

Étude exclusive Meilleurs Agents

Comment la proximité d'un parc ou jardin impacte-t-elle le prix d'un appartement ?

Depuis plus d'un an et demi, la situation sanitaire bouleverse le marché de l'immobilier. Aujourd'hui 78%* des Français qui souhaitent déménager privilégient un logement plus proche de la nature. Dans ce contexte, Meilleurs Agents, leader de l'estimation immobilière en ligne, a étudié l'impact de la proximité d'un parc ou jardin en centre-ville sur le prix d'un appartement au sein des 11 plus grandes villes de France. La présence d'un parc ou jardin à proximité offre-t-elle réellement une plus-value aux biens immobiliers ?

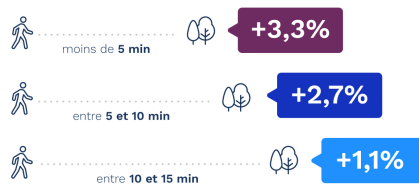
Les principaux enseignements :

- 55 % des biens vendus dans les 11 plus grandes villes françaises sont à moins de 15 m à pied d'un parc ou d'un jardin ;
- En moyenne, la présence d'un parc ou jardin situé à 5 minutes à pied fait grimper les prix des appartements de **+3,3%** ;
- **Bordeaux, Lille et Toulouse** forment le trio de tête avec des biens qui gagnent respectivement +12%, +11% et +10,3% lorsqu'ils sont à **moins de 5 min d'un parc ou d'un jardin**.

Un bien situé à moins de 5 min d'un espace vert permet de gagner 3,3% sur le prix d'un bien

Premier constat, plus d'un appartement sur 2 vendus se trouve à moins de 15 min d'un parc ou d'un jardin. Et contrairement à ce que l'on aurait pu croire, c'est Paris qui remporte la palme de la ville la plus verte avec ses 16 parcs et jardins emblématiques situés intra-muros. Nantes et Rennes arrivent juste derrière, avec respectivement 9 et 7 espaces verts.

Effet de la proximité d'un parc/jardin sur les prix d'un appartement*

* Sur la base de l'étude de Meilleurs Agents sur la proximité des parcs et jardins à pied dans les 11 plus grandes villes de France.

Barbara Castillo Rico, responsable des études économiques chez Meilleurs Agents détaille : « Sans surprise, d'une manière générale plus on est proche d'un parc ou jardin et plus l'impact sur les prix est important. Ainsi toutes villes confondues, on enregistre en moyenne +3,3% sur le prix d'un appartement, contre seulement +1,1% pour un bien équivalent à 10-15 minutes de distance d'un parc. À titre de comparaison, avoir un balcon ou une terrasse dans son appartement fait prendre +9,1% dans les mêmes villes » .

Bordeaux, Lille et Toulouse enregistrent les plus belles plus-values

Bordeaux, Lille et Toulouse font partie du Top 3 des villes qui profitent le plus de la présence d'un espace vert. Comme le précise **Barbara Castillo Rico** : « Il est intéressant de noter que ces 3 villes conjuguent idéalement proximité d'un parc ou jardin et localisation dans un quartier prisé. À l'image de Toulouse, où le Jardin de Plantes est situé entre le quartier Le Busca et le centre-ville, une localisation particulièrement attractive, et dont les prix pour un appartement culminent à 5 699 euros/m² ».

Dans un contexte où les Français sont à la recherche de plus de verdure, certaines villes parviennent à tirer leur épingle du jeu. Ainsi, **Bordeaux** voit ses prix augmenter de +5,8% pour un appartement situé à moins de 15 min d'un parc ou jardin, **une hausse qui atteint jusqu'à + 12% pour un bien situé à moins de 5 min**. De même, à **Lille**, un bien situé à moins de 5 min d'un parc fait augmenter le prix du bien de 11%, à **Toulouse de 10,3%**, et à **Paris les biens prennent + 8,3%**.

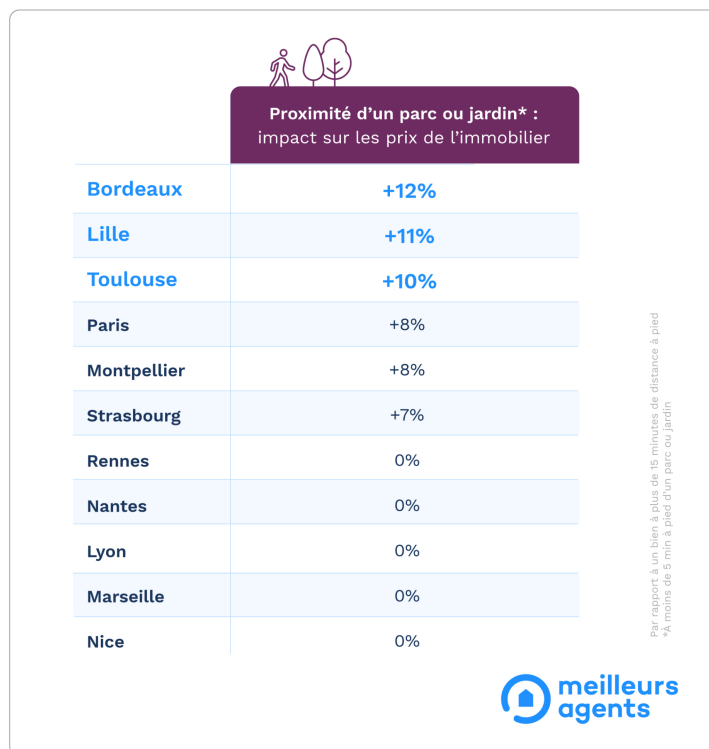
Un rapport moindre pour la capitale, mais logique compte tenu du nombre de parcs et jardins emblématiques dans la capitale, 65% des biens vendus se situent à moins de 15 min d'un espace vert. Par ailleurs, les squares et parcs de petites ou moyennes tailles sont très répandus à Paris, ils permettent d'offrir une alternative intéressante aux habitants.

Méthodologie

*Étude Toluna pour Meilleurs Agents menée auprès de 2722 personnes en juillet 2021

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 82083 biens vendus par nos agences partenaires dans les 11 plus grandes villes de France depuis le 1er janvier 2019.

Les parcs et jardins considérés sont ceux avec une superficie supérieure à 50 000 m² ou considérés comme emblématiques à l'intérieur de la ville. Puis les biens vendus ont été classés selon leur distance au parc/jardin le plus proche : 500m (=5 min à pied), 1km (=10 min à pied) et 1,5km (=15 min à pied)



À propos de Meilleurs Agents

Leader de l'estimation immobilière en ligne, la plateforme Meilleurs Agents aide les particuliers à avancer en toute confiance vers la réussite de leur projet immobilier en leur donnant les meilleures informations sur les prix ainsi que sur les agents immobiliers. Avec ses solutions digitales dédiées, Meilleurs Agents accompagne également les agents immobiliers pour être plus visibles et plus performants dans leur prospection, et pouvoir se consacrer pleinement à la réussite du projet de leurs clients. Créée en 2008 avec l'ambition de rendre le marché de l'immobilier plus transparent, plus fluide et plus efficace, Meilleurs Agents est aujourd'hui un acteur incontournable de la tech française et met ses 370 collaborateurs ainsi que son expertise au service de la société, des agents immobiliers et des particuliers. www.meilleursagents.com

Contact presse

Meilleurs Agents – Amel TRAIKIA | 06 21 36 18 40 - atraikia@meilleursagents.com

Edelman pour Meilleurs Agents | MeilleursAgents@edelman.com