

OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE L'AIN

PRÉSENTATION DU TABLEAU DE BORD INTERACTIF



OBJECTIFS

- **Objectif Principal :**

Créer un tableau de bord interactif pour analyser les dynamiques du marché immobilier dans le département de l'Ain.

- **Objectifs spécifiques :**

- Offrir une vision claire de l'évolution des prix immobiliers (prix moyen par commune, prix/m² par type de bien).
- Analyser la typologie des biens vendus (répartition par type de local, surface des biens).
- Cartographier les dynamiques territoriales (nb transactions, zones de tension du marché).
- Faciliter la prise de décision pour les acteurs locaux (collectivités, urbanistes, investisseurs).
- Fournir un outil interactif et accessible aux non-spécialistes pour comprendre les tendances du marché.

■ **Contexte :**

Le marché immobilier est en constante évolution et nécessite des outils d'analyse performants pour :

- Comprendre les fluctuations des prix et la demande locale.
- Identifier les zones attractives et celles en tension.
- Optimiser les politiques d'aménagement et d'urbanisme.

■ **Données utilisées**

- Données DVF (Demandes de Valeurs Foncières) des trois dernières années.
- Informations sur les transactions immobilières, localisation et caractéristiques des biens.

▪ Livrables du Projet

- **Tableau de bord Power BI interactif**

- Visualisation des prix moyens, des volumes de transactions et des tendances.
- Cartographie des transactions immobilières dans l'Ain.

- **Méthodologie détaillée du traitement des données**

- Nettoyage des valeurs aberrantes et harmonisation des types de biens.
- Structuration et enrichissement des données.

- **Analyse approfondie des tendances du marché**

- Identification des dynamiques locales et recommandations.

- **Guide d'utilisation du tableau de bord**

- Explication des fonctionnalités et cas d'usage.
- Précautions d'interprétation pour éviter les biais d'analyse.

- **Objectif de l'Analyse Exploratoire (EDA)**

- Comprendre et nettoyer les données avant la modélisation et la visualisation.

- **Étapes Clés du Nettoyage et du Prétraitement**

- Vérification des données brutes : inspection des types de variables et des valeurs manquantes.
- Suppression des valeurs aberrantes : Valeurs extrêmes corrigées par un seuil basé sur l'IQR.
- Surfaces anormalement grandes ou nulles identifiées et traitées.
- Harmonisation des types de biens : classification claire entre maisons, appartements, terrains, etc.

 **L'objectif : Un jeu de données propre, structuré et prêt pour la visualisation interactive.**

RESULTATS CLES DE L'ANALYSE EXPLORATOIRE

■ Dynamique des Transactions

- Hausse des transactions à certaines périodes (effet saisonnier).
- Les communes les plus dynamiques sont Bourg-en-Bresse, Oyonnax et Valserhône.

■ Prix et Typologie des Biens

- Prix moyen au m² :
 - Maisons : 2 500€/m²
 - Appartements : 2 900€/m²
 - Locaux professionnels : 3 200€/m²



Les prix sont très variables selon les communes et le type de bien.

■ Répartition des Surfaces

- Les maisons ont une surface moyenne de 105m², les appartements se situent autour de 67m².
- Les terrains montrent une forte disparité avec des surfaces allant de 200m² à plusieurs hectares.

Objectif du Dashboard

Créer un outil interactif et intuitif permettant d'analyser les dynamiques du marché immobilier dans l'Ain.

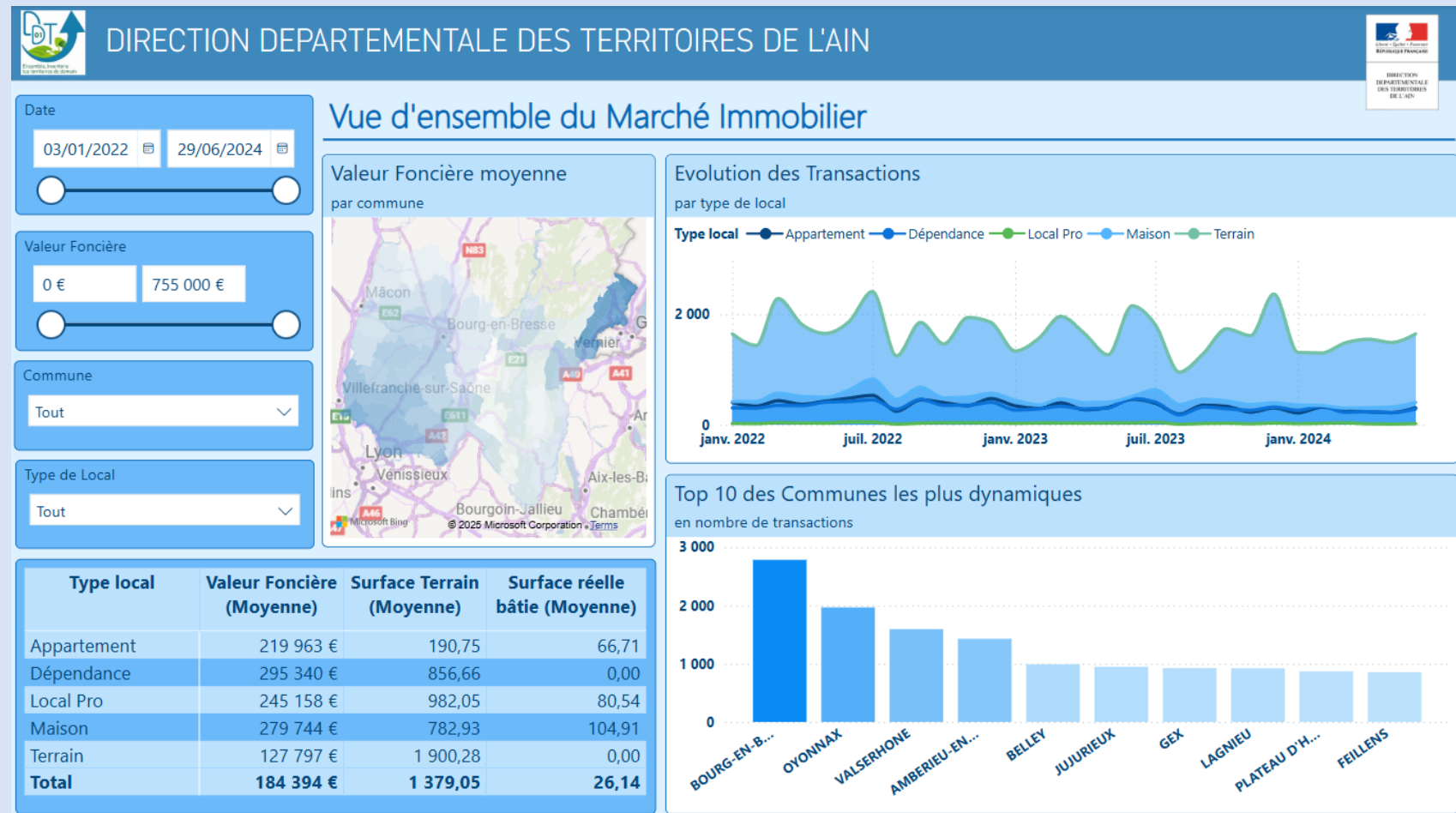
Page 1 - Vue d'Ensemble

Carte des prix moyens

Évolution des transactions

Top des communes les plus dynamiques

Indicateurs de prix et de surfaces



PAGE 1 – ANALYSE DETAILLEE

Objectif du Dashboard

Créer un outil interactif et intuitif permettant d'analyser les dynamiques du marché immobilier dans l'Ain.

Page 2 - Analyse Détaillée

Prix moyen au m² par type de bien

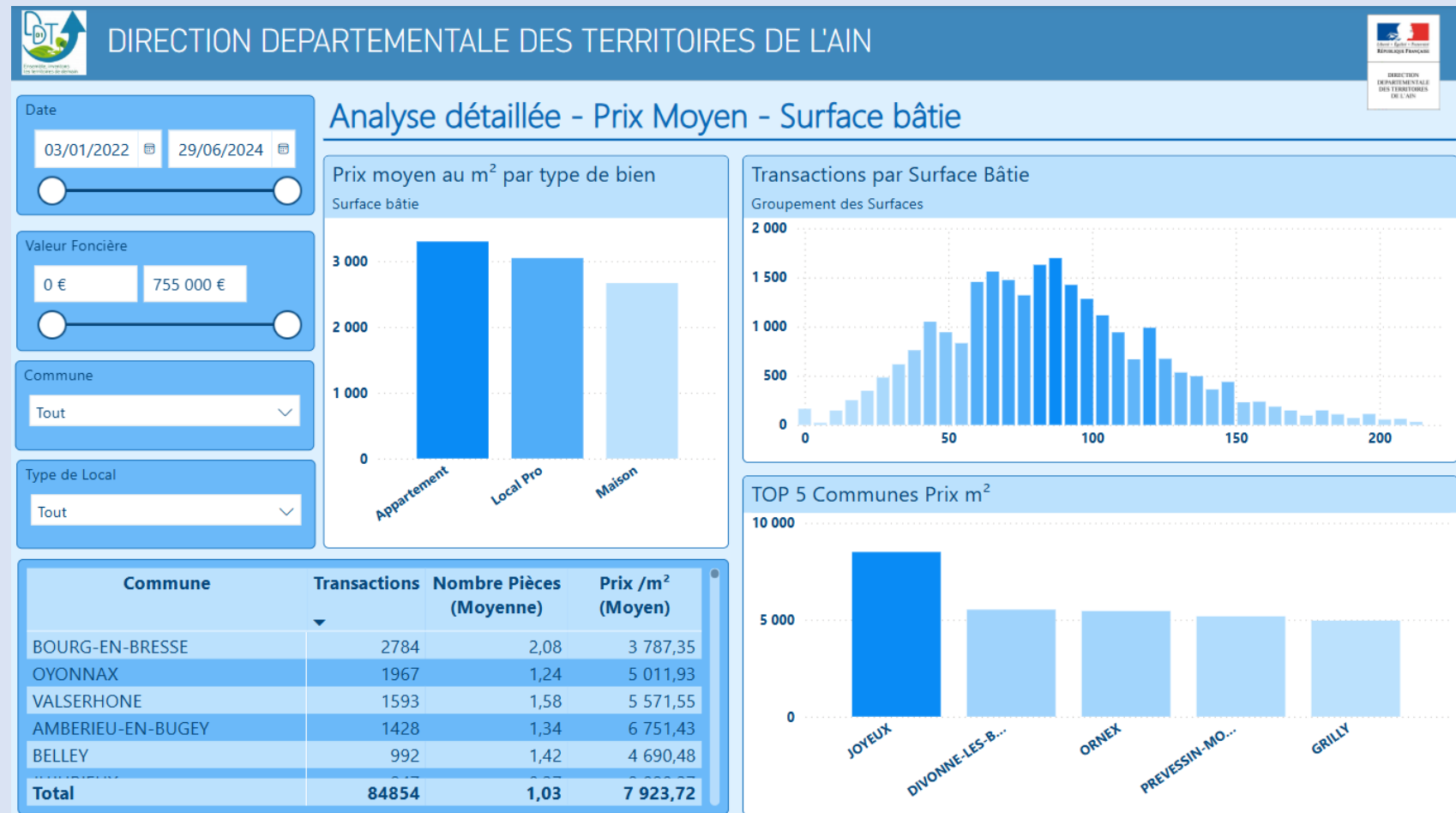
Histogramme des surfaces bâties

Top 5 des communes avec le

prix/m² le plus élevé

Analyse des transactions par type

de bien



RECOMMANDATIONS STRATEGIQUES

■ **Dynamique du Marché Immobilier**

- Hausse des prix dans certaines communes → surveiller et anticiper.
- Disparités géographiques → zones frontalières et périurbaines sous tension.
- Prépondérance des terrains → potentiel de nouvelles constructions.

■ **Politiques d'Aménagement du Territoire**

- Réévaluer les zones à urbaniser en fonction des tendances du marché.
- Favoriser la rénovation pour dynamiser certaines communes.
- Investir dans les infrastructures pour accompagner la croissance.

■ **Optimisation des Analyses**

- Détecter les périodes clés de transactions pour ajuster les politiques locales.
- Suivi des évolutions de prix pour chaque type de bien et par zone.

CONCLUSION & AXES D'AMELIORATION

■ Synthèse

- Le tableau de bord révèle les dynamiques locales du marché.
- Les zones en croissance et les tensions foncières sont identifiées.
- Les transactions se concentrent sur les terrains à bâtir. de nouvelles constructions.

■ Améliorations

- Croiser avec d'autres données (revenus, PLU) pour affiner l'analyse.
- Suivi plus précis des évolutions (prix au m², flux migratoires).
- Dashboard évolutif : indicateurs avancés et prévisions IA.

 **Une base solide d'analyse, à enrichir pour une meilleure anticipation du marché.**