

Rapport d'analyse

Opportunités d'investissement immobilier en France

Sujet	Étude basée sur les transactions immobilières en France
Client	Entreprise Étude réalisée pour HR Agence
Date	13.12.2024
Version	1.0
Auteur	Hana GHORBEL

1. Introduction	3
1.1 Contexte du projet	3
1.2 Objectifs	3
2. Sources et préparation des données	3
2.1 Source des données immobilières	3
2.2 Source des données de population	4
2.3 Préparation des données et création des calculs	5
3. Résultats et analyse Technique	7
3.1 Introduction	7
3.2 Indicateurs clés du marché	7
3.3 Analyse par Type de Bien	8
3.4 Distribution géographique	8
3.5 Analyse dynamique par année	8
3.6 Évolution temporelle	10
3.7 Analyse par surface	11
4. Conclusion	12

1. Introduction

1.1 Contexte du projet

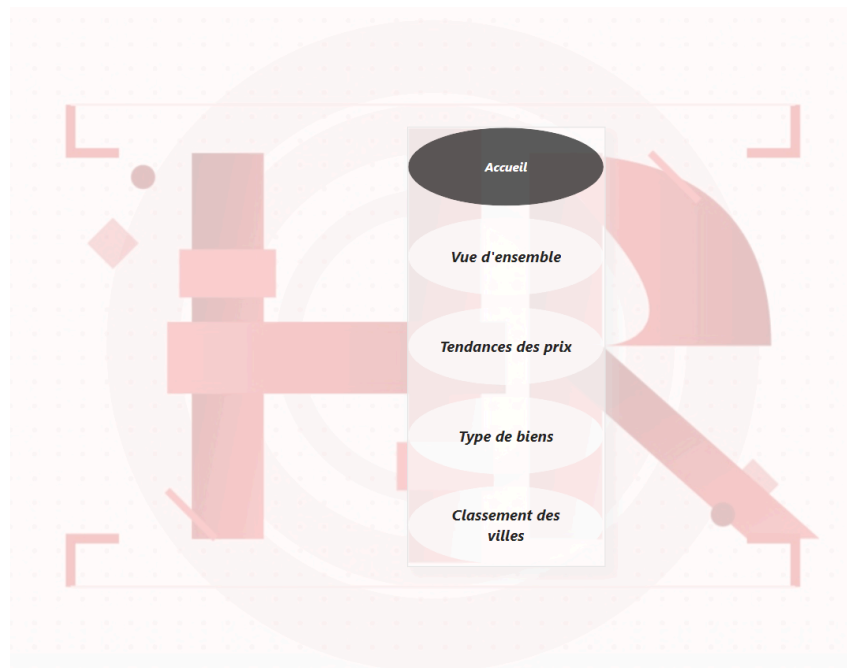
HR Agence est une entreprise spécialisée dans le conseil en investissement immobilier. Afin d'optimiser les décisions de ses clients, elle souhaite identifier :

- Les meilleures villes françaises pour investir
- Le type de bien immobilier le plus rentable

1.2 Objectifs

L'analyse a pour but de :

- Évaluer la rentabilité des investissements immobiliers en fonction du prix médian au m²
- Segmenter le marché immobilier en fonction de la taille des villes
- Visualiser les tendances d'évolution des prix dans le temps
- Fournir des recommandations stratégiques aux investisseurs



2. Sources et préparation des données

2.1 Source des données immobilières

Les données utilisées pour cette analyse proviennent de la plateforme **Open Data France**, qui centralise les transactions immobilières réalisées sur une période donnée. Les fichiers suivants ont été intégrés :

Lien	Description
Lien 1	Transactions 2019
Lien 2	Transactions 2020
Lien 3	Transactions 2021
Lien 4	Transactions 2022
Lien 5	Transactions 2023
Lien 6	Transactions 2024

Les données couvrent des informations essentielles telles que les valeurs foncières, les caractéristiques des biens immobiliers, et leur localisation. Voici un aperçu des principales colonnes présentes dans le fichier :

Données Immobilières (Colonnes clés)

Nom de la colonne	Description
Identifiant de document	Numéro unique identifiant une transaction immobilière
Référence document	Référence administrative supplémentaire
Date mutation	Date de la transaction
Nature mutation	Type de transaction (vente, échange, adjudication...)
Valeur foncière	Prix total de la transaction
Surface Carrez du 1er lot	Surface en m ² du bien principal
Type local	Type de bien (Maison, Appartement..)
Code INSEE	Code administratif de la commune

2.2 Source des données de population

Les données démographiques proviennent également de **Open Data France**, à partir de la table des populations municipales des communes françaises. Cette table est mise à jour chaque année avec les chiffres du recensement le plus récent.

Source des données démographique: [Population municipale des communes françaises](#)

Données démographiques (Colonnes clés)

Nom de la colonne	Alias	Type
objectid	Identifiant unique	Integer
codegeo	Code INSEE de la commune	Char
libgeo	Nom de la commune	Char
p19_pop	Nom de la commune Population municipale 2022	Integer
p20_pop	Nom de la commune Population municipale 2023	Integer
p21_pop	Nom de la commune Population municipale 2024	Integer

2.3 Préparation des données et création des calculs

Les données brutes ont été transformées et nettoyées à l'aide de **Power Query** pour garantir leur cohérence et leur pertinence. Voici les étapes clés :

- Fusion des fichiers : les 6 fichiers contenant les transactions immobilières de 2019 à 2024 ont été combinés en un seul jeu de données consolidé, facilitant une analyse sur l'ensemble de la période
- Filtrage par type de bien : seules les transactions liées aux Maisons et Appartements ont été retenues via un filtre sur la colonne Type Local
- Suppression des valeurs aberrantes : les lignes où la Surface Carrez du 1er lot était nulle ou manquante ont été supprimées, car elles empêchent un calcul fiable du prix au m²
- Création de colonnes calculées :

- Une colonne calculée a été ajoutée pour le Prix au m², avec la formule suivante :

Prix/M² = DIVIDE('Valeurs Foncières 2019-2024'[Valeur foncière], 'Valeurs Foncières 2019-2024'[Surface carrez du 1er lot])

- Une colonne calculée intitulée **Catégorie_Surface** a été ajoutée pour segmenter les biens immobiliers en fonction de leur surface. Cette colonne permet d'analyser les tendances du marché selon des plages de surface définies :
 - 0-50 m²** : petites surfaces, souvent des studios ou petits appartements
 - 51-100 m²** : surfaces moyennes, regroupant principalement des appartements familiaux ou maisons compactes
 - 101-150 m²** : surfaces plus grandes, généralement des maisons individuelles

- **>150 m²** : biens de grande surface, incluant des maisons spacieuses ou des propriétés de prestige

Catégorie_Surface = SWITCH(TRUE(), 'Valeurs Foncières 2019-2024'[Surface Carrez du 1er lot] <= 50, "0-50m²", 'Valeurs Foncières 2019-2024'[Surface Carrez du 1er lot] <= 100, "51-100m²", 'Valeurs Foncières 2019-2024'[Surface Carrez du 1er lot] <= 150, "101-150m²", ">150m²")

Cela permet de comparer les prix des biens indépendamment de leur surface

e. Mesures clés (DAX)

Afin de répondre aux objectifs d'analyse, plusieurs mesures ont été créées dans Power BI :

- Médiane du Prix au m² : pour calculer le prix médian au m² pour identifier les tendances générales du marché

Médiane_Prix_m² = CALCULATE(PERCENTILE.EXC('Valeurs Foncières 2019-2024'[Prix/M²],0.5))

- Volume total de transactions : pour mesurer l'activité globale du marché immobilier sur la période étudiée

Volume_Total_Transactions = COUNT('Valeurs Foncières 2019-2024'[Identifiant de document])

- Montant total des transactions : pour évaluer l'ampleur des investissements en calculant le total des valeurs foncières

Montant_Total_Transactions = SUM('Valeurs Foncières 2019-2024'[Valeur foncière])

- Évolution annuelle des prix : pour mesurer la variation des prix au m² entre deux années consécutives

Evolution_Prix_Annuelle = VAR PrixActuel = CALCULATE([Médiane_Prix_m²],YEAR('Valeurs Foncières 2019-2024'[Date Mutation])) = YEAR(MAX('Valeurs Foncières 2019-2024'[Date Mutation]))

VAR PrixPrecedent = CALCULATE([Médiane_Prix_m²],YEAR('Valeurs Foncières 2019-2024'[Date Mutation])) = YEAR(MAX('Valeurs Foncières 2019-2024'[Date Mutation])) - 1)

RETURN

IF(NOT(ISBLANK(PrixActuel)) && NOT(ISBLANK(PrixPrecedent)),DIVIDE(PrixActuel - PrixPrecedent, PrixPrecedent) * 100,BLANK())

- Segmentation des biens: des mesures ont été créées pour analyser les caractéristiques des biens immobiliers :

Surface_Moyenne = AVERAGE('Valeurs Foncières 2019-2024'[Surface carrez du 1er lot])

Nombre_Moyen_Pieces = AVERAGE('Valeurs Foncières 2019-2024'[nombre pieces principales])

- Méthode d'intégration et catégorisation : les données de population ont été jointes au jeu de données immobilier via le Code INSEE (codgeo). Une mesure a été créée pour associer la population pertinente en fonction de l'année de la transaction immobilière :

Catégorie_Ville = VAR Annee = YEAR(SELECTEDVALUE('Valeurs Foncières 2019-2024'[Date Mutation]))

***VAR PopVille = SWITCH(TRUE(),Annee = 2019,
CALCULATE(MAX('insee_population_france'[p19_pop]), 'insee_population_france'[codgeo] =
SELECTEDVALUE('Valeurs Foncières 2019-2024'[CodeINSEE])),Annee = 2020,
CALCULATE(MAX('insee_population_france'[p20_pop]), 'insee_population_france'[codgeo] =
SELECTEDVALUE('Valeurs Foncières 2019-2024'[CodeINSEE])),Annee = 2021,
CALCULATE(MAX('insee_population_france'[p21_pop]), 'insee_population_france'[codgeo] =
SELECTEDVALUE('Valeurs Foncières 2019-2024'[CodeINSEE])),BLANK())***

RETURN

SWITCH(TRUE(), ISBLANK(PopVille), "Non catégorisé",PopVille < 20000, "Petite ville", PopVille < 100000, "Ville moyenne", "Grande ville")

Les communes ont été classées en trois segments basés sur leur population :

- Petites villes : population < 20 000 habitants
- Villes moyennes : population entre 20 000 et 100 000 habitants
- Grandes villes : population > 100 000 habitants

Cette segmentation a permis d'analyser les variations de prix en fonction de la taille des communes

3. Résultats et analyse Technique

3.1 Introduction

Cette analyse présente les résultats détaillés du marché immobilier français, basé sur l'étude de plus d'un million de transactions sur la période 2019-2024. L'analyse couvre les aspects quantitatifs et qualitatifs du marché, permettant une compréhension approfondie des tendances et dynamiques.

3.2 Indicateurs clés du marché

Le marché immobilier présente les caractéristiques principales suivantes :

- Un volume total de 1,2 million de transactions
- Un montant cumulé de transactions de 347,22 milliards d'euros
- Un prix médian au mètre carré de 3 387,64 euros
- Une évolution annuelle des prix de +2,35%

3.3 Analyse par Type de Bien

La répartition du marché montre une distribution équilibrée entre les types de biens :

Répartition des transactions :

- Appartements : 1 131 555 transactions (94,2%)
 - Prix médian : 3 408,04 €/m²
 - Montant moyen par transaction : 288 200,81 €
- Maisons : 69 622 transactions (5,8%)
 - Prix médian : 3 149,61 €/m²
 - Montant moyen par transaction : 304 754,17 €

3.4 Distribution géographique

La cartographie des transactions montre une concentration importante dans les zones urbaines et périurbaines de France métropolitaine, avec une densité particulière autour des grandes agglomérations.

3.5 Analyse dynamique par année

L'analyse filtrée par année révèle des variations significatives dans les indicateurs clés. Pour l'année 2022 par exemple :

Indicateurs Clés 2022

- Volume : 262 000 transactions
- Montant total : 87,01 milliards d'euros
- Prix médian au m² : 3 600 euros

Répartition par Type de Bien en 2022

- Appartements : 51,18% des transactions avec un montant moyen de 333 460 euros
- Maisons : 48,82% des transactions avec un montant moyen de 318 060 euros

Top Communes en 2022 (Prix médian/m²)

- Sauvagnon : 87 736,67 €/m²
- Saint-Paul : 67 201,94 €/m²
- Villeneuve la Guyard : 59 800,00 €/m²

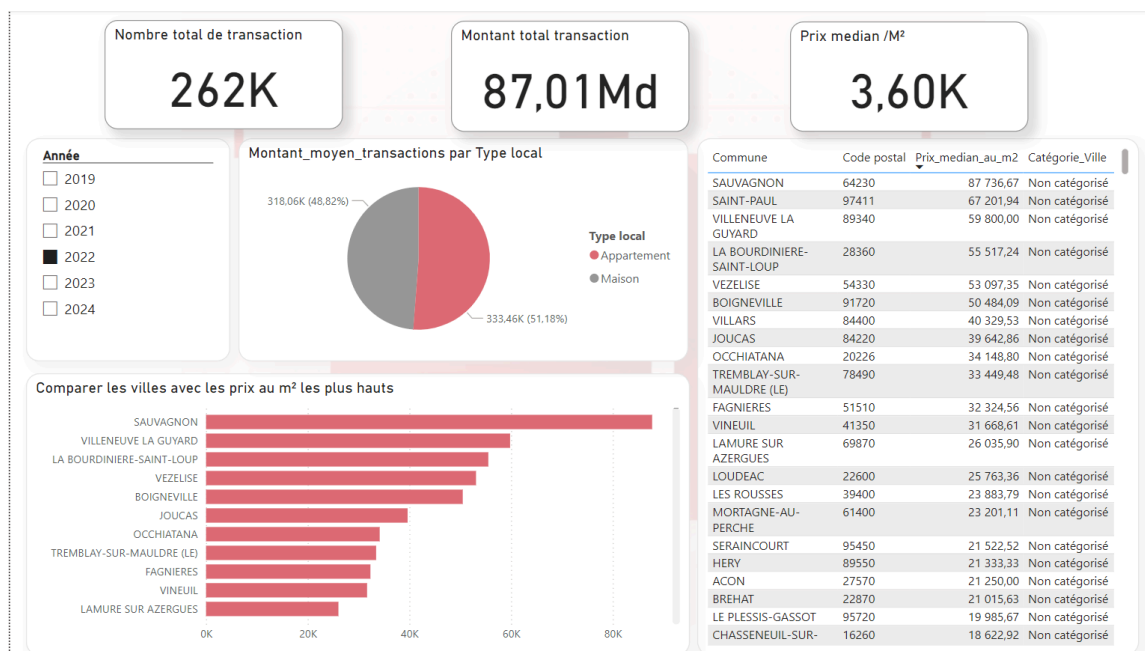


Figure 1 : Vue d'ensemble - Meilleures villes

L'analyse du prix médian au m² par commune révèle des disparités importantes sur l'ensemble de la période étudiée. Voici les communes présentant les prix les plus élevés :

Top 10 des communes par prix médian au m² :

- Coron (49109) : 105 600,00 €/m² (2023)
- Vert-le-Petit (91649) : 92 130,67 €/m² (2019)
- Lérrouville (55288) : 77 043,56 €/m² (2023)
- Pexiora (11281) : 41 200,00 €/m² (2020)
- La Roque-sur-Pernes (84101) : 41 849,93 €/m² (2021)
- Thiergeville (76688) : 33 800,00 €/m² (2021)
- Séguret (84126) : 33 628,32 €/m² (2021)
- Mialet (30168) : 30 973,45 €/m² (2019)
- Rolleville (76534) : 29 475,83 €/m² (2023)
- Saint-Martin-des-Plains (63375) : 27 650,00 €/m² (2021)

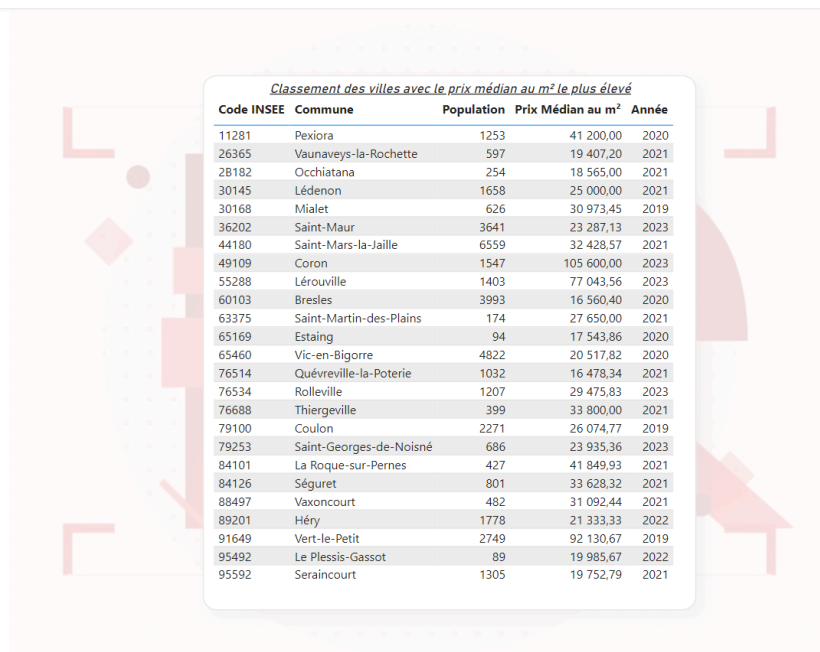


Figure 2 : Classement des villes

Observations clés :

- Une forte concentration de prix élevés dans des communes de petite taille (moins de 5000 habitants)
- Une distribution géographique variée sur l'ensemble du territoire français
- Des variations importantes des prix selon les années, avec des pics notables en 2021 et 2023

3.6 Évolution temporelle

L'analyse chronologique révèle plusieurs tendances significatives :

Tendances des transactions

- Croissance soutenue du volume entre 2019 et 2022
- Ralentissement notable à partir de 2022
- Baisse significative observée en 2024

Évolution des Prix

- Tendance haussière jusqu'en 2022
- Stabilisation puis légère baisse en 2023-2024
- Écart persistant entre les prix des appartements et des maisons

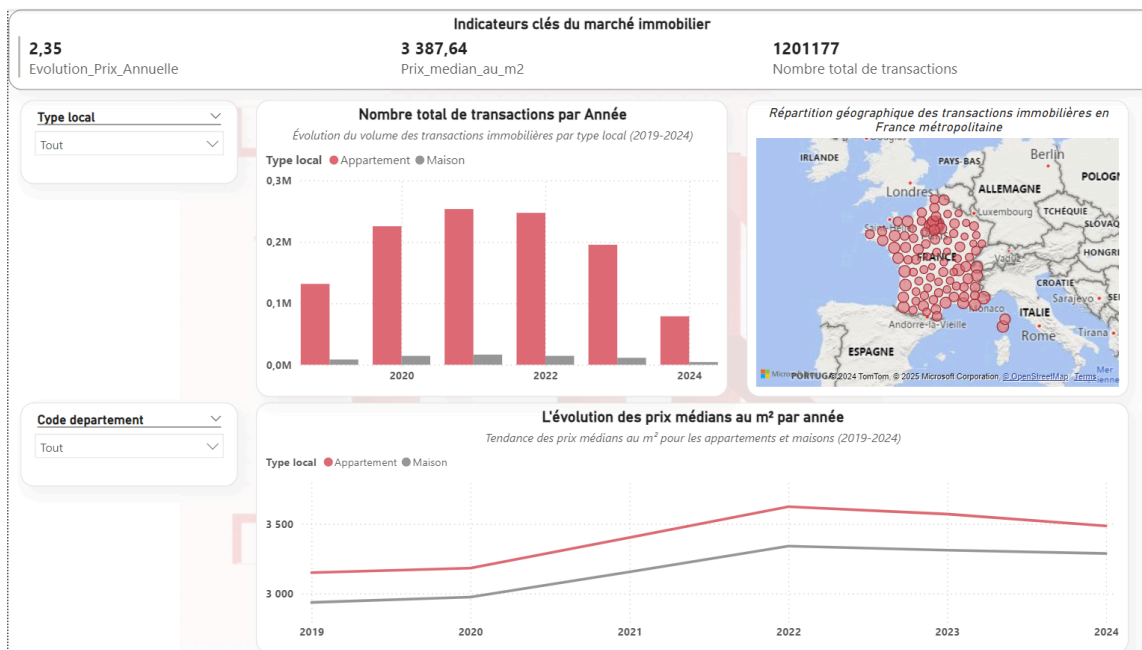


Figure 3 : Tendances des prix

3.7 Analyse par surface

La distribution des biens par surface révèle des patterns distincts :

Segments de Surface

- 0-50 m² : dominé par les appartements, particulièrement en zones urbaines
- 51-100 m² : segment le plus actif, mixant appartements et maisons
- 101-150 m² : prédominance des maisons individuelles
- 150 m² : segment premium, volumes faibles mais valeurs élevées

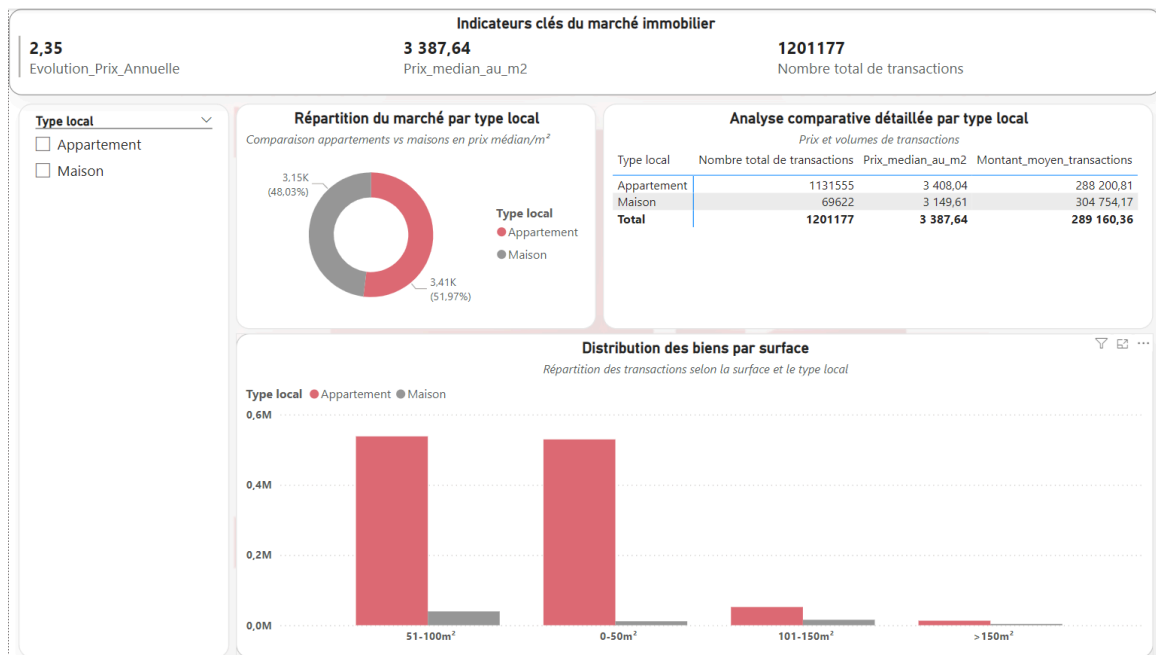


Figure 4 : Types de bien

4.Conclusion

L'analyse approfondie du marché immobilier français sur la période 2019-2024 met en lumière plusieurs tendances et dynamiques significatives :

Tendances majeures

- Un marché dynamique avec plus d'un million de transactions, représentant un volume financier de 347,22 milliards d'euros
- Une croissance modérée mais constante des prix (+2,35% en moyenne annuelle)
- Une dichotomie claire entre le marché des appartements et des maisons, tant en termes de prix que de volume

Disparités géographiques

- Des écarts de prix considérables entre les communes, reflétant les différences d'attractivité territoriale
- Une concentration des transactions dans les zones urbaines et périurbaines
- Des dynamiques de prix spécifiques selon les régions

Évolution du marché

- Une progression du marché jusqu'en 2022, suivie d'un ralentissement
- Une résilience des prix malgré les fluctuations du volume des transactions
- Une tendance à la stabilisation des prix sur la période récente