

Immobilier ancien : les critères de valorisation des biens

France métropolitaine (hors Île-de-France et Corse)



En bref...

Les caractéristiques intrinsèques qui expliquent la variabilité des prix des logements anciens vendus en 2017-2018

- ▶ La localisation, l'époque de construction et la taille correspondent aux trois caractéristiques qui expliquent le mieux la variabilité des prix des logements.
- ▶ Les caractéristiques qui expliquent les écarts de prix peuvent différer localement. Ces spécificités sont davantage marquées pour les appartements que pour les maisons.
- ▶ Côté maisons, plus elles sont récentes, plus elles ont été vendues cher.
Côté appartements, les moins valorisés sont, en moyenne, ceux construits entre 1948 et 1969.
- ▶ En outre, les appartements avec un garage se sont vendus, en moyenne, 7% plus cher.
Les maisons sans garage se sont vendues, en moyenne, 5% moins cher.
- ▶ Les appartements avec terrasse ou balcon se sont vendus, en moyenne, 6% plus cher.
- ▶ Comparés aux logements ne disposant que d'une seule salle de bain, ceux équipés d'au moins deux salles de bain se sont vendus, en moyenne, 15% plus cher.



SOMMAIRE

1 **Contexte et objectif** p.3

2 **Classements des caractéristiques** p.3

3 **Impacts des caractéristiques** p.4

Méthode p.6

CONTACTS

Contact presse : Conseil supérieur du notariat
Mathieu Ferrie — Responsable relation presse — 01 44 90 31 74

Contact technique : ADNOV
Anne Papadopoulos - 01 49 70 81 53
anne.papadopoulos.groupeadsn@notaires.fr

1 Contexte et objectif

Le marché immobilier se caractérise par une forte variabilité des prix des logements.

Les logements sont en effet des biens complexes et hétérogènes qui se définissent à la fois par leurs caractéristiques intrinsèques comme le nombre de pièces, la surface habitable, l'époque de construction, mais aussi par leur accessibilité aux infrastructures urbaines (équipements collectifs, transports, etc.). Les facteurs socio-économiques (démographie, revenu, emploi, etc.) et la qualité environnementale (paysage, pollution, bruit, etc.) du territoire où ils sont situés entrent également en ligne de compte.

L'objectif de cette étude est de présenter les caractéristiques intrinsèques des logements qui expliquent la variabilité des prix.

La méthode utilisée s'inspire de celle des indices Notaires-Insee des prix des logements anciens. Le principe est que le prix d'un bien est une combinaison des prix de ses différentes caractéristiques.

L'étude est articulée en deux parties : dans un premier temps, les principales caractéristiques seront classées selon qu'elles expliquent plus ou moins bien la variabilité des prix des logements. Ensuite, l'impact sur les prix des logements des caractéristiques sera estimé.

Trois périodes ont été étudiées :

► 1999-2000 : un marché régulé entre l'offre et la demande, précédant la forte hausse des prix du début des années 2000 ;

► 2007-2008 : un marché avec peu d'acquéreurs et des vendeurs contraints de baisser leur prix, résultant de la crise des crédits hypothécaires, dite des « subprimes », aux États-Unis ;

► 2017-2018 : un marché avec beaucoup d'acquéreurs favorisés par des taux de crédit très bas.

Les données utilisées pour cette étude proviennent de la base de données Perval alimentée par les notaires. Cette base recueille, depuis 1994, les données immobilières de la province et des DOM. L'étude se base uniquement sur les ventes de logements anciens intervenues en France métropolitaine (hors Île-de-France et Corse).

2 Classements des caractéristiques

Au moment de l'achat, les acquéreurs n'accordent pas tous la même importance à telle ou telle caractéristique en fonction de leur besoin et préférence. Néanmoins, il est possible de dégager un classement gé-

néral des principales caractéristiques intrinsèques⁽¹⁾ des logements pouvant influencer leur prix⁽²⁾. Les représentations graphiques ci-dessous présentent ce classement en appartements et en maisons.

Le top 3 des caractéristiques

Sur le marché résidentiel, la localisation, l'époque de construction et la taille correspondent aux caractéristiques qui expliquent le mieux la variabilité des prix des appartements et des maisons vendus en 2017-2018.

► La localisation est le facteur le plus important. La proximité des commerces, des écoles ou des accès aux transports en commun sont autant d'éléments qui entrent en ligne de compte dans le choix d'acheter. Ils auront par ailleurs une importance différente selon qu'ils se situent dans des zones plus ou moins urbaines.

► L'époque de construction, liée à l'histoire et à la politique de la ville, traduit notamment les niveaux de charge et la qualité du bâti, au travers de l'usure naturelle, des matériaux utilisés pour la construction, l'isolation, etc. C'est donc, pour l'acquéreur, une information importante quant aux futurs travaux de rénovation ou de mise aux normes à effectuer.

► Le nombre de pièces, en appartements, et la surface habitable, en maisons, font également partie du top 3. Quelle que soit la période d'observation, la surface habitable des maisons se place toujours dans le top 3. En appartements, en 1999-2000, disposer d'un garage ou d'un balcon était plus déterminant qu'une pièce supplémentaire.

Figure 1
Classements des caractéristiques des logements vendus en 2017-2018



(1) Les modalités de chacune des caractéristiques étudiées sont détaillées dans le tableau 1 en annexe « Méthode ».
(2) Prix au m² pour les appartements et prix de vente pour les maisons.

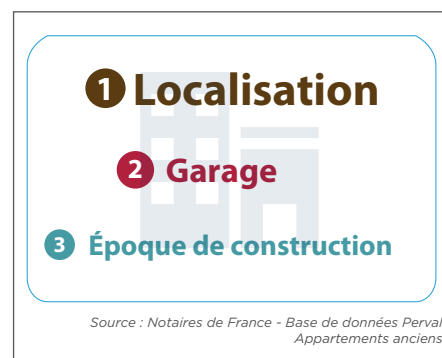
Spécificités locales sur le marché des appartements

Les caractéristiques qui expliquent les écarts de prix peuvent différer localement. **Chaque territoire possède ses propres spécificités de marché, dues à son histoire, aux politiques d'aménagement et d'urbanisme, à la démographie, etc.** Alors qu'en maisons, le top 3 est similaire sur la majorité des secteurs géographiques, il diffère sensiblement en appartements. Ainsi, **bien que le nombre de garages en appartements ne soit pas dans le top 3 au niveau global, son influence peut être l'une des plus déterminantes au niveau local.** C'est

le cas à Toulon ou Clermont-Ferrand, où le nombre de garages se place respectivement en 2^e et 3^e position. En effet, particulièrement en ville, ne pas disposer d'un garage est un futur coût pour l'acquéreur. À l'inverse, c'est une potentielle rentrée d'argent s'il le loue. Néanmoins, dans une ville comme Lyon, plus dense et accompagnée d'un important réseau de transports en commun, le phénomène est différent : le nombre de garages arrive en 7^e place. Se déplacer en voiture étant plus difficile et moins nécessaire, disposer d'un garage privé pourrait être moins prioritaire pour les acquéreurs.

Figure 2

Top 3 des caractéristiques des appartements vendus à Toulon en 2017-2018



3 Impacts des caractéristiques

Le classement offre une vision globale des caractéristiques faisant varier les prix des logements. Une estimation de l'ampleur de leur impact sur les prix permet d'enrichir cette première analyse.

Valorisation différente des biens les plus anciens selon le marché

► Par rapport aux logements bâtis entre 1948 et 1969, l'impact sur les prix des biens plus anciens diffère selon le marché.

L'individuel suit une logique classique : plus les maisons sont anciennes, moins elles ont été vendues cher. Celles bâties avant 1914 se sont vendues, en 2017-2018, en moyenne 9% moins cher que celles construites de 1948 à 1969.

Sur le collectif en revanche, **bien que plus anciens, les appartements construits avant 1948 sont mieux valorisés que ceux construits entre 1948 et 1969** : +20% pour ceux construits avant 1914. Cette dévalorisation

des appartements construits entre 1948 et 1969 peut s'expliquer par deux phénomènes : les immeubles d'un après-guerre, issus du développement d'urbanisme de masse, sont souvent trop denses et de qualité médiocre (faibles isolations thermiques et phoniques). Par ailleurs, les appartements construits avant 1914 se situent souvent dans les centres historiques, pour certains classés au patrimoine mondial de l'humanité et protégés par la loi Malraux.

► Quel que soit le marché, par rapport à ceux bâtis entre 1948 et 1969, plus les biens sont récents, plus la surcote est élevée : +7%, en moyenne, pour les maisons construites entre 1970 et 1980 et +25% pour celles d'après 1981. Les biens récents s'accompagnent d'une qualité de bâti supérieure, en partie imposée par les réglementations thermiques (RT). Depuis la RT 2000, des performances minimales sont notamment requises en matière d'isolation, de chauffage et de climatisation.

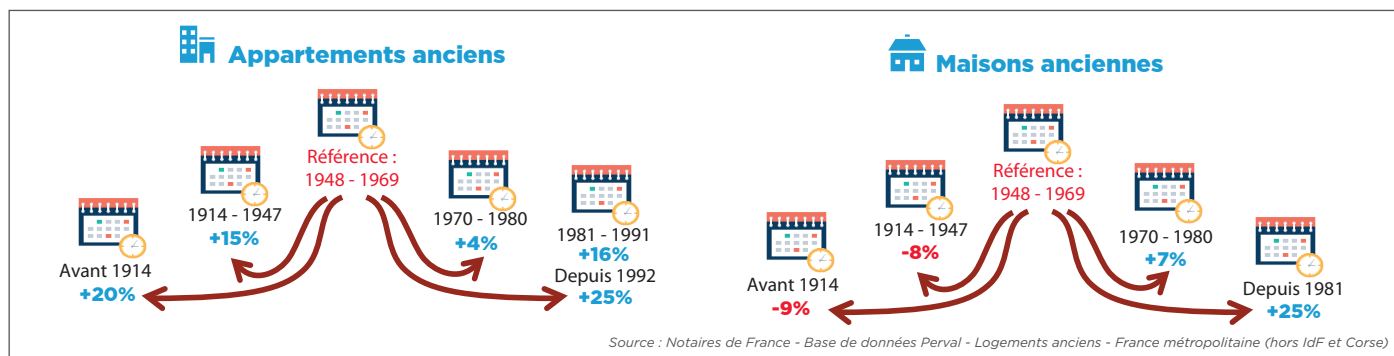
MÉTHODE

L'estimation de l'impact des caractéristiques sur le prix des biens est réalisée à partir d'un modèle économétrique dit « hédonique ». Le principe de ce type de modèle est que le prix d'un bien est une combinaison des prix de ses différentes caractéristiques.

En pratique, nous définissons d'abord un bien de « référence ». L'appartement de référence a par exemple été construit entre 1948 et 1969, n'a pas de garage, etc. Ensuite, nous estimons l'écart de prix imputable à la variation de la caractéristique considérée, par rapport à celle qui correspond au bien de référence. Par exemple, il est possible d'estimer l'écart de prix pour des biens avec et sans garage, disposant par ailleurs des mêmes caractéristiques connues.

Figure 3

Impact de l'époque de construction sur les prix des logements vendus en 2017-2018

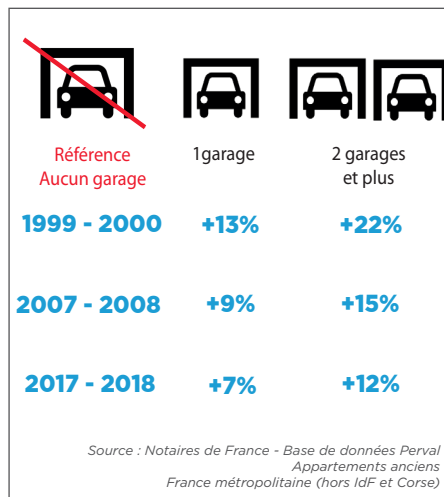


LECTURE : les appartements construits entre 1981 et 1991 se sont vendus en moyenne 16% plus cher que ceux construits entre 1948 et 1969, toutes choses égales par ailleurs.

Baisse de l'impact du nombre de garages sur le prix des biens

En moyenne, plus les appartements disposent de garages, plus ils se sont vendus cher. Mais cette plus-value a légèrement diminué au cours du temps : **les appartements avec un garage se sont vendus, en moyenne, 7% plus cher en 2017-2018 contre 13% en 1999-2000.**

Figure 4
Impact du nombre de garages sur les prix des appartements vendus



Quelques exceptions existent, comme à Grenoble où la plus-value est plus importante aujourd'hui qu'il y a dix ans (respectivement +12% et +9% pour un garage). L'évolution de la politique de stationnement à Grenoble peut, en partie, expliquer ce constat : afin de fluidifier et d'aérer le centre-ville, la ville incite à l'utilisation des parkings couverts plutôt que sur la voirie. Le nombre réduit de places de stationnement mises à disposition à proximité de chez soi est ainsi susceptible d'augmenter le besoin en garage et donc d'accroître également l'importance de cette caractéristique.

En maisons, la moins-value engendrée par l'absence de garage a, elle aussi, diminué avec le temps : **les maisons sans garage se sont vendues, en moyenne, 5% moins cher que celles disposant d'un garage en 2017-2018, contre 15% en 1999-2000.**

Plus les appartements sont petits, plus les m² sont chers

En moyenne, pour les appartements de 3 pièces et moins, les prix au m² augmentent lorsque les surfaces diminuent. Ce phénomène s'explique notamment par une plus forte demande pour les petites surfaces, qui conviennent à un plus grand nombre de ménages. En 2017-2018, **les petits studios sont, en moyenne, 31% plus chers au m² que les studios de taille moyenne (20 à 30 m²).** Cette variation est toutefois plus faible à Lille (8%), Strasbourg (11%), Lyon (13%), Bordeaux (14%) ou Nice (17%).

Un micromarché fait cependant exception : dans les stations de ski, les m² des petits studios ne se vendent pas plus cher. L'immobilier de montagne se caractérise notamment par une clientèle essentiellement touristique à la recherche d'une résidence secondaire. L'achat d'un studio n'a donc généralement pas pour objectif de loger une seule personne à l'année mais plutôt une famille pour des courts séjours. La demande se porte alors davantage sur de plus grandes surfaces.

Faible impact sur les prix de l'agencement des maisons sur un ou plusieurs niveaux

Le **sous-sol**, utilisé comme lieu de stockage ou pièce supplémentaire représente, en moyenne, **une plus-value de 3% du prix des maisons vendues en 2017-2018.** Il en est de même lorsque les maisons sont organisées sur plusieurs niveaux : comparées aux maisons d'un étage, celles d'au moins deux étages se sont vendues, en moyenne, 2% de plus. Néanmoins, qu'il s'agisse de niveaux sur ou sous élevés, l'ampleur de la plus-value s'est amoindrie au fil du temps, elle atteignait environ 10% en 1999-2000.

Impact très localisé de l'étage sur les prix des appartements

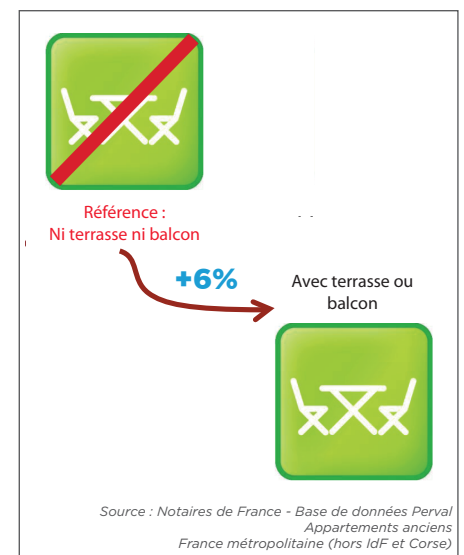
Sur l'ensemble du territoire, l'impact de l'étage en appartements est peu signifi-

catif. Mais au niveau local et selon le type d'immeuble, cette caractéristique peut gagner en importance. Par exemple, **comparés aux appartements lyonnais vendus en rez-de-chaussée en 2017-2018, ceux situés au 1^{er} étage se sont vendus, en moyenne, 4% plus cher.** La surcote à partir du 4^e étage atteint 8% si l'immeuble dispose d'un ascenseur et un peu moins s'il en est dépourvu.

Impact important d'une terrasse ou d'un balcon sur les prix des appartements

Les appartements avec terrasse ou balcon se sont vendus, en 2017-2018, en moyenne **6% plus cher.** Ce résultat est stable sur les trois périodes étudiées, mais est localement variable : 2% à Lyon et Villeurbanne, 7% à Nice et jusqu'à plus de 15% sur Agde ou le littoral Bretagne Ouest.

Figure 5
Impact de la présence d'une terrasse sur les prix des appartements vendus en 2017-2018



En 2017-2018, les ventes de biens sans salle de bain sont quasiment inexistantes. Celles disposant de plus d'une salle de bain représentent près de 30% des maisons et 6% des appartements. Face à ceux ne possédant qu'une salle de bain, les biens équipés d'au moins deux salles de bain se sont vendus, en moyenne, 15% de plus.

Méthode

DONNÉES

Les données utilisées pour produire cette étude proviennent de la base de données Perval. Elle est alimentée par les notaires de province et son taux de couverture est estimé à environ 60%.

CHAMP

Le champ de l'étude est limité aux logements anciens au sens fiscal (non soumis à la TVA) mutés en France métropolitaine (hors Île-de-France et Corse) sur les périodes 1999-2000, 2007-2008 et 2017-2018. En moyenne par période, environ 250 000 appartements et 400 000 maisons ont été recensés. Outre les logements neufs, sont également exclus les logements atypiques tels que chambres, greniers, lofts, ateliers, loges de gardien, châteaux, grandes propriétés et hôtels particuliers. La transaction doit être réalisée de gré à gré et le logement libre d'occupation lors de la vente. Le bien doit être destiné à un usage strict d'habitation et acquis en pleine propriété par un particulier ou par une société civile immobilière.

MODÈLES

Les estimations fournies dans cette étude sont issues d'un modèle économétrique dit « hédonique ». Le principe de ce type de modèle est que **le prix d'un bien est une combinaison des prix de ses différentes caractéristiques** (époque de construction, nombre de pièces, surface habitable, etc.). En pratique, nous définissons d'abord un **bien de « référence »** (dont les modalités sont détaillées dans le tableau 1). L'appartement de référence a par exemple été construit entre 1948 et 1969, possède une salle de bain, n'a pas de garage ni de terrasse/balcon, etc. Ensuite, nous estimons **l'écart de prix⁽¹⁾ imputable à la variation des modalités de la caractéristique considérée, par rapport à celle qui correspond au bien de référence, toutes choses égales par ailleurs**. Par exemple, il est possible d'estimer l'écart de prix pour des biens avec garage, par rapport à d'autres biens, disposant des mêmes caractéristiques connues, mais sans garage.

(1) Prix au m² pour les appartements et prix de vente pour les maisons.

Tableau 1

Caractéristiques des modèles expliquant les prix des appartements anciens et des maisons anciennes

CARACTÉRISTIQUES	MODALITÉS Les modalités en gras correspondent au logement de « référence »			
	MAISONS		APPARTEMENTS	
Mois de la mutation	Janvier à Décembre			
Année de la mutation	2017 / 2018 ou 2007 / 2008 ou 1999 / 2000			
Époque de construction	Avant 1914 De 1914 / 1947 De 1948 / 1969 De 1970 / 1980 Depuis 1981 Non renseignée		Avant 1850 De 1850 à 1913 De 1914 à 1947 De 1948 à 1969 De 1970 à 1980 De 1981 à 1991 Depuis 1992 Non renseignée	
Nombre de salles de bain	Pas de salle de bain 1 salle de bain Au moins 2 salles de bain		Pas de salle de bain 1 salle de bain Au moins 2 salles de bain	
Nombre de places de parkings ou garage	Pas de parking 1 parking 2 parkings et plus		Pas de parking 1 parking 2 parkings et plus	
Surface par pièce*	-		Studio 2 pièces 3 pièces 4 pièces et plus	& Petit Moyen Grand
Nombre de pièces	3 pièces et moins 4 pièces 5 pièces 6 pièces 7 pièces et plus		-	
Surface habitable	Logarithme		-	
Surface du terrain	Logarithme		-	
Nombre de niveaux (rez-de-chaussée inclus)	1 niveau 2 niveaux 3 niveaux et plus		-	
Nombre d'étages et présence d'un ascenseur	-		Rez-de-chaussée 1 ^{er} étage 2 ^e étage 3 ^e étage 4 ^e étage et plus avec ascenseur 4 ^e étage et plus sans ascenseur	
Présence d'un sous-sol	Oui/ Non		-	
Présence d'une cave	-		Oui/ Non	
Présence d'une terrasse ou d'un balcon	-		Oui/ Non	

*Les modalités « petit », « moyen » et « grand » ont été définies selon des seuils de surface spécifiques à chaque nombre de pièces. De cette façon, un « grand » appartement de 2 pièces dispose d'une surface par pièce supérieure à 24 m² contre 22 m² pour un 3 pièces.

Afin de prendre en compte les spécificités locales, le territoire métropolitain a été découpé en zones géographiques, différentes pour les appartements et les maisons. L'impact de chacune des caractéristiques a donc pu être estimé au niveau « global » en France métropolitaine (hors Île-de-France et Corse), mais aussi au niveau « détaillé » au sein de chacune des zones géographiques.

En dehors de la localisation, seules les caractéristiques « physiques » des biens sont contrôlées. D'autres attributs, tels que la vue, l'exposition ou la proximité des transports en commun ne sont pas intégrés, ou seulement partiellement au travers de la localisation.

La méthode de sélection ascendante « Forward » a été utilisée pour construire le classement des caractéristiques. À chaque

étape, la caractéristique qui contribue le mieux à expliquer la variance des prix des biens est sélectionnée dans le modèle. Et ainsi de suite jusqu'à la dernière caractéristique jugée significative. **L'ordre d'entrée des caractéristiques dans le modèle nous permet ainsi d'établir un classement de celles qui expliquent le mieux la variabilité des prix.**

Les estimations proposées sont soumises à une incertitude, mesurée sous la forme d'intervalles de confiance à 95%, présentés dans le tableau 2 pour la période 2017-2018.

Tableau 2

Intervalle de confiance à 95% de l'estimation de l'impact des caractéristiques sur les prix des appartements et des maisons vendus en 2017-2018, par rapport à leur modalité de référence

Type de bien	Terrasse ou balcon	Nombre de salles de bain		Nombre de garages		Époque de construction					
	Oui	Aucune	Deux et plus	Un	Deux et plus	Avant 1850	de 1850 à 1913	de 1914 à 1947	de 1970 à 1980	de 1981 à 1991	depuis 1992
Appartements	5,9% à 6,4%	-12,3% à -9,8%	13,4% à 14,6%	6,3% à 6,9%	11,2% à 12,2%	17,4% à 22,0%	19,0% à 21,3%	14,3% à 15,4%	3,3% à 4,1%	15,7% à 16,7%	24,5% à 25,5%

Type de bien	Nombre de niveaux		Nombre de salles de bain		Nombre de garages		Époque de construction				Sous-sol
	Un	Trois et plus	Aucune	Deux et plus	Aucun	Deux et plus	Avant 1914	De 1914 à 1947	De 1970 à 1980	Depuis 1981	Oui
Maisons	3,5% à 3,7%	1,9% à 2,2%	-32,3 à -33,9%	12,9% à 13,1%	-5,2% à -5,4%	2,2% à 2,5%	-8,9 à -9,4%	-7,4% à -7,7%	6,5% à 6,8%	24,9% à 25,2%	2,8% à 3,2%

Source : Notaires de France - Base de données Perval - Logements anciens - France métropolitaine (hors IdF et Corse)