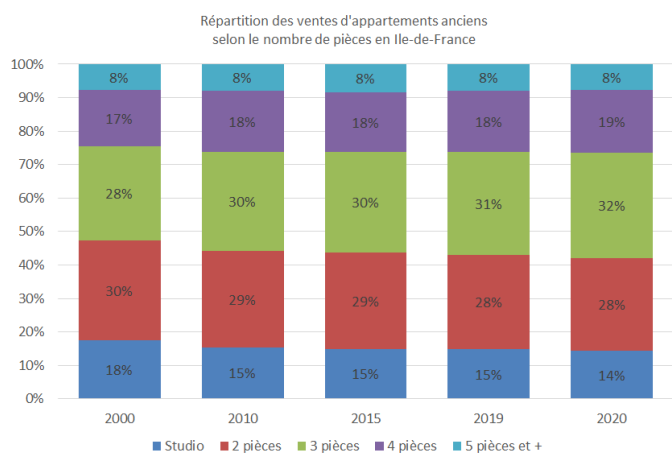
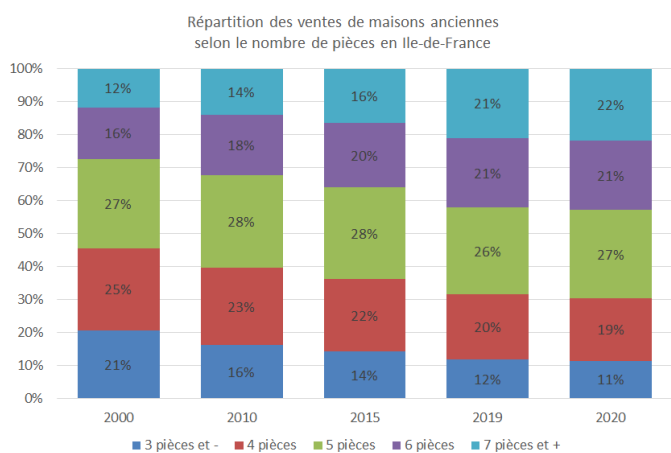


Focus - Davantage de grandes maisons et moins de studios vendus en Ile-de-France depuis 20 ans

De façon constante, les maisons représentent en Ile-de-France un peu moins du tiers des transactions de logements anciens. Les trois quarts des maisons vendues sont situées en Grande Couronne.

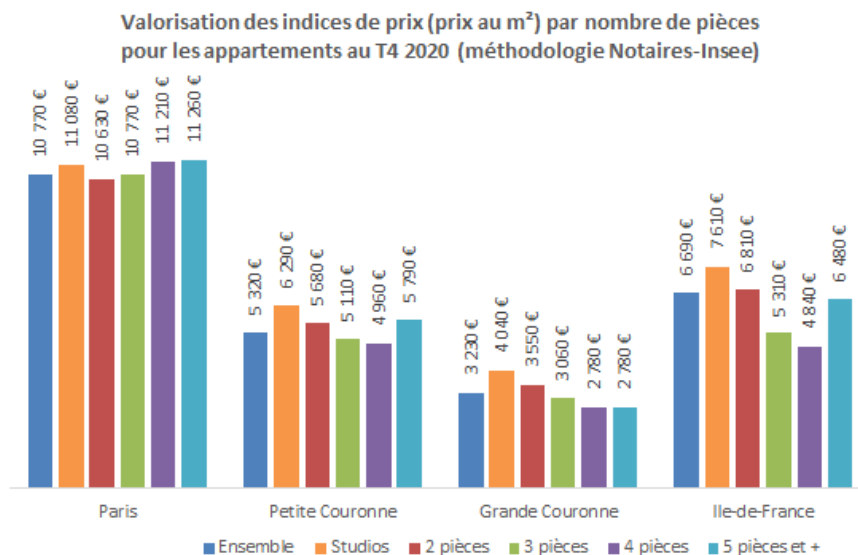
43% d'entre elles comptent au moins 6 pièces en 2020 contre seulement 28% en 2000. La progression de la part des grandes maisons se fait au détriment des petites maisons de 3 et 4 pièces (30% des ventes en 2020, contre 46% en 2000). Cette transformation structurelle du marché tient sans doute à un mouvement progressif d'agrandissement des maisons existantes par le biais d'aménagements (combles, sous-sols...) ou de création de nouvelles surfaces. Le développement du parc de maisons en Grande Couronne, où il est plus facile de construire de grandes maisons, accentue sans doute aussi cette évolution.



Le marché des appartements a subi moins de mutations. Le cœur du marché reste les appartements de 2 ou 3 pièces qui représentent environ 6 ventes sur 10 depuis 20 ans. La seule évolution marquante concerne les studios qui ne totalisent plus que 14% des ventes en 2020 contre 15% en 2019 et 18% en 2000. Cependant, dans Paris, où l'habitat est ancien et donc de petite taille, les studios représentent encore 22% des ventes, bien au-dessus de la moyenne régionale.

Le nombre de pièces d'un appartement influe sur le prix au m²

Nous avons appliqué la méthode des indices Notaires-Insee pour calculer les valeurs par taille de logement et par secteur géographique.



En Grande Couronne, le prix au m² décroît fortement avec le nombre de pièces, de 4 040 €/m² pour les studios à 2 780 €/m² pour grands appartements de 4 pièces et plus.

A Paris en revanche, les prix au m² les plus élevés s’observent pour les studios et pour les 4 pièces et plus. Cette courbe en « U » tiendrait pour certains observateurs au coût des pièces humides (cuisine et salle de bains) rapporté au reste de la surface, qui est très fort pour les studios, décline ensuite puis remonte pour les logements plus grands où une nouvelle salle de bains est souvent présente, surtout pour les biens de haut de gamme. Mais, contrairement à ce que l’on observe ailleurs en Ile-de-France, l’écart de prix entre les différents types de biens dans la Capitale est limité à moins de 10% entre les 2 pièces, les biens les moins onéreux au m², et les 5 pièces les plus chers.

Comme souvent en Ile-de-France, la Petite Couronne se situe dans une situation intermédiaire avec une forte diminution des prix au m² quand la taille augmente (de 6 290 €/m² pour un studio à 4 960 €/m² pour un 4 pièces). En revanche, les grands appartements de 5 pièces et plus sont beaucoup plus chers au m² que les 4 pièces, sans doute parce qu’ils accueillent des familles disposant de moyens conséquents, mais insuffisants pour la Capitale, qui franchissent le périphérique, en particulier dans les Hauts-de-Seine, pour acheter plus grand.

Les évolutions récentes de prix ne modifient pas pour le moment les dynamiques de long terme

L’évolution des prix des appartements à Paris est assez homogène entre les différentes tailles depuis 5 ans.

La hausse des 5 dernières années a concerné tous les appartements des plus petits aux plus grands avec des hausses de prix comprises entre 32% pour les 5 pièces et plus et 36% pour les studios. Les écarts de prix entre les types de logements ont donc peu évolué.

On constate toutefois que la tendance à la baisse des prix au 4^e trimestre 2020 affecte en priorité les appartements de 5 pièces et plus, alors que les 3 pièces sont encore en hausse au dernier trimestre. Il conviendra de confirmer cette évolution dans les prochains trimestres, compte tenu du faible nombre de transactions de grands appartements et d’évolutions habituellement plus heurtées.

En Grande Couronne, l’évolution des prix des appartements est assez homogène (de +11,3% pour les 2 pièces à +15,1% pour les studios) pour une moyenne de 11,8% sur les 5 dernières années.

Le ralentissement qui se dessine dans Paris n’a pas touché la Grande Couronne au 4^e trimestre 2020.

les maisons, nous calculons l’évolution du prix unitaire de vente à défaut de disposer d’un mesurage réglementaire (loi Carrez) et dans la mesure où bien d’autres paramètres (surface du terrain, distribution, annexes...) affectent également la valeur des biens.

On constate que sur l’ensemble de l’Ile-de-France l’évolution des prix a été plus mesurée que pour les appartements avec une hausse des prix en 5 ans de 16,4% contre 27,4% pour les appartements. Les prix ont évolué à peine plus rapidement pour les très grandes maisons (18%) que pour les autres maisons (autour de 15,5%).

Méthode : Les indices par nombre de pièces sont calculés à partir de la méthode employée pour les indices Notaires – INSEE, l’ensemble des calculs étant appliqués indépendamment à chaque ensemble de transactions pour une taille de logements.

