

Le prix de l'immobilier

L'incidence des caractéristiques physique du bien

Ce feuillet inaugure une série de 4 consacrée aux éléments qui font le prix des biens immobiliers. Ils s'inscrivent dans le cadre d'une étude menée en collaboration entre l'Université Paris-Dauphine, le Conseil supérieur du notariat et Paris Notaires Services. Le prix de l'immobilier est en effet une notion complexe ; il s'explique bien sur par les caractéristiques physiques de chaque bien et par la localisation. Mais il s'explique aussi par les caractéristiques sociologiques des acheteurs et des vendeurs, et par les spécificités locales, qui ne peuvent pas être expliqués par ces trois grands groupes et dont l'observation nécessite d'être au plus près du terrain.

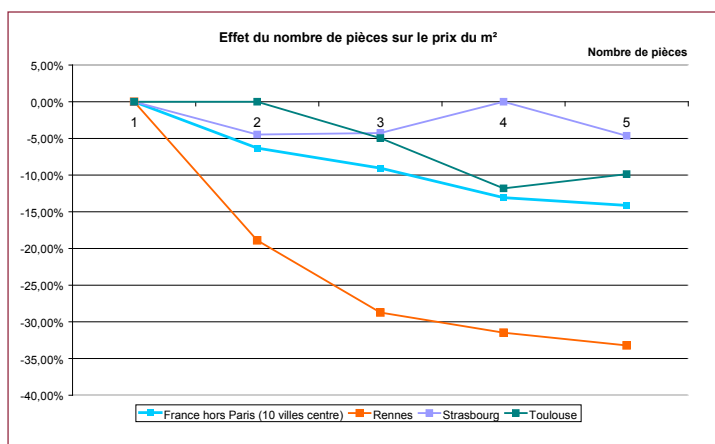
Examinons tout d'abord l'effet du nombre de pièces sur le prix du m², toutes

choses égales par ailleurs, pour la catégorie de biens considérés. Globalement sur l'ensemble des grandes villes françaises hors Paris le m² est moins cher pour les grands appartements et plus cher pour les petits, la différence allant jusqu'à 15 %. Ce résultat cache en fait une multiplicité de situations. Dans le cas de Rennes par exemple la pente est beaucoup plus forte, ce qui en d'autres termes revient à dire que le m² de studio-T1 est bien plus onéreux. La vocation estudiantine de la cité Rennaise n'est sans doute pas pour rien dans ce phénomène que l'on retrouve également à Paris (avec de plus un effet pied-à-terre). Le cas de Toulouse pour le 1-pièce et le 2-pièces laisserait penser qu'il existe un plus grand degré de substituabilité entre ces deux types de biens que pour Rennes. Enfin la ville de Strasbourg semble se comporter différemment du reste de la France pour les grands appartements. Ceux-ci semblent en effet ne pas subir de décote franche pour le prix du m².

Poursuivons notre analyse avec l'impact de l'étage.

On retrouve pour l'ensemble des dix plus grandes villes françaises, hors Paris, une pente croissante. L'effet rez-de-chaussée atteignant en moyenne 4 % lorsqu'on le compare au premier. Mais là aussi des différences régionales émergent. Cet effet semble quasi nul pour Marseille et Lille-Roubaix-Tourcoing alors qu'il est massif pour Bordeaux avec presque 9 %. Pour les étages supérieurs au 1^{er} le prix semble assez homogène, avec toutefois une petite baisse (-1 %) lorsque l'on passe du troisième au quatrième, pour l'ensemble de la France. Mais dans les cas de Marseille et Lille-Roubaix-Tourcoing une structure spécifique se dégage à nouveau avec une décote plus importante

(-6 %) entre le 3^e et le 4^e. Les prix immobiliers semblent être très dépendants des urbanisations et des architectures locales ainsi que des modes de vie ; un constat vrai dans une région ne le sera pas systématiquement dans une autre.



Vis-à-vis de l'impact

de l'époque de construction la ville de Marseille et celle de Lille constitueront cette fois les deux pôles extrêmes bornant des situations multiples. Les constructions de l'immédiat après-guerre sont beaucoup plus décotées dans la première que dans la seconde. L'impact de la terrasse sur le prix présente également quelques particularités locales, cet aménagement étant peu valorisé à Rennes et Lille probablement pour une question d'ensoleillement... Enfin la présence d'une deuxième salle de bain semble impacter d'une manière très diverse le prix avec de fortes conséquences pour Lille, Nantes, Strasbourg et Toulouse et des résultats quasi nuls pour Bordeaux, Montpellier et Nancy.

La richesse des bases immobilières notariales et la connaissance par les notaires des situations locales vont permettre d'enrichir l'étude en cours des éléments permettant de connaître les marchés locaux.

Denis Burckel, François Cusin, Claire Juillard et Arnaud Simon

Université Paris-Dauphine

