

# L'information aux acheteurs affecte-t-elle le prix de vente des logements ? L'obligation d'information des acquéreurs et locataires et le modèle de prix hédoniques – un test sur données françaises\*

Amélie Mauroux

## Question clé

La méthode de prix hédonique est la méthode de référence pour l'analyse des prix immobiliers. Or, l'interprétation des résultats repose sur une hypothèse souvent forte : l'information des acheteurs et des vendeurs est parfaite et complète pour l'ensemble des attributs du bien. Lorsque les caractéristiques sont difficilement observables, comme par exemple l'exposition aux risques environnementaux, il peut exister des asymétries d'informations entre acheteurs et vendeurs. Cet article cherche à tester l'hypothèse d'information parfaite et complète sur les marchés français des ventes immobilières.

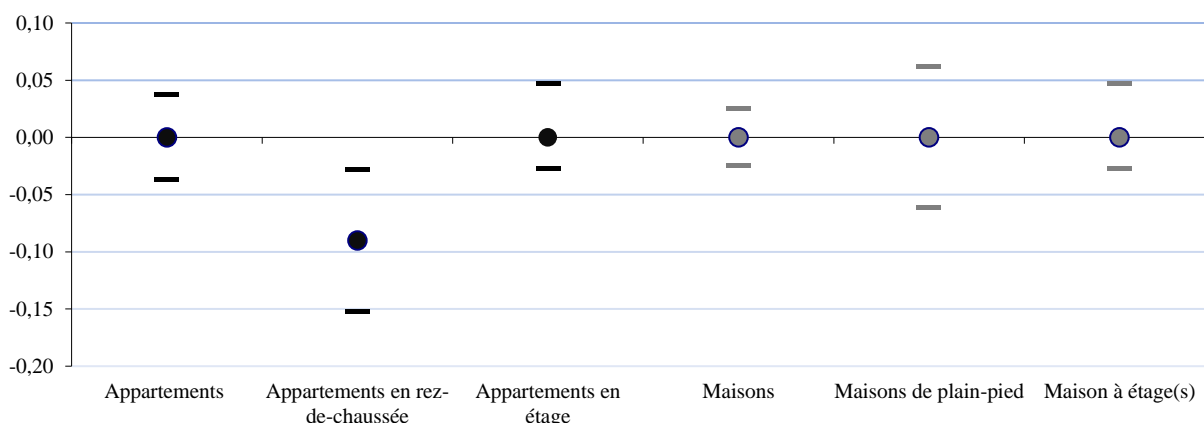
## Méthodologie

La mise en œuvre de l'obligation d'Information des Acquéreurs et Locataires (IAL) le 1<sup>er</sup> juin 2006 est utilisée comme un choc exogène d'information dans une quasi expérience naturelle. Un modèle de prix hédonique est estimé en différences de différences sur données notariales croisées avec la cartographie des zonages règlementés des Plans de prévention du risque inondation (PPRi). L'étude porte sur les transactions en 2006 dans 484 communes couvertes par un PPRi donc soumises à l'obligation d'IAL.

## Résultats

- La mise en place de l'IAL n'a pas eu d'effet sur les prix moyens des ventes immobilières en zone inondable à l'échelle des 484 communes étudiées.
- Néanmoins, dès l'année de sa mise en place, pour certaines catégories de logements et dans certaines communes, on observe un effet dépréciatif de l'IAL sur le prix de vente des logements anciens. La mise en place de l'IAL a en effet entraîné, en moyenne, une baisse de 9 % du prix des appartements en rez-de-chaussée des communes soumises à un PPRi.
- Les résultats suggèrent également que la mise en place de l'IAL a eu un effet à la baisse sur le prix des maisons situées dans les marchés immobiliers peu tendus.

### Effet de l'IAL sur l'écart de prix moyen entre les logements dans et hors des zonages des PPRi (en % du prix hors frais)



Les points correspondent aux estimateurs, les tirets aux écarts-types à 10 %. Champ : 484 communes de France métropolitaine dans lesquelles au moins une transaction immobilière a été enregistrée en 2006, soumises à un PPRi en 2006 et pour lesquelles la cartographie PPRi était disponible, hors zonage sismique et hors périmètre d'un arrêté de catastrophe naturelle en 2006. Source : Perval et Bien 2006 ; Cartorisque ; ONRN ; Insee ; Corine Land Cover ; IGN ; calculs de l'auteur.

## Message

L'IAL a modifié la perception de certains acheteurs vis-à-vis des risques naturels. Or si l'information des acheteurs était parfaite, son impact devrait être nul. Ce résultat invite à interpréter avec prudence les résultats du modèle de prix hédoniques, particulièrement pour des attributs qui ne sont pas directement observables. L'effet global de l'IAL sur l'information et la perception des risques par les acquéreurs semble toutefois limité en 2006. Il est possible que l'IAL, un document technique qui peut être difficile à comprendre, n'informe pas suffisamment bien les ménages ou encore que, dans sa forme initiale, l'information soit arrivée à un stade trop avancé des négociations (signature de la promesse, voire de l'acte de vente).