

LE JARDINAGE, ELEMENT DE VALORISATION DU BIEN IMMOBILIER



EDITO

Si les caractéristiques du jardin varient d'un pays à l'autre, pour la majorité d'entre eux, le jardin est avant tout utilisé comme un espace de détente. C'est l'un des principaux enseignements de l'étude Kairos Future réalisée pour Husqvarna et Gardena dans 9 pays¹. Et bien que pour 32% des répondants, le jardinage apparaisse comme une contrainte, son impact sur la valeur d'un bien immobilier est loin d'être négligeable. L'étude Kairos Future s'intéresse à cet « effet jardin » et aux éléments du jardin qui contribuent le plus à la valorisation du bien immobilier.

Patrick LORIE,
Administrateur Val'hor en charge des études.

■ ■ ■ ATTITUDES ET COMPORTEMENTS A L'EGARD DU JARDIN

L'étude part de deux principaux constats. D'une part, les amateurs de jardinage n'attribuent pas de valeur économique à leurs efforts pour entretenir leur jardin lorsque cette activité est perçue comme une passion et le temps qui y est consacré comme un moment de détente ou de loisir. D'autre part, si dans l'achat d'une maison, refaire une cuisine ou une salle de bain est souvent perçu comme un investissement permettant d'augmenter la valeur du bien immobilier, l'investissement dans le jardin est rarement évoqué. L'étude a donc pour objectif d'estimer l'impact du jardinage sur la valeur de la maison.

Pour répondre à la problématique, il a tout d'abord été identifié « l'effet jardin », c'est-à-dire l'impact de la présence d'un jardin esthétique et bien entretenu sur la valeur de la propriété. Deux approches ont été utilisées : la première aborde l'effet jardin par les émotions et la seconde d'un point de vue rationnel.

REPÈRES: PRINCIPAUX RÉSULTATS POUR L'ENSEMBLE DES 9 PAYS

- L'impact de la présence d'un jardin végétalisé et bien entretenu sur la valeur de la propriété est estimé à **16 %**.
- 60 % des répondants français considèrent le jardin comme un investissement.
- Une **pelouse bien entretenue** et un **espace social** accueillant sont les 2 éléments qui favorisent le plus l'aspect du jardin.

METHODOLOGIE

Enquête menée auprès de 5 000 propriétaires habitant en banlieue, c'est-à-dire à moins de 30 minutes en voiture d'une ville d'au moins 100 000 habitants. Ces propriétaires vivent dans 9 pays différents : l'Allemagne, l'Australie, les Etats-Unis, la France, le Japon, la Pologne, la Russie, le Royaume-Uni et la Suède.

¹ Global Garden Report 2010, Husqvarna.

² Global Garden Report 2011, Husqvarna. Document accessible en cliquant sur le lien suivant:
http://corporate.husqvarna.com/index.php?p=press&afw_lang=en

EVALUATION DE L'EFFET JARDIN

PROPERTY A



A: PLAIN GARDEN



A: WELL-MAINTAINED GARDEN

PROPERTY B



B: PLAIN GARDEN



B: WELL-MAINTAINED GARDEN

PROPERTY C



C: PLAIN GARDEN



C: WELL-MAINTAINED GARDEN

Source: Global Garden Report 2011, Husqvarna.

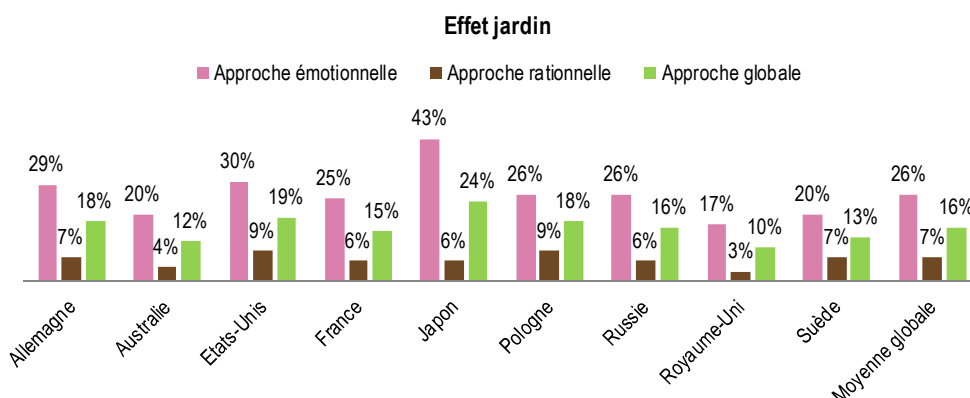
Approche émotionnelle

Lors de l'enquête, on a montré à 5000 propriétaires des photos de 3 maisons (voir ci-dessus). L'échantillon a été réparti en 2 groupes. Dans le 1^{er} groupe, ont été présentées les photos de la colonne de droite de l'encadré, à savoir avec un jardin doté de végétaux et bien entretenu, tandis que les photos de la colonne de gauche (avec un jardin très simple et peu de végétaux) ont été montrées au second groupe. Pour l'ensemble des pays, les répondants du premier groupe ont attribué à la maison une valeur supérieure de 26% par rapport au second groupe.

Effet jardin approche rationnelle

L'autre méthode consistait à présenter aux 5 000 propriétaires les 2 types de photos en leur demandant de combien la valeur de la propriété augmenterait en passant du jardin « épuré » au jardin fleuri et bien entretenu. L'effet est beaucoup plus faible que dans la première méthode avec une moyenne de 7% et 6% pour la France.

Estimation de l'effet jardin



Dans la mesure où la valeur ajoutée apportée par un jardin fleuri et bien entretenu à la maison repose à la fois sur des éléments subjectifs (émotions) et objectifs (rationnels), on estime que l'effet jardin se situe entre les résultats des deux approches et s'obtient en calculant leur moyenne. Il atteint donc 16% pour l'ensemble des pays et 15% pour la France. En regardant les conclusions d'autres études réalisées sur le thème de la valeur jardin on obtient des résultats assez proches.

Prise en compte des coûts de réalisation et d'entretien

"Pays-Back if sold" (retour si vente)

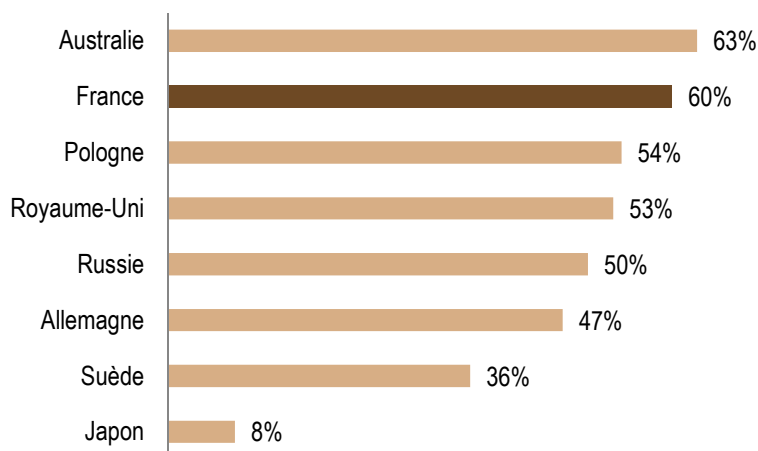


Estimer la plus-value d'un jardin esthétique et bien entretenu nécessite de connaître le coût pour obtenir un tel jardin. Pour cela, les photos des maisons avec ce type de jardin ont été montrées à 122 paysagistes concepteurs qui devaient fournir une estimation du prix pour chacune des 3 réalisations. Loin d'avoir la valeur d'un véritable devis, cette information permet de disposer d'une indication de coût. A cette estimation ont été ajoutés 4 000 € pour les outils et autres matériels servant à entretenir le jardin et ainsi à maintenir sa valeur.

En calculant le rapport Effet jardin/ (coût de réalisation du jardin+outils), on obtient pour la France 5,0 correspondant en quelque sorte au concept de « retour sur investissement ». Cela signifie que la plus-value sur la maison qui résulte de la qualité esthétique du jardin est estimée à 5 fois le montant investi dans ce jardin.

LE JARDINAGE COMME INVESTISSEMENT

Considère le jardin comme un investissement



Bien que l'effet jardin pour la France soit légèrement en dessous de l'échantillon global, l'indicateur retour si vente est relativement élevé par rapport aux autres pays ainsi que la proportion de ceux qui considèrent le jardin comme un investissement. Au total, pour l'ensemble des pays interrogés, environ la moitié des répondants considère que le temps et les ressources consacrés au jardin sont un investissement, tandis que 32% les voient comme une perte de temps.

ELEMENTS DU JARDIN A PRIVILEGIER

Il a été demandé aux 5 000 propriétaires, à partir de la liste ci-dessous de déterminer selon eux quels sont les éléments du jardin qui le rendent le plus attrayant et favorisent ainsi le plus l'augmentation de la valeur de la maison.

1	Une pelouse bien entretenue
2	Un espace social accueillant
3	Des chemins de pierre et des allées
4	Des arbres décoratifs
5	Des buissons et arbustes décoratifs
6	Des haies bien entretenues
7	Des parterres de fleurs bien conçus
8	Des points d'eau
9	Un abri de jardin pratique
10	Des arbres fruitiers



France	
1	Une pelouse bien entretenue
2	Un espace social accueillant
3	Des haies bien entretenues
4	Des chemins de pierre et les allées
5	Des arbres décoratifs

Ensemble	
1	Une pelouse bien entretenue
2	Un espace social accueillant
3	Des chemins de pierre et les allées
4	Des arbres décoratifs
5	Des buissons et arbustes décoratifs

CONCLUSION

Au vu des enseignements de l'étude Kairos Future/Husqvarna/Gardena, il est à noter :

- Le rôle essentiel de l'espace social dans l'appréciation du jardin qui rappelle que le jardin est perçu comme pièce à vivre et lieu de partage.
- L'importance à la fois de la présence des végétaux et de leur entretien et donc le rôle de l'ensemble des professionnels de la filière dans la valorisation du bien immobilier à travers le jardin.

En Quête de Vert

Directeur de la publication : Philippe Moinet
Rédacteur en chef : Patrick Lorie
Rédactrice : Aline Haeringer
Parution: Avril 2011
Crédits photos : Husqvarna

VAL'HOR

Organisation interprofessionnelle reconnue par l'Etat pour la valorisation des produits et des métiers de l'horticulture, de la fleuristerie et du paysage, 44 rue d'Alésia 75 682 Paris Cedex 14.

Retrouvez sur notre site Internet www.valhor.com les synthèses des achats des particuliers en 2010 en végétaux d'intérieur, végétaux d'extérieur et l'étude sapins de Noël. Panel consommateurs TNS Sofres réalisé pour FranceAgriMer/Val'hor.