

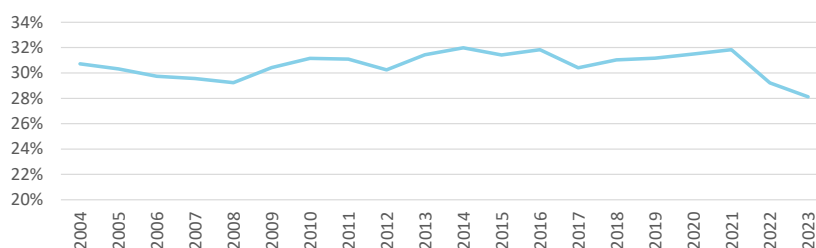
## Focus : Le marché des petits appartements résiste un peu mieux à la crise immobilière

### La baisse de l'activité est généralisée mais elle affecte plus sévèrement encore le marché de la maison

En 2023, il s'est vendu 139 600 logements anciens en Ile-de-France, soit 25% de moins qu'en 2022 (186 500) avec un repli de 24% pour les appartements et de 28% pour les maisons.

La part des maisons dans les ventes de logements anciens n'a jamais été aussi faible depuis 20 ans (28,1% en 2023), en rupture avec le point haut de 31,8% d'acquisitions de maisons en 2021<sup>1</sup> lié au désir des Franciliens de devenir propriétaire d'une maison pour disposer d'espace et de verdure après la crise sanitaire.

Part des maisons parmi les ventes de logements anciens en Ile-de-France depuis 20 ans



### Les contraintes budgétaires imposent l'achat de logements plus petits

La baisse des prix (d'environ 6 à 8% selon les secteurs géographiques) n'a pas permis de compenser les hausses de taux conduisant les acquéreurs à revoir leurs projets et à se reporter sur des logements plus petits. Que ce soit pour les appartements ou les maisons, la baisse des volumes de ventes touche plus sévèrement les grands biens.

Ventes d'appartements selon le nombre de pièces en Ile-de-France	Nombre de ventes d'appartements anciens		Evolution 2022/2023	
	2022	2023	en nombre	en %
Studios	20 700	17 100	-3 600	-17%
2 pièces	38 500	29 700	-8 800	-23%
3 pièces	39 600	29 500	-10 100	-25%
4 pièces	22 900	16 700	-6 200	-27%
5 pièces et plus	10 400	7 400	-3 000	-29%
Ensemble	132 000	100 300	-31 700	-24%

Les volumes de ventes des appartements ont reculé de 29% pour les 5 pièces et plus, soit 3 000 ventes de moins en un an. Le recul d'activité se limite à 17% pour les studios, le marché qui a le mieux résisté.

Géographiquement, les baisses de volumes de ventes d'appartements de 2022 à 2023 concernent tous les secteurs mais sont moindres à Paris (-22%) et en Petite Couronne (-24%) qu'en Grande Couronne (-26%) où la part de grands appartements est la plus importante. Mais même pour les studios, la chute d'activité est conséquente en Grande Couronne avec 20% de ventes en moins.

Les maisons de 6 pièces et plus, qui avaient vu leurs ventes s'accroître fortement ces dernières années, connaissent un recul plus sévère que les petites maisons avec une baisse de 31% de 2022 à 2023 (contre -22% pour les maisons de 3 pièces et moins).

De 2022 à 2023, la baisse des ventes de maisons de 28% se retrouve aussi bien en Petite qu'en Grande Couronne, et seules les petites maisons en Grande Couronne ont une baisse plus limitée de 21%.

Ventes de maisons selon le nombre de pièces en Ile-de-France	Nombre de ventes de maisons anciennes		Evolution 2022/2023	
	2022	2023	en nombre	en %
3 pièces et moins	6 300	4 900	-1 400	-22%
4 pièces	10 700	8 000	-2 700	-26%
5 pièces	14 300	10 400	-3 900	-27%
6 pièces	11 500	7 900	-3 600	-31%
7 pièces et plus	11 800	8 100	-3 700	-31%
Ensemble	54 500	39 300	-15 200	-28%

<sup>1</sup> 32% d'acquisitions de maisons en 2014