

Spécial Fête des Voisins

Près de 25% de différence de prix entre le RDC et le dernier étage

Résultats de l'étude MeilleursAgents sur l'impact de l'étage sur le prix de vente

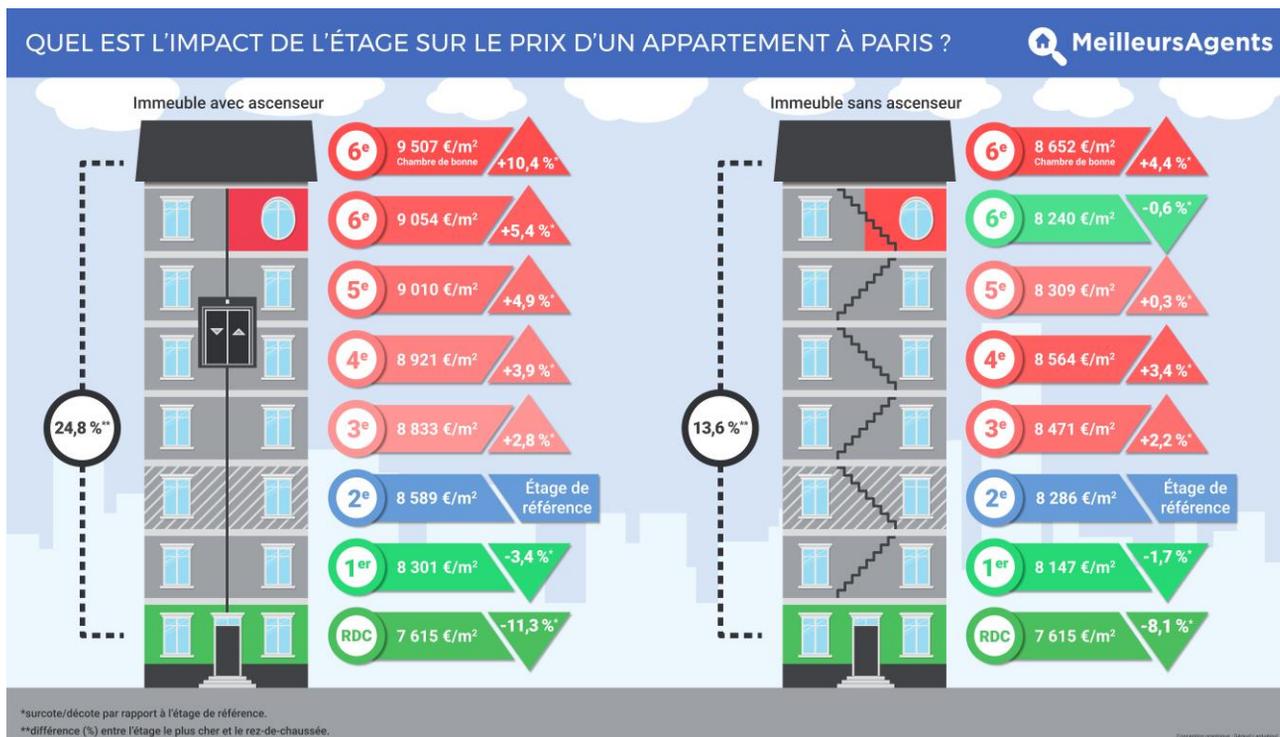
Paris, le 19 mai 2017 – MeilleursAgents, numéro 1 des prix immobiliers sur internet, dévoile les résultats d'une étude exclusive à l'occasion de la Fête des Voisins. Quelle différence de prix selon la présence ou non d'un ascenseur ? Quel delta entre l'étage le moins cher et le plus cher ? Quels sont les étages les plus recherchés par les Français ?

Principaux enseignements de l'étude

- **19%**. C'est la différence de prix du mètre carré entre le RDC et le dernier étage dans un immeuble avec ascenseur à Paris. **Cette différence passe à 25% s'il s'agit d'une chambre de bonne au dernier étage.**
- **15%**. C'est la différence de prix entre le RDC et le dernier étage dans un immeuble avec ascenseur en région.
- **1 Français sur 2 privilégie le dernier étage dans un immeuble avec ascenseur.** En revanche, lorsqu'il n'y a pas d'ascenseur, plus de 4 Français sur 10 préfèrent le 2^{ème} étage.
- **Moins de 2% des particuliers recherchent un RDC** quand l'immeuble est équipé d'un ascenseur (un peu moins de 7% quand il n'y a pas).
- C'est **entre le RDC et le 1er étage** que la différence de prix entre deux étages consécutifs est la plus importante à Paris: **+9%** dans un immeuble avec ascenseur, **+7%** dans un immeuble sans.

Cette étude confirme que les Français privilégient les étages élevés, ensoleillement et vue obligent, dès lors qu'il y a un ascenseur. Mais ce confort a un prix. Que certains ne soupçonnent pas... En effet près de 40% pensent que la différence de tarif entre l'étage le plus recherché et le moins recherché est inférieure à 10%. Alors qu'en réalité, à Paris comme en province, elle est largement supérieure. A titre d'exemple, pour un appartement parisien de 50m² situé en rez-de-chaussée d'un immeuble avec ascenseur, un particulier devra déboursier en moyenne 380 750€. Pour un même appartement, situé dans le même immeuble mais au 6^{ème} et dernier étage, le prix grimpe lui aussi à 452 700€ soit 19% plus cher !

« Le rez-de-chaussée est moins demandé car on y subit plus de nuisances mais il permet de s'offrir une pièce en plus pour le même budget par rapport au dernier étage » résume Sébastien de Lafond, président de MeilleursAgents. « Au dernier, vous aurez une pièce en moins, mais la vue et le soleil en plus » rajoute-t-il.



L'immeuble de référence parisien pris pour cette étude fait 6 étages car ce sont les immeubles les plus présents dans la ville (35% du parc résidentiel parisien). Les variations en pourcentage sont calculées sur la base du 2^{ème} étage.

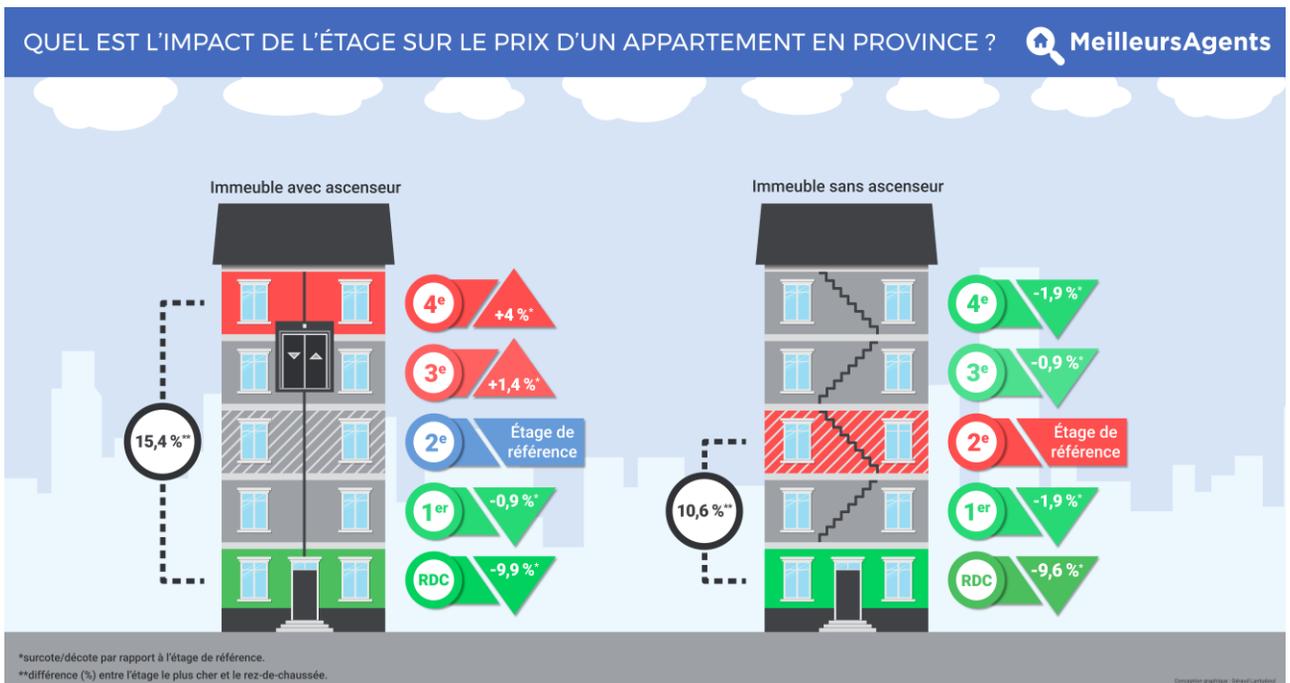


A Paris, près de 25% d'écart

Dans un immeuble parisien avec ascenseur, l'appartement le plus cher est au 6^{ème} et dernier étage, avec un prix près de 19% plus élevé par rapport au rez-de-chaussée. Cette différence grimpe encore à près de 25% quand l'appartement du dernier étage est une chambre de bonne. Mais dans un immeuble sans ascenseur, c'est au 4^{ème} étage que se trouve l'appartement le plus cher, avec un prix de 12,5% plus élevé par rapport au rez-de-chaussée. Sauf lorsqu'il y a une chambre de bonne au dernier étage : dans ce cas cette dernière affiche le tarif le plus élevé par rapport au Rez-de-chaussée (+13,6%). En revanche, un appartement classique au 6^{ème} et dernier étage sera moins recherché : on peut constater une légère baisse des prix par rapport à l'appartement témoin situé au 2^{ème} étage (-0,6%).

En regardant dans le détail, la différence de prix entre le RDC et le dernier étage s'opère principalement dès le passage du RDC au 1^{er} étage. En effet, c'est entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage que l'écart de prix entre deux étages consécutifs est le plus important : +9% dans un immeuble avec ascenseur et +7% dans un immeuble sans ascenseur.

En région, une décote de près de 10% pour les RDC



Les immeubles dans les grandes villes en région y sont moins hauts. On constate en effet que la typologie la plus représentée s'arrête à 4 étages. Mais, malgré cette différence, l'écart des prix est assez similaire à celui observé à Paris pour les immeubles avec ascenseur. Ainsi, dans un immeuble avec ascenseur, le 4^{ème} est plus cher de 4% par rapport au 2^{ème}. Le rez-de-chaussée est là aussi nettement moins cher (-9,9% par rapport au 2^{ème} étage).

Dans les immeubles sans ascenseur en revanche, c'est le 2^{ème} étage qui affiche le prix le plus élevé (contre le 4^{ème} étage à Paris), devant le 3^{ème} étage (-0,9%) et bien loin devant le rez-de-chaussée qui ferme la marche (-9,6%).

Témoignage de l'agence immobilière César et Brutus à Paris et à Lyon

« Les rez-de-chaussée subissent une forte décote et sont extrêmement difficiles à vendre. Sauf peut-être lorsqu'ils donnent accès à un espace privatif ou qu'il s'agit de petites surfaces. En effet, ces dernières s'adressent surtout à des investisseurs puis à des locataires qui sont moins regardants sur ce critère car ils ne s'engagent généralement pas sur le long terme. Ainsi sur un studio, la décote sera beaucoup plus faible. »

Contacts Presse

Agence Dakota Communication
Tiffanie Marin & Thomas Saint-Jean
01 55 32 10 40 – team@dakota.fr

Pour toute demande d'interview ou d'informations complémentaires, n'hésitez pas à nous contacter

Les Français plébiscitent la hauteur, mais seulement s'il y a un ascenseur

En complément de l'impact de l'étage sur le prix d'un bien, MeilleursAgents a interrogé particuliers et agents immobiliers sur leur perception des appartements en fonction de leur étage.

Assez logiquement, **les étages élevés d'un immeuble avec ascenseur sont plébiscités par 3 Français sur 4**. Même son de cloche chez les agents immobiliers, qui sont 69% à indiquer qu'il s'agit des étages les plus recherchés lorsqu'il y a un ascenseur. A l'inverse, ces mêmes étages situés dans un immeuble sans ascenseur sont très peu recherchés par les particuliers. Dans un immeuble sans ascenseur, les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages sont considérés comme « idéal » par 84,3% des particuliers.

Méthodologie

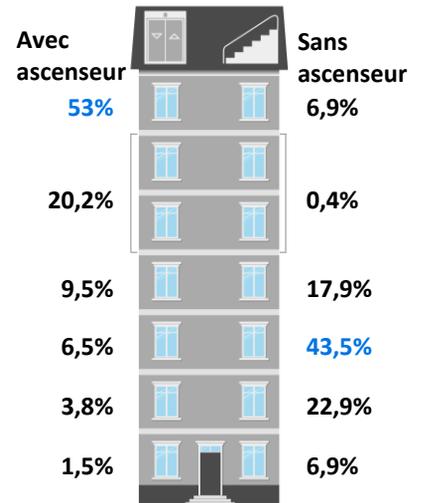
Etude basée sur l'analyse de 50 000 données de transactions immobilières récentes à Paris et dans les 10 plus grandes villes de France et complétée par un questionnaire envoyé à 5 000 particuliers en France et à nos 6 000 agences partenaires.

A propos de MeilleursAgents.com

Fondée en 2008, 135 collaborateurs, MeilleursAgents.com a pour mission de rendre le marché immobilier plus transparent et de fluidifier les échanges d'informations entre les vendeurs et les professionnels de l'immobilier. Aujourd'hui, grâce à l'outil d'estimation le plus fiable du marché, 1 vendeur sur 2 prépare son projet sur la plate-forme. Ils peuvent ensuite y consulter les vitrines virtuelles de 6 000 agences partenaires.

www.meilleursagents.com

Quel est l'étage idéal selon les Français ?



Contacts Presse

Agence Dakota Communication
Tiffany Marin & Thomas Saint-Jean
01 55 32 10 40 – team@dakota.fr

Pour toute demande d'interview ou d'informations complémentaires, n'hésitez pas à nous contacter