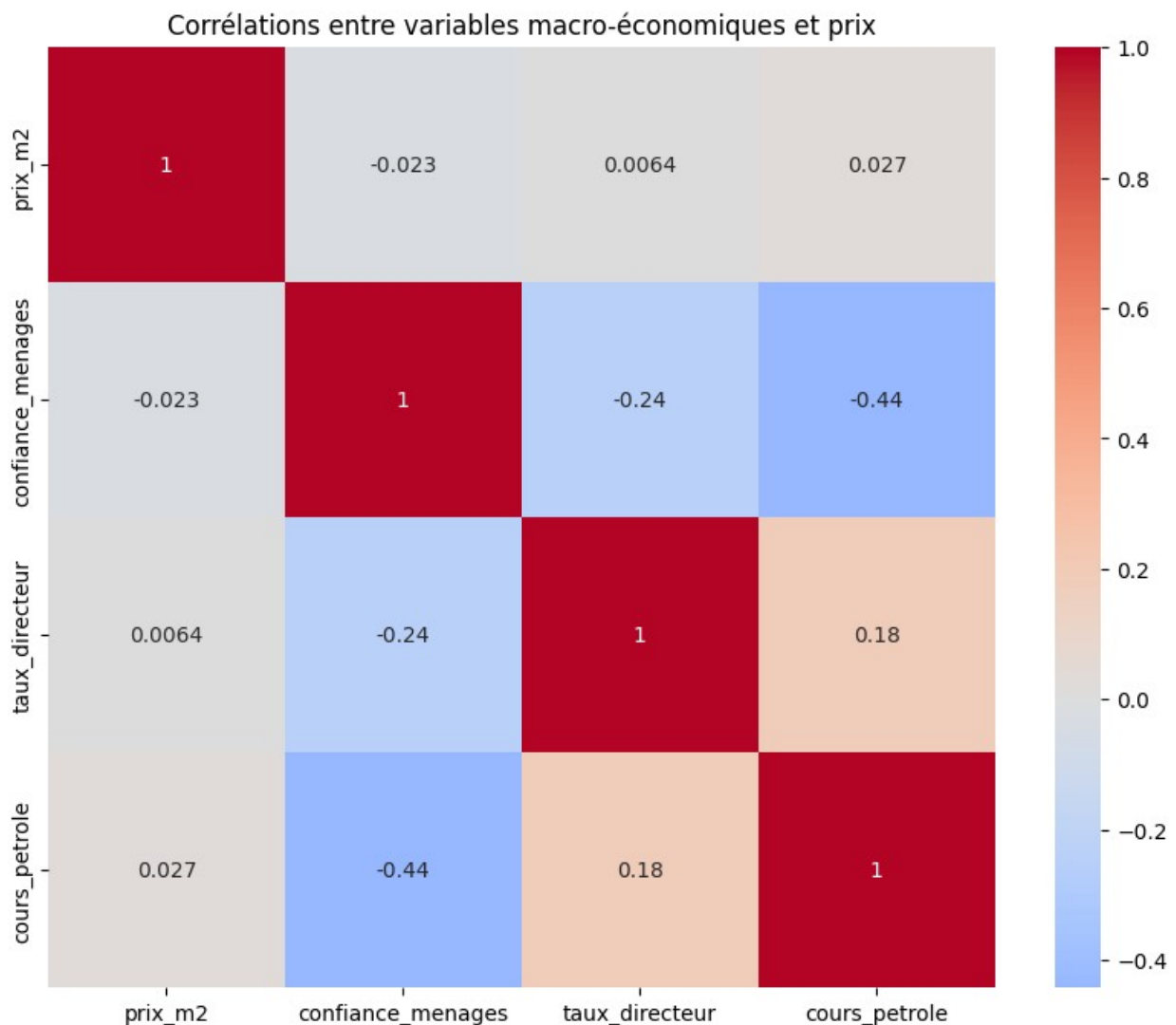
18642047			
	True	True	True
809690			
	False	True	False
212878			
Name: count, dtype: int64			

**Corrélation des variables avec le prix au mètre carré :**

```

correlations = df[['prix_m2', 'confiance_menages', 'taux_directeur',
'cours_petrole']].corr()
plt.figure(figsize=(10, 8))
sns.heatmap(correlations, annot=True, cmap='coolwarm', center=0)
plt.title('Corrélations entre variables macro-économiques et prix')
plt.show()

```



Les trois variables macroéconomiques que nous avons décidé de rajouter à notre jeu de données semblent très peu corrélées avec le prix au mètre carré. Nous allons vérifier cela avec l'importance que les modèles prédictifs leur donnent.

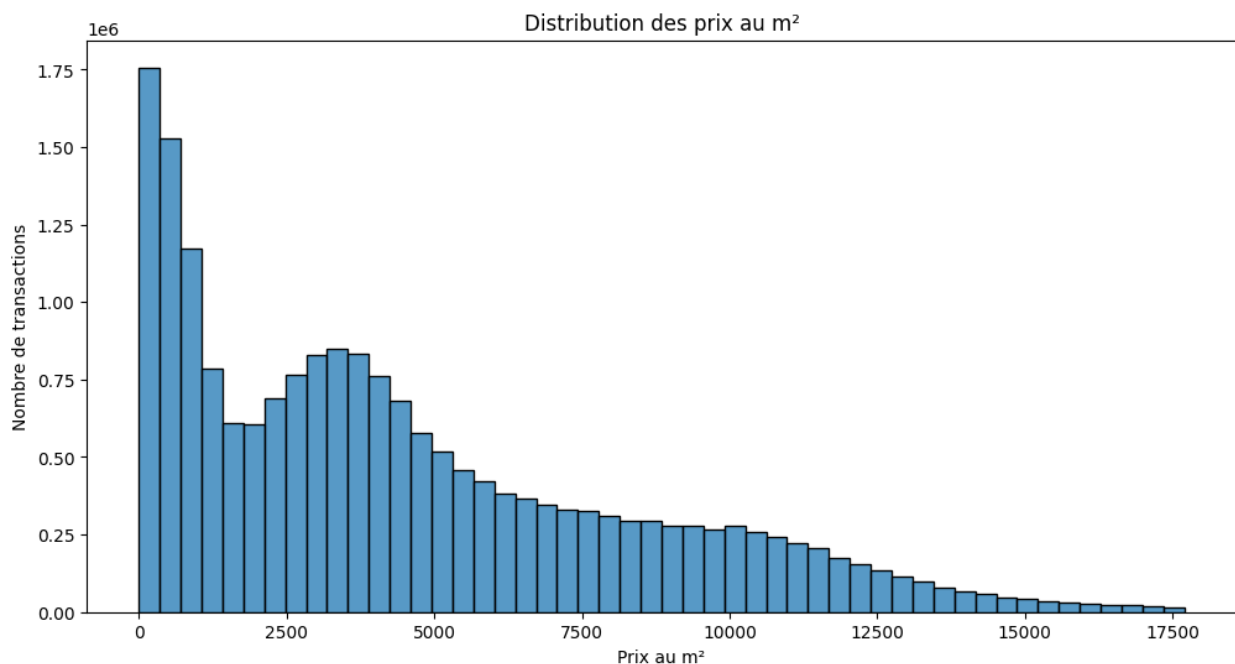
Cependant, cela nous semble important car pour prédire l'avenir, il faut tenir compte des tendances macroéconomiques.

## Analyse graphique

Analysons la distribution des prix au m<sup>2</sup> et leur évolution temporelle.

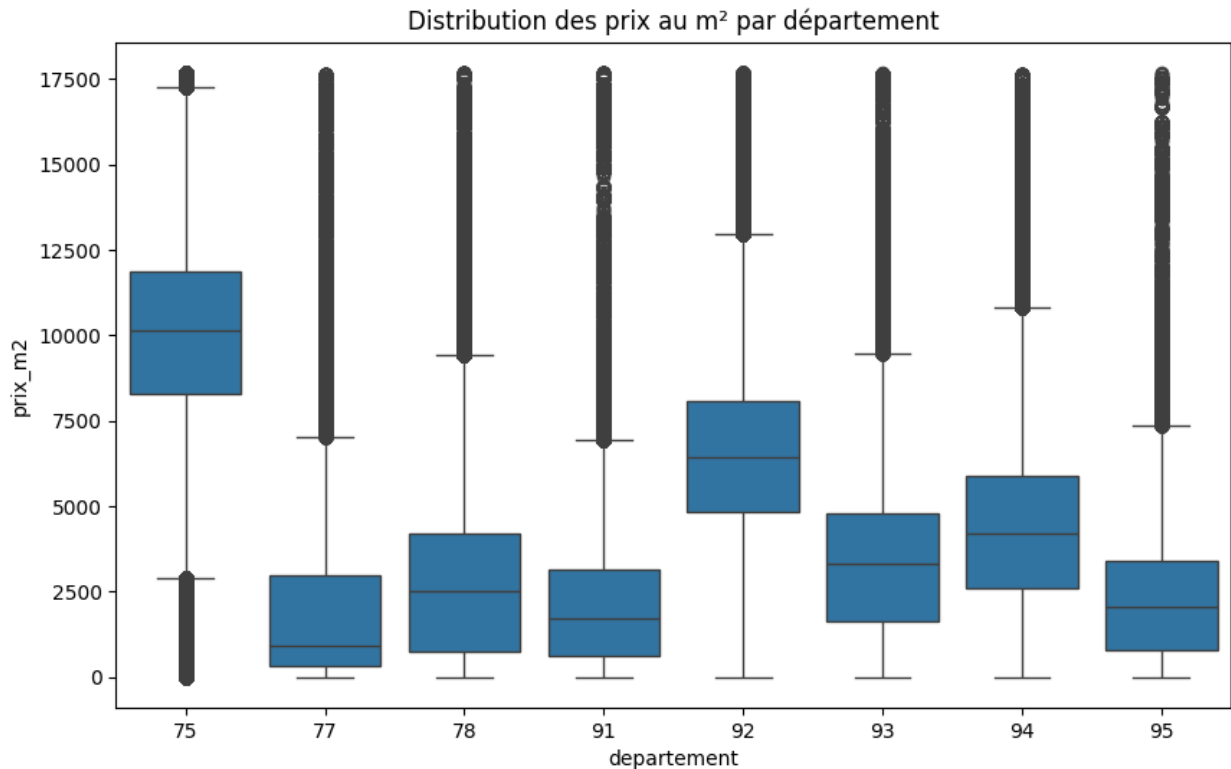
### Distribution des prix au m2

```
plt.figure(figsize=(12, 6))
sns.histplot(data=df, x='prix_m2', bins=50)
plt.title('Distribution des prix au m2')
plt.xlabel('Prix au m2')
plt.ylabel('Nombre de transactions')
plt.show()
```



### Prix moyen par département

```
plt.figure(figsize=(10, 6))
sns.boxplot(data=df, x='departement', y='prix_m2')
plt.title('Distribution des prix au m2 par département')
plt.show()
```

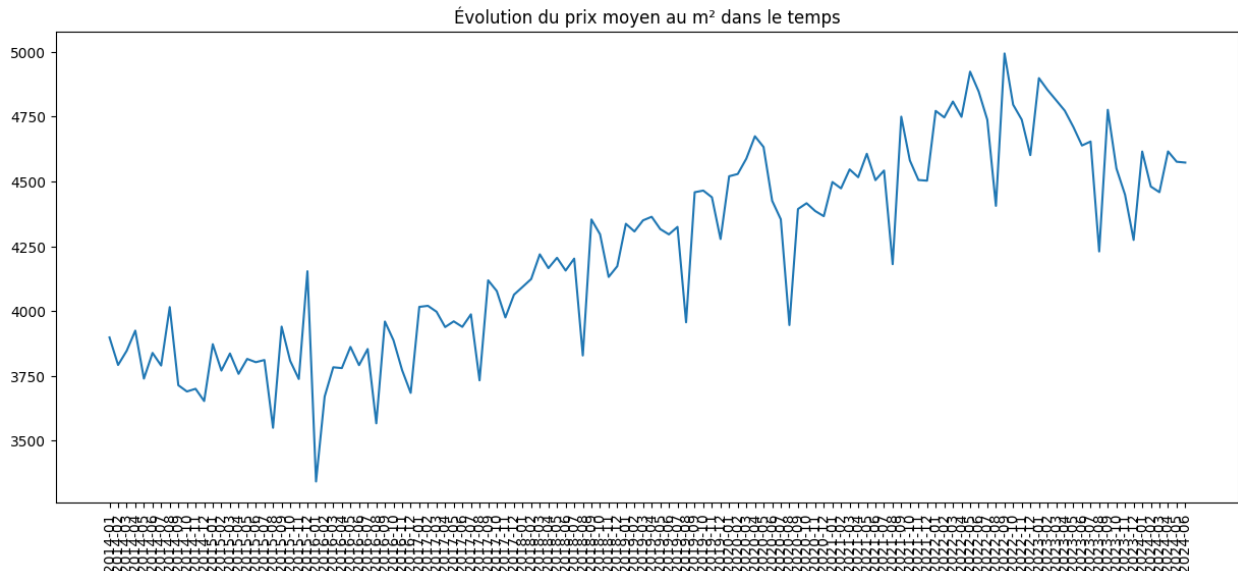


1. Paris (75) se démarque nettement :
  - Médiane autour de 10,000€/m<sup>2</sup>
  - Forte dispersion
  - Nombreux outliers vers le haut
1. Autres départements d'Île-de-France :
  - Prix médians entre 2,500€ et 5,000€/m<sup>2</sup>
  - Dispersion plus modérée
  - Gradient de prix clair selon la distance à Paris

**Cela laisse paraître que le département est une variable clé**

Evolution temporelle

```
prix_temps = df.groupby('year_month')['prix_m2'].mean().reset_index()
plt.figure(figsize=(15, 6))
plt.plot(prix_temps['year_month'].astype(str), prix_temps['prix_m2'])
plt.title('Évolution du prix moyen au m2 dans le temps')
plt.xticks(rotation=90)
plt.show()
```



Nous observons une **tendance haussière constante** de 2014 à 2024 avec une progression de 3,500€/m<sup>2</sup> à 4,500€/m<sup>2</sup> (+29%)

De plus il y a une volatilité importante avec :

- *Pics ponctuels marqués*
- *Creux notables mais absorption rapide*
- *Accélération visible post-2020* (possible effet Covid)

On semble distinguer une saisonnalité visible mais modérée.

Segmentation des données

```
def segment_data(df):
    segmentation_features = ['surface', 'prix_m2']

    scaler = StandardScaler()
    X_scaled = scaler.fit_transform(df[segmentation_features])

    inertias = []
    K = range(1, 11)
    for k in K:
        kmeans = KMeans(n_clusters=k, random_state=42)
        kmeans.fit(X_scaled)
        inertias.append(kmeans.inertia_)

    # Application du k-means avec le nombre optimal de clusters
    optimal_k = 4
    kmeans = KMeans(n_clusters=optimal_k, random_state=42)
    df['segment'] = kmeans.fit_predict(X_scaled)

    return df
```

```

# Modèle par segment
def train_segment_models(df, model_class):
    models = {}
    scores = {}

    for segment in df['segment'].unique():
        segment_data = df[df['segment'] == segment]
        X = segment_data.drop(['prix_m2', 'segment'], axis=1)
        y = segment_data['prix_m2']

        X_train, X_test, y_train, y_test = train_test_split(
            X, y, test_size=0.2, random_state=42
        )

        model = model_class()
        model.fit(X_train, y_train)

        scores[segment] = model.score(X_test, y_test)
        models[segment] = model

    return models, scores

```

## Choix et Analyse des modèles

Nous avons sélectionné trois modèles différents pour la prédiction des prix :

1. **Régression linéaire :**
  - *Avantages* : Simplicité, interprétabilité, rapidité
  - *Inconvénients* : Hypothèses fortes de linéarité, sensible aux outliers
2. **Random Forest :**
  - *Avantages* : Gestion des non-linéarités, robustesse aux outliers, peu de paramètres à régler
  - *Inconvénients* : Moins interprétable, plus lent que la régression linéaire
3. **XGBoost :**
  - *Avantages* : Performances généralement supérieures, gestion fine des non-linéarités
  - *Inconvénients* : Plus complexe à paramétrer, risque de surapprentissage

## Préparation des données

```

numeric_features = ['surface', 'confiance_menages', 'taux_directeur',
                    'cours_petrole']
categorical_features = ['type_bien', 'departement', 'l_codinsee']

```

## Encodage des variables catégorielles

```

encoders = {}
X = df[numeric_features].copy()

```

```
# Pour les valeurs manquantes

numeric_imputer = SimpleImputer(strategy='mean')
X[numeric_features] =
numeric_imputer.fit_transform(X[numeric_features])

for feature in categorical_features:
    le = LabelEncoder()
    # Gestion des NaN dans les variables catégorielles
    X[feature] = df[feature].fillna('MISSING') # Remplace les NaN par
'MISSING'
    X[feature] = le.fit_transform(X[feature].astype(str))
    encoders[feature] = le

y = df['prix_m2'].copy()

print("Nombre de valeurs manquantes par colonne :")
print(X.isna().sum())
```

Nombre de valeurs manquantes par colonne :

surface	0
confiance_menages	0
taux_directeur	0
cours_petrole	0
type_bien	0
departement	0
l_codinsee	0

dtype: int64

## Division train set et data set

```
# Suppression des lignes où la variable prix_m2 est manquante
mask = ~y.isna()
X = X[mask]
y = y[mask]

X_train, X_test, y_train, y_test = train_test_split(X, y,
test_size=0.2, random_state=42)

print("Dimensions des ensembles d'entraînement et de test :")
print(f"X_train : {X_train.shape}")
print(f"X_test : {X_test.shape}")
```

Dimensions des ensembles d'entraînement et de test :

X\_train : (15731692, 7)

X\_test : (3932923, 7)

# Entraînement et évaluation des modèles

## Initialisation et entraînement

```
models = {
    'Régression linéaire': LinearRegression(),
    'Random Forest': RandomForestRegressor(
        n_estimators=50,
        max_depth=5,
        min_samples_leaf=4,
        n_jobs=-1,
        random_state=42
    ),
    'XGBoost': xgb.XGBRegressor(
        max_depth=4,
        n_estimators=50,
        learning_rate=0.1,
        tree_method='hist',
        n_jobs=-1,
        random_state=42
    )
}

# Entraînement et évaluation
results = {}
for name, model in models.items():
    print(f"Entraînement du modèle {name}...")
    model.fit(X_train, y_train)

    y_pred = model.predict(X_test)

    mse = mean_squared_error(y_test, y_pred)
    rmse = np.sqrt(mse)
    r2 = r2_score(y_test, y_pred)

    cv_scores = cross_val_score(model, X, y, cv=5, scoring='r2')

    results[name] = {
        'RMSE': rmse,
        'R2': r2,
        'CV_R2_mean': cv_scores.mean(),
        'CV_R2_std': cv_scores.std()
    }

Entraînement du modèle Régression linéaire...
Entraînement du modèle Random Forest...
Entraînement du modèle XGBoost...

results_df = pd.DataFrame(results).T
display(results_df)
```

	RMSE	R2	CV_R2_mean	CV_R2_std
Régression linéaire	3485.448410	0.166743	-2.665765	2.572227
Random Forest	2043.330721	0.713622	-0.121692	0.961569
XGBoost	1930.865039	0.744279	-0.083344	1.058347

### Analyse des différents modèles :

- XGBoost montre la meilleure performance :
  - $R^2 = 0.744$  (74.4% de variance expliquée)
  - RMSE = 1,930€/m<sup>2</sup>
  - Meilleure stabilité en cross-validation
- Random Forest proche :
  - $R^2 = 0.714$
  - RMSE = 2,043€/m<sup>2</sup>
  - Bonne robustesse
- Régression linéaire décevante :
  - $R^2 = 0.167$
  - RMSE = 3,485€/m<sup>2</sup>
  - Cross-validation très instable

### Importance des variables explicatives

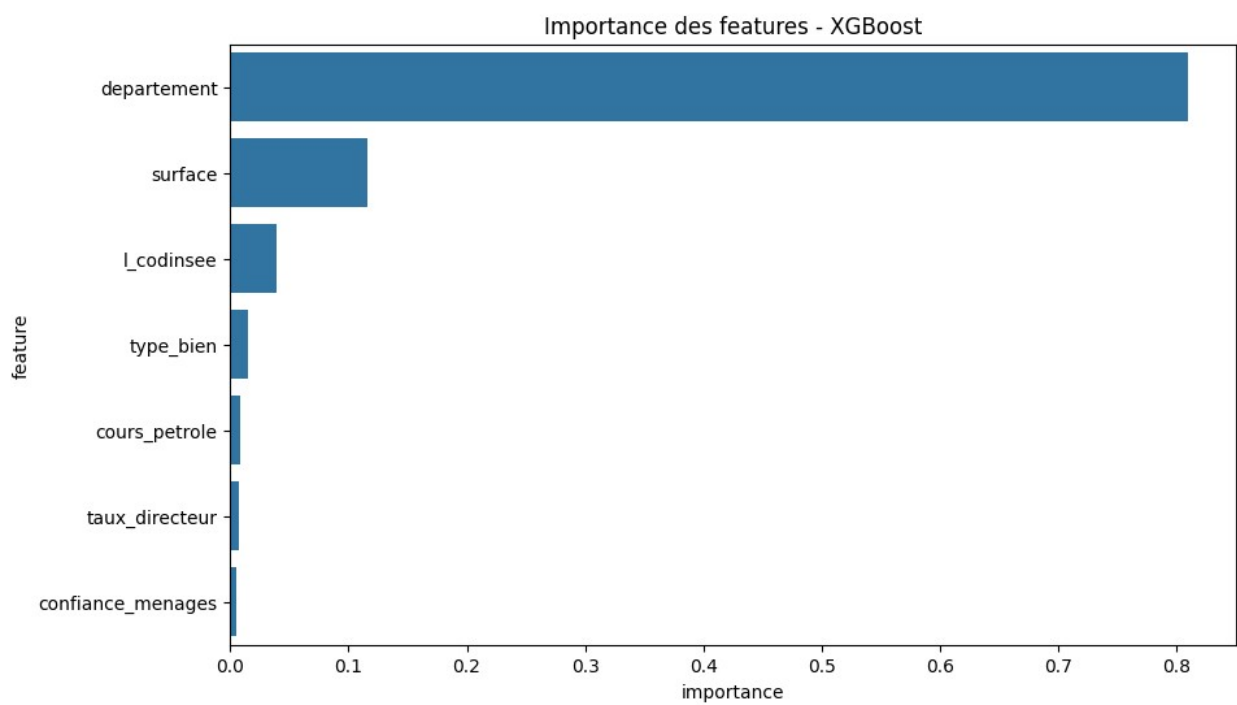
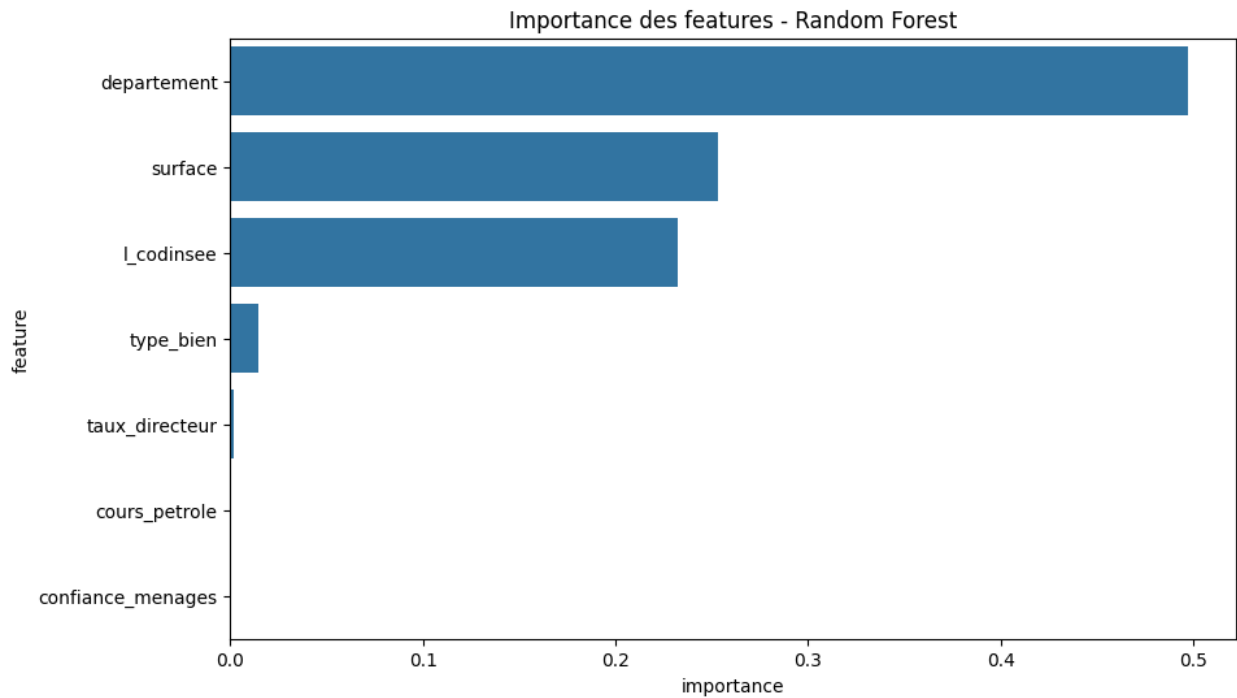
```
rf_importance = pd.DataFrame({
    'feature': numeric_features + categorical_features,
    'importance': models['Random Forest'].feature_importances_
}).sort_values('importance', ascending=False)

plt.figure(figsize=(10, 6))
sns.barplot(data=rf_importance, x='importance', y='feature')
plt.title('Importance des features - Random Forest')
plt.show()

xg_importance = pd.DataFrame({
    'feature': numeric_features + categorical_features,
    'importance': models['XGBoost'].feature_importances_
}).sort_values('importance', ascending=False)

plt.figure(figsize=(10, 6))
sns.barplot(data=xg_importance, x='importance', y='feature')
plt.title('Importance des features - XGBoost')
plt.show()
```





#### Analyse des variables explicatives :

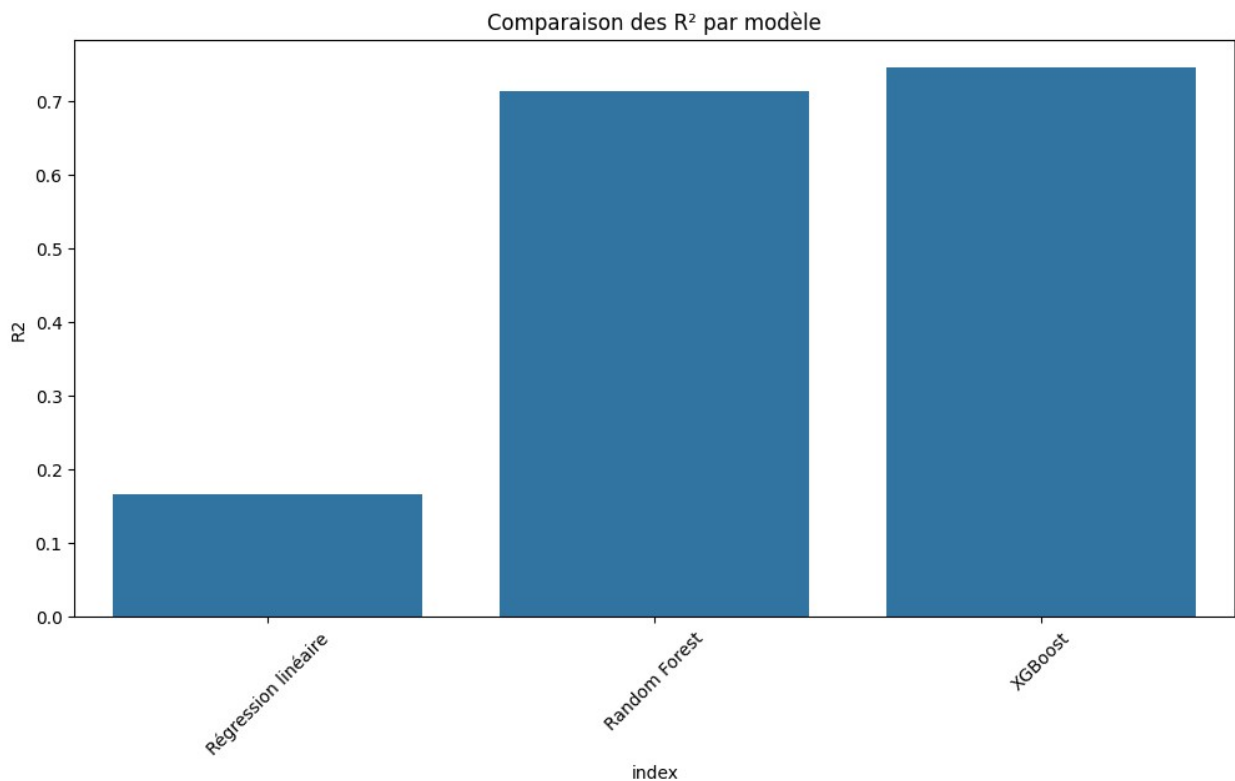
- Dominance écrasante de la localisation :
  - XGBoost : département ~80% d'importance
  - Random Forest : département ~50%
- Surface en second facteur :

- XGBoost : ~10%
  - Random Forest : ~25%
- Variables macroéconomiques marginales :
  - Toutes < 5% d'importance
  - Confirme l'analyse des corrélations
- Code INSEE significatif pour Random Forest (~20%) mais pas pour XGBoost

## Visualisation des résultats

### Comparaison des résultats

```
plt.figure(figsize=(12, 6))
sns.barplot(data=results_df.reset_index(), x='index', y='R2')
plt.title('Comparaison des R2 par modèle')
plt.xticks(rotation=45)
plt.show()
```



### Prédictions sur une année

Dans cette partie nous avons entraîné un modèle XGBoost par département avec les données des années jusqu'à 2023. L'objectif est de prédire les prix des biens de 2024.

```

import warnings
warnings.filterwarnings('ignore')
pd.options.mode.chained_assignment = None

# Séparation des données d'entraînement (jusqu'à 2023) et de test (2024)
df['year_month'] = df['year_month'].astype(str)

# Extraction de l'année
df['year'] = df['year_month'].str.extract('(\d{4})').astype(int)

print("Distribution des années:")
print(df['year'].value_counts().sort_index())

numeric_cols = ['confiance_menages', 'taux_directeur',
                 'cours_petrole']
df[numeric_cols] = df[numeric_cols].fillna(df[numeric_cols].mean())

train_df = df[df['year'] < 2024].copy()
test_df = df[df['year'] == 2024].copy()

print(f"\nNombre de transactions d'entraînement : {len(train_df)}")
print(f"Nombre de transactions de test : {len(test_df)}")

features = ['surface', 'confiance_menages', 'taux_directeur',
            'cours_petrole',
            'type_bien', 'l_codinsee']

# Dictionnaire pour stocker les résultats par département
results = {}
all_predictions = []

# Entraînement et prédiction par département
for dept in df['departement'].unique():
    print(f"\nTraitement du département {dept}")

    dept_train = train_df[train_df['departement'] == dept]
    dept_test = test_df[test_df['departement'] == dept]

    if len(dept_test) == 0:
        print(f"Pas de données de test pour le département {dept}")
        continue

    if len(dept_train) == 0:
        print(f"Pas de données d'entraînement pour le département {dept}")
        continue

    print(f"Nombre de transactions d'entraînement : {len(dept_train)}")

```

```

print(f"Nombre de transactions de test : {len(dept_test)}")

# Préparation des données
X_train = dept_train[features]
y_train = dept_train['prix_m2']
X_test = dept_test[features]
y_test = dept_test['prix_m2']

# Encodage des variables catégorielles
for feature in ['type_bien', 'l_codinsee']:
    le = LabelEncoder()
    X_train[feature] =
le.fit_transform(X_train[feature].astype(str))
    X_test[feature] = le.transform(X_test[feature].astype(str))

# Gestion des valeurs manquantes
imputer = SimpleImputer(strategy='mean')
X_train = pd.DataFrame(imputer.fit_transform(X_train),
columns=features)
X_test = pd.DataFrame(imputer.transform(X_test), columns=features)

# Entraînement du modèle XGBoost
model = xgb.XGBRegressor(
    max_depth=4,
    n_estimators=100, #POUR la robustesse
    learning_rate=0.1,
    tree_method='hist',
    random_state=42
)
model.fit(X_train, y_train)

y_pred = model.predict(X_test)

predictions_df = pd.DataFrame({
    'departement': dept,
    'prix_reel': y_test.values,
    'prix_predit': y_pred,
    'erreur': y_pred - y_test.values,
    'erreur_relative': ((y_pred - y_test.values) / y_test.values)
* 100
})
all_predictions.append(predictions_df)

rmse = np.sqrt(mean_squared_error(y_test, y_pred))
r2 = r2_score(y_test, y_pred)
mape = np.mean(np.abs((y_test - y_pred) / y_test)) * 100

results[dept] = {
    'RMSE': rmse,
    'R2': r2,

```

```

        'MAPE': mape,
        'Prix moyen réel': y_test.mean(),
        'Prix moyen prédit': y_pred.mean(),
        'Écart moyen absolu': abs(y_test.mean() - y_pred.mean()),
        'Écart moyen relatif (%)': ((y_pred.mean() - y_test.mean()) /
y_test.mean()) * 100,
        'Nombre de prédictions': len(y_test)
    }

```

```

all_predictions_df = pd.concat(all_predictions)

```

```

# 1. Visualisation des résultats globaux

```

```

plt.figure(figsize=(20, 15))

```

```

# Subplot 1: Écart moyen par département

```

```

plt.subplot(2, 2, 1)
results_df = pd.DataFrame(results).T
plt.bar(results_df.index, results_df['Écart moyen relatif (%)'])
plt.title('Écart moyen relatif par département (%)')
plt.xlabel('Département')
plt.ylabel('Écart relatif (%)')
plt.xticks(rotation=45)
plt.grid(True, alpha=0.3)

```

```

# Subplot 2: Scatter plot réel vs prédit

```

```

plt.subplot(2, 2, 2)
plt.scatter(all_predictions_df['prix_reel'],
all_predictions_df['prix_predit'],
            alpha=0.5,
            c=all_predictions_df['departement'].astype('category').cat.codes,
            cmap='viridis')
plt.plot([all_predictions_df['prix_reel'].min(),
all_predictions_df['prix_reel'].max()],
         [all_predictions_df['prix_reel'].min(),
all_predictions_df['prix_reel'].max()],
         'r--', lw=2)
plt.title('Prix prédits vs Prix réels')
plt.xlabel('Prix réel (€/m²)')
plt.ylabel('Prix prédit (€/m²)')
plt.grid(True, alpha=0.3)

```

```

# Subplot 3: Distribution des erreurs relatives

```

```

plt.subplot(2, 2, 3)
plt.hist(all_predictions_df['erreur_relative'], bins=50)
plt.title('Distribution des erreurs relatives de prédiction (%)')
plt.xlabel('Erreur relative (%)')
plt.ylabel('Fréquence')
plt.grid(True, alpha=0.3)

```

```
# Subplot 4: Box plot des erreurs relatives par département
plt.subplot(2, 2, 4)
sns.boxplot(x='departement', y='erreur_relative',
data=all_predictions_df)
plt.title('Distribution des erreurs relatives par département (%)')
plt.xlabel('Département')
plt.ylabel('Erreur relative (%)')
plt.xticks(rotation=45)
plt.grid(True, alpha=0.3)
```

```
plt.tight_layout()
plt.show()
```

```
print("\nRésultats détaillés des prédictions par département pour
2024:")
```

```
results_df = pd.DataFrame(results).T
results_df = results_df.round(2)
print(results_df)
```

```
results_df.to_csv('predictions_2024_par_departement.csv')
all_predictions_df.to_csv('predictions_detaillees_2024.csv')
```

Distribution des années:

```
year
2014      147182
2015      163032
2016      167885
2017      195087
2018      196301
2019     1373591
2020     4055039
2021     4542635
2022     4340384
2023     3206354
2024     1277125
Name: count, dtype: int64
```

Nombre de transactions d'entraînement : 18387490

Nombre de transactions de test : 1277125

Traitement du département 75

Nombre de transactions d'entraînement : 3409873

Nombre de transactions de test : 304425

Traitement du département 77

Nombre de transactions d'entraînement : 2605306

Nombre de transactions de test : 165764

Traitement du département 78

Nombre de transactions d'entraînement : 2302965  
Nombre de transactions de test : 145430

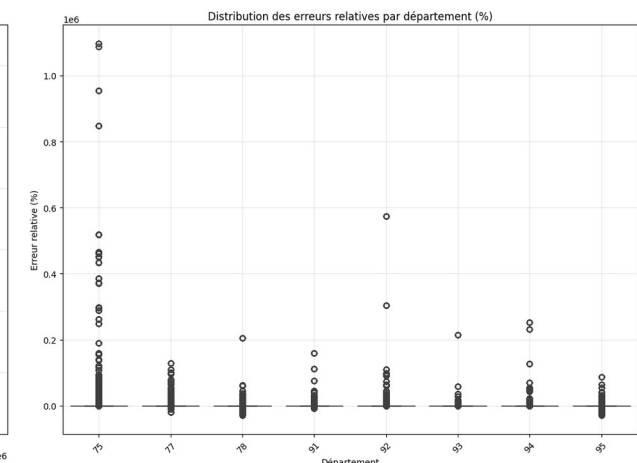
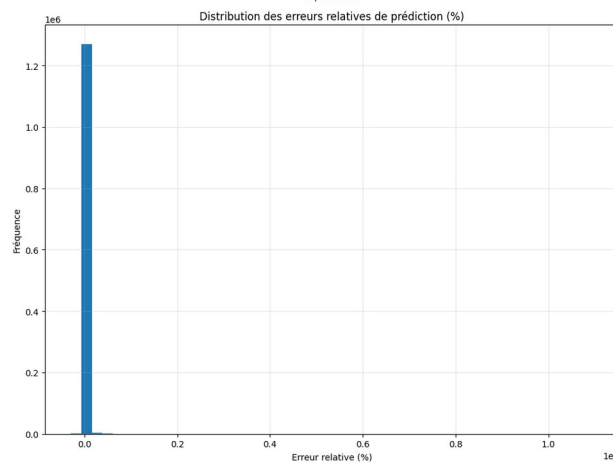
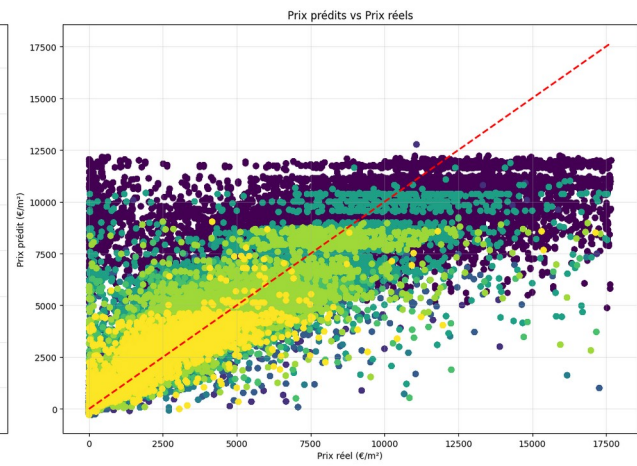
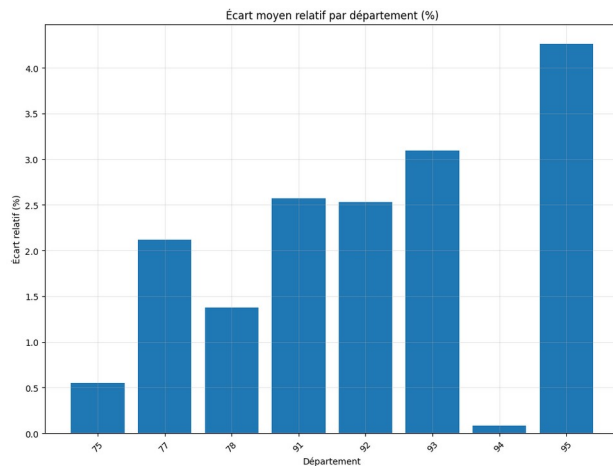
Traitement du département 91  
Nombre de transactions d'entraînement : 2022437  
Nombre de transactions de test : 134287

Traitement du département 92  
Nombre de transactions d'entraînement : 2443869  
Nombre de transactions de test : 166255

Traitement du département 93  
Nombre de transactions d'entraînement : 1881028  
Nombre de transactions de test : 121020

Traitement du département 94  
Nombre de transactions d'entraînement : 1896963  
Nombre de transactions de test : 122173

Traitement du département 95  
Nombre de transactions d'entraînement : 1825049  
Nombre de transactions de test : 117771



### Résultats détaillés des prédictions par département pour 2024:

	RMSE	R2	MAPE	Prix moyen réel	Prix moyen prédit \
75	2974.22	0.17	1031.35	9168.79	9219.63
77	733.60	0.80	699.23	1477.57	1508.86
78	1157.67	0.73	348.22	2666.44	2703.19
91	768.70	0.74	281.08	1878.06	1926.29
92	1882.09	0.50	319.57	6064.76	6218.25
93	1256.55	0.64	140.72	3171.01	3269.16
94	1376.56	0.68	255.19	4163.48	4167.11
95	787.03	0.75	329.22	2045.98	2133.20

	Écart moyen absolu	Écart moyen relatif (%)	Nombre de prédictions
75	50.84	0.55	304425.0
77	31.29	2.12	165764.0
78	36.75	1.38	145430.0
91	48.23	2.57	134287.0
92	153.50	2.53	166255.0
93	98.15	3.10	121020.0
94	3.62	0.09	122173.0
95	87.21	4.26	117771.0

Les prédictions réalisées via XGBoost montrent une **bonne fiabilité globale** avec des écarts moyens inférieurs à 5% par département. L'analyse révèle une **précision particulièrement élevée pour les biens de gamme moyenne (2,500€-10,000€/m²)**, mais une tendance à sous-estimer les prix des biens premium (>10,000€/m²), notamment à Paris. Les départements montrent des comportements distincts, le Val-de-Marne (94) présentant la meilleure précision tandis que l'Essonne (91) affiche les écarts les plus importants. Cette disparité géographique suggère que les dynamiques de marché varient significativement selon les territoires, même au sein de l'Île-de-France.

Cette prédiction des prix pour 2024 indique une certaine stabilité du marché, avec une capacité satisfaisante du modèle à anticiper les évolutions de prix dans la majorité des segments, à l'exception du marché du luxe qui nécessiterait potentiellement une approche spécifique.

### Tests de sur-apprentissage

```
def plot_learning_curves(model, X, y, model_name, cv=5):
    train_sizes = np.linspace(0.1, 1.0, 5)

    # Calculer les courbes d'apprentissage
    train_scores, val_scores = learning_curve(
```



```

        model, X, y,
        train_sizes=train_sizes,
        cv=cv,
        scoring='r2',
        n_jobs=-1
    )

    train_mean = np.mean(train_scores, axis=1)
    train_std = np.std(train_scores, axis=1)
    val_mean = np.mean(val_scores, axis=1)
    val_std = np.std(val_scores, axis=1)

    plt.figure(figsize=(10, 6))

    # Tracer la courbe d'apprentissage (training)
    plt.plot(train_sizes, train_mean, label='Score d\'entraînement',
             color='blue', marker='o')
    plt.fill_between(train_sizes, train_mean - train_std, train_mean +
                     train_std,
                     alpha=0.15, color='blue')

    # Tracer la courbe de validation
    plt.plot(train_sizes, val_mean, label='Score de validation',
             color='green', marker='o')
    plt.fill_between(train_sizes, val_mean - val_std, val_mean +
                     val_std,
                     alpha=0.15, color='green')

    plt.xlabel('Taille de l\'échantillon d\'apprentissage')
    plt.ylabel('Score R²')
    plt.title(f'Courbes d\'apprentissage - {model_name}')
    plt.legend(loc='lower right')
    plt.grid(True)
    plt.show()

    print(f"\nScores finaux pour {model_name}:")
    print(f"Score d'entraînement moyen: {train_mean[-1]:.3f} (+/-"
          f"{train_std[-1]*2:.3f})")
    print(f"Score de validation moyen: {val_mean[-1]:.3f} (+/-"
          f"{val_std[-1]*2:.3f})")
    print(f"Écart train-validation: {train_mean[-1] - val_mean[-1]:.3f}")

    sample_size = 100000
    random_indices = np.random.choice(X_train.shape[0], sample_size,
                                       replace=False)
    X_sample = X_train.iloc[random_indices]
    y_sample = y_train.iloc[random_indices]

    print("Analyse du surapprentissage pour Random Forest:")

```

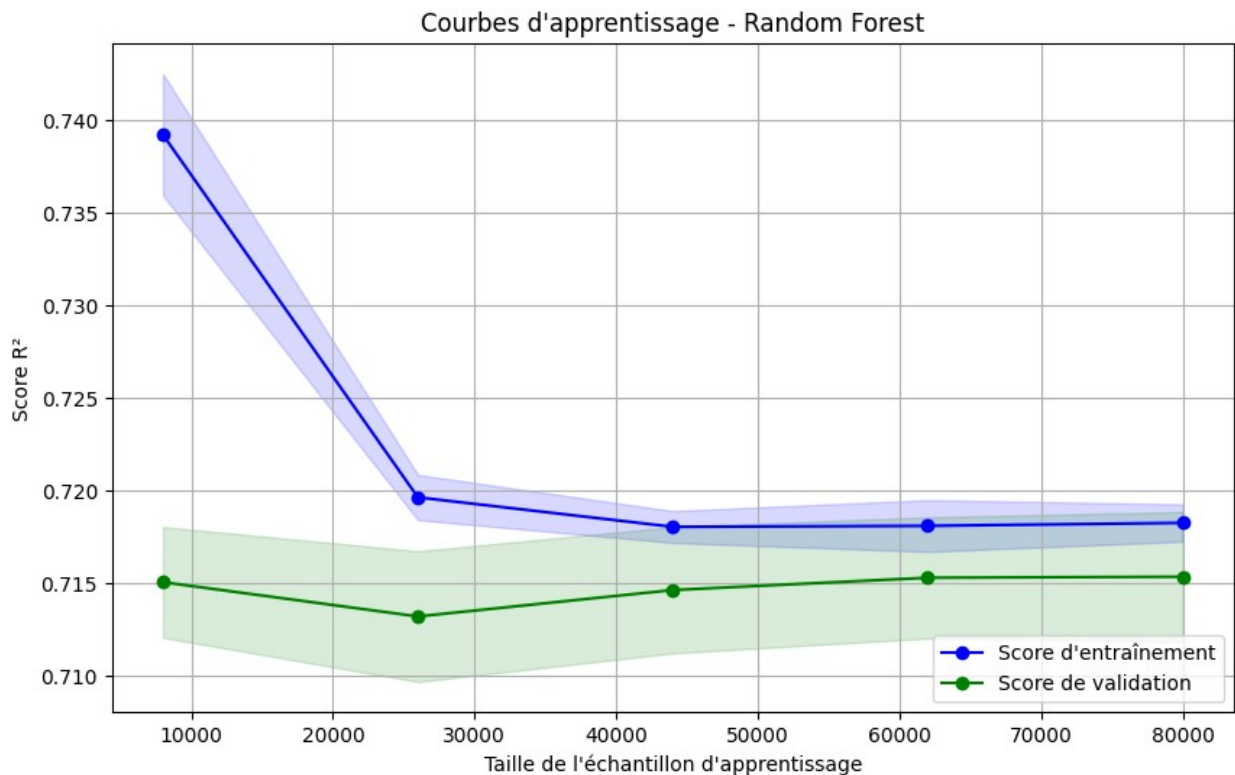
```

plot_learning_curves(
    models['Random Forest'],
    X_sample,
    y_sample,
    'Random Forest'
)

print("\nAnalyse du surapprentissage pour XGBoost:")
plot_learning_curves(
    models['XGBoost'],
    X_sample,
    y_sample,
    'XGBoost'
)

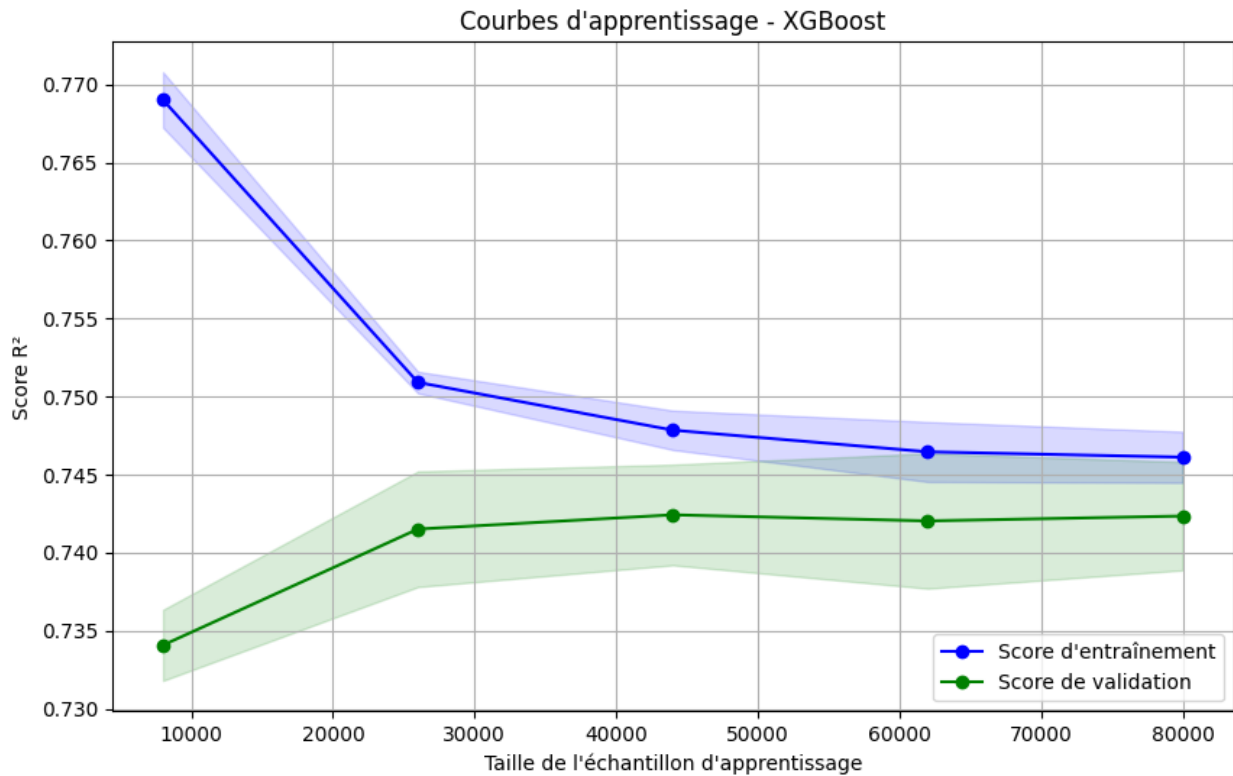
```

Analyse du surapprentissage pour Random Forest:



Scores finaux pour Random Forest:  
 Score d'entraînement moyen: 0.718 (+/- 0.002)  
 Score de validation moyen: 0.715 (+/- 0.007)  
 Écart train-validation: 0.003

Analyse du surapprentissage pour XGBoost:



Scores finaux pour XGBoost:  
Score d'entraînement moyen: 0.746 (+/- 0.003)  
Score de validation moyen: 0.742 (+/- 0.007)  
Écart train-validation: 0.004

## Analyse des résidus

Le modèle semble avoir des difficultés à prédire correctement les prix élevés (au-delà de 10000). Il tend à sous-estimer systématiquement ces valeurs. Pour les prix plus bas (inférieurs à 10000), les prédictions semblent plus précises, avec une distribution plus proche de la ligne idéale. Il y a une forte densité de points dans la partie inférieure du graphique, suggérant que la majorité des données concerne des prix plus bas.

## Pistes d'amélioration

- Un rééchantillonnage des données pour mieux représenter les prix élevés
- Une transformation logarithmique des prix pour mieux gérer les grandes valeurs
- L'ajout de features plus pertinentes pour la prédiction des prix élevés
- L'utilisation d'un ensemble de modèles spécialisés par gamme de prix

## Conclusion

L'analyse du marché immobilier francilien révèle une dynamique où la géographie prime sur l'économie. Notre modélisation XGBoost, avec un  $R^2$  de 0.74, démontre que le département est le facteur déterminant des prix, loin devant les variables macroéconomiques (corrélations <

0.03). Cette faible influence des indicateurs économiques traditionnels (taux directeur, confiance des ménages, cours du pétrole) suggère un marché résilient aux cycles économiques.

La comparaison entre Paris (médiane  $\sim 10,000\text{€}/\text{m}^2$ ) et sa périphérie ( $2,500\text{--}5,000\text{€}/\text{m}^2$ ) illustre une forte segmentation géographique. L'évolution 2014-2024 montre une hausse continue des prix (+29%), accélérée post-2020, témoignant d'un marché dynamique malgré les crises.

Bien que performant, le modèle pourrait être amélioré par l'intégration de données locales (transports, services) et une segmentation plus fine.