



Balcon, extérieur, piscine...

Ces caractéristiques qui font grimper les prix de l'immobilier

Balcon, terrasse, jardin, piscine... Les accès extérieurs ont-ils conservé la côte qu'ils avaient obtenu post pandémie ? Quelle valeur ajoutée représentent-ils désormais, dans un contexte baissier pour le marché de l'immobilier ? Meilleurs Agents, leader de l'estimation en ligne, révèle l'impact des accès extérieurs sur le prix des biens dans les 50 plus grandes villes de France et Paris !

Découvrez en pièce-jointe l'étude complète.

Les principaux enseignements pour les 50 plus grandes villes de France :

- Un **appartement avec un balcon ou une terrasse** se vend en moyenne **+9,7% plus cher** qu'un bien équivalent sans extérieur ;
- Le prix d'une **maison disposant d'un extérieur** tels qu'une terrasse ou un jardin est **+4,2% plus cher** qu'une maison à caractéristiques comparables qui en serait dépourvu ;
- La présence d'une **piscine fait augmenter la valeur d'une maison de +7,6% en moyenne comparé à la même maison sans cet atout.**

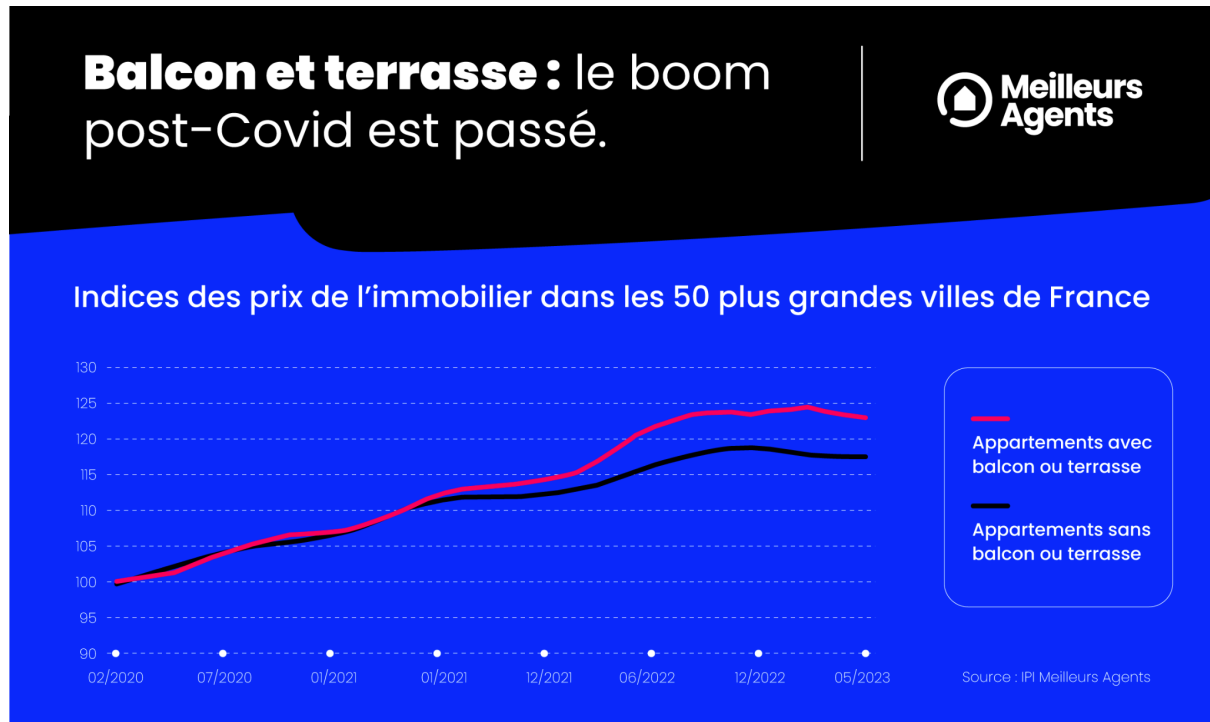
Un appartement avec balcon ou terrasse se valorise +9,7% plus cher dans les 50 plus grandes villes de France

Alors que les prix de l'immobilier ont augmenté de +16,5%¹ dans les 50 plus grandes villes de France sur les trois dernières années, il semblerait que les appartements avec accès extérieurs aient porté cette dynamique. Sur ces grandes métropoles et sur les trois dernières années, **le prix des appartements ayant un balcon ou une terrasse a augmenté en moyenne de +21,5%** contre seulement +15% pour ceux qui n'en possèdent pas.

Même si le boom post-Covid des prix des biens avec balcon ou terrasse a récemment atteint son plafond de verre en février dernier, cette caractéristique reste un atout à la revente. De fait, **la présence d'un balcon ou d'une terrasse**

¹ IPI Meilleurs Agents

représente à date une plus-value de +9,7% lors de la revente d'un appartement dans les 50 plus grandes villes de France.



Si l'on se concentre sur les appartements dans les 10 plus grandes villes de France, posséder cet espace extérieur peut constituer une valeur ajoutée de +9,9% en moyenne comparé à un appartement qui ne possède ni balcon et terrasse. Cependant, la valorisation de cette caractéristique est encore plus importante dans certaines villes du Top 10. Ainsi, la présence d'un balcon ou d'une terrasse fait augmenter le prix d'un appartement marseillais en moyenne de +15,4% par rapport à son équivalent sans extérieur, de +10% à Nice et de +9,8% pour un appartement situé à Montpellier suivant la même logique.

Concrètement en terme de plus-value au 1er mai 2023, un appartement de 45 m² situé à Lyon sans accès extérieur se vend en moyenne 5 099€ du m² contre 5 441€ pour un même bien qui dispose d'un balcon ou d'une terrasse, soit une différence de prix total de 15 373 € !

"En France et particulièrement dans les grandes villes, le marché se contracte, avec notamment des prix en baisse et des taux de négociation de prix qui augmentent. Nous avons observé un réel engouement pour les balcons et terrasses à partir du début d'année 2021, dans un contexte post-crise sanitaire.

Cette tendance n'est plus d'actualité en 2023, avec une hausse de prix moyenne autour de +2% depuis 1 an pour les 2 types de biens. Toutefois, il est clair que les appartements dotés de balcon ou de terrasse auront plus de force à la négociation que ceux n'en disposent pas, surtout dans les secteurs où la demande est plus importante" analyse **Barbara Castillo Rico, Responsable des études économiques chez Meilleurs Agents.**

Jardin et piscine : ces atouts qui font la différence

En 2023, le jardin n'est plus seulement un espace supplémentaire mais un critère de choix important pour les Français. Ainsi dans les 50 plus grandes villes de France, **une maison avec un extérieur tel qu'un jardin se valorise en moyenne +4,2% plus cher** qu'un bien comparable sans extérieur, une valeur ajoutée qui atteint **+7% dans les dix plus grandes villes de France.**



La présence d'une piscine est un autre atout de taille pour améliorer la qualité de vie... Et augmenter la valeur immobilière d'un bien ! Dans les 50 plus grandes métropoles de France, **cette valeur ajoutée s'élève à +7,6 % en mai 2023.**

« Alors que les interdictions de construction de piscines privées se multiplient en France suite à l'épisode de sécheresse de l'été 2022, la présence d'une piscine représente toujours un facteur clé de plus-value à la revente. Dans un contexte inflationniste, il est toutefois primordial d'estimer correctement la valeur de son bien et les travaux nécessaires à la réalisation de la piscine pour s'assurer d'une réelle valeur ajoutée. La décision d'investir doit être prise en fonction des circonstances individuelles de chaque propriétaire et de son objectif à long terme pour la propriété. » précise **Barbara Castillo Rico.**

Méthodologie :

Le calcul de ces impacts repose sur une approche économétrique : la méthode hédonique qui permet de "gommer" les effets des autres spécificités des logements. L'étude s'appuie sur plus de 180 000 biens vendus par nos agences partenaires en France depuis le 1er janvier 2020.

À propos de Meilleurs Agents :

Meilleurs Agents est le leader de l'estimation immobilière en ligne et la référence incontournable des prix de l'immobilier en France.

Depuis 2008, l'équipe Data Science de Meilleurs Agents s'attache à décortiquer et modéliser le marché de l'immobilier pour plus de transparence. Objectif ? Offrir à tous les Français une grille de lecture précise, fiable et objective du marché pour leur permettre de prendre des décisions éclairées. Meilleurs Agents accompagne également les professionnels de l'immobilier en soutenant leur visibilité et leur performance prospective.

Acteur incontournable de la Proptech française, Meilleurs Agents met ses 370 collaborateurs ainsi que son expertise au service de la société, des agents immobiliers et des particuliers.

Pour plus d'informations sur Meilleurs Agents, rendez-vous sur www.meilleursagents.com

Contact presse

Guillaume Garcés - ggarces@meilleursagents.com / +33 7 88 98 62 22



Impact sur un bien de type maison en moyenne	Paris	Top 10	Top 40	Top 50
Posséder un extérieur	7,9%	7,0%	2,5%	4,2%
Posséder une piscine			8,8%	7,6%

Impact sur un bien de type appartement en moyenne	Paris	Top 10	Top 40	Top 50
Posséder un balcon ou une terrasse	8,2%	9,9%	11,2%	9,7%

Impact sur un bien de type appartement en moyenne	PARIS	MARSEILLE	LYON	TOULOUSE	NICE	NANTES	STRASBOURG	MONTPELLIER	BORDEAUX	LILLE	RENNES
Posséder un balcon ou une terrasse	8,2%	15,4%	6,7%	7,7%	10,0%	6,5%	7,2%	9,8%	7,2%	6,3%	4,6%

Le calcul de ces impacts repose sur une approche économétrique : la méthode hédonique qui permet de "gommer" les effets des autres spécificités des logements.
L'étude s'appuie sur plus de 180 000 biens vendus par nos agences partenaires en France depuis le 1er janvier 2020
Meilleurs Agents - Mai 2023

* Clé de lecture : En 2023 la présence d'une piscine fait augmenter la valeur d'un bien de type maison de +6,7% en moyenne, toutes choses égales par ailleurs

Les villes du Top 10 sont : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg et Toulouse.
Les villes du Top 40 sont : Aix-en-Provence, Amiens, Angers, Antibes, Avignon, Besançon, Bourges, Brest, Béziers, Caen, Calais, Cannes, Clermont-Ferrand, Colmar, Dijon, Dunkerque, Grenoble, La Rochelle, Le Havre, Le Mans, Limoges, Metz, Mulhouse, Mérignac, Nancy, Nîmes, Orléans, Pau, Perpignan, Poitiers, Quimper, Reims, Roubaix, Rouen, Saint-Nazaire, Saint-Étienne, Toulon, Tourcoing, Tours et Villeurbanne.
Les villes du Top 51 sont celles du Top 10 ainsi que celles du Top 40 et Paris.