

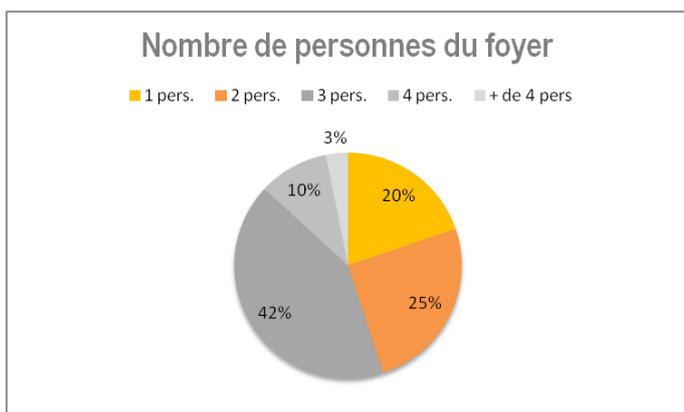
ETUDE THEMATIQUE MEILLEURTAUX.COM

**Combien de m² les Français achètent-ils ?
Le luxe de l'espace : quels profils pour quelles surfaces ?**

Paris, le 8 avril 2014 – Meilleurtaux.com, courtier en crédit immobilier, a souhaité analyser le type de bien acheté par ses clients. Ces nouveaux propriétaires se partagent une surface de 94 m² pour 2,3 personnes en moyenne. Cette réalité révèle de nombreuses disparités : localisation, structure familiale, âge... On est en droit aujourd'hui de se demander si les familles propriétaires parisiennes ne sont pas purement en voie d'extinction : le « foyer » parisien réunit moins de 2 personnes (1,9 !) dans 54 m²... A quand des centres urbains uniquement dévolus aux célibataires ou aux « Double Income No Kids » ?

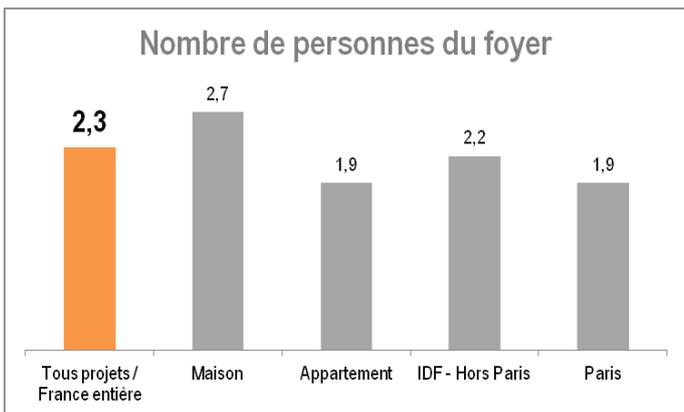
Données Meilleurtaux établies à partir d'un échantillon de dossiers financés en agences meilleurtaux.com en 2011, 2012 et 2013

Une donnée essentielle : la taille du foyer



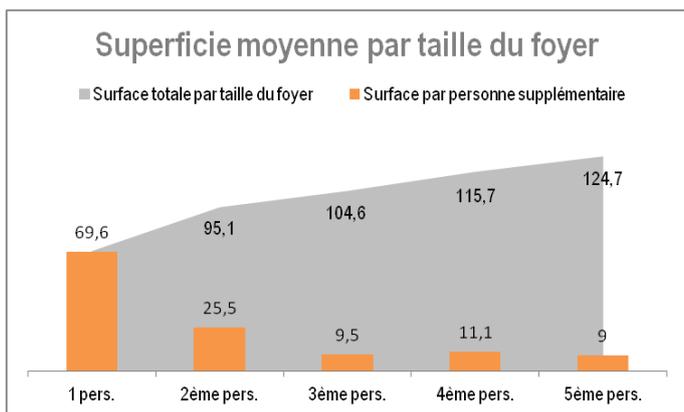
C'est finalement la présence ou non d'enfants, comme celle d'un co-emprunteur (ou plus simplement d'un conjoint !) qui va conditionner les paramètres essentiels de l'acquisition d'un bien immobilier : sa surface bien sûr, mais également sa localisation.

Ainsi, en France entière, la taille moyenne d'un foyer acquéreur chez meilleurtaux.com est de 2,3 personnes mais chute à seulement 1,9 personne à Paris. **De façon plus globale, les familles avec 2 enfants et plus représentent seulement 13 % des acquéreurs.**



« *La capitale, avec des prix au m² devenus une réelle barrière à l'entrée pour les familles accueille majoritairement des célibataires ou des couples sans enfants.* » note Hervé Hatt, président de meilleurtaux.com.

Relevons également la quasi-absence parmi nos clients des familles monoparentales qui s'excluent de l'accession à la propriété (seulement 2,6 % des nouveaux propriétaires alors qu'elles représentent plus de 25 % des familles en France). Pour celles-ci, l'âge moyen de l'emprunteur est relativement élevé : plus de 50 ans.



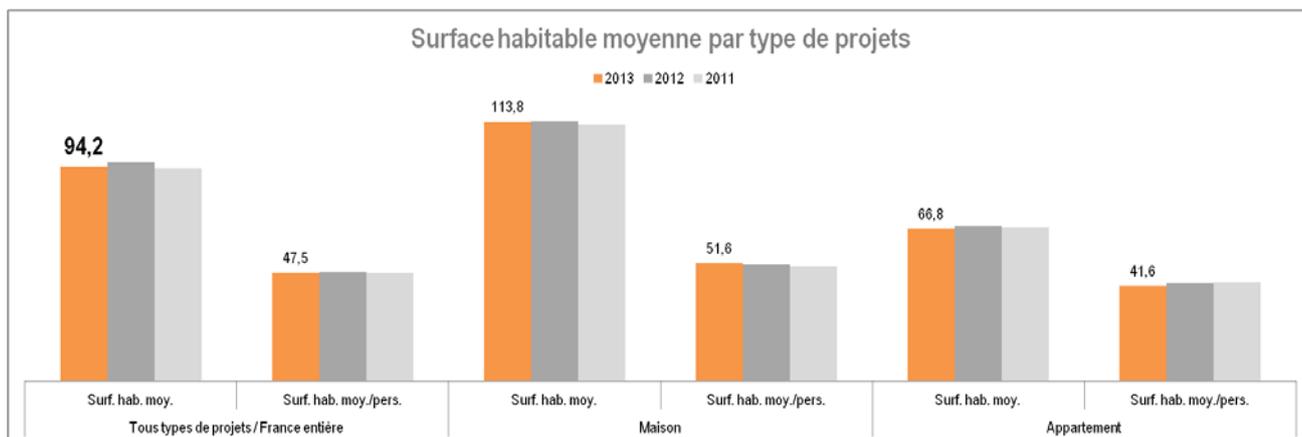
Pourtant, l'effet de seuil en termes de surface se situe au passage entre 1 et 2 personnes dans un foyer. **Une personne seule habite en France dans une surface de 70 m², tandis qu'un couple passe à 95 m².**

Le premier enfant augmente la superficie de l'habitation d'un peu moins de 10 m² (soit l'équivalent d'une chambre) et ainsi de suite pour

chaque enfant supplémentaire – quoiqu'un peu moins pour le 3^{ème}.

Cette superficie moyenne a diminué entre 2011 et 2013 pour les foyers de 4 personnes et plus : par exemple, 6 m² en moins pour les familles de 5 personnes entre 2011 et 2013. **Cette baisse de la superficie est le reflet de l'augmentation des prix et de la limitation du niveau des mensualités nécessaires à l'achat de telles surfaces.**

« Famille recherche maison »



Les familles françaises semblent privilégier les maisons, qui accueillent 2,7 personnes en moyenne contrairement aux appartements, habités par 1,9 personne. Leur surface habitable moyenne est supérieure de 47 m² aux appartements et chaque personne bénéficie de 10 m² de plus : **près de 114 m² pour une maison contre moins de 67 m² dans un appartement.**

Les maisons, en général plus loin des centres urbains, présentent en moyenne un prix au m² inférieur à celui des appartements.



8 539 €/m²

-



5 249 €/m²

3 437 €/m²



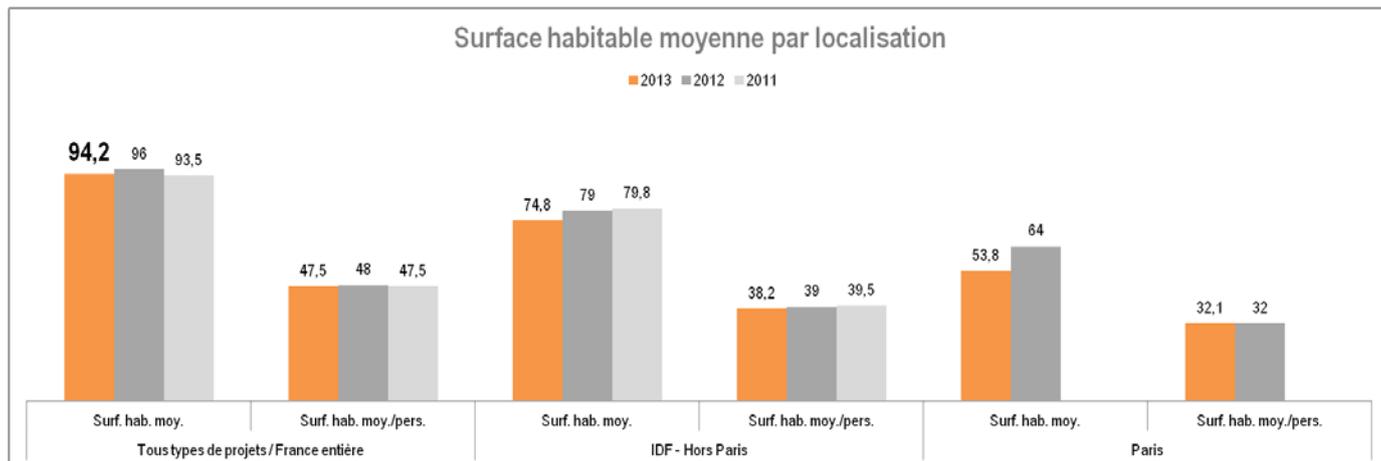
3 706 €/m²

2 216 €/m²

Prix moyens / m² - Source LaCoteImmo/SeLoger.com

« En termes de localisation, pas de surprise : si Paris offre une surface moyenne de moins de 54 m², l'Île-de-France permet de se loger de façon plus confortable avec plus de 20 m² supplémentaires. Toutefois,

parce qu'elle est plutôt choisie par des familles, la surface habitable par personne augmente peu : 32 m²/personne à Paris contre 38 m²/personne en Ile-de-France » remarque Hervé Hatt.



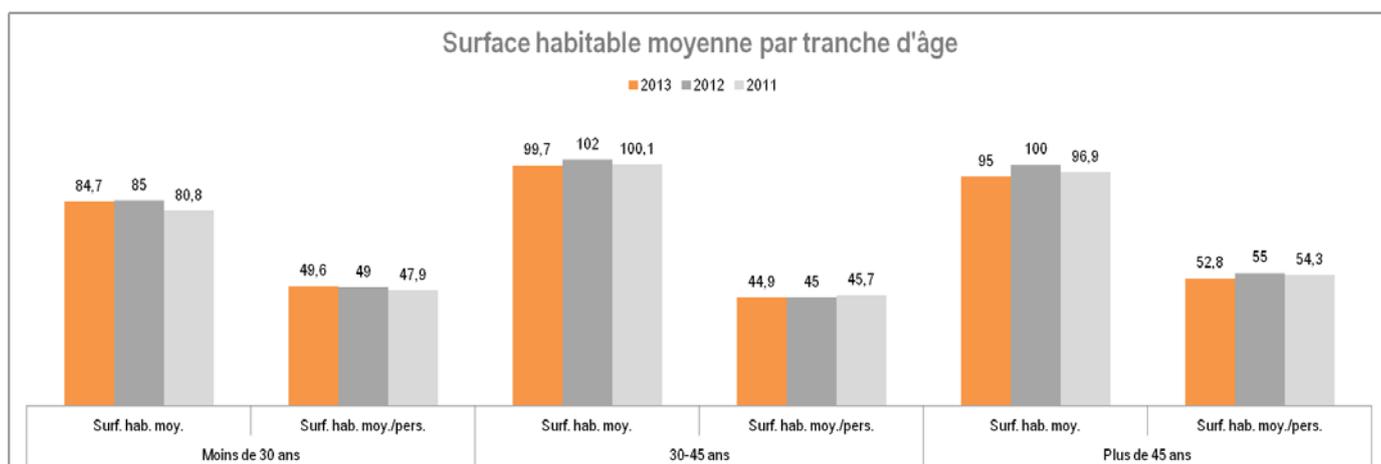
Ce phénomène de mobilité résidentielle est flagrant entre Paris et Ile-de-France : de nombreuses familles quittent Paris après la naissance de leur premier enfant. De fait, à Paris, 70 % des naissances correspondent au premier enfant, contre 56 % dans les Yvelines et 57 % en Seine-et-Marne (source Insee).

Notons également la perte substantielle de m² entre 2011 et 2013 en Ile-de-France : 5m² en moins, alors que les prix ont effectivement augmenté de 16% entre janvier 2011 et décembre 2013, en passant de 4 010 €/ m² à 4 670 €/ m².

Ce sont les enfants qui prennent de la place...

Si les moins de 30 ans qui deviennent propriétaires se contentent de moins de 85 m², c'est d'une surface de près de 100 m² dont a besoin la tranche d'âge 30-45 ans. En effet, l'éventuelle arrivée des enfants, est d'ordinaire synonyme de déménagement dans une surface plus importante, comme d'ailleurs le passage du statut de célibataire à celui de couple. **Ainsi, la surface par personne passe de près de 50 m² pour les moins de 30 ans à moins de 45 m² pour les 30-45 ans, alors même que la surface totale avait augmenté.**

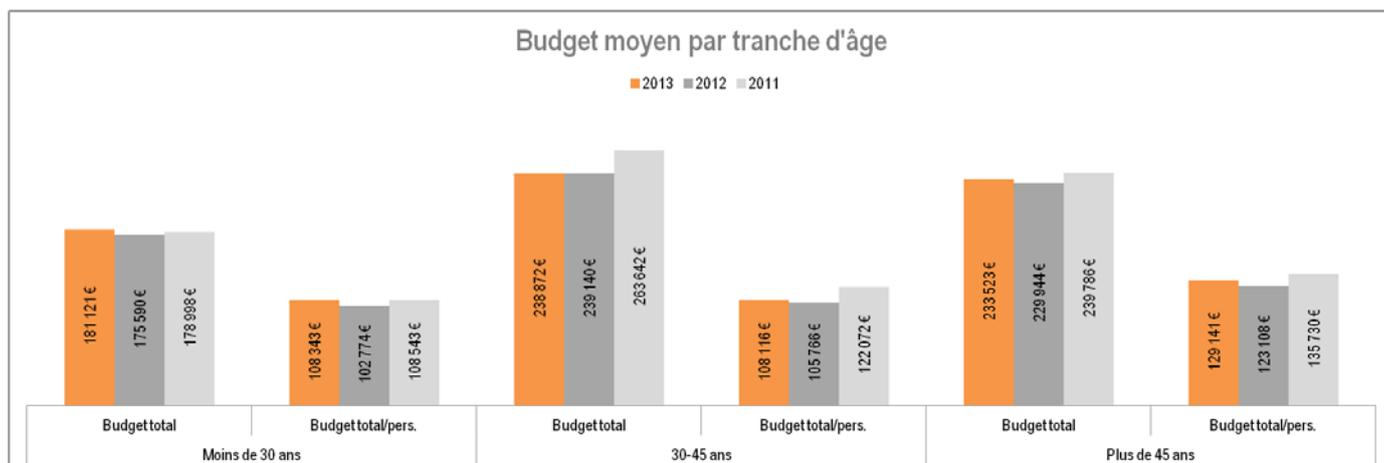
A contrario, les plus de 45 ans qui deviennent propriétaires préfèrent légèrement baisser la surface habitable totale, à 95 m², mais la surface par personne passe à près de 53 m² : les enfants devenus grands habitent moins souvent au foyer de leurs parents.



... et qui coûtent le plus cher !

On l'a vu : **les 30-45 ans ont une surface habitable moyenne par personne inférieure à celle des moins de 30 ans, de par l'arrivée des enfants.**

Toutefois, ils dépensent près de 60 000 € de plus, soit 239 000 €, contre 181 000 € pour réaliser leur projet immobilier. Plus d'apport personnel et plus de revenus leur permettent d'effectuer cet effort, qu'effectuent dans une moindre mesure les plus de 45 ans, puisque le budget total qu'ils consacrent est très légèrement inférieur (234 000 €), mais que la surface par personne est supérieure.



Chez Meilleurtaux, la transaction moyenne est passée de 232 700 € en 2011 à 225 000 € en 2013, pour un âge moyen de 36 ans en 2013.

Les enfants éloignent les familles des centres urbains

La présence d'enfants est le critère discriminant des achats immobiliers en Ile-de-France et la surface et le budget nécessaires obligent les familles à se tourner vers des communes moins chères, souvent plus éloignées des centres urbains.

Les dossiers financés en Ile-de-France sont divisés en deux classes

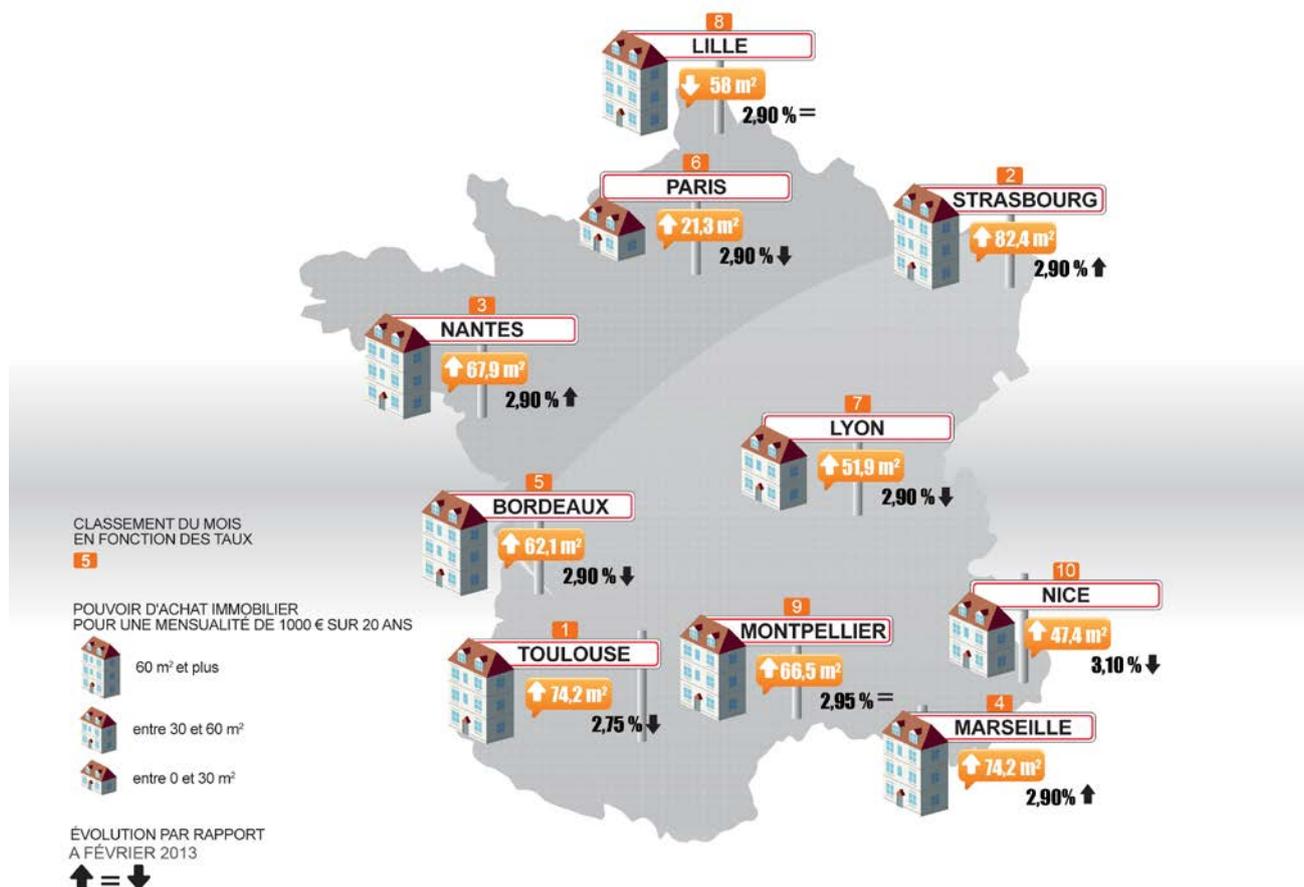
	Sans enfant	Avec enfant (yc familles monoparentales)
Taille de la population	59 %	41 %
Surface habitable	58 m ²	93 m ²
Age emprunteur	32 ans	38 ans
Budget total	256 700 €	363 700 €
Budget / m ²	4 426 €/m ²	3 911 €/m ²

Source Meilleurtaux.com – dossiers financés en Ile-de-France - 2013

N'oublions pas les disparités ville à ville : les disparités de pouvoir d'achat immobilier ont bien sûr une répercussion sur les surfaces achetées

PALMARÈS DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

(pour une mensualité de 1000 € sur 20 ans)



Source Meilleurtaux – mars 2013

Globalement, le pouvoir d'achat immobilier est partout en augmentation sur 1 an, sauf à Lille, qui affiche une nette baisse.

Sur 1 an, les prix ont reculé partout, sauf à Lille : ainsi Montpellier voit ses prix baisser de plus de 6 %. A Strasbourg, c'est même la baisse des prix qui rattrape la légère augmentation du meilleur taux négocié, pour obtenir un gain de pouvoir d'achat immobilier de plus de 2 m².

Paris, malgré un prix au m² moyen qui frôle encore les 8 600 €, est finalement une grande gagnante du classement : **non seulement, les acheteurs gagnent 0,5 m² de pouvoir d'achat immobilier, mais Paris fait partie des 6 départements où les frais de notaire n'augmenteront pas !**

Mais ce ne sera sans doute pas suffisant pour y faire revenir les familles propriétaires...

Contacts

Meilleurtaux.com – Presse

Louis Bonte

Tél. : 01 40 89 96 47

louis.bonte@agence-elan.com

www.meilleurtaux.com

À propos de Meilleurtaux – Depuis sa création en 1999, meilleurtaux.com conseille les particuliers à la recherche d'un crédit immobilier. Il les met en relation avec les établissements bancaires susceptibles de leur accorder la meilleure solution de financement (taux du crédit, assurance de prêt, etc.), compte tenu de leur profil et de leur projet. L'offre de meilleurtaux.com s'est étendue aux autres crédits et à l'assurance. Les services sont accessibles à partir du site www.meilleurtaux.com, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 180 agences à Paris et en région.

Annexes : le pouvoir d'achat immobilier dans les 10 plus grandes villes de France

Meilleur taux négocié par durée *						
Rang	Ville	Rang - mars 2013	15 ans	20 ans	20 ans - mars 2013	25 ans
1	Toulouse	9	2,55%	↓ 2,75%	3,15%	3,05%
2	Strasbourg	1	2,31%	↑ 2,90%	2,70%	3,15%
3	Nantes	3	2,60%	↑ 2,90%	2,80%	3,12%
4	Marseille	2	2,65%	↑ 2,90%	2,79%	3,05%
5	Bordeaux	6	2,65%	↓ 2,90%	3,00%	3,25%
6	Paris	8	2,65%	↓ 2,90%	3,10%	3,15%
7	Lyon	7	2,65%	↓ 2,90%	3,05%	3,40%
8	Lille	4	2,61%	→ 2,90%	2,90%	3,35%
9	Montpellier	5	2,41%	→ 2,95%	2,95%	3,30%
10	Nice	9	2,80%	↓ 3,10%	3,15%	3,55%

* meilleur taux proposé sous conditions (apport, revenus...) entre le 1er et le 10 du mois de mars 2014, hors assurance

Ville	Prix de l'immobilier* (€ / m ²)			Capacité d'emprunt pour 1000 € / mois sur 20 ans			Pouvoir d'achat immobilier**			
	février 2013	février 2014	Variation	mars 2013	mars 2014	Variation	mars 2013	mars 2014	Variation	
Toulouse	2 535 €	2 487 €	-1,9%	177 893 €	184 445 €	3,7%	70,2 m ²	74,2 m ²	4,0 m ²	
Strasbourg	2 310 €	2 208 €	-4,4%	185 288 €	181 949 €	-1,8%	80,2 m ²	82,4 m ²	2,2 m ²	
Nantes	2 707 €	2 678 €	-1,1%	183 608 €		-0,9%	67,8 m ²	67,9 m ²	0,1 m ²	
Marseille	2 498 €	2 453 €	-1,8%	183 775 €		-1,0%	73,6 m ²	74,2 m ²	0,6 m ²	
Bordeaux	2 948 €	2 931 €	-0,6%	180 311 €		0,9%	61,2 m ²	62,1 m ²	0,9 m ²	
Paris	8 581 €	8 539 €	-0,5%	178 694 €		1,8%	20,8 m ²	21,3 m ²	0,5 m ²	
Lyon	3 618 €	3 505 €	-3,1%	179 500 €		1,4%	49,6 m ²	51,9 m ²	2,3 m ²	
Lille	2 789 €	3 138 €	12,5%	181 949 €		-	65,2 m ²	58 m ²	-7,3 m ²	
Montpellier	2 897 €	2 722 €	-6,0%	181 127 €		181 127 €	-	62,5 m ²	66,5 m ²	4 m ²
Nice	3 770 €	3 773 €	0,1%	177 893 €		178 694 €	0,5%	47,2 m ²	47,4 m ²	0,2 m ²

*source : SeLoger.com - Prix de vente moyens au m² des appartements au 1^{er} du mois concerné - ** source meilleurtaux.com – Pouvoir d'achat immobilier pour 1000 € de mensualité sur 20 ans

Méthodologie : chaque mois meilleurtaux.com établit le classement des taux les plus compétitifs dans les 10 plus grandes villes de France sur la base des meilleurs taux négociés (sous conditions) entre le 1^{er} et le 10 du mois par les agences Meilleurtaux auprès de leurs partenaires bancaires de leur région. Le classement est établi sur la base du taux sur 20 ans. Meilleurtaux.com calcule le pouvoir d'achat immobilier pour 1 000 € de mensualité sur 20 ans avec les prix de vente relevés par [Seloger.com](http://seloger.com).