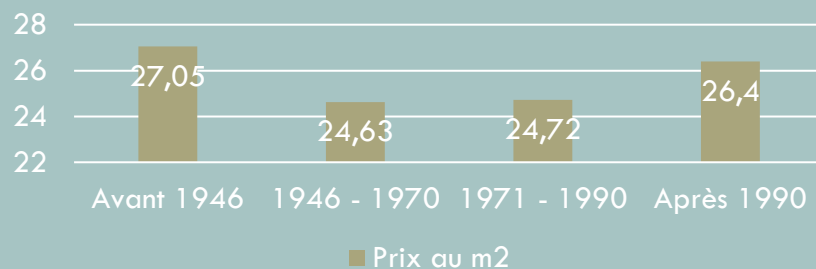


Par :
Sabirine Moniak
Adrien Sagrafena

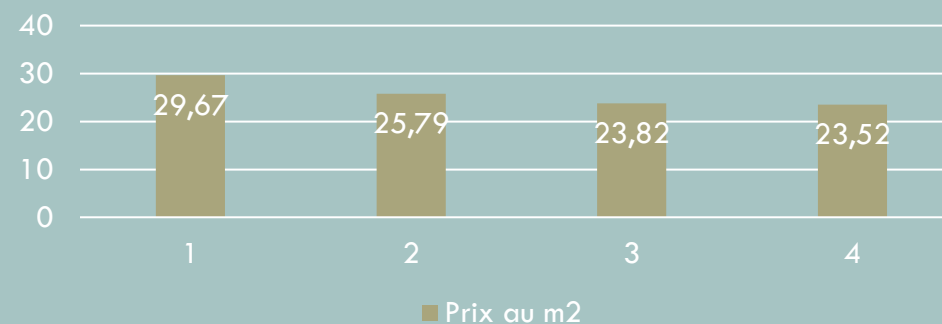
COMMENT EXPLIQUER LE PRIX DES LOYERS PARISIENS ?

EXPLICATION DES LOYERS PAR LE TYPE DE LOGEMENT

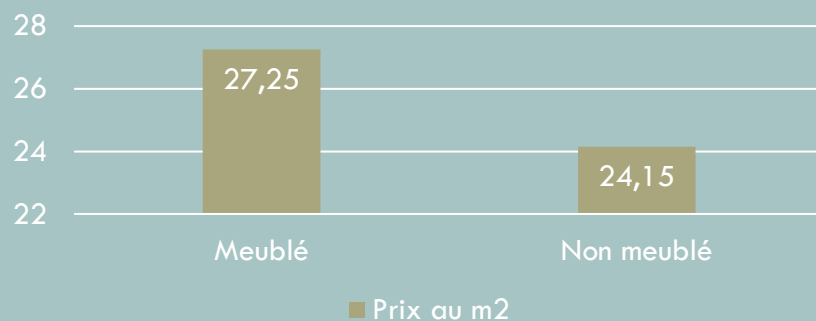
Montant des loyers au m² par époque de construction



Montant des loyers au m² par nombre de pièces



Montant des loyers au m² par type de location



Les loyers parisiens au m² les plus élevés sont significativement (cf. annexe 1) caractérisés par :

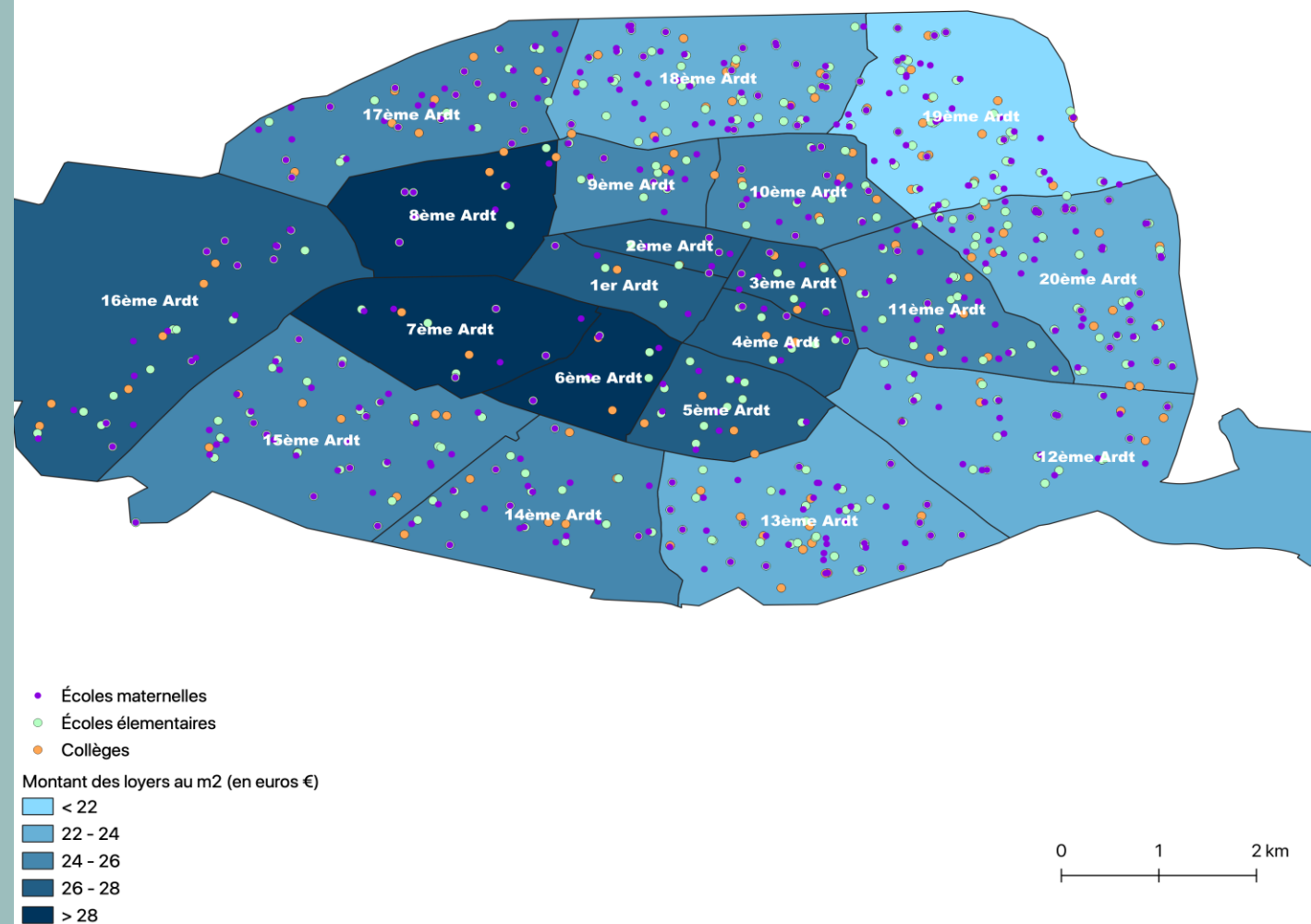
- Une époque de construction d'avant-guerre mais aussi d'après 1990
- Un nombre de pièces faible
- Un logement meublé

EXPLICATION DES LOYERS PAR LA LOCALISATION DU LOGEMENT

○ Les loyers au m² les plus élevés sont dans le 6^e, 7^e, et le 8^e arrondissement.

○ Moins le montant des loyers au m² est élevé, plus il y a d'établissements scolaires (cf. annexe 2).

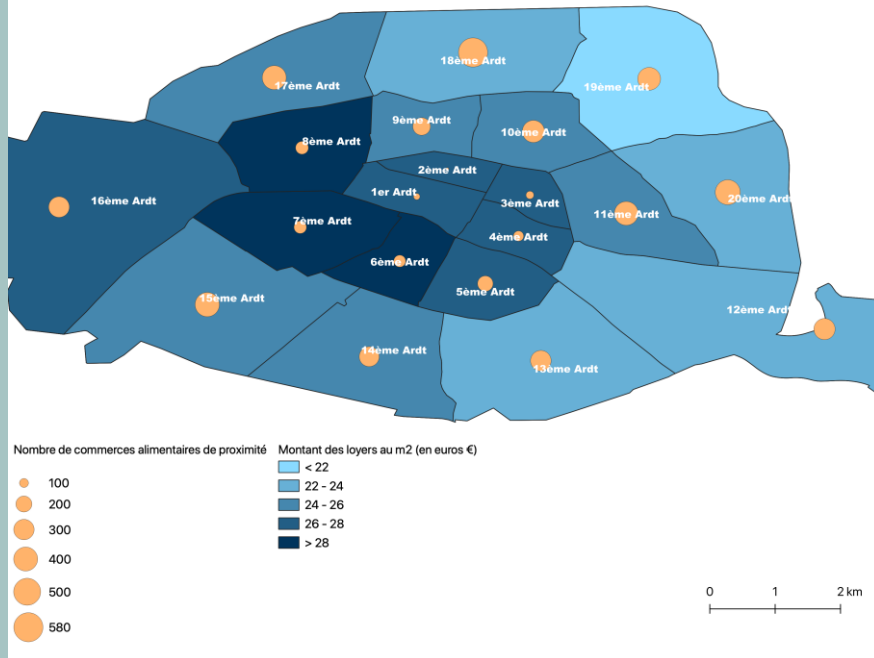
Carte de Paris avec les prix moyens au m² des loyers par arrondissements et la répartition des établissements scolaires



Source : les auteurs, d'après les données d'open data Paris

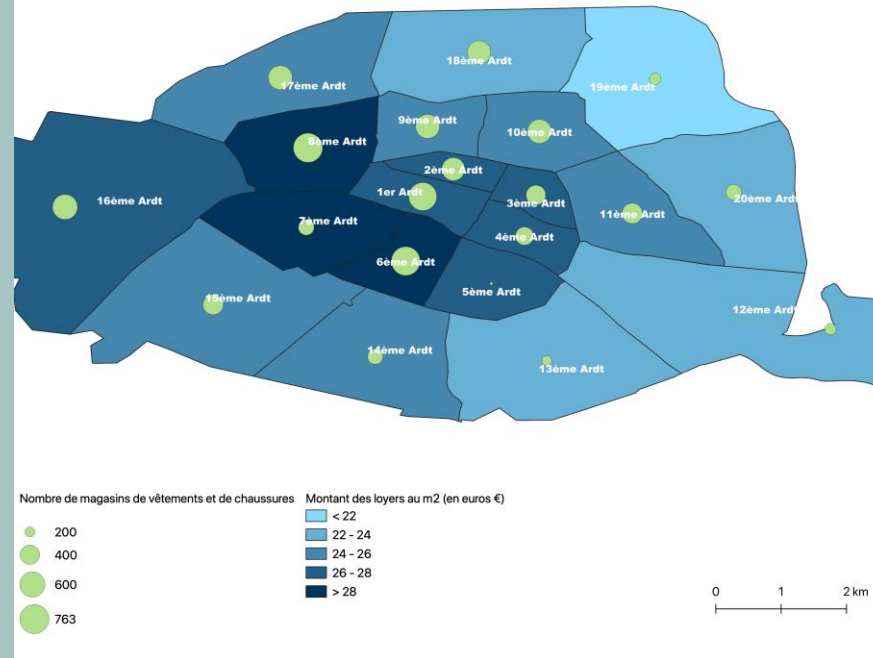
EXPLICATION DES LOYERS PAR LA LOCALISATION DU LOGEMENT

Carte de Paris avec les prix moyens au m2 des loyers par arrondissements et la répartition du nombre de commerces alimentaires de proximité



Source : les auteurs, d'après les données d'open data Paris

Carte de Paris avec les prix moyens au m2 des loyers par arrondissements et la répartition du nombre de magasins de vêtements et de chaussures



Source : les auteurs, d'après les données d'open data Paris

- Plus il y a de commerces alimentaires de proximité, moins le prix du loyer au m² est élevé (cf. annexe 2).
- A l'inverse, plus il y a de magasins de vêtements et de chaussures, plus le prix du loyer au m² est élevé (cf. annexe 2).

SYNTHÈSE

Les logements avec un loyer au m² élevé sont caractérisés par :

- ☐ un faible nombre de pièces ;
- ☐ une époque de construction récente ou d'avant la Seconde Guerre Mondiale ;
- ☐ un appartement meublé ;
- ☐ une localisation dans les arrondissements touristiques comme le 6^e, le 7^e et le 8^e ;
- ☐ un faible nombre d'établissements scolaires par rapport aux autres arrondissements ;
- ☐ un grand nombre de magasins de vêtements / chaussures et un plus faible nombre de commerces alimentaires de proximité.

Pour une analyse plus poussée, il faudrait mettre ces résultats en perspective avec la densité de la population dans chaque arrondissement.

ANNEXE

ANNEXE 1 : SIGNIFICATIVITÉ DES MOYENNES

Anova pour la variable meuble_txt et ref :

La procédure ANOVA					
Variable dépendante : ref					
Source	DDL	Somme des carrés	Carré moyen	Valeur F	Pr > F
Modèle	1	18465.7729	18465.7729	1233.63	<.0001
Erreur	7678	114929.2135	14.9686		
Total sommes corrigées	7679	133394.9863			

Anova pour la variable piece et ref :

La procédure ANOVA					
Variable dépendante : ref					
Source	DDL	Somme des carrés	Carré moyen	Valeur F	Pr > F
Modèle	3	46258.2758	15419.4253	1358.32	<.0001
Erreur	7676	87136.7106	11.3518		
Total sommes corrigées	7679	133394.9863			

Anova pour la variable epoque et ref :

La procédure ANOVA					
Variable dépendante : ref					
Source	DDL	Somme des carrés	Carré moyen	Valeur F	Pr > F
Modèle	3	8479.9632	2826.6544	173.70	<.0001
Erreur	7676	124915.0231	16.2735		
Total sommes corrigées	7679	133394.9863			

Ces trois anova on un p-value ($Pr > F$) inférieure à 0,05 ce qui signifie que les comparaisons des moyennes du prix de référence en fonction de la variable meuble_txt, piece et epoque sont significatives.

ANNEXE 2 : TABLEAU DES CORRÉLATIONS QUI SONT SIGNIFICATIVES AVEC LE PRIX MOYEN

Coefficients de corrélation de Pearson, N = 20 Proba > r sous H0: Rho=0							
	moyenne_ref	grande_surface	alimentaire_proxi	nb_maternelle	nb_elementaire	nb_college	chaussure_vetement
moyenne_ref	1.00000 0.0050	-0.60223 0.0050	-0.78221 <.0001	-0.86080 <.0001	-0.87590 <.0001	-0.89292 <.0001	0.45120 0.0458
grande_surface	-0.60223 0.0050	1.00000	0.84440 <.0001	0.82127 <.0001	0.77815 <.0001	0.74831 0.0001	-0.16862 0.4773
alimentaire_proxi	-0.78221 <.0001	0.84440 <.0001	1.00000	0.88162 <.0001	0.86394 <.0001	0.83564 <.0001	-0.21420 0.3645
nb_maternelle	-0.86080 <.0001	0.82127 <.0001	0.88162 <.0001	1.00000	0.99221 <.0001	0.97007 <.0001	-0.41665 0.0676
nb_elementaire	-0.87590 <.0001	0.77815 <.0001	0.86394 <.0001	0.99221 <.0001	1.00000	0.98324 <.0001	-0.43612 0.0546
nb_college	-0.89292 <.0001	0.74831 0.0001	0.83564 <.0001	0.97007 <.0001	0.98324 <.0001	1.00000	-0.49025 0.0282
chaussure_vetement	0.45120 0.0458	-0.16862 0.4773	-0.21420 0.3645	-0.41665 0.0676	-0.43612 0.0546	-0.49025 0.0282	1.00000

- Les commerces alimentaires sont corrélés négativement au prix moyen de référence de manière significative (p-value < 0,05). Ce qui signifie que lorsque que le pris augmente le nombre de commerce diminue.
- Les magasins de vêtements / chaussures sont corrélés positivement au prix moyen de référence de manière significative (p-value < 0,05). Ce qui signifie que lorsque que le pris augmente le nombre de magasins augmente.
- Les établissements scolaires sont corrélés négativement au prix moyen de référence de manière significative (p-value < 0,05). Ce qui signifie que lorsque que le pris augmente le nombre d'établissement scolaires est faible.

ANNEXE 3 : MCD

