Appartements et maisons en Ile-de-France : Les surfaces vendues n’ont pratiquement pas évolué depuis 20 ans mais on n’achète plus exactement les mêmes produits

Les 6 pièces et plus sont désormais les maisons anciennes les plus vendues en Ile-de-France

Plus d’un quart des franciliens habitent une maison, souvent localisée en Grande Couronne.

La surface médiane de l’ensemble des maisons vendues en Ile-de-France a augmenté de 8%, passant de 96 m² en 1998 à 104 m² en 2018. Mais cette augmentation tient à un accroissement de la part des ventes de grandes maisons de 6 pièces et plus, qui représentent désormais 38% des maisons vendues, contre 27% il y a 20 ans. A l’opposé, la part des petites maisons de 3 pièces et moins a presque été divisée par 2 pour ne plus représenter que 13% du total en 2018. La raréfaction des ventes de petites maisons gagne petit à petit les 4 pièces, qui sont passées de 24% du marché en 2008 à 22% en 2018.

Plusieurs raisons pourraient expliquer cette transformation de la structure des ventes de maisons. D’une part, les petites maisons seraient progressivement valorisées et agrandies, dans le cadre d’opérations de remembrement et de promotion immobilière, devenant moins fréquentes dans le parc. D’autre part, le choix d’acquérir une maison, qui implique souvent de s’éloigner du coeur de l’agglomération, se doublerait du souhait de disposer nécessairement de davantage de place et favoriserait les ventes de grandes maisons.

En revanche, pour chaque type de maison, de 3 à 6 pièces et plus, les surfaces vendues n’ont guère évolué en 20 ans. En 2018, la surface des maisons vendues s’échelonne entre 64 m² pour les maisons de 3 pièces et moins, 86 m² pour les maisons de 4 pièces, puis 102 m² pour les 5 pièces et enfin 136 m² pour les 6 pièces et plus.

Pour les appartements, l’éloignement de Paris permet d’acheter un appartement avec davantage de pièces

La situation est bien différente pour les appartements : la part de chaque taille de logements du studio au 5 pièces et plus n’a guère évolué dans le temps. Mais chaque secteur géographique présente une spécificité marquée, liée au parc existant et aux divers besoins et contraintes des ménages, plus petits en zone urbaine dense qu’en Grande Couronne.

Ainsi, 58% des appartements vendus sont des studios ou 2 pièces à Paris, contre 42% en Petite Couronne et 34% en Grande Couronne en 2018. A contrario, la part des appartements de 3 et 4 pièces augmente en s’éloignant du coeur de l’agglomération : 34% dans Paris, 51% en Petite Couronne et 58% en Grande Couronne. Il est à noter que les grands appartements de 5 pièces et plus représentent 7 à 8% du marché tant à Paris qu’en Petite ou en Grande Couronne.

En revanche, pour les grands appartements de 4 pièces et plus,

la hiérarchie s’inverse et les appartements parisiens bénéficient de plus grandes surfaces sans doute grâce à la contribution du bel Haussmannien et des immeubles datant d’avant 1914.

Le 4 pièces vendu dans Paris dispose d’une surface de 85 m²,contre 79 m² en Petite et en Grande Couronne. Pour les 5 pièces et plus, l’écart se creuse encore davantage : 124 m² dans Paris de surface médiane, contre 104 m² en Petite Couronne et 97 m² en Grande Couronne.

Télécharger le focus au format PDF