

Équipe 2

Travail fait par

Matis Brassard-Verrier (111 182 740)

Alyson Marquis (111 183 605)

Alexis Picard (111 182 200)

Samuel Provencher (111 181 794)

Apprentissage statistique en actuariat

ACT-3114

Rapport 1

Présenté à

Marie-Pier Côté

École d'actuariat  
Université Laval  
27 février 2020

## Table des matières

<b>Introduction</b>	<b>2</b>
<b>Analyse exploratoire des données</b>	<b>3</b>
Traitement des erreurs . . . . .	3
Analyse univariée . . . . .	3
Variable réponse . . . . .	5
Variable date de vente . . . . .	6
Analyse bivariée . . . . .	6
Heatmap . . . . .	7
Date en fonction du logarithme du prix . . . . .	7
Variables bedrooms, bathrooms et floors . . . . .	8
Variables .. . . . .	9
Variables .. . . . .	10
Variables .. . . . .	11
<b>Création de variables explicatives</b>	<b>12</b>
<b>Réduction de la dimensionnalité</b>	<b>14</b>
<b>Conclusion</b>	<b>15</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>16</b>
<b>Annexe</b>	<b>17</b>

## Introduction

Dans le cadre du travail, le prix de vente des maisons dans la région de Seattle (King County, USA) sera modélisé en utilisant de nombreuses caractéristiques ayant une incidence sur la valeur d'une maison. Le prix de vente d'une maison est une valeur positive évaluée en dollars américains. Cette valeur modélisée pourrait être utile pour différentes raisons. Comme la somme assurée d'une maison a un lien très fortement proportionnel à son prix de vente, une compagnie d'assurance pourrait être intéressée de modéliser le prix de vente de maisons dans des nouveaux développements immobiliers afin de tenter de prédire les futures soumissions d'assurance habitation et d'offrir des offres personnalisées aux acheteurs de ces nouvelles maisons. Dans un autre contexte, au niveau de la gestion des risques, certains assureurs ont un portefeuille de prêts hypothécaires ou utilisent des produits dérivés sur prêts hypothécaires pour se couvrir du risque (*hedging*). Ainsi, il pourrait être intéressant d'avoir une estimation des montants de prêts hypothécaires dans une région donnée en se basant sur le prix de vente des maisons afin de mieux gérer le risque de la compagnie. La pertinence de trouver cette variable qu'est le prix de vente des maisons devient alors fort intéressante. Le jeu de données utilisé sera le suivant : kc\_house\_sales (House sales in King County, USA). Il contient de nombreuses variables explicatives qui seront analysées dans la prochaine section. **Biographie pour la source**

# Analyse exploratoire des données

Tout d'abord, afin de bien comprendre la base de données choisie, une analyse exploratoire des données est nécessaire. La présente section traite des erreurs décelées dans le jeu de données et fournit des informations pertinentes sur les variables exogènes ainsi que sur la variable réponse sous forme d'une analyse univariée et bivariée.

## Traitement des erreurs

La visualisation des données à l'étude a permis de déceler quelques erreurs. Tout d'abord, 10 observations avaient un nombre de salle de bain égal à 0. Étant donné qu'il est impossible d'avoir une maison sans salle de bain et que ces observations représentent qu'un faible pourcentage du jeu de données, il a été convenu de supprimer ces 10 observations. Après avoir enlevé ces 10 observations, il a été remarqué que 6 maisons comptaient 0 chambre. En analysant de plus près ces cas, il a été possible de constater que toutes les autres colonnes étaient remplies, donc il ne s'agit pas de données manquantes. De plus, comme ces données contenaient toutes un terrain et qu'elles représentaient une faible proportion des données, il a été décidé de les enlever. En outre, une observation avait 33 chambres. En se fiant à l'aire habitable de la maison ainsi qu'au nombre de salles de bain de cette maison, il a été convenu que le nombre de chambres avait subi une erreur de frappe. C'est pourquoi le nombre de chambres pour cette observation a été mis à 3.

## Analyse univariée

La base de données initiales comptaient 20 variables explicatives. Or, certaines de ces variables n'étaient pas pertinentes dans la modélisation du prix de vente des maisons. Ainsi, 2 variables explicatives ont été retirées du jeu de données, soit le numéro d'identification de la vente (*ID*) et le code postal (*zipcode*). Le code postal a été retiré, car le jeu de données contient d'autres variables plus précises sur la localisation des différentes maisons. De plus, la variable *Date* a été mise sous le format suivant : année-jour-mois. Voici d'ailleurs un tableau qui présente les variables explicatives retenues ainsi qu'une brève description de celles-ci.

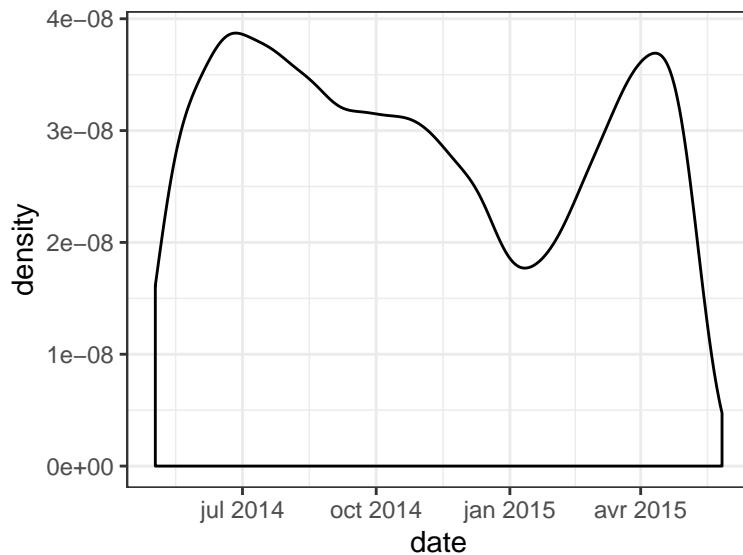
Variables explicatives	Descriptions
Date	Date de la vente
Bedrooms	Nombres de chambres
Bathrooms	Nombres de salles de bain (0.5 lorsqu'il n'y pas de douche)
Sqft_living	
Sqft_lot	
Floors	Nombre d'étages
Waterfront	Indique si la maison a une vue sur l'eau (1 si oui, 0 autrement)
View	Qualité de la vue extérieure allant de 0 à 4
Condition	Condition de la maison allant de 1 à 5
Grade	Qualité de la construction et de la conception allant de 1 à 13
Sqft_above	
Sqft_basement	
Yr_built	Année de construction
Yr_renovated	Année de rénovation (0 si jamais rénovée)
Lat	Latitude
Long	Longitude
Sqft_living15	
Sqft_lot15	

Pour poursuivre, le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des variables explicatives. blabla

Variables explicatives	Minimum	Moyenne	Maximum	Écart-type
Bedrooms	1	3.3718109	11	0.9040963
Bathrooms	0.5	2.1158263	8	0.7689843
Sqft_living	370	2080.3218503	13540	918.1061251
Sqft_lot	520	$1.5099409 \times 10^4$	1651359	$4.1412637 \times 10^4$
Floors	1	1.4940964	3.5	0.5396828
Waterfront	0	0.0075473	1	0.086549
View	0	0.2342918	4	0.7663898
Condition	1	3.4098254	5	0.6505456
Grade	3	7.6579155	13	1.1731997
Sqft_above	370	1788.5968422	9410	827.7597612
Sqft_basement	0	291.7250081	4820	442.6678004
Yr_built	1900	1970.9996759	2015	29.3752341
Yr_renovated	0	84.4647868	2015	401.8214379
Lat	47.1559	47.560093	47.7776	0.1385518
Long	-122.519	-122.2139825	-121.315	0.1407235
Sqft_living15	399	1986.6203176	6210	685.2304719
Sqft_lot15	651	$1.2758284 \times 10^4$	871200	$2.7274442 \times 10^4$

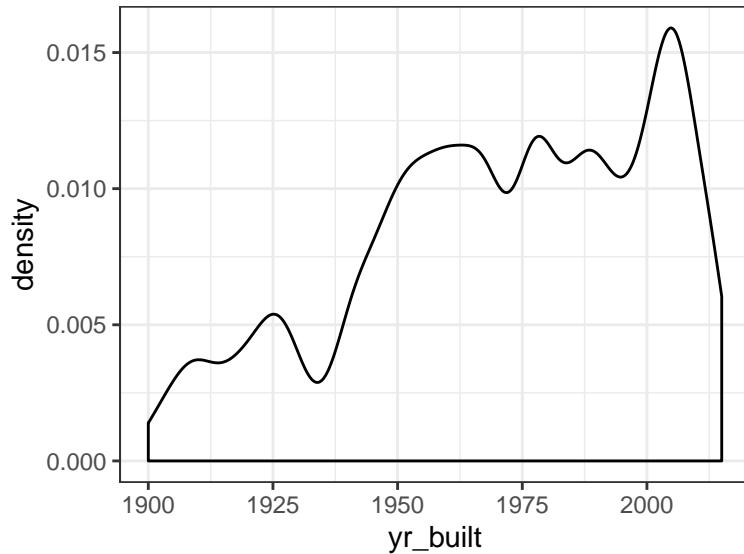
Maintenant, analysons de plus près certaines de ces variables.

Le graphique suivant présente la densité de la variable *Date*.



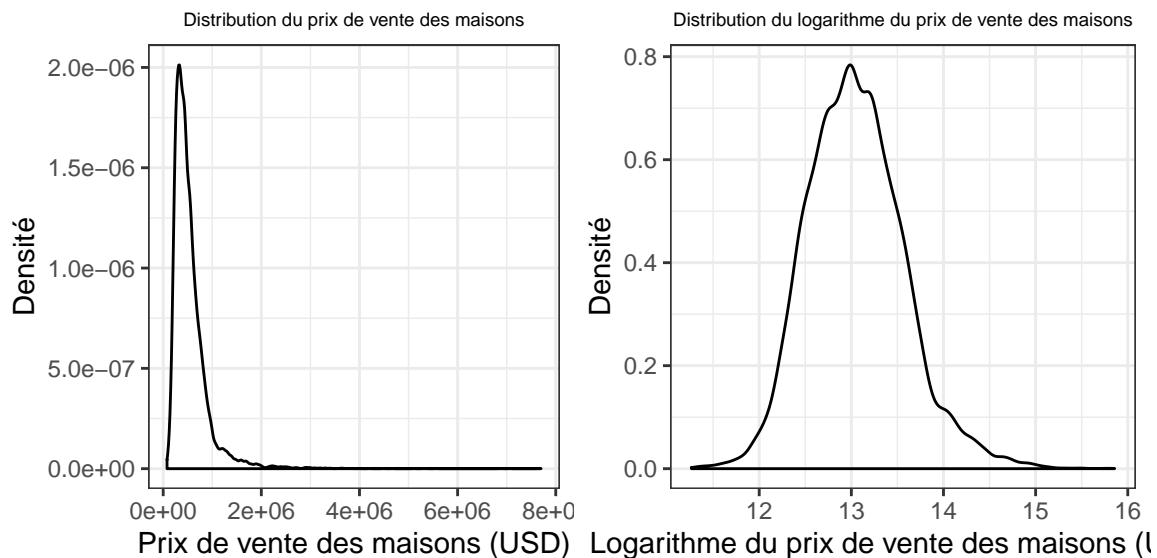
Il est possible de constater qu'il semble y avoir un effet de saisonnalité dans la vente de maisons. En effet, l'été semble être une période où il y a beaucoup de ventes de maisons tandis que l'hiver semble être une période où la vente de maisons est moins fréquente.

Le graphique suivant illustre la distribution de l'année de construction.

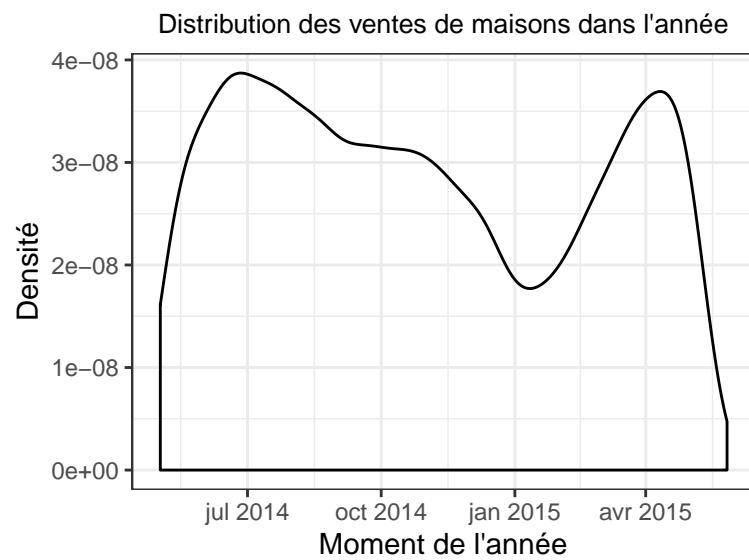


Tout d'abord, il est possible de constater que la base de données contient plus de maisons récentes que de vieilles maisons. On semble remarquer 2 augmentations majeures sur le graphique. En effet, il y a une hausse vers les années 1950, puis une seconde vers le début des années 2000. De plus, on constate une légère concentration de maisons construites en 1900. Plus précisément, 87 maisons ont été construites en 1900.

### Variable réponse



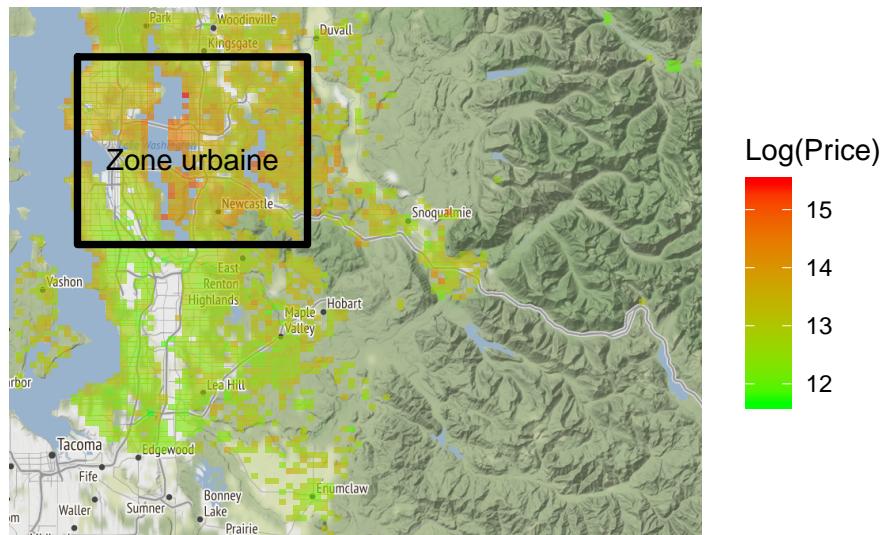
## Variable date de vente



## Analyse bivariée

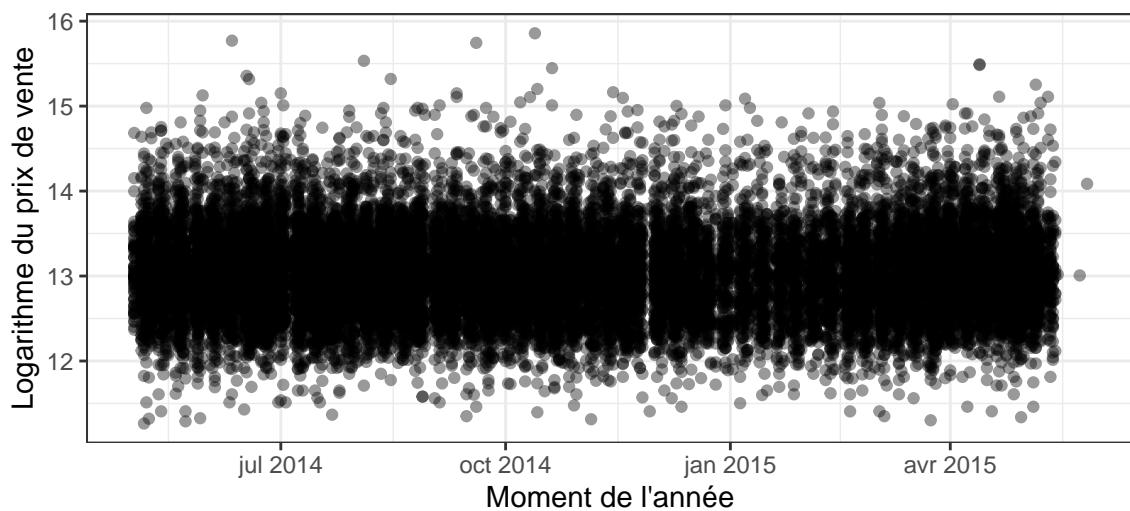
## Heatmap

King County, USA



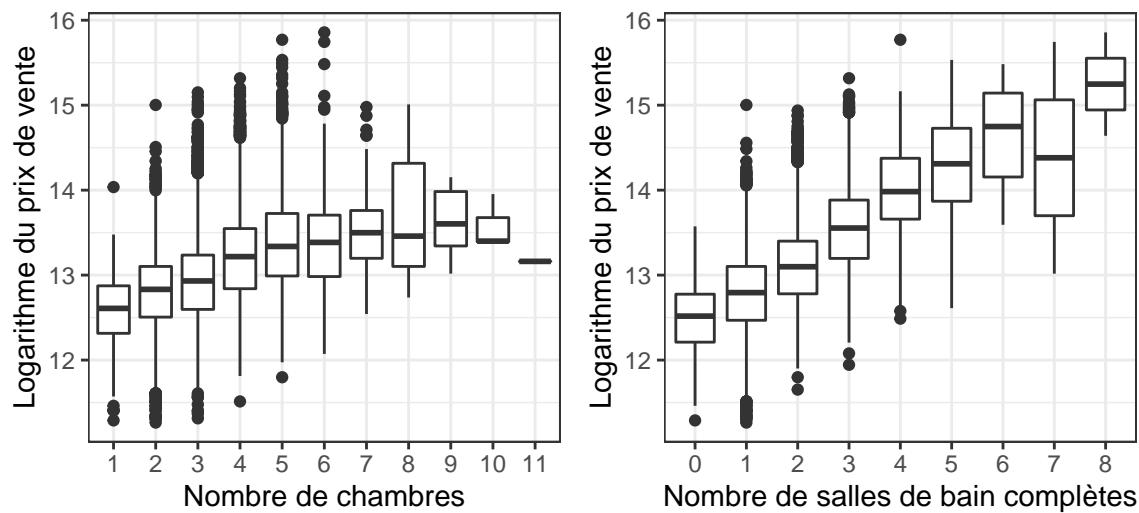
Date en fonction du logarithme du prix

Logarithme du prix de vente des maisons selon le moment de l'année

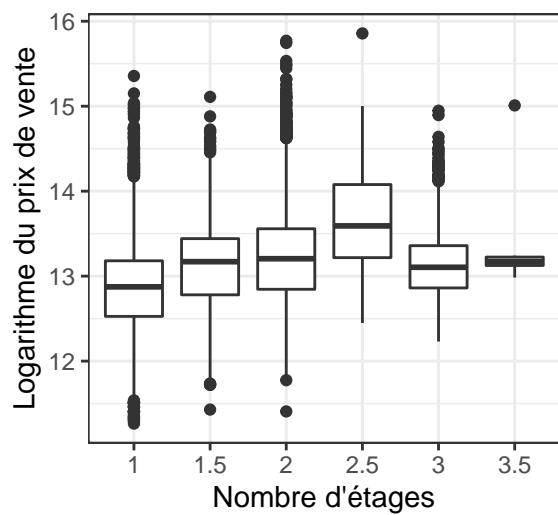


Variables bedrooms, bathrooms et floors

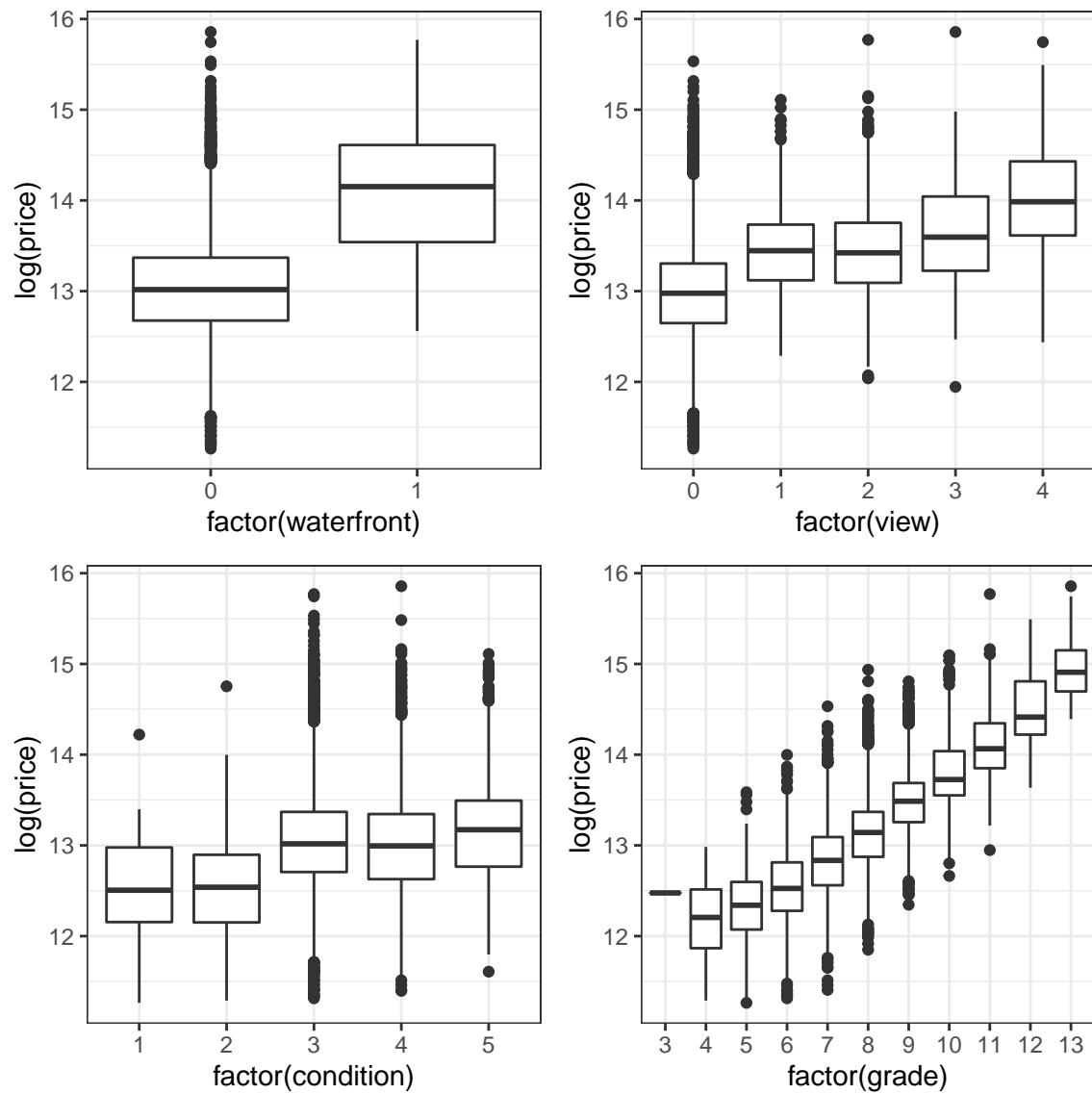
prix de vente des maisons selon le nombre de chambres et de salles de bain complètes



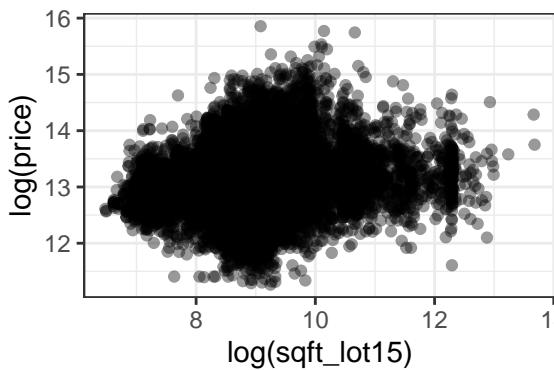
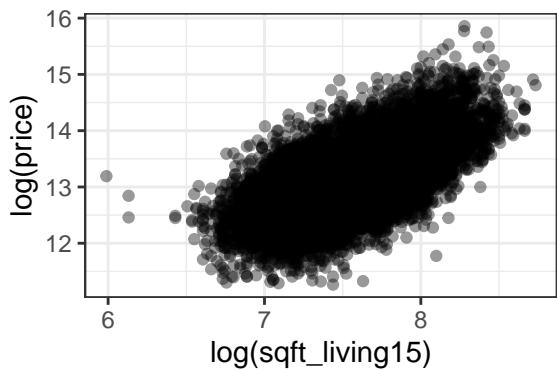
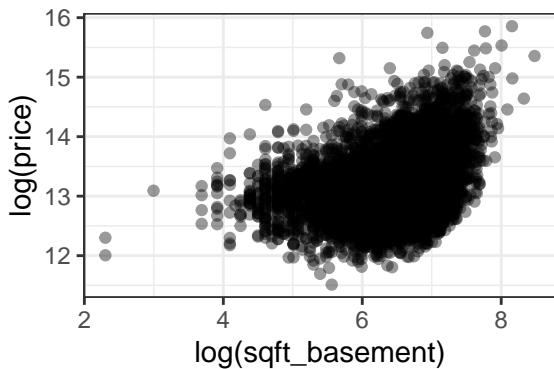
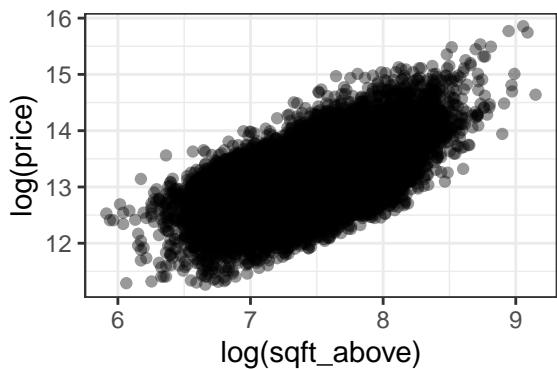
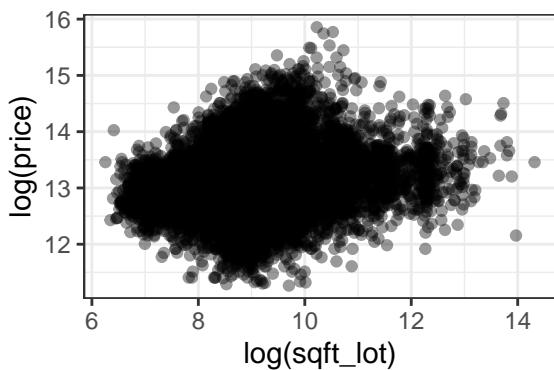
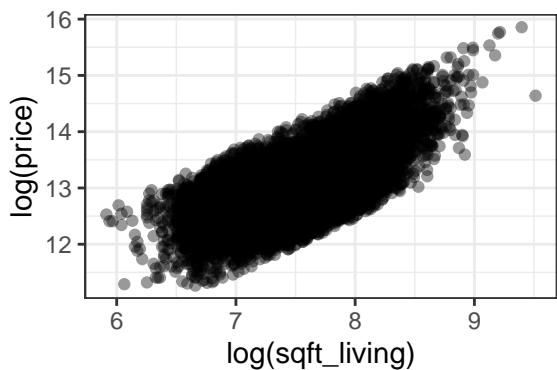
: de vente des maisons selon le nombre d'e chambres'étages



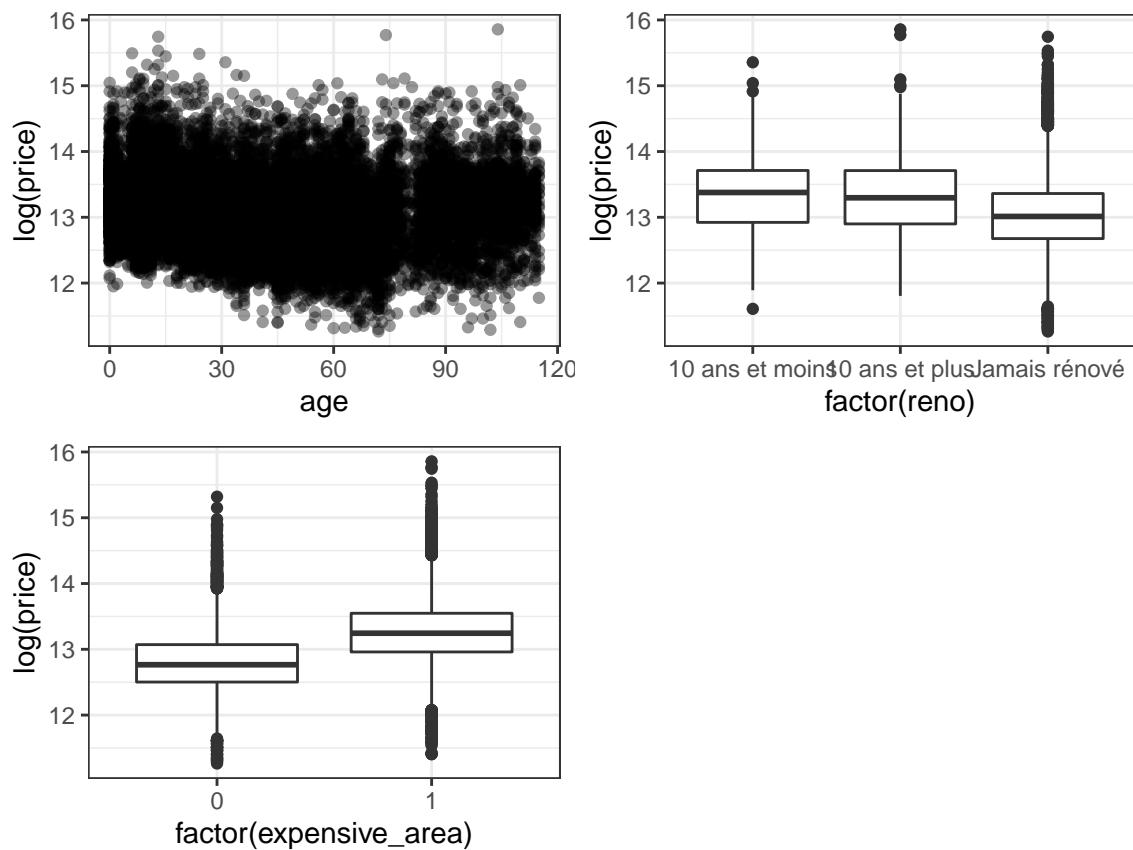
## Variables ..



Variables ..



## Variables ..



## Création de variables explicatives

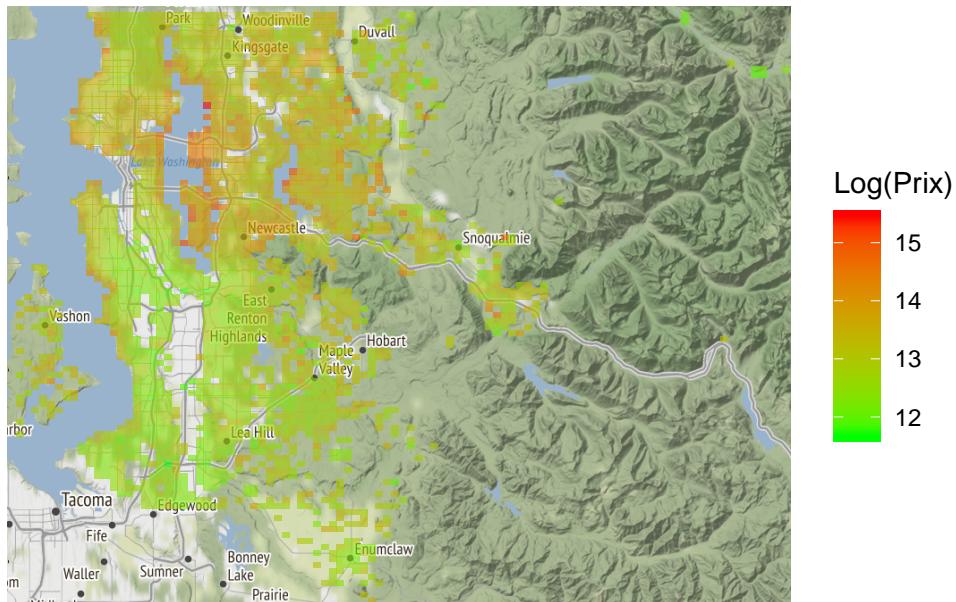
D'après les données accessibles, il a semblé pertinent d'en utiliser certaines afin de créer d'autres variables explicatives qui seront plus utiles afin de déterminer le prix de vente des maisons de King County.

La première qui a été créée est celle de l'âge de la maison (*age*). Initialement, le jeu de données permettait d'obtenir la date de vente de la maison grâce à la variable *date* et l'année de construction de la maison grâce à la variable *yr\_built*. À l'aide de ces deux variables, il est donc facile d'obtenir l'âge de la maison, soit le nombre d'années depuis qu'elle a été construite avant la vente de celle-ci. **Comments :On pourrait dire que c'est plus facile analyser l'age vs yr\_built, que c'est plus représentatif. Ca s'expliquerait mieux à des patrons. (T'es pas obligé d'ajouter ça si t'aimes pas!)**

La deuxième variable qui a été créée est celle du nombre d'années depuis la dernière rénovation de la maison (*reno*). Cette variable a d'ailleurs été calculée de la même manière que l'âge de la maison décrite précédemment. La date de vente de la maison de la variable *date* et l'année de rénovation de la maison de la variable *yr\_renovated* ont été utilisé. Par contre, étant donné le nombre élevé de maisons n'ayant jamais été rénové dans le jeu de données initiales (20699 comparativement à 914), il a été décidé d'en faire une variable catégorielle ordinaire. Il s'agit d'une variable qui se divise en 3 sous-groupes, le premier étant *10 ans et moins* pour les maisons ayant eu une rénovation dans les 10 années précédant leur vente, le deuxième étant *10 ans et plus* pour les maisons ayant eu une rénovation il y a 10 années ou plus et le dernier étant *Jamais rénové* pour les maisons n'ayant jamais été rénovées depuis leur construction.

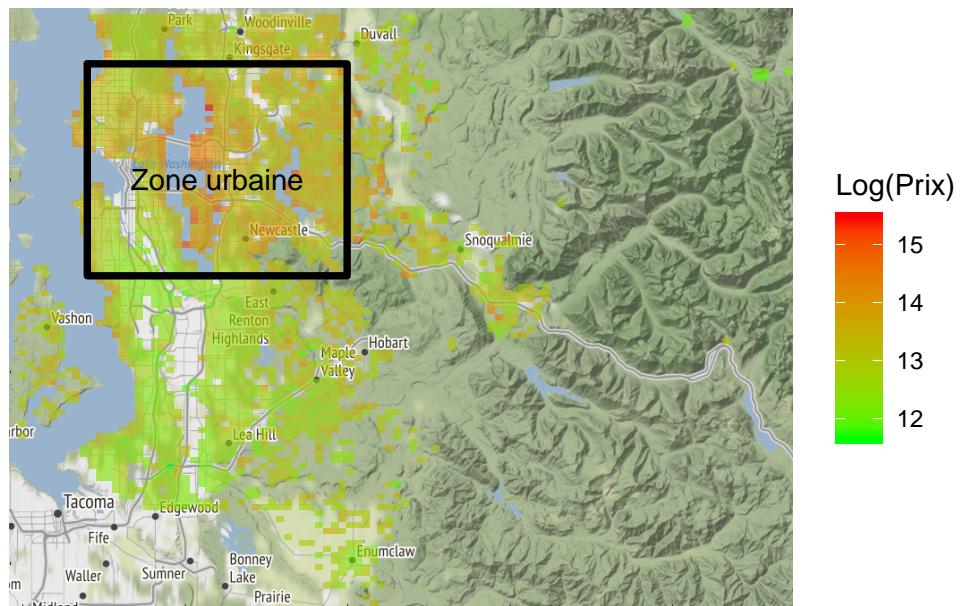
La dernière variable créée est celle représentant la région la plus coûteuse (*expensive\_area*). En effet, les variables représentant la latitude et la longitude de la maison sur la carte thermique ci-dessous (**comments :faire référence ex. figure 3**) indique la position de la maison sur la planète Terre. En utilisant toutes ces données de position des maisons, il est alors facile de les situées sur une carte de la région de King County, la région à l'étude dans ce rapport. Voici d'ailleurs un aperçu des positions de chaque maison vendue à King County.

Position des maisons vendues de King County



En regardant la carte thermique affichée ci-dessus, il est possible de voir qu'une bonne partie des maisons les plus chères se situent au nord-ouest de la région près de l'eau. Cette région semble être la zone urbaine. Il est d'ailleurs possible d'identifier la région la plus chère en allant chercher les coordonnées des bonnes latitudes et longitudes.

## Position des maisons vendues de King County



La variable de la région la plus couteuse est une variable catégorielle qui renvoie 1 lorsque la maison est située dans la zone urbaine et renvoie 0 lorsque la maison ne se situe pas dans la zone urbaine.

## Réduction de la dimensionnalité

## **Conclusion**

## Bibliographie

1. Kaggle (2017). House sales in King County, USA. Récupéré de <https://www.kaggle.com/harlfoxem/housesalesprediction>.

## Annexe

### — Le nom du jeu de données

kc\_house\_sales (House sales in King County, USA)

### — La source

<https://www.kaggle.com/harlfoxem/housesalesprediction>

### — Une brève description des données (environ deux phrases)

Cet ensemble de données contient les prix de vente des maisons pour « King County », qui comprend Seattle. Il comprend les maisons vendues entre mai 2014 et mai 2015.

### — La variable réponse et son type

« House sales » (prix de vente des maisons) - Variable numérique continue

### — La mesure d'exposition (s'il n'y en a pas, le mentionner)

Il n'y en a pas

### — Cinq variables explicatives et leur type

Bedrooms : Nombre de chambres – Variable numérique discrète

Bathrooms : Nombre de salles de bain (0.5 est une toilette sans douche) - Variable numérique continue

sqft\_living : Superficie de l'espace de vie en pieds carrés - Variable numérique discrète

sqft\_lot : Superficie du terrain en pieds carrés - Variable numérique discrète

floors : Nombre d'étages - Variable numérique continue

et plusieurs autres variables bien sur !

### — La taille du jeu de données (nombre d'observations et de variables)

21 613 lignes pour 21 colonnes (variables)