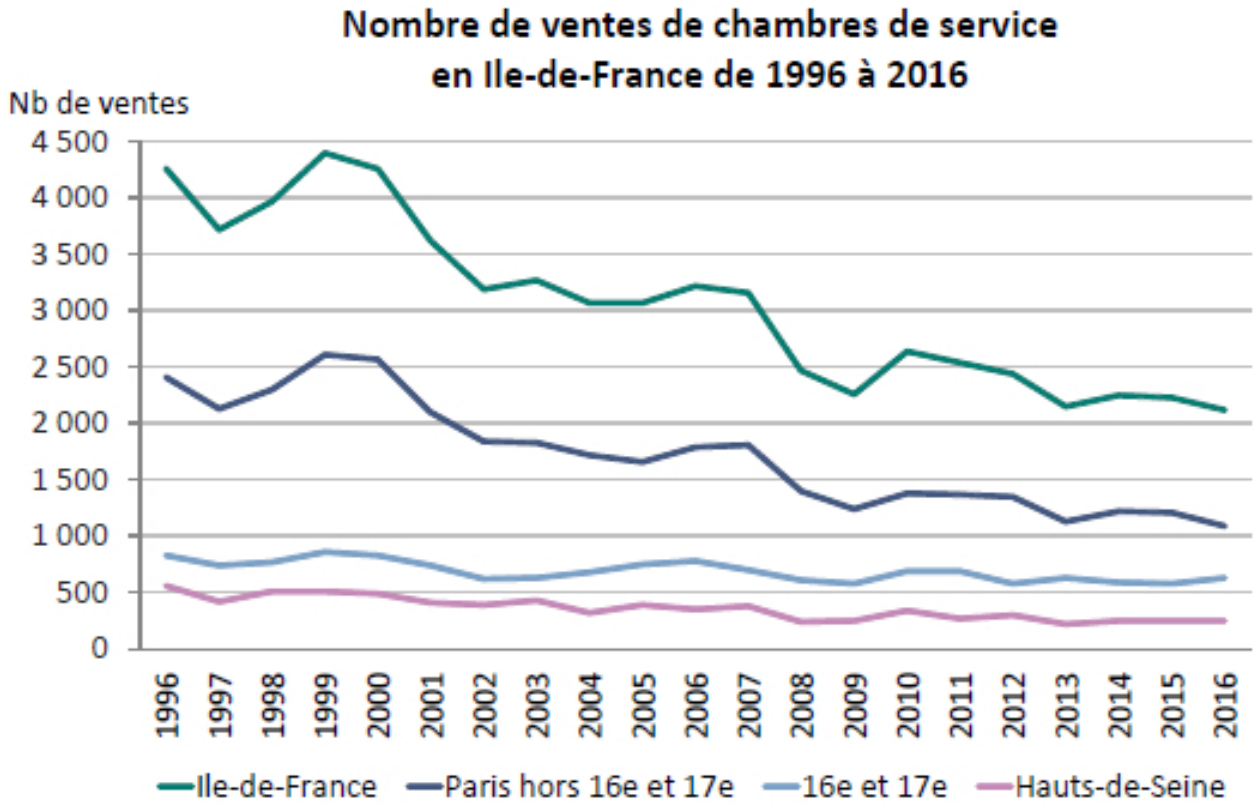
Les chambres de service en Ile-de-France : un marché essentiellement parisien qui se réduit d'année en année

Historiquement, plus des ¾ des ventes de chambres de service en Ile-de-France sont vendues dans Paris. Cette tendance s'est renforcée récemment pour dépasser 8 ventes sur 10 depuis 2013. **Le marché parisien est soutenu par les ventes des 16e et 17e arrondissements** qui concentrent 30% des ventes de chambres de service de la Région, contre 20% il y a 20 ans. **Hormis Paris, le département des Hauts-de-Seine est le seul de la Région à enregistrer des volumes de ventes significatifs** (10% des ventes franciliennes de ce marché, dont une sur trois à Neuilly-sur-Seine).



Un recul des volumes de ventes de chambres de service dans tous les secteurs

Depuis le record de 4 400 ventes de chambres de service en Ile-de-France en 1999, **le marché s'est progressivement réduit,** notamment depuis 2001, et l'adoption en 2002 de **la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) fixant à 9 m² la surface minimale de location d'un logement décent.** Cette loi, accompagnée de l'amélioration structurelle de la qualité de l'habitat, ainsi que la taxation sur les micro-logements et l'encadrement des loyers, ont conduit à des regroupements de chambres pour créer des logements plus grands et ont limité les ventes de ces

produits typiquement destinés à l'investissement. En 2016, on ne comptabilisait que 2 120 ventes de chambres de service en Ile-de-France, soit moitié moins qu'il y a 20 ans, alors même que l'activité immobilière a été très dynamique. La surface médiane de ces chambres de service a très peu évolué au fil du temps et reste de l'ordre de 9 à 10 m².

Une évolution du prix au m² des chambres de service dans la Capitale comparable à celle des appartements

L'évolution du prix au m² des chambres de service de 1996 à 2016 est proche de celle de l'ensemble des appartements ou des seuls studios*.

Toutefois, quelques éléments de différenciation méritent d'être signalés.

Tout d'abord, on peut remarquer que les chambres de service étaient moins coûteuses en 1996 que les autres produits. Ensuite, elles ont peu été affectées par la baisse des prix de 2009. Enfin, elles ont davantage profité de la reprise qui a suivi et ont dépassé en 2011 le prix des appartements avec un record à 8 500 € le m² en 2011 et 2012.

Au final et compte tenu d'une valeur initiale plus faible, en 20 ans, le prix des chambres de service a été multiplié par 4,61 contre 3,73 pour les studios et 3,40 pour l'ensemble des appartements anciens.

L'écart entre les prix de vente unitaires s'est creusé en 20 ans entre le marché parisien affichant un prix de vente médian de 73 000 € en 2016, **et celui des Hauts-de-Seine** (60 000 €). Le 5e arrondissement est le secteur le plus cher de Paris (près de 100 000 € pour une chambre de service mais sur un marché très restreint d'une cinquantaine de ventes par an depuis 10 ans).

* voir le focus du communiqué de mars 2017 sur la comparaison des prix selon la taille des biens