

Focus - Une nouvelle approche pour apprécier la diversité des produits en Ile-de-France

Les choix des acquéreurs paraissent souvent limités par la contrainte financière et par l'attachement des ménages à un lieu de résidence géographique précis.

Pourtant, le marché immobilier francilien offre une gamme assez variée de produits souvent assez différenciés, selon le lieu d'acquisition, le choix du type d'habitat (maison ou appartement) et la surface du logement.

Nous proposons ici de comparer des budgets unitaires d'acquisition y compris pour les appartements¹ afin de mieux décrire les différents marchés franciliens et les possibilités offertes aux ménages. Pour faciliter la comparaison à partir de volumes significatifs pour tous les types de biens et à tous les niveaux géographiques, nous avons fait le choix de comparer les prix médians et surfaces médianes pour l'année 2020. On rappellera que la médiane divise en deux l'ensemble des valeurs observées et classées. Un prix médian de 482 900 € à Paris signifie que 50% des appartements sont vendus au-dessus de cette valeur et 50% en-dessous. Les statistiques sont étudiées pour l'Ile-de-France, les Petite et Grande Couronnes, les départements et les arrondissements départementaux (regroupements de communes dont le chef-lieu est la sous-préfecture).

A l'échelle de l'Ile-de-France, les budgets d'acquisition des maisons sont sensiblement plus élevés que ceux des appartements, mais avec un prix au mètre carré beaucoup plus faible

Si l'on raisonne au niveau de la région, accéder à la propriété est moins coûteux quand on achète un appartement dont un sur deux est vendu à moins de 260 000 €. Mais il faudra accepter une surface plus réduite de 57 m². Pour les maisons, la moitié des acquéreurs a déboursé en 2020 plus de 325 000 € (1,25 fois plus que pour un appartement) mais ils bénéficient de 105 m², soit une surface pratiquement doublée par rapport à un appartement.

La surface disponible augmente plus vite que les prix car les maisons sont essentiellement localisées en Grande Couronne, où il est plus facile de construire avec des coûts plus faibles. Notons qu'un logement vendu sur deux est une maison, contre deux sur dix en petite Couronne.

Au-delà de ce constat les particularités locales sont nombreuses

Le cas de Paris est naturellement très spécifique avec un appartement de 45 m² vendu 483 000 €, de loin le prix le plus élevé de la région, pour une des surfaces les plus faibles. Les ventes de maisons sont rares (environ 200 par an) et portent sur des biens exceptionnels (la moitié mesure plus de 140 m² et coûte plus de 1,6 million d'euros).

Hors Paris, le prix médian d'un appartement sur l'ensemble des Petite et Grande Couronnes est de 215 000 € contre 324 800 € pour une maison.

En Petite Couronne, le marché des Hauts-de-Seine est similaire à celui de Paris, avec peu de maisons (12% du marché), des prix très élevés (825 000 €) et des surfaces très grandes (120 m²). Les maisons y sont 2,3 fois plus chères que les appartements. Dans l'arrondissement de Boulogne-Billancourt, les maisons (1 135 900 €) sont 2,7 fois plus chères que les appartements (422 000 €).

Le Val-de-Marne est dans une situation intermédiaire, avec une part prépondérante d'appartements (76%) nettement moins chers (235 200 €) que dans les Hauts-de-Seine ou Paris. Cependant, le budget pour devenir propriétaire d'une maison reste élevé, plus de 455 000 € pour la moitié des acquéreurs sans que la surface disponible (108 m²) ne soit très différente de la surface médiane francilienne (105 m²).

Enfin, la Seine-Saint-Denis présente de nombreuses spécificités, avec des biens globalement moins grands et moins chers qu'ailleurs en Petite Couronne. 30% des logements vendus sont des maisons, les plus petites de la région, 97 m² de surface médiane et même 90 m² dans l'arrondissement de Saint-Denis. Ces maisons, peut-être l'héritage d'un habitat ouvrier ancien, se vendent bien moins chères (304 300 €) que dans les deux autres départements de la Petite Couronne. Les appartements sont également plus petits que dans le reste de la région (55 m²) et à un prix médian de 181 000 € assez proche de celui de la Grande Couronne.

¹Pour les appartements, et contrairement aux maisons, nous étudions habituellement les prix au m². Mais ce raisonnement ne tient pas compte des surfaces effectivement acquises et de ce fait ne mettent pas en avant l'effort financier à consentir pour un ménage pour devenir propriétaire.

C'est en Grande Couronne et plus particulièrement en **Seine-et-Marne** (pour rappel la moitié de la surface géographique de l'Île-de-France), **que la part des maisons est la plus importante (62% des ventes)**. Les prix des maisons sont les plus modérés de la région (260 000 €) avec de gros écarts entre les cinq arrondissements, 342 500 € pour l'arrondissement urbanisé de Torcy contre moins de 200 000 € pour celui de Provins. La moitié des propriétaires a dépensé moins de 160 000 € pour acquérir son appartement dans le département (de 190 000 € dans l'arrondissement de Torcy à moins de 100 000 € dans celui de Provins, pour des volumes très limités).

Dans l'Essonne, le prix unitaire d'achat passe du simple au double entre les maisons à 315 000 € et les appartements les moins élevés de la région à 155 000 € (pour 63 m²).

Le marché du Val-d'Oise est proche de celui de l'Essonne avec un prix médian des maisons de 318 300 € contre 165 900 € pour les appartements, soit un rapport de 1,92. Les 3 arrondissements départementaux sont assez peu différenciés même si celui d'Argenteuil, plus petit et à la limite des Hauts-de-Seine, a des prix nettement plus élevés que les autres, tant pour les maisons (352 500 €) que pour les appartements (178 000 €).

Enfin, le marché des Yvelines est atypique. Les ventes se répartissent à parts égales entre appartements et maisons et les ventes de maisons sont réalisées à des prix unitaires nettement plus élevés (365 100 €) que dans le reste de la Grande Couronne. Les appartements sont également plus chers (215 000 €) et l'écart reste assez modéré entre les deux types de biens (1,7). Les écarts de prix entre les arrondissements sont assez importants dans ce département. Les prix dans les arrondissements les plus chers (Versailles pour les appartements, Saint-Germain-en-Laye pour les maisons) sont le double de ceux de Mantes-la-Jolie. C'est le seul département où de tels écarts apparaissent entre les arrondissements. Les prix des maisons à Saint-Germain-en-Laye dépassent 500 000 €, un niveau que l'on ne retrouve que dans certains secteurs des Hauts-de-Seine ou du Val-de-Marne.

Ventes de logements anciens en 2020		Répartition des ventes		Statistiques sur les ventes d'appartements		Statistiques sur les ventes de maisons		Comparaison appartements / maisons	
Nom de l'entité géographique	Nombre de ventes	Appartements	Maisons	Prix médian	Surface médiane	Prix médian	Surface médiane	Ecart* de prix	Ecart* de surface
Île-de-France	159 140	69%	31%	260 000 €	57 m²	325 000 €	105 m²	1,3	1,8
Île-de-France hors Paris	128 320	61%	39%	215 000 €	60 m ²	324 800 €	105 m ²	1,5	1,8
Paris	30 820	99%	1%	482 900 €	45 m²	1 620 000 €	140 m²	3,4	3,1
Petite Couronne	55 460	79%	21%	272 900 €	58 m ²	430 000 €	103 m ²	1,6	1,8
Grande Couronne	72 870	48%	52%	171 300 €	62 m ²	307 000 €	106 m ²	1,8	1,7
Hauts-de-Seine	23 480	88%	12%	365 000 €	60 m²	825 000 €	120 m²	2,3	2,0
Arrondissement d'Antony	6 000	84%	16%	324 800 €	60 m ²	703 500 €	115 m ²	2,2	1,9
Arrondissement de Nanterre	11 820	89%	11%	365 000 €	59 m ²	845 900 €	120 m ²	2,3	2,0
Arrondissement de Boulogne-Billancourt	5 660	90%	10%	422 000 €	61 m ²	1 135 900 €	150 m ²	2,7	2,5
Seine-Saint-Denis	14 810	70%	30%	181 000 €	55 m²	304 300 €	97 m²	1,7	1,8
Arrondissement de Bobigny	5 880	77%	23%	223 000 €	53 m ²	350 000 €	100 m ²	1,6	1,9
Arrondissement du Raincy	6 010	57%	43%	160 000 €	58 m ²	295 000 €	96 m ²	1,8	1,7
Arrondissement de Saint-Denis	2 920	85%	15%	174 000 €	52 m ²	266 000 €	90 m ²	1,5	1,7
Val-de-Marne	17 170	76%	24%	235 200 €	58 m²	455 000 €	108 m²	1,9	1,9
Arrondissement de Créteil	8 310	75%	25%	225 000 €	57 m ²	450 500 €	107 m ²	2,0	1,9
Arrondissement de Nogent-sur-Marne	6 090	74%	26%	261 000 €	58 m ²	439 600 €	110 m ²	1,7	1,9
Arrondissement de L'Hay-les-Roses	2 770	80%	20%	230 000 €	59 m ²	500 000 €	105 m ²	2,2	1,8
Seine-et-Marne	19 930	38%	62%	160 000 €	59 m²	260 000 €	104 m²	1,6	1,8
Arrondissement de Meaux	4 280	27%	73%	137 000 €	55 m ²	247 000 €	100 m ²	1,8	1,8
Arrondissement de Melun	4 770	42%	58%	137 000 €	60 m ²	275 000 €	105 m ²	2,0	1,8
Arrondissement de Provins	2 450	13%	87%	95 000 €	53 m ²	183 000 €	105 m ²	1,9	2,0
Arrondissement de Fontainebleau	2 480	30%	70%	144 500 €	60 m ²	225 000 €	110 m ²	1,6	1,8
Arrondissement de Torcy	5 960	56%	44%	190 700 €	60 m ²	342 500 €	105 m ²	1,8	1,8
Yvelines	20 380	53%	47%	215 000 €	64 m²	365 100 €	115 m²	1,7	1,8
Arrondissement de Mantes-la-Jolie	3 910	28%	72%	122 000 €	60 m ²	250 000 €	105 m ²	2,0	1,8
Arrondissement de Rambouillet	3 300	37%	63%	174 000 €	64 m ²	355 000 €	120 m ²	2,0	1,9
Arrondissement de Saint-Germain-en-Laye	9 230	59%	41%	236 800 €	65 m ²	510 600 €	120 m ²	2,2	1,8
Arrondissement de Versailles	3 950	75%	25%	245 000 €	65 m ²	475 500 €	110 m ²	1,9	1,7
Essonne	17 130	50%	50%	155 000 €	63 m²	315 900 €	105 m²	2,0	1,7
Arrondissement d'Étampes	1 680	26%	74%	115 000 €	50 m ²	265 000 €	107 m ²	2,3	2,1
Arrondissement d'Évry	7 180	54%	46%	143 500 €	63 m ²	300 000 €	100 m ²	2,1	1,6
Arrondissement de Palaiseau	8 260	52%	48%	170 000 €	63 m ²	346 900 €	110 m ²	2,0	1,7
Val-d'Oise	15 430	51%	49%	165 900 €	62 m²	318 300 €	100 m²	1,9	1,6
Arrondissement d'Argenteuil	2 530	55%	45%	178 000 €	60 m ²	352 500 €	99 m ²	2,0	1,7
Arrondissement de Sarcelles	4 570	52%	48%	163 000 €	64 m ²	300 000 €	100 m ²	1,8	1,6
Arrondissement de Pontoise	8 330	49%	51%	165 000 €	62 m ²	316 000 €	105 m ²	1,9	1,7

* Exemple de lecture :

En Île-de-France en 2020, le prix d'acquisition des maisons est 1,3 fois plus élevé que celui des appartements et la surface des maisons 1,8 fois plus grande.

Comparaison des prix de ventes entre les appartements anciens et les maisons anciennes par arrondissement départemental en 2020

