

LOGEMENT FAMILIAL DANS LES MÉTROPOLIS : DES TENSIONS DE MARCHÉ QUI PÈSENT SUR LES MÉNAGES AVEC ENFANTS

ANALYSE PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENTS DANS LES GRANDES MÉTROPOLIS FRANÇAISES

Real Estate Data Series est une série de notes qui vise à mettre en lumière les tendances et dynamiques en cours sur les marchés immobiliers, en s'appuyant sur des analyses de données robustes. L'objectif ? Vérifier ou remettre en question certains mythes, identifier des dynamiques insoupçonnées, mettre des chiffres concrets sur des phénomènes peu ou mal quantifiés.



Loeiz BOURDIC,
Chief Product Officer, PriceHubble

Introduction : le logement familial, révélateur des équilibres du marché immobilier urbain

Le lien entre crise du logement et crise de la natalité fait l'objet d'un nombre croissant de travaux et de prises de position publiques. Comme l'a souligné l'étude de Benjamin Couillard, « Build, Baby, Build: How Housing Shapes Fertility », plusieurs études récentes ont mis en évidence une corrélation entre conditions résidentielles, trajectoires familiales et décisions de fécondité, en particulier dans les grandes métropoles. Couillard, analysant les données du US Census Bureau, a notamment associé la hausse des coûts du logement depuis 1990 à une baisse estimée de 11% des naissances et a montré que les grandes familles sont plus sensibles aux coûts, ce qui peut peser davantage sur les ménages envisageant d'avoir une famille nombreuse. L'accès à un logement plus grand, à un coût soutenable et dans un environnement urbain stable apparaît comme un facteur associé aux décisions résidentielles et familiales, notamment pour le passage du premier au deuxième enfant, puis du deuxième au troisième. L'analyse de Couillard confirme d'ailleurs qu'une augmentation de l'offre pour les grands logements génère 2,3 fois plus de naissances qu'une offre équivalente pour les petits logements, ce qui suggère que l'offre de logements adaptés aux familles peut contribuer à la soutenabilité démographique.

Dans ce contexte, cette note vise à documenter de manière factuelle la difficulté croissante pour les familles de se loger dans les grandes villes françaises. Nous analysons dix métropoles à partir de quatre indicateurs clés : le prix médian affiché au m² à la vente, le loyer médian charges comprises au m², le volume d'annonces à la vente et le volume d'annonces à la location. Ces indicateurs sont étudiés en fonction du nombre de pièces, afin de mesurer concrètement les niveaux de prix et la disponibilité des logements familiaux. Un focus particulier est consacré à Paris, où les tensions apparaissent les plus marquées.

Méthodologie

L'analyse porte sur l'ensemble des logements disponibles à la vente et à la location sur les principaux portails immobiliers fin janvier 2026, dans dix métropoles françaises. Les prix et loyers analysés correspondent aux prix affichés, avant toute négociation. Les loyers sont exprimés charges comprises. L'étude se concentre exclusivement sur le parc locatif privé et exclut le logement social. Les indicateurs présentés sont des médianes, afin de limiter l'influence des valeurs extrêmes.

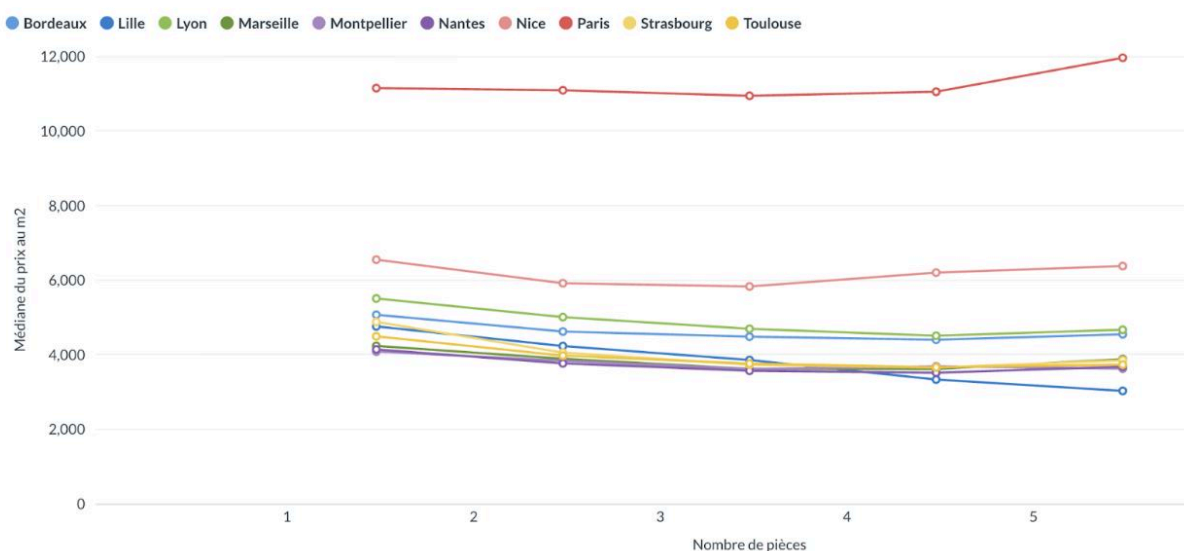


Des prix de vente au m² décroissants avec le nombre de pièces... et une configuration spécifique observée à Paris

Commençons par l'analyse des prix au m² à la vente en fonction du nombre de pièces (Graphique 1). Dans la majorité des villes étudiées, on observe un phénomène bien connu : le prix au m² diminue à mesure que la surface et le nombre de pièces augmentent. Cette relation est globalement vérifiée à Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Strasbourg et Toulouse. Dans ces marchés, les grandes surfaces bénéficient d'une décote relative au m², traduisant une logique économique classique de dilution du prix unitaire avec la surface.

Deux marchés font toutefois exception nette à ce schéma : Nice et Paris. Dans ces deux villes, la baisse du prix au m² s'interrompt, puis s'inverse pour les grandes typologies. À Paris, le phénomène est particulièrement marqué. Le prix médian affiché au m² s'établit à 11 250 € pour les studios, 11 158 € pour les deux pièces et 11 090 € pour les trois pièces. À partir de là, la tendance s'inverse : le prix médian remonte à 11 360 € pour les quatre pièces et atteint 12 230 € pour les cinq pièces.

Le Graphique 1 met ainsi en évidence un effet pénalisant spécifique sur les grandes surfaces parisiennes (et niçoises). Le logement familial n'y est pas seulement plus cher en valeur absolue du fait de sa taille ; il devient également plus cher par unité de surface, ce qui constitue une anomalie par rapport aux autres métropoles et un facteur d'exclusion supplémentaire pour les familles.



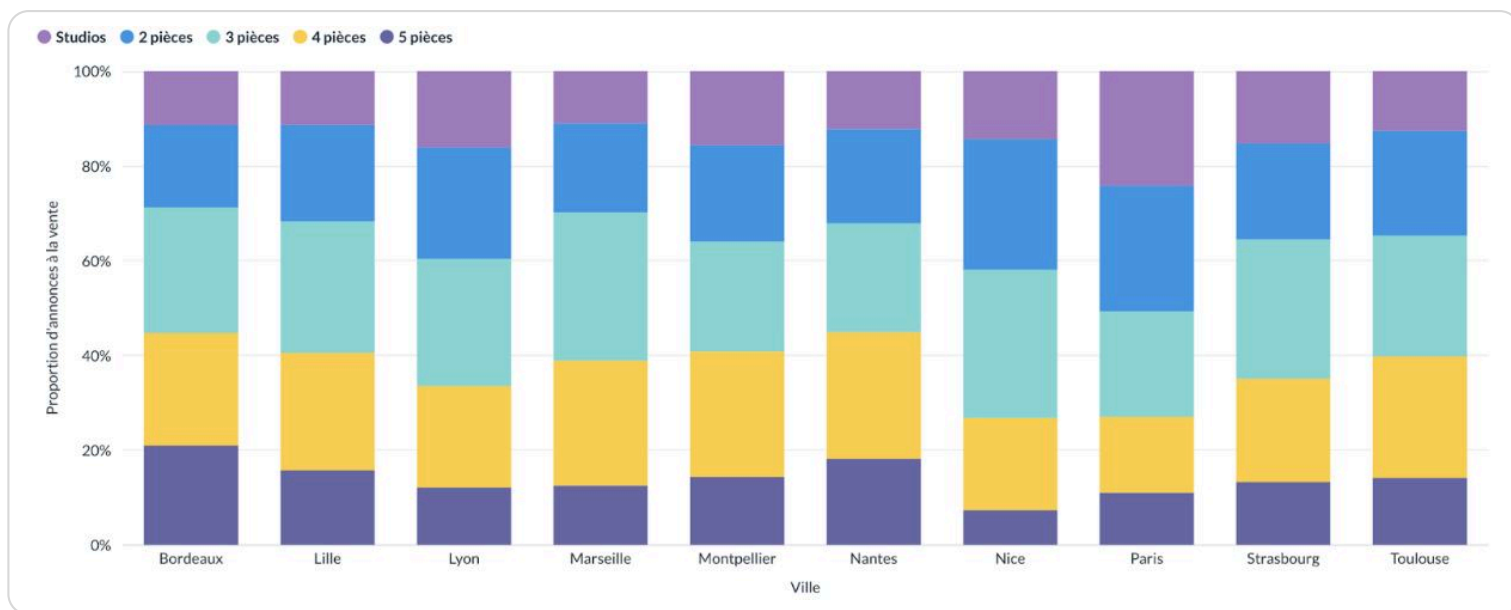
Prix au mètre carré pour les annonces à la vente d'appartements dans différentes villes, par nombre de pièces, janvier 2026

Une offre encore relativement équilibrée... sauf à Paris et Nice

L'analyse des volumes à la vente permet de compléter ce premier constat (Graphique 2). Dans plusieurs grandes métropoles, l'offre de logements familiaux demeure significative. À Bordeaux, les quatre et cinq pièces représentent environ 45 % des annonces à la vente, avec 24 % de quatre pièces et 21 % de cinq pièces. À Nantes, ces typologies représentent également une part importante de l'offre, avec 27 % de quatre pièces et 18 % de cinq pièces. Des proportions comparables, bien que légèrement inférieures, sont observées à Lille, Marseille et Toulouse.

Paris et Nice se distinguent à nouveau en cavalier seul. Dans ces deux marchés, la part de logements familiaux à la vente est fortement réduite. À Paris, seuls 11 % des annonces à la vente concernent des cinq pièces, et 16 % des quatre pièces. Les logements de quatre pièces et plus ne représentent ainsi qu'environ un quart de l'offre disponible.

Mis en regard avec les niveaux de prix observés précédemment, le Graphique 2 montre que la recherche d'un logement familial à Paris combine plusieurs contraintes. Passer d'un appartement adapté à un ou deux enfants à un logement permettant d'accueillir un troisième enfant implique non seulement de financer une surface supplémentaire, mais aussi de faire face à un prix au m² plus élevé et à une offre bien plus limitée que dans les autres grandes métropoles.

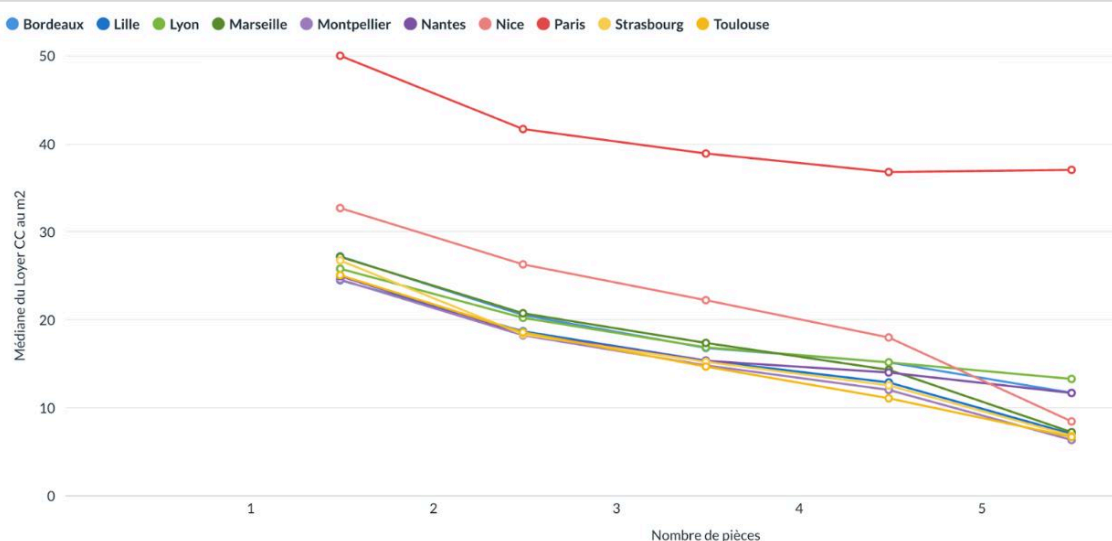


Proportions d'appartements mis en vente par nombre de pièces dans différentes villes, janvier 2026

À la location, des loyers au m² qui baissent fortement avec la taille... sauf à Paris

Lorsque l'achat devient inaccessible, la location apparaît souvent comme une alternative pour les familles. L'analyse des loyers charges comprises au m² en fonction du nombre de pièces (Graphique 3) montre d'abord un phénomène relativement homogène dans la plupart des villes. Le loyer au m² diminue fortement avec la taille du logement. Dans des métropoles comme Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Strasbourg ou Toulouse, le loyer médian d'un studio se situe généralement entre 24 et 27 € par m² et par mois. Pour un quatre pièces, il tombe entre 11 et 15 € par m², soit une baisse de l'ordre de 40 à 50 %. Pour les cinq pièces, les loyers médians se situent entre 6 et 13 € par m².

Le Graphique 3 met cependant en évidence une nouvelle exception parisienne. À Paris, la décote du loyer au m² avec la surface est beaucoup moins marquée. Les studios s'y louent en médiane autour de 50 € par m² charges comprises, tandis que les quatre et cinq pièces affichent encore des loyers proches de 37 € par m². La baisse n'est donc que d'environ 25 %, contre 40 à 50 % dans les autres villes. Même à la location, les grandes surfaces parisiennes restent très chères au m², ce qui limite fortement l'effet amortisseur de la surface sur le budget total.



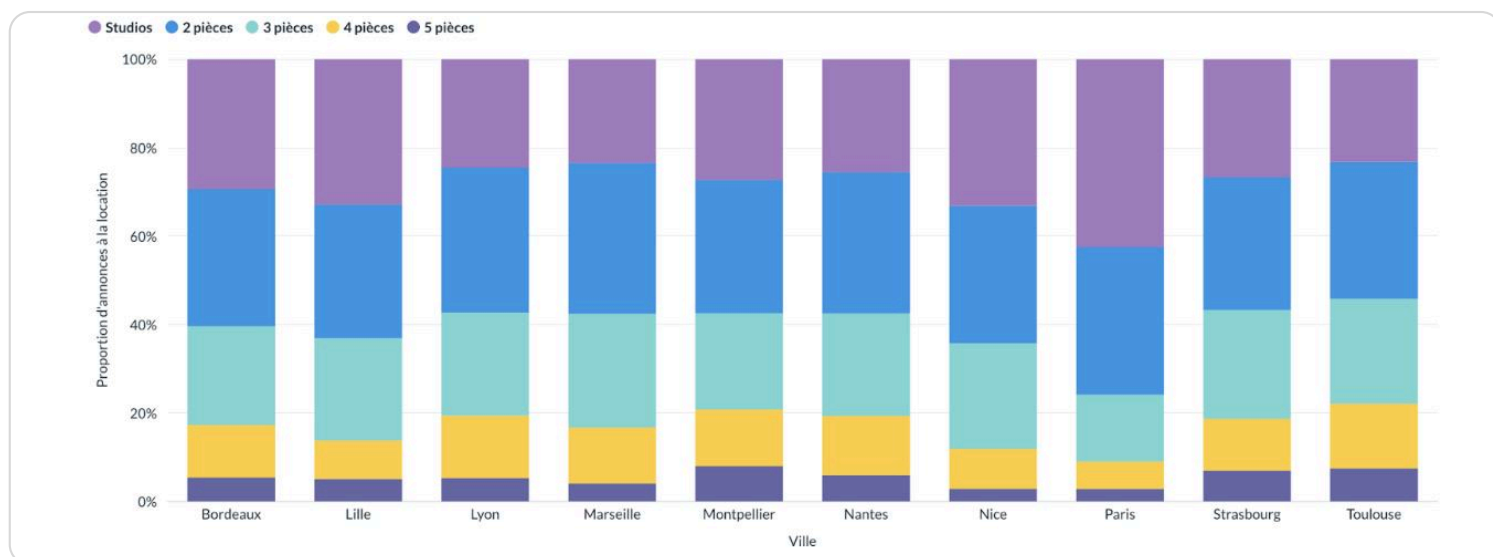
Loyer au mètre carré pour les annonces d'appartements dans différentes villes, par nombre de pièces, janvier 2026

À la location, une forte pénurie de logements familiaux à Paris

L'analyse des volumes à la location constitue sans doute le constat le plus net (Graphique 4). Dans l'ensemble des métropoles étudiées, les logements familiaux sont moins représentés à la location qu'à la vente, ce qui reflète la moindre rentabilité des grandes surfaces et le découpage progressif du parc locatif au fil du temps. Partout, les quatre et cinq pièces représentent moins de 20 % de l'offre locative, avec des niveaux légèrement supérieurs à Toulouse et Montpellier.

À Paris, la situation est d'une tout autre ampleur. Les quatre et cinq pièces représentent moins de 9 % des annonces à la location. Au moment de l'analyse, moins de 260 logements de quatre ou cinq pièces étaient disponibles à la location dans l'ensemble de la capitale. Ce chiffre est à mettre en regard du nombre de ménages parisiens comptant deux enfants ou plus, estimé à près de 130 000 foyers.

Le Graphique 4 met ainsi en évidence une pénurie structurelle de logements familiaux à la location à Paris. Même en acceptant des loyers très élevés, les familles font face à une offre extrêmement réduite. Le problème n'est plus seulement un problème de prix, mais un problème de disponibilité pure.



Proportions d'appartements mis en location par nombre de pièces dans différentes villes, janvier 2026

Si l'on affine l'analyse de l'offre locative à Paris, on constate une concentration très marquée des grandes surfaces (4 et 5 pièces). En effet, la majeure partie de cette offre se polarise très nettement dans quelques arrondissements de l'Ouest et du centre. Le 16^e arrondissement se détache largement, représentant à lui seul 25% du volume du marché locatif des appartements familiaux. Il est suivi, dans des proportions moindres, par les 17^e et le 8^e (11 % chacun) et le 15^e (9 %). Ces zones, historiquement résidentielles et souvent plus aisées, demeurent les bastions où les familles peuvent espérer trouver des biens de grande taille à louer.

À l'inverse, l'offre locative de 4 et 5 pièces dans les autres arrondissements est singulièrement faible. Dans les 9^e, 10^e, 11^e, 12^e, 18^e, 19^e et 20^e, le nombre d'annonces disponibles à la location est inférieur à une dizaine par arrondissement. Cette pénurie illustre la difficulté pour les familles de se loger dans de grandes surfaces en dehors des quartiers traditionnellement pourvus, souvent en raison de la rareté du parc immobilier adapté, de la prédominance des petites surfaces ou d'une forte pression à l'achat dans ces zones.

De nombreuses familles quittent Paris : une transformation démographique à mettre en regard avec les contraintes du marché immobilier

Dans le cas spécifique de Paris, l'analyse du marché immobilier peut être mise en perspective avec l'évolution démographique de fond : de nombreuses familles avec enfants quittent la capitale. Les données de l'Insee montrent une contraction continue du nombre total de familles à Paris au cours des vingt dernières années, mais surtout une transformation profonde de leur composition. Entre 2011 et 2022, la part des couples avec enfant(s) parmi l'ensemble des familles parisiennes est passée de 39,1 % à 36,5 %. À l'inverse, la part des couples sans enfant a légèrement progressé sur la période, passant de 42,7 % à 43,5 %, tandis que la part des familles monoparentales a augmenté plus nettement, de 18,2 % à 20,0 %. Cette évolution traduit un recul du modèle familial avec enfants au profit de configurations sans enfant ou plus contraintes, dans un contexte de tension résidentielle croissante.

Cette dynamique se retrouve de manière encore plus marquée lorsqu'on observe la répartition des familles selon le nombre d'enfants. Entre 2011 et 2022, la part des familles sans enfant est passée de 48,1 % à 51,4 %. Toutes les catégories de familles avec enfants reculent. La part des familles avec un enfant diminue de 24,7 % à 23,1 %, celle des familles avec deux enfants de 18,1 % à 17,2 %, et celle des familles avec trois enfants de 6,6 % à 5,9 %. Les familles avec quatre enfants ou plus représentent désormais seulement 2,3 % des familles parisiennes, contre 2,5 % en 2011. Autrement dit, la baisse de la natalité à Paris semble ne pas se manifester uniquement par une diminution du nombre moyen d'enfants, mais aussi par un départ progressif des familles nombreuses, et plus largement des familles avec enfants.

Mis en regard des résultats précédents, ce constat démographique peut être rapproché des caractéristiques du marché immobilier parisien. La rareté des logements familiaux, leur renchérissement au mètre carré à l'achat, la faiblesse de l'offre locative de grandes surfaces et des loyers élevés même pour les quatre et cinq pièces dessinent un environnement résidentiel contraint pour les ménages recherchant de grandes surfaces. Les données suggèrent ainsi que la transformation démographique observée à Paris s'inscrit dans un contexte où les conditions de logement constituent un facteur important parmi d'autres, aux côtés d'évolutions sociétales, professionnelles et familiales, dans les choix résidentiels.



Conclusion : des tensions qui redessinent les trajectoires résidentielles des familles

Cette analyse dresse un constat clair. À Paris, le logement familial cumule de nombreuses contraintes : des prix au m² à l'achat qui augmentent avec la taille, des loyers au m² qui restent très élevés même pour les grandes surfaces, et une offre extrêmement limitée, en particulier à la location. À l'inverse, dans d'autres grandes métropoles, si le logement familial reste cher, il demeure un peu moins rare et bénéficie d'une décote plus marquée au m².

Dans ces conditions, la trajectoire résidentielle des familles parisiennes se heurte rapidement à un mur. Au-delà d'un certain seuil, souvent dès le deuxième ou le troisième enfant, il devient beaucoup plus difficile de rester, que ce soit à l'achat ou à la location. Le départ vers d'autres territoires n'est alors pas un choix de préférence, mais une contrainte imposée par la structure même du marché immobilier.

Mis en regard avec la baisse continue de la natalité, ces résultats suggèrent que le logement familial apparaît comme un facteur central parmi d'autres des dynamiques démographiques urbaines. Tant que les grandes villes, et Paris en particulier, continueront à faire face à des difficultés de production et de maintien d'une offre suffisante de logements familiaux accessibles, crise du logement et crise de la natalité pourraient rester étroitement liées.

À propos de PriceHubble

PriceHubble est une entreprise B2B européenne qui développe des solutions IA d'estimation, de conseil et d'analyse pour les secteurs de la finance et de l'immobilier résidentiel s'appuyant sur le big data et le machine learning. Les solutions PriceHubble permettent aux professionnels (banques, agents, courtiers) de mieux conseiller leurs clients particuliers et d'offrir une expérience personnalisée, en leur apportant toute la transparence sur le marché immobilier. Elles permettent également aux acteurs institutionnels (investisseurs, promoteurs et bailleurs) d'estimer et d'analyser rapidement des actifs immobiliers, et de prendre de meilleures décisions lors de l'acquisition, la gestion ou la cession d'actifs. PriceHubble est présent dans 11 pays (Suisse, France, Allemagne, Autriche, Japon, Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique, République tchèque, Slovaquie et États-Unis) et compte 100 collaborateurs dans le monde.

Contact PriceHubble :

Camille Charlier, Head of Communications

camille.charlier@pricehubble.com

+49 40 874 06151

Pour toute question ou pour d'autres analyses,
n'hésitez pas à nous contacter :

media@pricehubble.com

