

## La qualité environnementale : ce qui rend son chez-soi plus agréable

### Cherche appartement avec vue

Qu'est-ce qu'un appartement avec une bonne vue? Afin de quantifier de manière précise la vue qu'offre un appartement, ainsi que l'environnement naturel et construit autour de l'immeuble, nous avons mis au point un programme informatisé extrêmement précis basé sur le système d'information géographique du canton de Genève (SITG). En utilisant des données tridimensionnelles, nous avons quantifié la vue de chaque immeuble à trois niveaux différents en tenant compte des barrières visuelles telles que les arbres ou les immeubles environnants. Cette vue, calculée dans un rayon de 1 kilomètre autour de chaque immeuble a été croisée avec différents types d'utilisation du sol afin de déterminer non seulement l'étendue de la vue, mais également le type de vue.

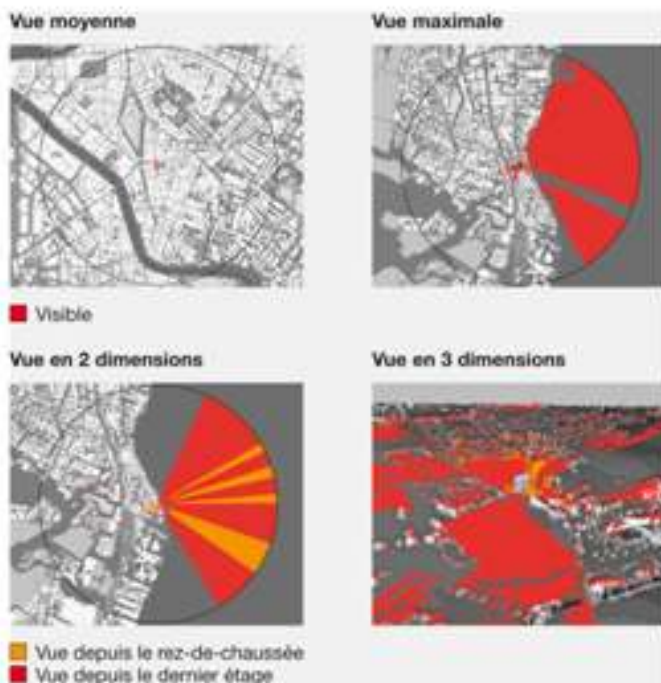


Fig. I – Représentation de la vue moyenne et maximale (haut) et depuis le dernier étage ou le rez-de-chaussée (bas)

Dans cette figure on a représenté la vue depuis l'appartement sur 1 kilomètre de rayon autour de l'immeuble. En haut, sont représentées en rouge la vue moyenne parmi les 10000 appartements considérés (à gauche, environ 1.5 hectares visibles) et la vue maximale (à droite, environ 107 hectares). Les figures du bas représentent la vue depuis un immeuble, depuis le rez-de-chaussée (en orange) et depuis le dernier étage (en rouge).

Les attentes relatives au cadre de vie, aux conditions d'habitation et à un meilleur environnement augmentent sans cesse. Dans ce contexte, nos travaux portent sur la détermination des loyers des logements, dans le canton de Genève et la Municipalité de Zurich, en fonction de leurs caractéristiques, au sens large. C'est-à-dire non seulement en fonction des caractéristiques propres au logement (le nombre de pièces, l'année de construction de l'immeuble, etc.), mais aussi celles propres à son environnement, comme par exemple le cadre urbain autour de l'immeuble, la vue et le confort sonore. Au-delà de la situation du marché immobilier, la qualité de vie environnementale, la tranquillité et la beauté du paysage auxquelles tout un chacun aspire ont bel et bien un prix. Lequel?

### Le prix de la vue

Les variables de vue ont un impact plus important sur les loyers que les variables reflétant simplement l'utilisation du sol. Et parmi les variables de vue, celle concernant la vue sur l'eau a le plus d'impact sur le loyer. En effet, toutes choses égales par ailleurs, la différence de loyer entre l'appartement sans vue sur l'eau et celui qui possède la vue maximale est de 50%. Et si cet appartement a une vue sur le jet d'eau, l'augmentation du loyer se chiffre à 4.5% toutes choses égales par ailleurs.

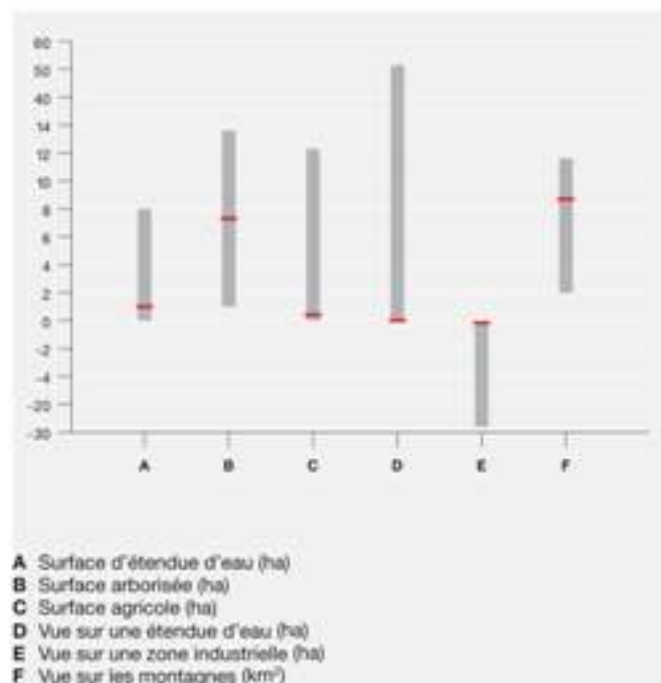


Fig. II – Impacts sur le loyer de différents types de surface et vue

Cette figure reporte l'impact sur les loyers de la surface de, et la vue sur, différents types d'utilisation du sol. La ligne rouge indique l'impact sur les loyers de la valeur moyenne des surfaces d'utilisation du sol dans le voisinage et de l'impact moyen de la vue sur différentes utilisations du sol. Les barres grises montrent la variation des impacts entre les valeurs maximales et minimales de la surface et de la vue sur différentes utilisations du sol.