

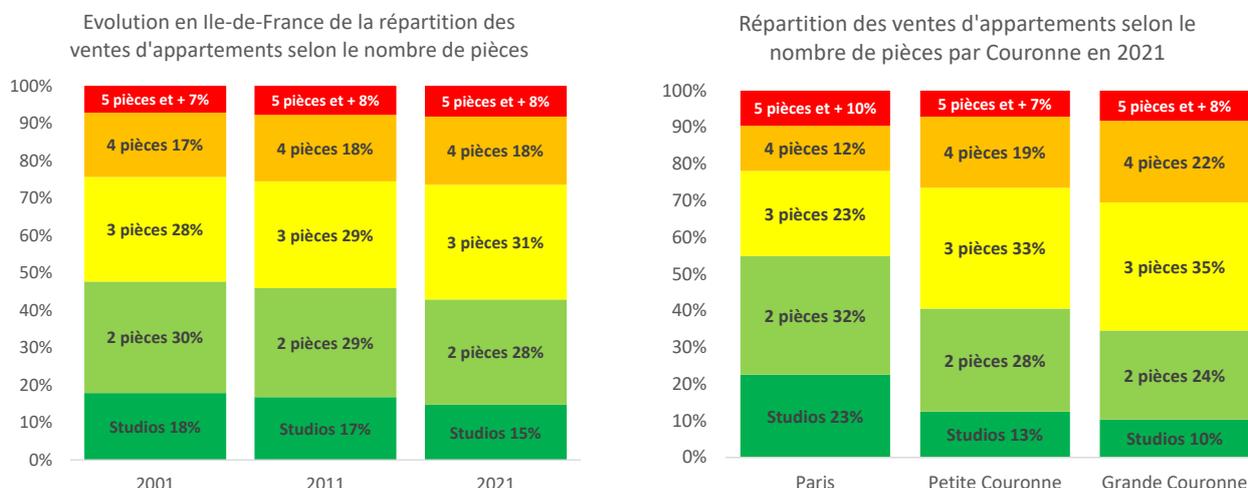
Focus diffusé dans le communiqué de presse du 31 mars 2022

## Focus : Moins de studios et de 2 pièces dans les ventes d'appartements et une préférence pour les maisons plus grandes

### Les ventes se réorientent vers les appartements de 3 pièces et plus

Le nombre de pièces par appartement vendu en Ile-de-France est passé de 2,66 pièces en 2001 à 2,77 en 2021 (maximum de 2,78 en 2020), traduisant des évolutions modérées. Parallèlement, la surface médiane des appartements vendus est passée de 52 à 56 m<sup>2</sup>.

Cependant la part des studios dans les ventes en Ile-de-France a progressivement diminué (de 18% il y a 20 ans à 15% en 2021), tout comme celle des 2 pièces (de 30% à 28%), au profit des 3 pièces (de 28% à 31%) et, dans une moindre mesure, des grands appartements (de 17% à 18% pour les 4 pièces, de 7% à 8% pour les 5 pièces et plus).



Les évolutions sont donc minimes et elles sont notamment dues au déplacement des ventes vers la banlieue et la Grande Couronne, alors que le rôle de Paris dans l'activité se réduit (effets de structures). En effet, Paris, dont le parc est ancien, dense et essentiellement composé de petits logements, enregistre 55% de ventes de studios et 2 pièces alors que cette catégorie d'appartements ne totalise que 34% des ventes en Grande Couronne et 41% en Petite Couronne.

Mais on observe aussi parallèlement que la part des ventes de petits logements s'est réduite, y compris dans Paris, sans doute sous les effets de l'amélioration du parc qui conduit à la transformation et au regroupement des logements petits et souvent vétustes.

Le souhait des ménages d'accéder à davantage d'espace depuis la crise sanitaire semble avoir légèrement freiné cette tendance à Paris et en Petite Couronne. Le nombre de pièces moyen par appartement est donc en très légère augmentation à Paris, passant de 2,36 pièces en 2001 à 2,54 pièces en 2021. L'évolution est similaire, quoique moins marquée, en Petite Couronne avec un nombre moyen de pièces passant de 2,69 à 2,80 pièces en 20 ans.

A contrario, et comme si les différents marchés s'homogénéisaient très progressivement, le nombre de pièces moyen des appartements vendus en Grande Couronne, qui est historiquement plus élevé, a légèrement reculé en 20 ans passant de 3,00 pièces (et même 3,06 pièces en Essonne) à 2,94 pièces en 2021. Les Yvelines restent le seul département où le nombre de pièces moyen des appartements est supérieur à 3 et est resté stable entre 2001 et 2021.

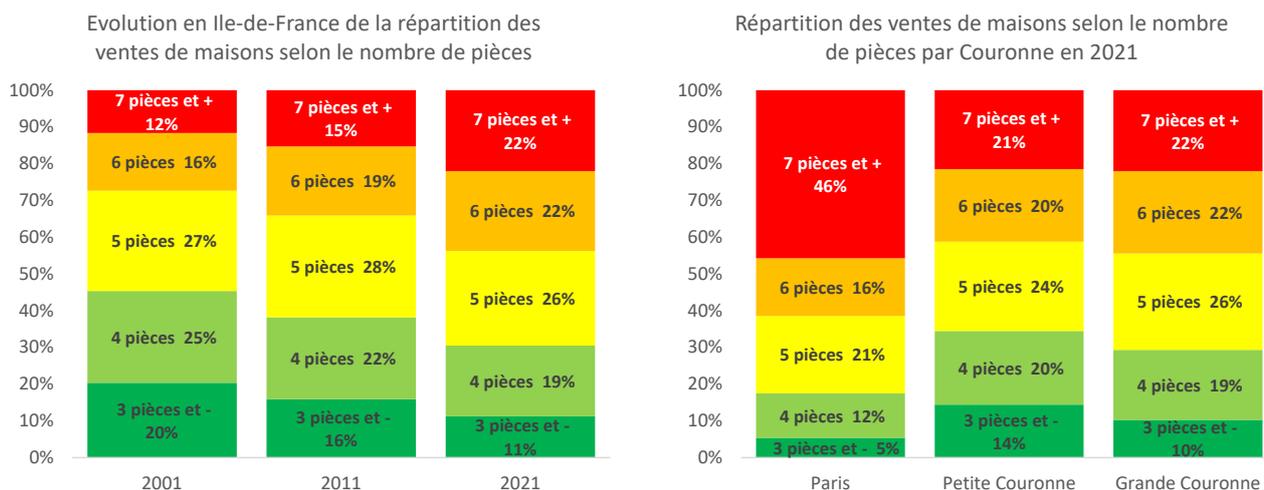
### Des maisons vendues de plus en plus grandes et une prépondérance confirmée pour les 5 pièces

L'évolution de la taille des maisons est beaucoup plus marquée : le nombre moyen de pièces des maisons vendues a augmenté d'une demi-pièce, passant de 4,73 en 2001 à 5,24 en 2021. Cette progression s'est surtout accélérée ces dernières années, la crise sanitaire venant confirmer la tendance. La surface des maisons vendues en Ile-de-France est passée de 100 m<sup>2</sup> à 107 m<sup>2</sup> (surface médiane) en 20 ans.

En 2021, 22% des maisons vendues disposent de 7 pièces et plus (+10 points en 20 ans), 22% de 6 pièces (+6 points), 26% de 5 pièces (-1 point), 19 % de 4 pièces (-6 points) et seulement 11% qui ne comportent que 3 pièces et moins (-9 points).

**En 20 ans, les ventes de grandes maisons (7 pièces et plus) ont plus que doublé, passant de 5 500 à 12 600**, alors que les ventes de petites maisons (3 pièces et moins) ont reculé de 9 700 à 6 400 unités. Il est fort probable que les petites maisons (héritage d'une construction ancienne et souvent localisées en Petite Couronne) disparaissent progressivement de nos statistiques, soit parce qu'elles sont agrandies, soit parce qu'elles sont détruites pour être intégrées dans des opérations d'aménagement foncier et de reconstruction.

Les maisons peuvent facilement bénéficier de transformation par l'ajout de pièces (combles, garages, sous-sols) ou de surfaces complémentaires qui ont par ailleurs été facilitées par la loi Alur.



**Le marché anecdotique de Paris (environ 200 maisons) est composé de maisons de grande taille**, avec 46% de maisons de 7 pièces et plus et 5,84 pièces en moyenne. Malgré des ventes portant majoritairement sur les petits appartements, les très grands logements (appartements comme maisons) y sont également très largement représentés.

Le nombre de pièces moyen pour les maisons a davantage progressé sur les micros marchés les plus chers, Paris avec 0,72 pièce en plus et les Hauts-de-Seine avec 0,71 pièce en plus en 20 ans. Cette tendance concerne également le reste de la région, mais dans de moindres proportions : la hausse se répartit entre 0,44 pièce en Seine-et-Marne et 0,57 pièce dans le Val-de-Marne pour les 6 autres départements.