



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



LE LOGEMENT EN FRANCE ET EN EUROPE

ANNÉE 2022

PUBLICATION
MARS 2023

www.fnaim.fr

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

INTRODUCTION	5
LA FNAIM EN CHIFFRES	6
SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE	7

1. LE PARC DE LOGEMENTS

NOMBRE DE LOGEMENTS DANS LE PARC ET ÉVOLUTION	11
RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS SELON LA LOCALISATION	12
RÉPARTITION DU PARC SELON LE TYPE ET LA CATÉGORIE (1/2)	13
RÉPARTITION DU PARC SELON LE TYPE ET LA CATÉGORIE (2/2)	14
LES ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES - DPE (1/2)	15
LES ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES - DPE (2/2)	16
LES LOGEMENTS VACANTS (1/2)	17
LES LOGEMENTS VACANTS (2/2)	18
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES (1/6)	19
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES (2/6)	20
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES (3/6)	21
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES (4/6)	22
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES (5/6)	23
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES (6/6)	24
LES RÉSIDENCES SECONDAIRES	25

2. LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	27
COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS PROMOTEURS (1/2)	28
COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS PROMOTEURS (2/2)	29
TERRAINS ET MAISONS INDIVIDUELLES (1/2)	30
TERRAINS ET MAISONS INDIVIDUELLES (2/2)	31

3. LE MARCHÉ DES LOGEMENTS ANCIENS

ÉVOLUTION DES VENTES (1/2)	33
ÉVOLUTION DES VENTES (2/2)	34
ÉVOLUTION DES PRIX (1/3)	35
ÉVOLUTION DES PRIX (2/3)	36
ÉVOLUTION DES PRIX (3/3)	37
POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER - FRANCE & GROUPE DE VILLES	38
POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER - FOCUS 37 VILLES	39
PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)	40
LES LOYERS (1/2)	41
LES LOYERS (2/2)	42
BAILLEURS ET REVENUS FONCIERS	43
CONTENTIEUX LOCATIFS	44

SOMMAIRE

4. LES CRÉDITS À L'HABITAT DES MÉNAGES

ENCOURS ET PRODUCTION (1/2)	46
ENCOURS ET PRODUCTION (2/2)	47
TAUX ET DURÉES	48

5. LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE

DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT	50
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	51
AIDES AU LOGEMENT	52
PRÉLÈVEMENTS SUR LE LOGEMENT	53

6. LE LOGEMENT DANS LES DÉPARTEMENTS ET RÉGIONS D'OUTRE-MER

PARC DE LOGEMENTS	55
TENDANCE DES VENTES ET DES PRIX	56

7. LE LOGEMENT EN EUROPE

LE LOGEMENT EN EUROPE	58
LE PARC DE LOGEMENTS (1/6)	59
LE PARC DE LOGEMENTS (2/6)	60
LE PARC DE LOGEMENTS (3/6)	61
LE PARC DE LOGEMENTS (4/6)	62
LE PARC DE LOGEMENTS (5/6)	63
LE PARC DE LOGEMENTS (6/6)	64
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS (1/3)	65
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS (2/3)	66
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS (3/3)	67
VENTES DE LOGEMENTS (1/3)	68
VENTES DE LOGEMENTS (2/3)	69
VENTES DE LOGEMENTS (3/3)	70
PRIX DES LOGEMENTS PAR PAYS (1/3)	71
PRIX DES LOGEMENTS PAR PAYS (2/3)	72
PRIX DES LOGEMENTS PAR PAYS (3/3)	73
PRIX DANS LES CAPITALES OU GRANDES VILLES (1/2)	74
PRIX DANS LES CAPITALES OU GRANDES VILLES (2/2)	75
RATIOS PRIX-LOYERS ET PRIX-REVENUS	76
LOYERS DANS LES CAPITALES	77
ENCOURS DE CRÉDIT (1/2)	78
ENCOURS DE CRÉDIT (2/2)	79
TABLEAU RÉCAPITULATIF DU LOGEMENT EN EUROPE	80



PRÉAMBULE



Introduction

Avec 36,6 millions d'unités au 1^{er} janvier 2022, le parc de logements français¹ est l'un des plus importants d'Europe, et sa valeur totale est estimée à 8 610 milliards d'euros soit 3,7 fois le PIB. Il occupe une part prépondérante dans le patrimoine des ménages et représente un poids important dans leurs dépenses. Cette double dimension du logement, à la fois bien patrimonial et indispensable à la satisfaction d'un besoin fondamental, fonde sa spécificité. Elle se retrouve naturellement dans nos activités d'intermédiaires sur les marchés immobiliers (transaction, gérance locative, syndic, ...). L'ambition du présent document est précisément d'en retracer les éléments essentiels.

Ce parc évolue : il s'est accru de quelque 3,4 millions d'unités au cours des dix dernières années. Cette évolution résulte au premier chef de la construction neuve, mais aussi des mouvements affectant le parc existant : démolitions, restructurations et changement d'affectation. L'amélioration des conditions de logement, et notamment l'augmentation de la surface habitable par personne, montre d'ailleurs que la situation d'ensemble n'a rien de catastrophique, même s'il est vrai qu'un nombre croissant de nos concitoyens éprouve des difficultés à se loger correctement. Le rapprochement de ces deux constats tend d'ailleurs à montrer que la question de l'accès au logement passe non seulement par l'augmentation de l'offre et sa répartition territoriale mais aussi par la capacité financière des ménages.

Sur ces 36,6 millions de logements, 82 % sont utilisés comme résidences principales, 10 % comme résidences secondaires et 8 % sont vacants. L'existence de logements vacants n'a rien du scandale dénoncé par certains. Nous sommes mieux placés que quiconque pour savoir que l'inoccupation d'un logement ne résulte pas, sauf exception, d'un choix délibéré du propriétaire. En d'autres termes, la vacance est nécessaire à la vie du parc de logements et indispensable à la fluidité du marché. L'augmentation de la part des logements vacants au cours des dix dernières années, notamment dans certaines villes moyennes, est toutefois préoccupante, tout comme la part des logements durablement vacants, élevée dans certaines localités.

En dépit de la pandémie de Covid-19 qui avait fait baisser légèrement le nombre de transactions en 2020, l'année 2022 a vu se poursuivre la très bonne dynamique du marché depuis huit ans. En 2022, le volume de ventes dans l'ancien atteint 1 109 000 transactions sur l'ensemble de l'année, en légère baisse (-5,4% sur un an) par rapport au record de l'année 2021. Entre 2014 et 2021, le nombre de transactions est passé de 689 000 à 1 172 000, soit une augmentation de 70% en sept ans. Mais depuis 2021, suite à la dégradation générale de l'économie (forte inflation, hausse des taux d'intérêt), le volume de ventes est en baisse.

Sur ces sujets, mais aussi sur bien d'autres, notamment les aspects financiers, le présent recueil, que nous nous efforçons d'année en année d'améliorer, apporte des données de cadrage indispensables à tout acteur du logement. Je souhaite qu'il vous soit utile pour vous aider à décrypter les enjeux des politiques du logement et vous donner une vue d'ensemble de l'environnement dans lequel s'inscrit votre activité.

Loïc CANTIN
Président de la FNAIM

¹ En France métropolitaine uniquement (pour les départements et régions d'Outre-Mer, se référer à la partie 6).

La FNAIM en chiffres

La FNAIM est la 1^{ère} organisation syndicale des professionnels de l'immobilier au service du logement depuis 77 ans. Ses adhérents représentent 13 métiers de l'immobilier (transaction, gérance, syndic...) et assument leur mission d'intermédiation sur l'ensemble du territoire.

La FNAIM fédère 18 chambres régionales, 55 chambres départementales, 1 chambre des experts immobiliers et 1 chambre des diagnostiqueurs immobiliers. Elle dispense des formations via son école supérieure de l'immobilier (ESI) et dispose d'un portail affichant environ 170 000 annonces immobilières.

La FNAIM contribue à la vie économique du pays, ainsi qu'en témoignent ces données statistiques :

- ✓ Environ 9 800 points de réception de la clientèle
- ✓ Plus de 30% des emplois de la branche
- ✓ Environ 300 000 ventes de logements par an
- ✓ 185 000 locations de logements par an
- ✓ 1,5 million de lots en gérance locative
- ✓ 5,8 millions de lots gérés en Syndic
- ✓ 6,3 milliards d'euros de chiffre d'affaires annuel (37 % en administration de biens, 63 % en transaction)

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

LE LOGEMENT EN FRANCE ET EN EUROPE

MARS 2023

L'ÉTUDE À SUIVRE DRESSE LE PANORAMA LE PLUS COMPLET POSSIBLE DU MARCHÉ FRANÇAIS DU LOGEMENT, ENRICHIE D'UNE COMPARAISON AVEC LES PAYS D'EUROPE DE L'OUEST.

LE PARC DE LOGEMENTS ET SON ÉVOLUTION

Au 1^{er} janvier 2022, le parc de logements français compte 36,6 millions de logements. 82 % de ces logements sont utilisés comme résidences principales, 10 % comme résidences secondaires et 8 % sont vacants. La part des logements vacants dans le parc est en hausse continue depuis plus de 10 ans (passant de 7,5 % en 2012 à 8,2 % en 2022), notamment dans certaines villes moyennes, mais cette part augmente moins vite depuis quelques années. Dans ce domaine, la France se situe dans la moyenne des pays d'Europe de l'Ouest, dont les taux de logements vacants sont très disparates. En France, 3,6 % des logements sont vacants depuis au moins 2 ans.

En France, 55 % des logements sont des maisons, soit davantage que dans une majorité des pays d'Europe. Si la mobilité résidentielle est très variable selon la localisation et le statut d'occupation des logements (propriétaires ou locataires), la moitié des ménages habitent dans leur résidence principale depuis au moins 10 ans.

Après avoir longtemps augmenté, le taux de propriétaires occupants semble légèrement baisser depuis 2015 (malgré le vieillissement de la population), pour atteindre à 57,4 % en 2022. Ce taux se situe dans la moyenne européenne, avec généralement davantage de propriétaires en Europe du Sud qu'en Europe du Nord. Le taux de propriétaires est toutefois nettement inférieur à la moyenne nationale dans les 10 plus grandes villes de France, avec par exemple 33,4 % à Paris et 27,5 % à Strasbourg.

Concernant le marché locatif privé, la forte hausse de la part des logements meublés est notable ces dernières années, particulièrement dans les grandes villes. Cette part est passée de 14,2 % en 2006 à 24,9 % en 2019 à Paris, où la proportion de meublés est deux fois supérieure à la moyenne nationale.

LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ DE L'ANCIEN

Après une baisse de 4% en 2020 lié à la pandémie de Covid-19, le nombre de transactions dans l'ancien a progressé de 14% en 2021 pour atteindre 1 172 000 sur l'ensemble de l'année. Mais à la suite de la dégradation de l'économie (forte inflation, hausse des taux d'intérêt), le volume de ventes a baissé en 2022 de 5% pour atteindre 1 109 000 ventes. Le niveau de ventes reste cependant très élevé, quasiment deux fois plus important qu'en 2009 (595 000 transactions). Toutefois, le marché du logement entre aujourd'hui dans une période d'incertitude liée notamment à la forte hausse des taux d'intérêt, se traduisant par une baisse de sa dynamique.

Les prix ont poursuivi leur hausse en 2022 (+6,7 %) avec toujours une augmentation plus marquée pour les maisons (+7,9 %) que pour les appartements (+7,1 %), même si cette hausse est un peu plus modérée qu'en 2021 (resp. de 7,2 %, 8,7%, et 5,4 % pour l'ensemble, les maisons, et les appartements). On commence même à voir apparaître des baisses de prix sur un an dans certaines grandes villes, par exemple -1,5 % à Paris et Lyon, -1,3 % à Nantes.

Depuis 10 ans, les prix de l'immobilier ont beaucoup progressé en Europe, et notamment en Irlande et au Portugal ; en France la hausse sur 10 ans est de +27,2%. Concernant les capitales et grandes villes, c'est à Berlin, Amsterdam, Dublin et Copenhague que les prix ont le plus augmenté sur 10 ans. Les prix à Paris, bien qu'en baisse sur un an, restent nettement plus élevés que dans les autres capitales européennes.

Sur un an, l'évolution des prix en France (+6,4%) se situe dans la moyenne européenne. On observe toutefois de fortes disparités, avec 6 pays où les prix baissent sur un trimestre à fin septembre 2022. La forte proportion de crédits à taux variables dans certains pays provoque des difficultés en cette période de hausse des taux. Paris est une des seules capitales étudiées qui voit ses prix baisser sur douze mois.

LE MARCHÉ DU NEUF

Si la construction de logements a pâti de la crise sanitaire, elle est repartie en 2021 (+11 %), puis en lien la crise économique (Ukraine, inflation), elle a baissé à nouveau en 2022 (-3,6 %). Le niveau de la construction neuve est de 376 200 logements contre 390 400 en 2021. Le nombre de mises en chantier pour 1 000 habitants varie de 7,2 en Guyane à 15,7 en Bretagne. Il reste dynamique dans l'Ouest, et dans les Alpes. De plus, le nombre de mises en chantier par habitant en France reste supérieur à la moyenne européenne surtout si on prend en compte sa croissance démographique qui s'essouffle, ce qui amoindrit les besoins en logements. Le taux de fécondité est en effet en baisse continue en France depuis 2010, en passant de 2,01 enfants par femme à 1,80 en 2022.

LE MARCHÉ DU CRÉDIT IMMOBILIER

En France, les ménages sont en moyenne moins endettés que les autres ménages européens, mais cet endettement français augmente alors qu'il stagne ou baisse dans les autres grands pays européens. Cette hausse de l'endettement, liée à la dynamique du marché immobilier, préoccupe les autorités, qui avaient énoncé des premières recommandations de restriction de crédit immobilier à partir du 1^{er} janvier 2020, avant de les assouplir fin 2020. Il s'agit notamment de freiner la hausse de la durée des crédits et de l'endettement des ménages.

Si les taux d'intérêt des crédits immobiliers ont battu un record à la baisse en 2021, avec une moyenne de 1,14 %, selon la Banque de France, ils sont repartis à la hausse en 2022, avec une moyenne de 1,47 %. La durée moyenne des crédits a légèrement augmenté, et atteint 21,6 années en 2022.

LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Les aides au logement ont légèrement baissé en 2021, pour représenter 38,2 milliards d'euros. Les prélèvements sur le logement ont augmenté pour atteindre 90,5 milliards d'euros, en incluant l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). La part des prélèvements liés au logement dans les prélèvements obligatoires, en hausse depuis 2015, atteint 8,0% en 2021, gagnant 1 point par rapport à 2015.

L'étude contient également un focus sur l'activité immobilière, les dépenses courantes de logement, les loyers, les bailleurs (28 % des bailleurs particuliers sont non imposables) et les contentieux locatifs.

RETROUVEZ L'ÉTUDE INTÉGRALE
EN POURSUIVANT VOTRE LECTURE !



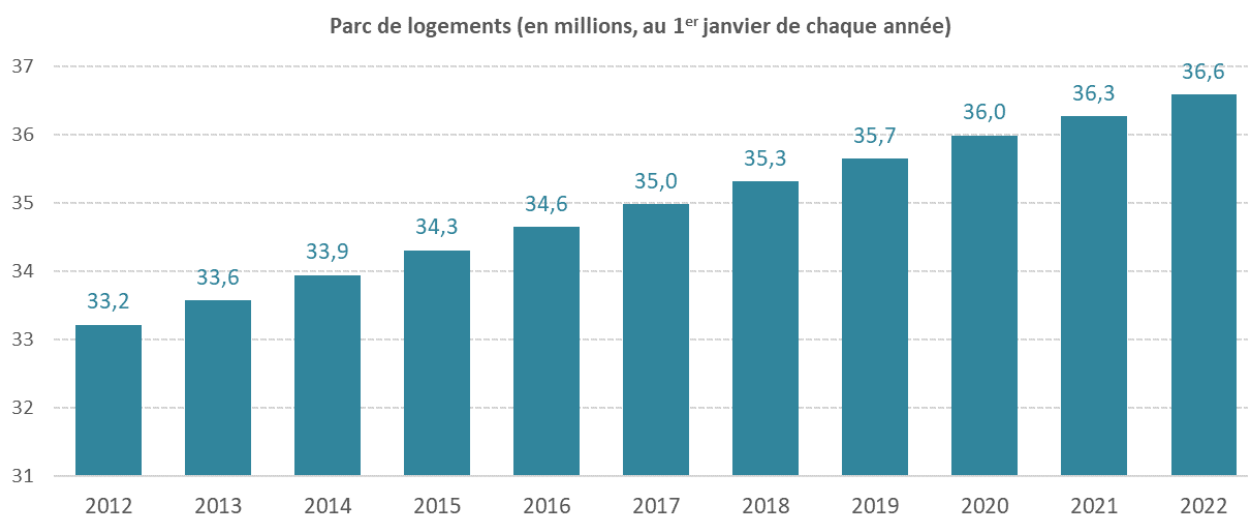
LE PARC
DE LOGEMENTS



Nombre de logements dans le parc et évolution

En 2022, le parc de logements compte 36,6 millions de logements², soit 0,9 % de plus qu'en 2021. Depuis trente ans, son effectif augmente en moyenne de 1 % par an. En dix ans, le nombre de logements a augmenté de 10,2 %, soit 3,4 millions de logements supplémentaires.

Chaque année le parc total est incrémenté d'environ 340 000 logements, alimenté essentiellement par les constructions nouvelles.



Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements.

Ce parc paraît relativement abondant au regard du nombre d'habitants : s'il était entièrement habité, un logement serait en moyenne occupé par moins de deux personnes (1,8 personnes).

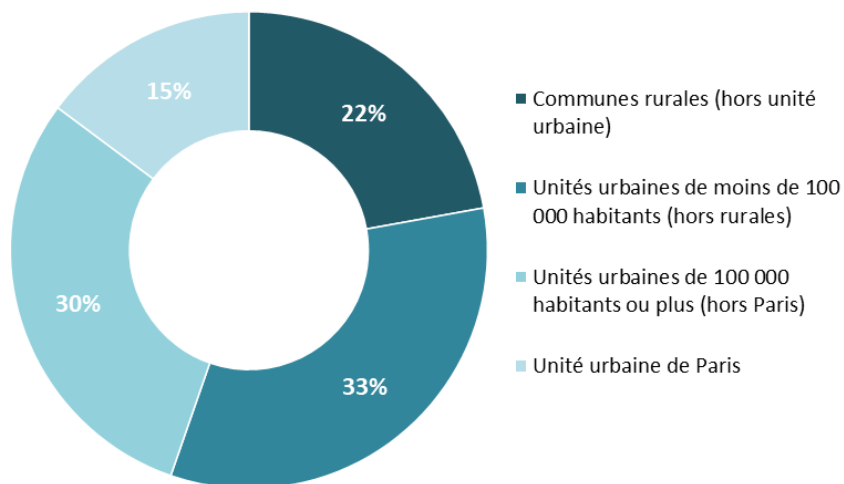
Plus précisément, on compte aujourd'hui 557 logements pour 1000 habitants en France métropolitaine contre 524 en 2012. Ces taux doivent toutefois être interprétés avec prudence. Ils sont en effet calculés sur la base du nombre total de logements existants, indépendamment de l'utilisation de ces logements comme résidence principale ou secondaire et du fait qu'ils peuvent aussi rester temporairement inoccupés. De plus, le nombre de personnes par ménage a tendance à diminuer, en lien avec le vieillissement de la population notamment.

² En France métropolitaine uniquement (pour les départements et régions d'Outre-Mer, se référer à la partie 6).

Répartition du parc de logements selon la localisation

Selon la taille de l'unité urbaine

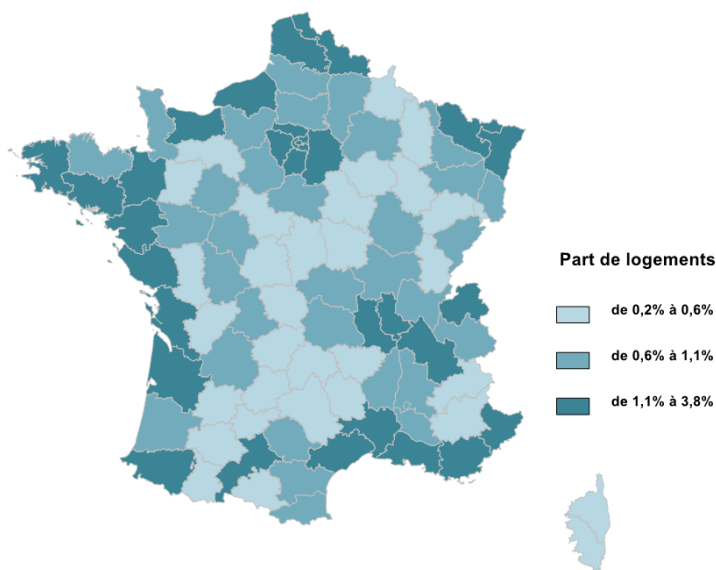
En 2022, un tiers des logements se situent dans une agglomération de moins 100 000 habitants et près d'un quart dans une commune rurale.



Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2022, Calcul FNAIM

Selon les départements

Les logements sont loin d'être uniformément répartis sur le territoire : la part des départements dans le parc métropolitain s'échelonne entre 0,2 % en Lozère, Côte-d'Or, ou Territoire de Belfort à 3,8 % à Paris.

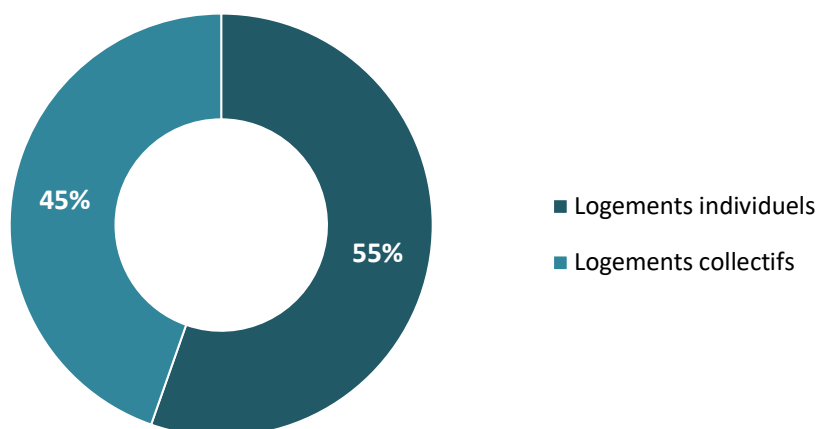


Source : Calcul FNAIM à partir des données INSEE, RP2019

Répartition du parc selon le type et la catégorie (1/2)

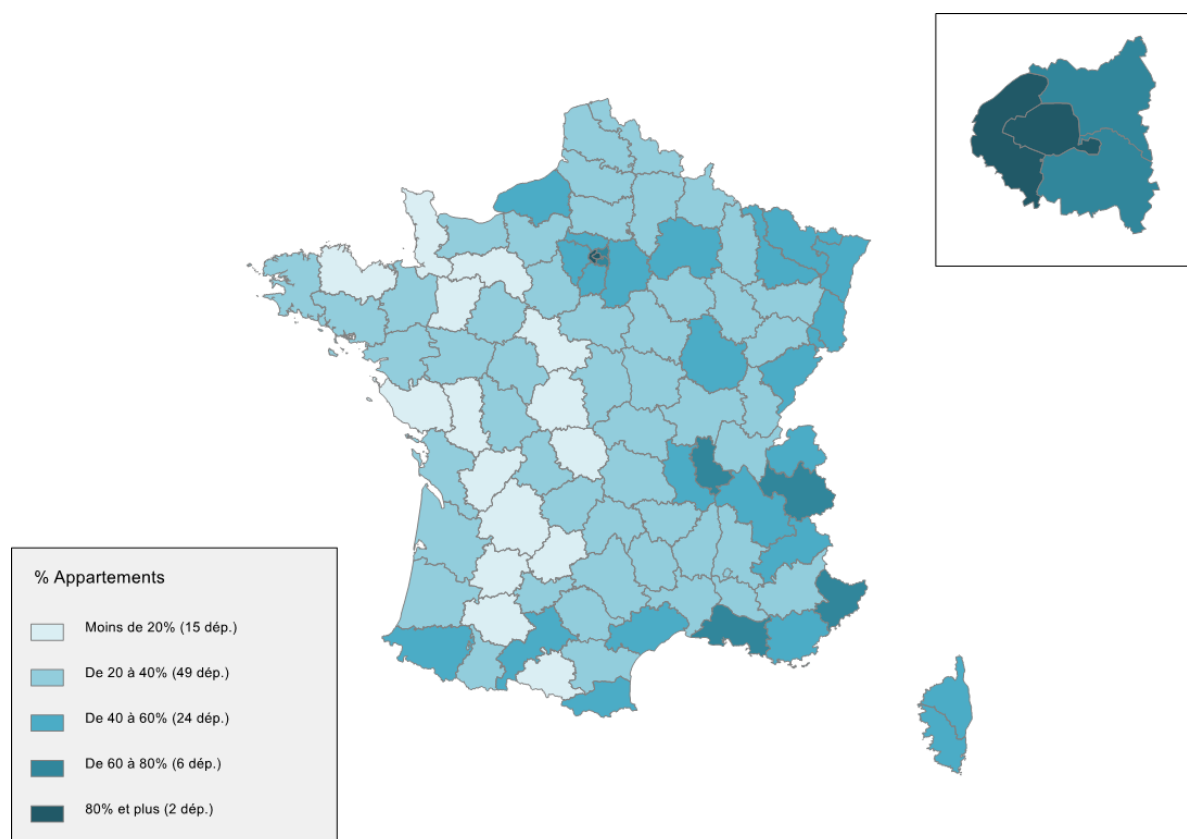
Selon le type d'habitat

Le parc de logements est constitué de 20,1 millions de logements individuels (55 %), et de 16,5 millions de logements collectifs (45 %). Les logements individuels rassemblent les individuels purs et les individuels groupés (maisons seules et maisons mitoyennes).



Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2022

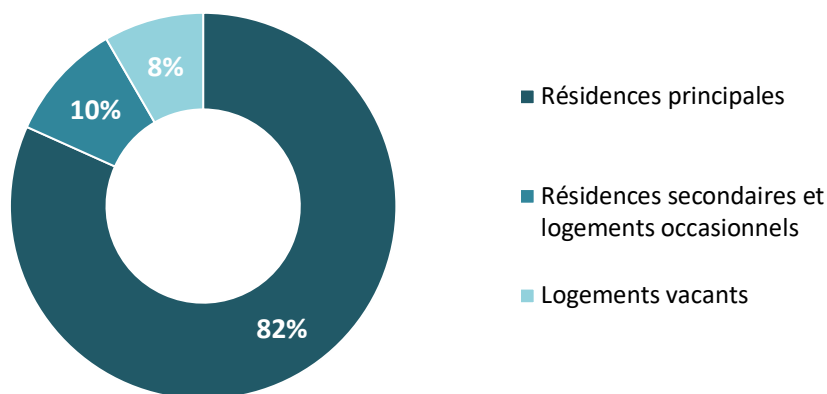
La carte ci-dessous présente le pourcentage d'appartements par département :



Répartition du parc selon le type et la catégorie (2/2)

Selon la catégorie d'habitat

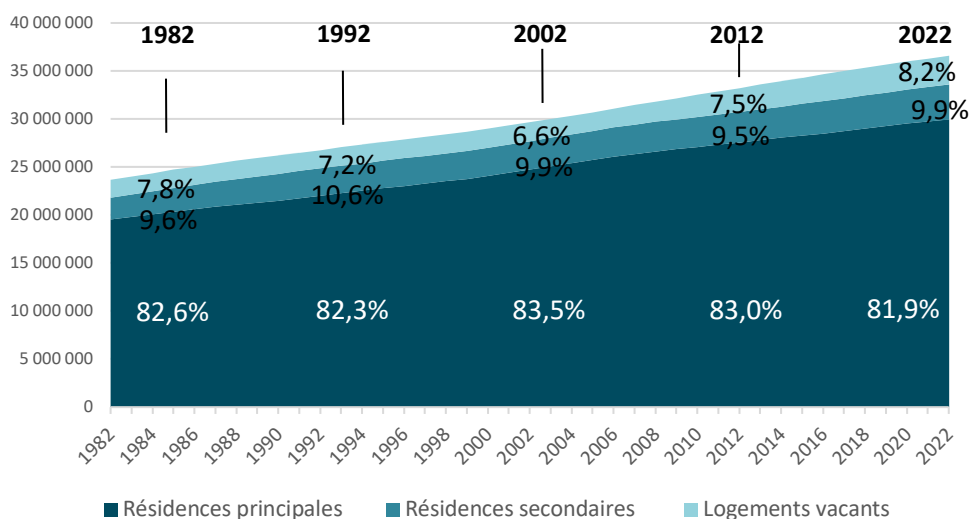
Le parc de logements est composé de 30,0 millions de résidences principales (82 %), de 3,6 millions de résidences secondaires (10 %), et de 3,0 millions de logements vacants (8 %).



Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2022

Résidence principale : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par au moins une personne du ménage.
Résidence secondaire : logement utilisé occasionnellement, pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.
Logement vacant : logement inoccupé à la date du recensement, qu'il soit disponible ou non pour la vente ou la location.
Logement individuel : construction qui ne comprend qu'un seul logement.
Logement collectif : situé dans un immeuble collectif, c'est-à-dire dans une construction comprenant au moins deux logements.

Evolution des logements selon leur catégorie



Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier de chaque année

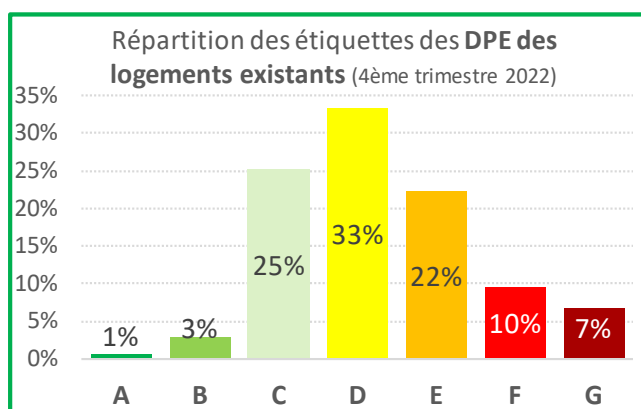
Les étiquettes énergétiques - DPE (1/2)

Plus de **deux millions** de DPE (Diagnostics de Performance Energétique) sont réalisés chaque année par les diagnostiqueurs en France. L'ADEME (Agence de la Transition Écologique) met en open data les données de l'ensemble des DPE réalisés en France métropolitaine. Grâce à cela, la FNAIM a pu mettre en place un baromètre des DPE dont sont restitués ci-après les principaux enseignements.

Pour rappel, le DPE dépend de deux critères : la consommation d'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre (GES). Et les logements avec une étiquette DPE « G » seront considérés comme indécents énergétiquement (donc interdits à la location) en 2025, les logements « F » en 2028 et les logements « E » en 2034.

Les logements neufs ont presque tous des DPE A, B ou C. La plupart des logements anciens ont un DPE compris entre C et E :

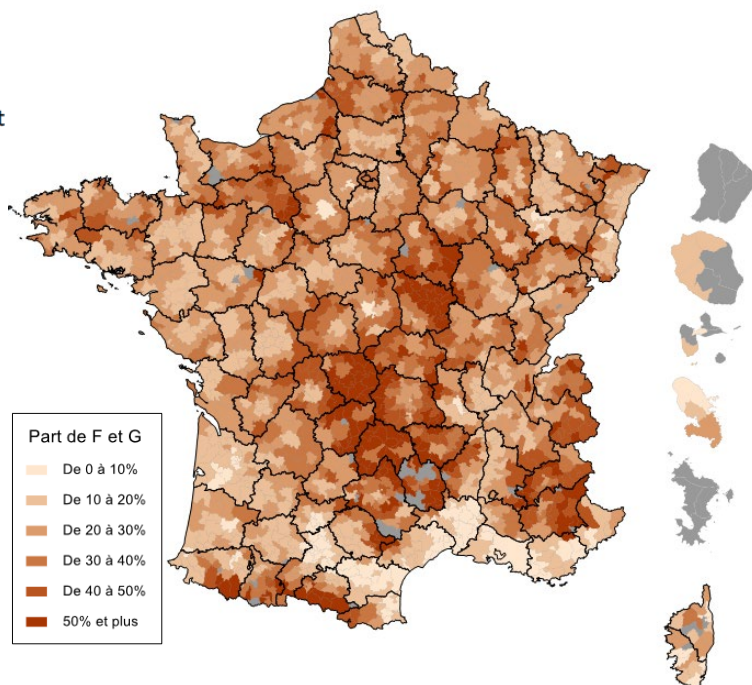
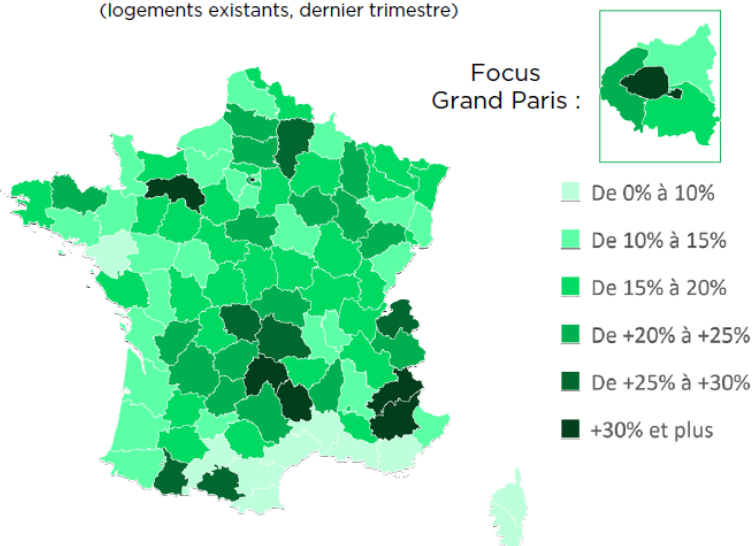
Parmi les logements anciens, la **part de logements énergivores** (ou « passoires thermiques », c'est-à-dire avec un DPE F ou G) était de **16,1%** au 4ème trimestre 2022.



Cette part des DPE F et G des logements anciens est assez variable d'un département à l'autre :

Et par EPCI :

Répartition géographique des DPE F ou G par département (logements existants, dernier trimestre)



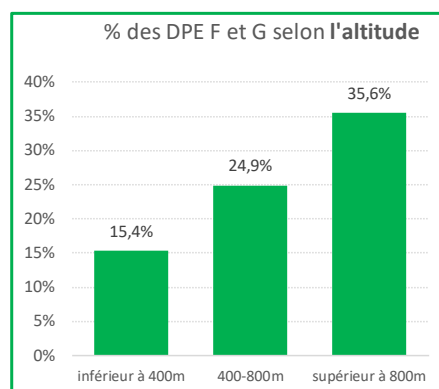
Le climat faisant partie des critères du DPE, le pourtour méditerranéen et la Corse ont un faible taux de logements F et G car ils bénéficient d'un climat plus doux qui réduit les besoins en chauffage.

Les étiquettes énergétiques - DPE (2/2)

La forte proportion de passoires thermiques à Paris s'explique notamment par l'ancienneté du bâti. En effet, en France, plus l'ancienneté du logement est élevée, plus il y a de chances qu'il ait un DPE F ou G. Les normes environnementales mises en place au cours du temps ont amélioré la qualité des logements sur le plan énergétique, particulièrement depuis la réglementation thermique RT2012.

	% F et G par époque de construction
Avant 1948	32,7%
De 1948 à 1974	16,5%
De 1975 à 1988	8,3%
De 1989 à 2000	3,2%
De 2001 à 2005	1,6%
De 2006 à 2012	0,7%
De 2013 à 2021	0,1%
A partir de 2022	3,1%

De même, la forte proportion de passoires thermiques dans les Alpes, les Pyrénées et le Massif central s'explique en partie par l'altitude, qui est un critère pris en compte dans le DPE. Plus les biens sont en altitude, moins leur DPE est favorable :



Pour le Massif central, elle s'explique aussi notamment par la forte proportion de logements vacants, et dans les Alpes par la forte proportion de résidences secondaires. Les logements vacants et résidences secondaires ont en effet des DPE moins bons en moyenne.

D'une manière générale, parmi les logements existants, on trouve davantage d'étiquettes DPE "F" ou "G" parmi les logements :

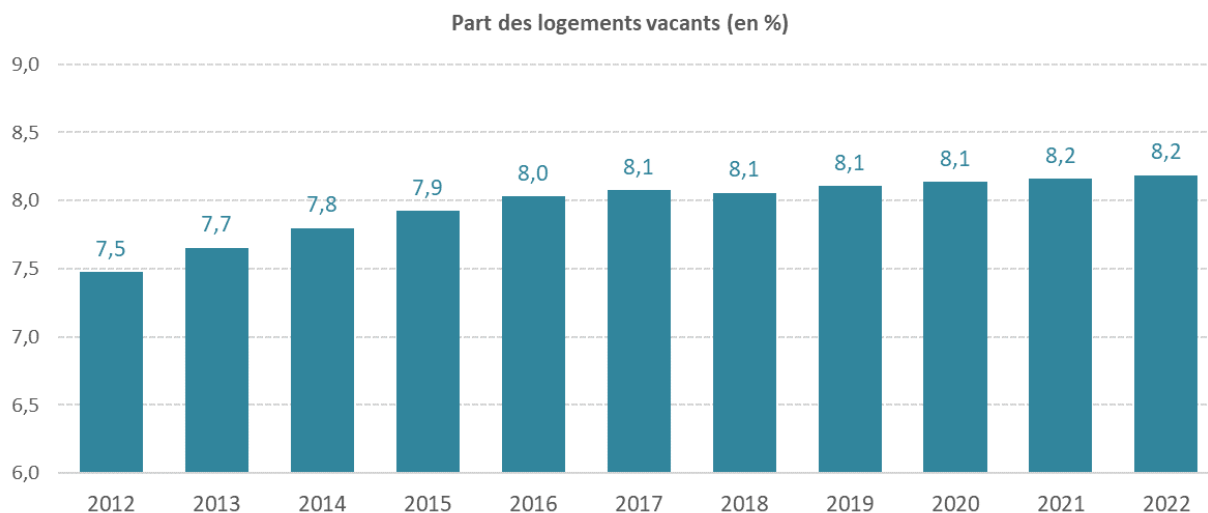
- qui sont des maisons ;
- de petite taille (moins de 30 m²) ;
- chauffés au fioul (qui émet beaucoup de gaz à effet de serre) ;
- les plus anciens ;
- en altitude (stations de ski notamment. la température extérieure diminue de 1°C tous les 150 mètres d'altitude environ) ;
- du parc privé locatif ;
- qui sont des résidences secondaires ou des logements vacants ;
- situés à Paris et dans le Massif Central ;
- situés là où le prix de l'immobilier est faible.

A l'inverse, on trouve moins d'étiquettes "F" ou "G" parmi les logements :

- du pourtour méditerranéen ;
- du parc locatif social ;
- qui sont des résidences principales.

Les logements vacants (1/2)

En 2022, le nombre de logements vacants est de 3,0 millions, soit 8,2 % du parc. En dix ans, il s'est accru d'environ 513 000 unités et le taux de vacance a augmenté de 0,7 point.



Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2022

Cette hausse, qui ralentit ces dernières années, ne concerne pas la totalité du territoire : les grandes villes sont dans l'ensemble relativement épargnées, alors que les villes petites et moyennes voient leur part de logements vacants augmenter, parfois à des niveaux importants (par exemple : Lens, Tarbes, Nevers). Cette évolution s'explique d'abord par les comportements résidentiels, nombre de ménages choisissant d'accéder à la propriété dans les zones péri-urbaines et, dans certains cas, par un déclin démographique et/ou économique.

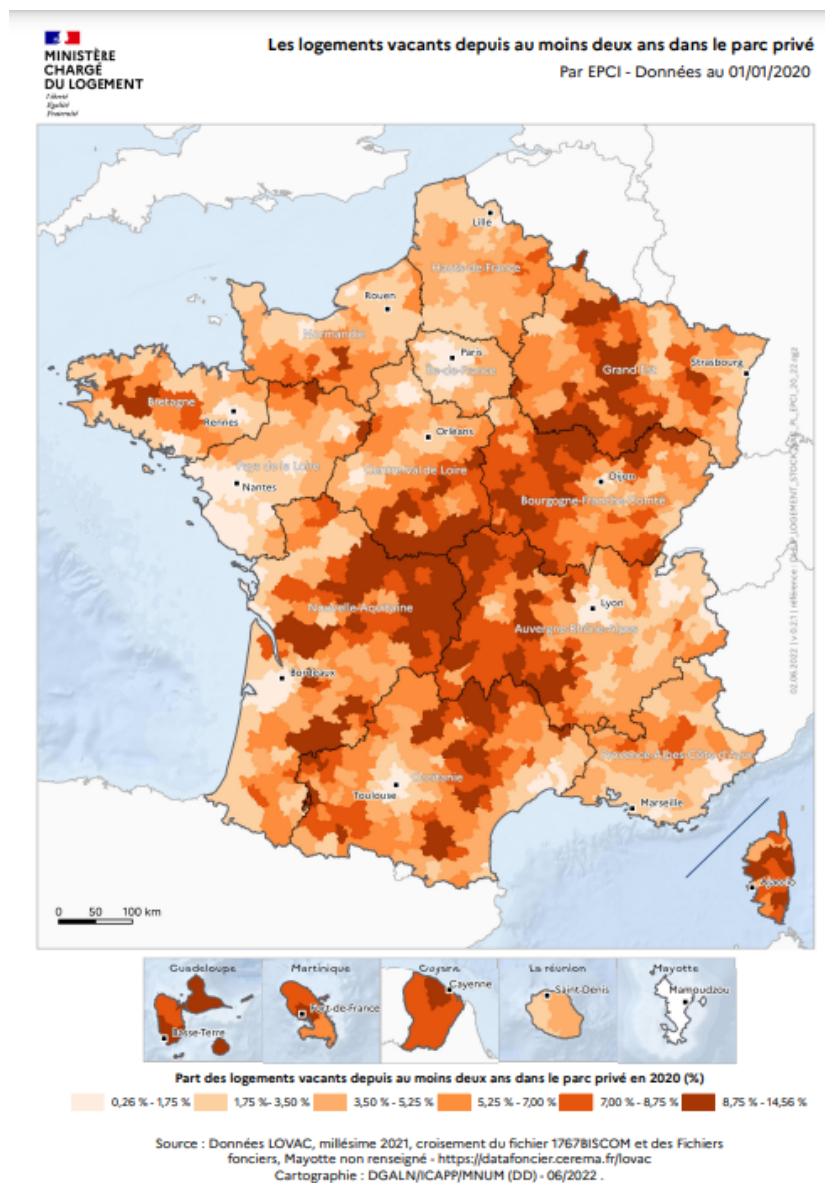
L'augmentation moyenne sur 10 ans de 51 300 logements vacants supplémentaires par an est un véritable paradoxe, alors que dans sa globalité notre pays manque cruellement de logements sur certaines parties de son territoire.

Les logements vacants (2/2)

Vacance de longue durée

La vacance de longue durée (plus de 2 ans) concerne moins de la moitié des logements vacants : en 2020, 3,6 % des logements sont vacants depuis plus de 2 ans. La carte par EPCI souligne que la vacance longue durée est assez élevée dans la « diagonale du vide » (zone détendues).

La vacance de longue durée est le signe d'une inadaptation de l'offre à la demande, voire de son obsolescence. D'après l'ANAH (« Mémento de l'habitat privé 2019 »), 47 % des logements vacants ont été construits avant 1915 (contre moins de 13 % pour l'ensemble du parc de logements).



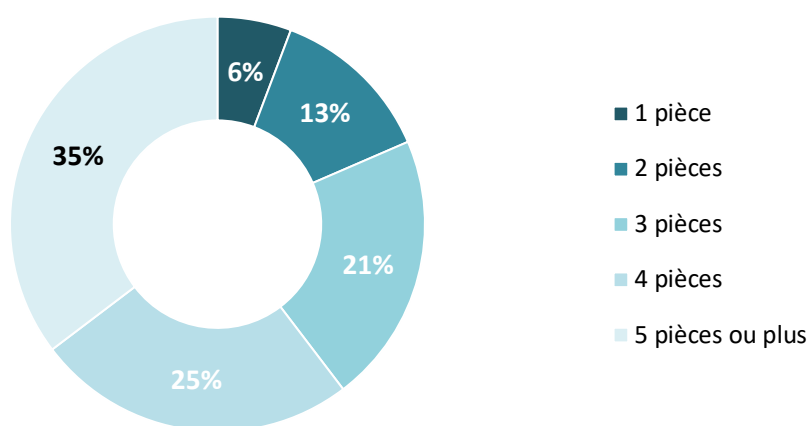
Les résidences principales (1/6)

Le nombre de résidences principales s'élève à 30,0 millions d'unités, soit 82 % du parc. Depuis trente ans, il s'accroît à un rythme annuel moyen de 1,1 %.

En 10 ans, il a crû de 2,4 millions unités (+8,7 %). La croissance du nombre de ménages est moins rapide depuis 10 ans malgré le vieillissement et la tendance à la décohabitation, mais elle reste plus rapide que celle de la population (qui est de +3,6 % sur la période 2012-2022).

Répartition des résidences principales selon la taille

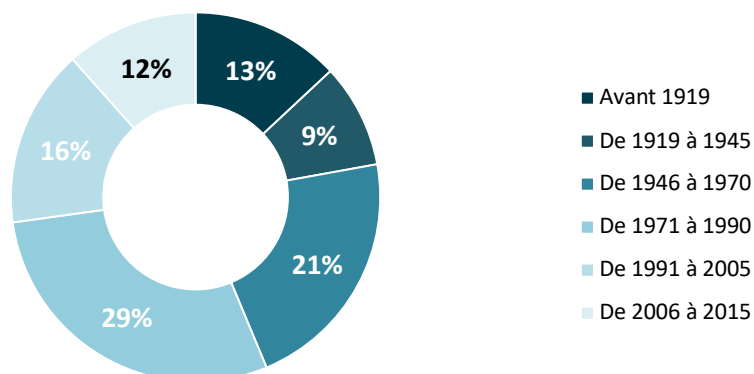
Sur 100 résidences principales, 60 disposent d'au moins 4 pièces, 21 ont 3 pièces et 19 ont 2 pièces ou moins.



Source : INSEE, RP2019

Répartition selon l'année d'achèvement

Près d'un quart des résidences principales ont été construites avant 1945, deux tiers entre 1946 et 2005, et 12 % depuis 2006.

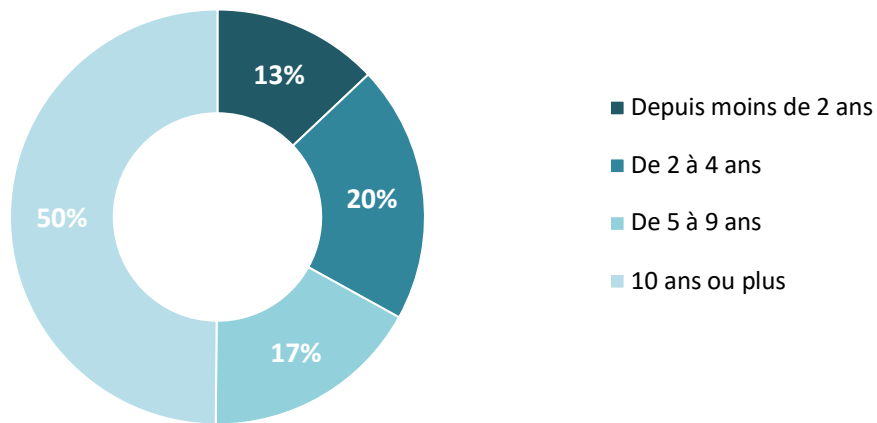


Source : INSEE, RP2019

Les résidences principales (2/6)

Répartition selon l'ancienneté d'emménagement

La moitié des ménages ont emménagé dans leur résidence principale depuis au moins 10 ans.

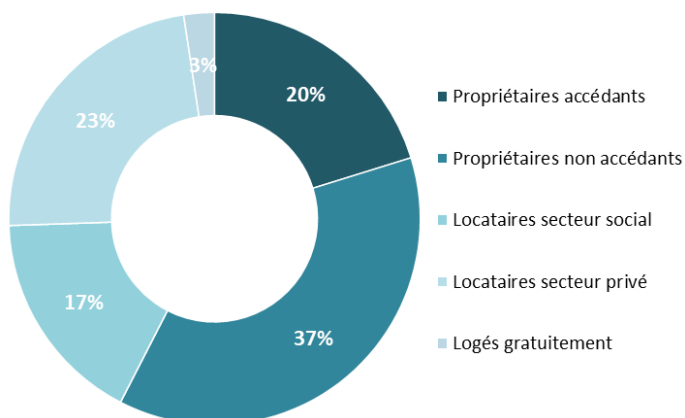


Source : INSEE, RP2019

L'**ancienneté d'emménagement** dans le logement correspond au nombre d'années écoulées depuis la date d'emménagement dans le logement.

Répartition selon le statut d'occupation

17,1 millions de ménages sont propriétaires (57 %) occupants de leur résidence principale, 11,9 millions en sont locataires (40 %), et 713 000 sont logés gratuitement (3 %). Ces proportions sont stables ces dernières années.



Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2022.

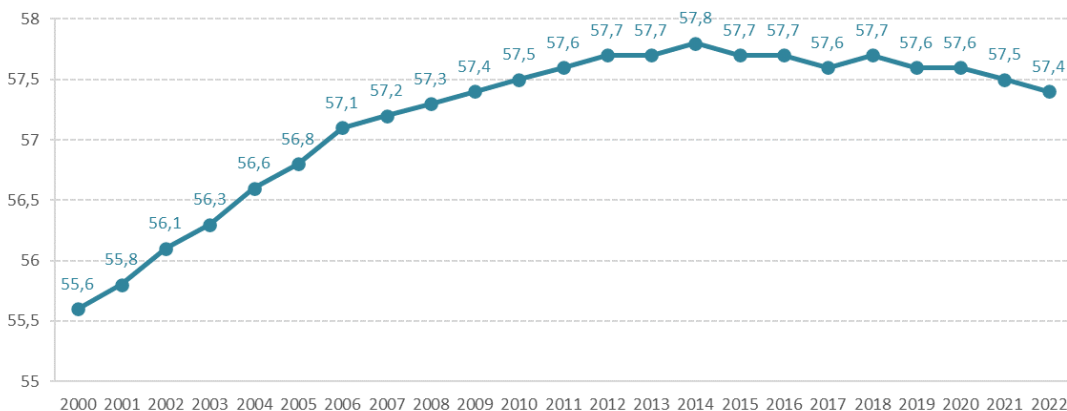
Un **propriétaire accédant** est un propriétaire qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Les résidences principales (3/6)

Évolution du taux de propriétaires occupants

En France, après avoir connu une hausse sensible dans les années 2000, le taux de propriétaires occupants est en légère baisse depuis 2015.

Taux de propriétaires en France (en %, hors Mayotte)

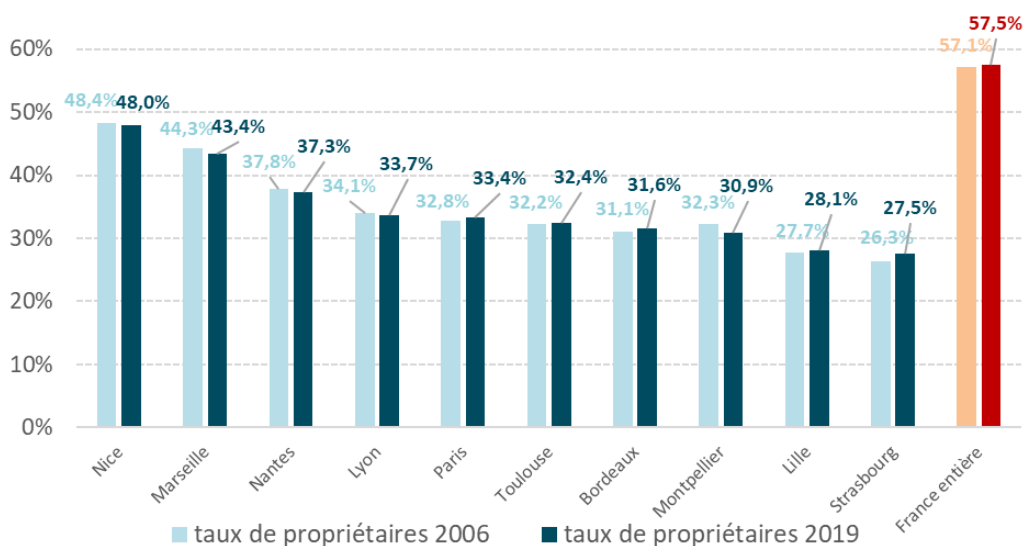


Source : INSEE, estimation annuelle³

Focus sur le taux de propriétaires dans les 10 plus grandes communes

Dans les grandes communes, le taux de propriétaires occupants se situe nettement en dessous du niveau national (57,5 %). Et dans ces villes il connaît en moyenne une évolution légèrement négative contre +0,4 point entre 2006 et 2019 en moyenne nationale.

Taux de propriétaires occupants dans les 10 plus grandes communes



Source : INSEE, RP 2006, RP 2019

³ Le taux de propriétaires estimé pour l'année 2019 (57,6%) diffère légèrement de ce même taux publié dans le RP 2019 (57,5%). Cet écart est sans doute lié à la différence des 2 sources, ou bien à des arrondis.

Les résidences principales (4/6)

Propriétaires occupants

Parmi les 17 millions de propriétaires occupants, 11 millions (65 %) sont sans charge de remboursement de crédit (non-accédants), et 6 millions (35 %) sont accédants (c'est-à-dire qu'ils ont un emprunt immobilier en cours).

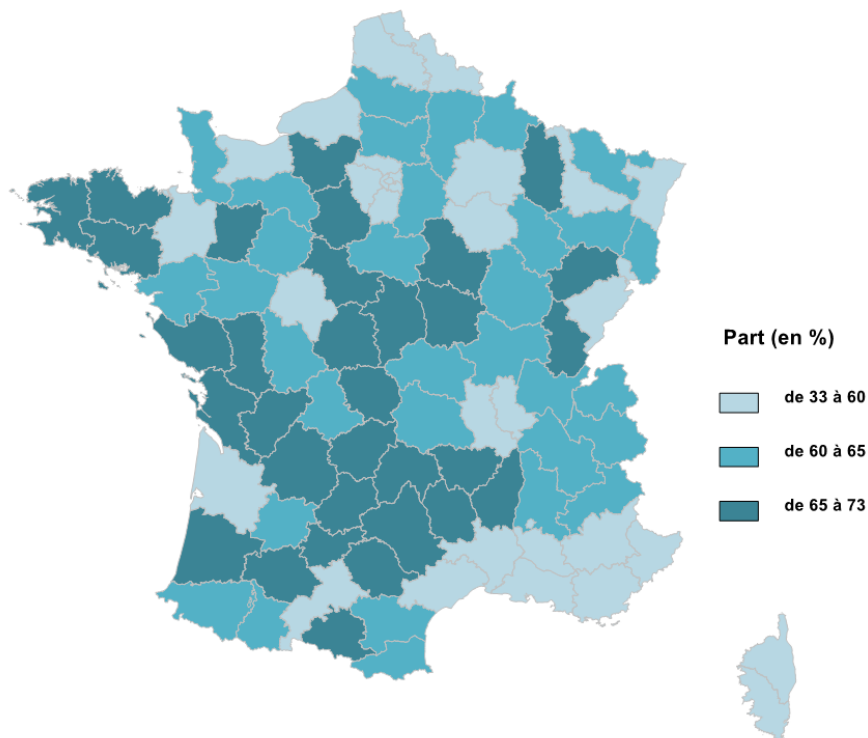
En dix ans, le nombre des propriétaires non-accédants a augmenté de 756 000 (+7,3 %), et celui des propriétaires accédants de 567 000 (+10,3 %).

Le statut d'occupation définit les situations juridiques des ménages concernant l'occupation de leur résidence principale :

- **le statut de propriétaire** s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété,
- **le statut de locataire** ou sous-locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer quel que soit le type de logement qu'ils occupent,
- **le statut de logé gratuitement** s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer

Part des propriétaires occupants dans chaque département

La part des propriétaires occupants parmi les ménages s'échelonne entre 33,4 % à Paris à 72,6 % en Côte-d'Or.



Source : INSEE, RP2019

Les résidences principales (5/6)

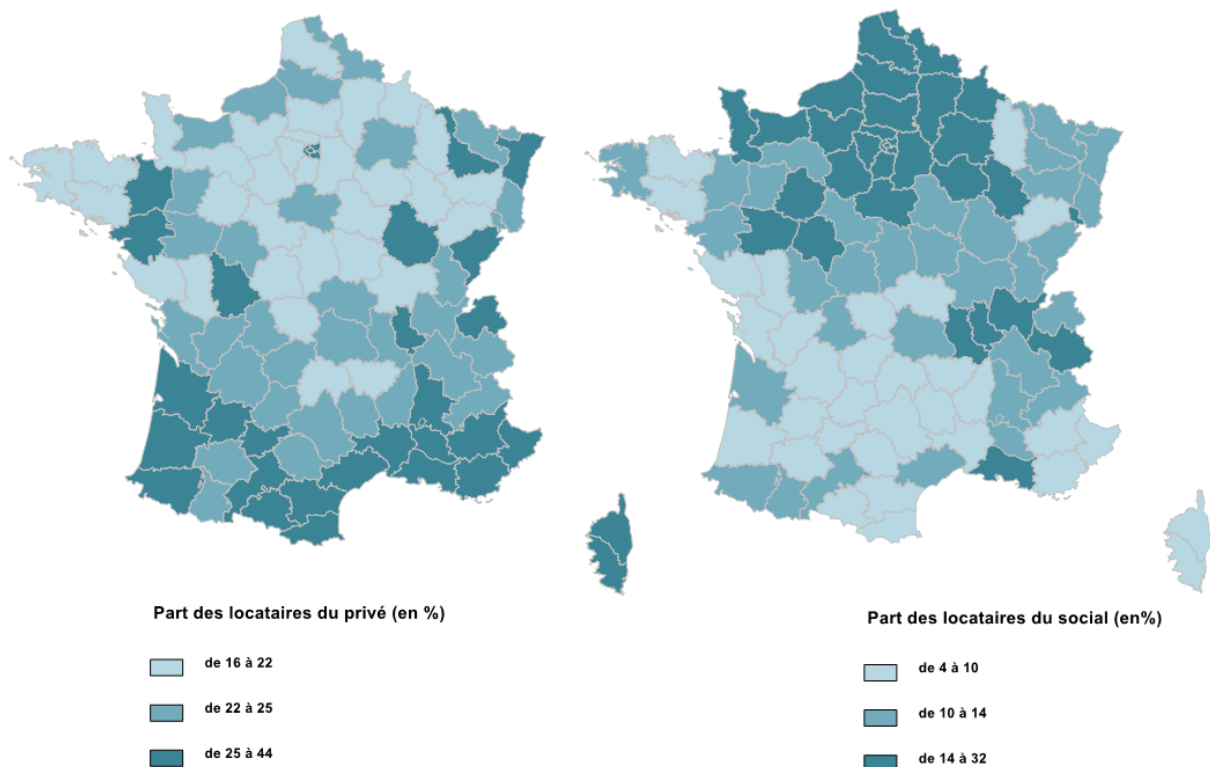
Locataires

En 2022, parmi les 12,0 millions de ménages locataires, 58 % occupent un logement privé (6,9 millions), et 42 % un logement social (5,1 millions).

En dix ans, le nombre de locataires du secteur privé a augmenté de 802 000 (+13,1 %), et celui du secteur social de 322 000 (+6,8 %).

Part des locataires parmi les ménages du département

Les logements locatifs privés sont surreprésentés dans les départements du sud de la France, où le secteur locatif social est relativement peu présent. Les logements locatifs sociaux représentent en revanche une proportion importante du parc dans le nord et la région parisienne.

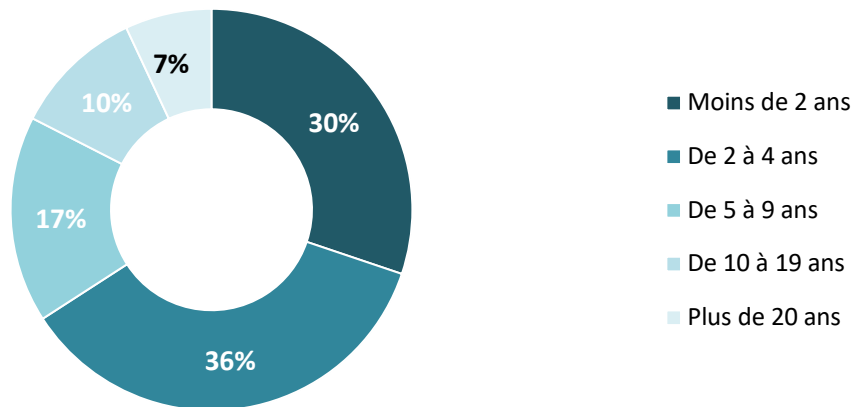


Source : INSEE, RP2019

Les résidences principales (6/6)

Ancienneté d'emménagement des locataires du secteur privé

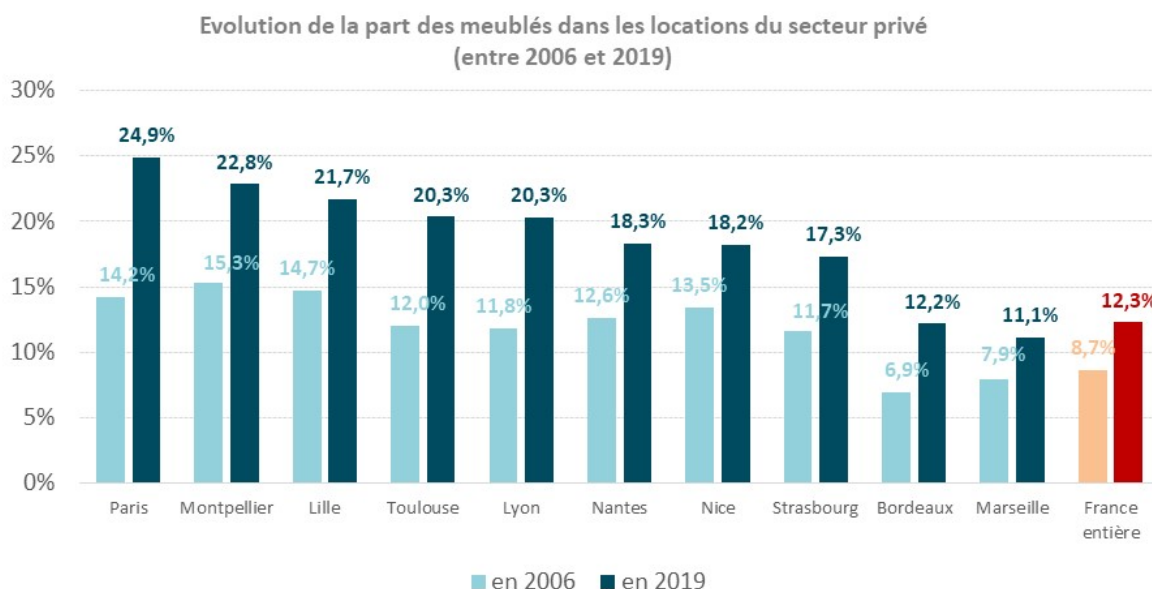
Deux tiers des locataires du secteur privé ont emménagé depuis moins de 5 ans. En moyenne, la mobilité des locataires est nettement plus élevée que pour l'ensemble des logements : cela traduit l'importance des logements locatifs privés pour l'accueil des ménages mobiles.



Source : INSEE, RP2019

Part des meublés dans les locations du secteur privé

La part des locations en meublé dans le secteur locatif privé est passée au niveau national de 8,7% en 2006 à 12,3 % en 2019. Elle est en forte augmentation dans les grandes villes, notamment à Paris.



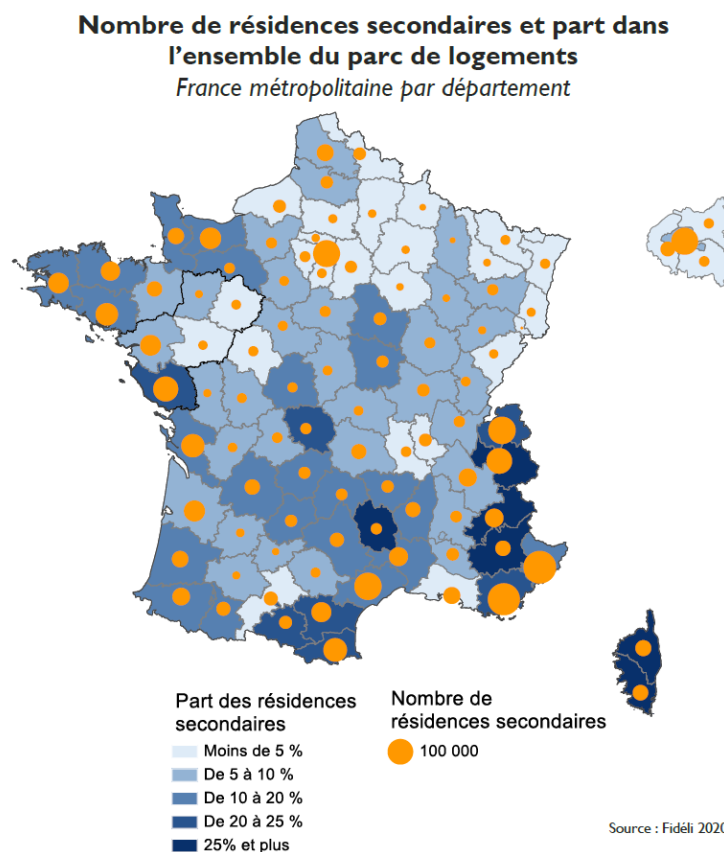
Source : INSEE (RP2019 et RP2006)

Les résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires s'élève à 3,6 millions d'unités, soit 10 % du parc.

Part des résidences secondaires dans le nombre total de logements (%, 2020, y compris les logements occasionnels)

Les résidences secondaires sont très inégalement réparties sur le territoire et sont principalement concentrées sur les littoraux et les zones montagneuses :



Source : ADIL 85

Seuls 13 départements de France métropolitaine ont un taux de résidence secondaire supérieur à 20%.

Par ailleurs, en France métropolitaine, 10% des résidences secondaires sont détenues par un résident étranger. Et les résidences secondaires sont à 44% des appartements, et à 56% des maisons.



**LE MARCHÉ
DES LOGEMENTS
NEUFS**



Construction de logements

En 2022, le nombre des mises en chantier a atteint 376 100 unités, en baisse de 3,6 % par rapport à l'année 2021. Quant aux permis de construire, ils ont atteint 482 200 unités, en hausse de 3,0 % sur un an. La construction de logements est ralentie entre autres à cause de la dégradation de l'environnement économique (Ukraine, inflation).

Constructions selon le type d'habitat	Nombre de permis	Variation annuelle	Nombre de mises en chantier	Variation annuelle
Individuels purs	136 400	-13,6%	128 000	+2,6%
Individuels groupés	59 100	+9,9%	36 900	-2,4%
Collectifs	238 800	+11,6%	177 300	-7,6%
Logements en résidence	47 900	+13,0%	33 900	-5,6%
Ensemble	482 200	+3,0%	376 100	-3,6%

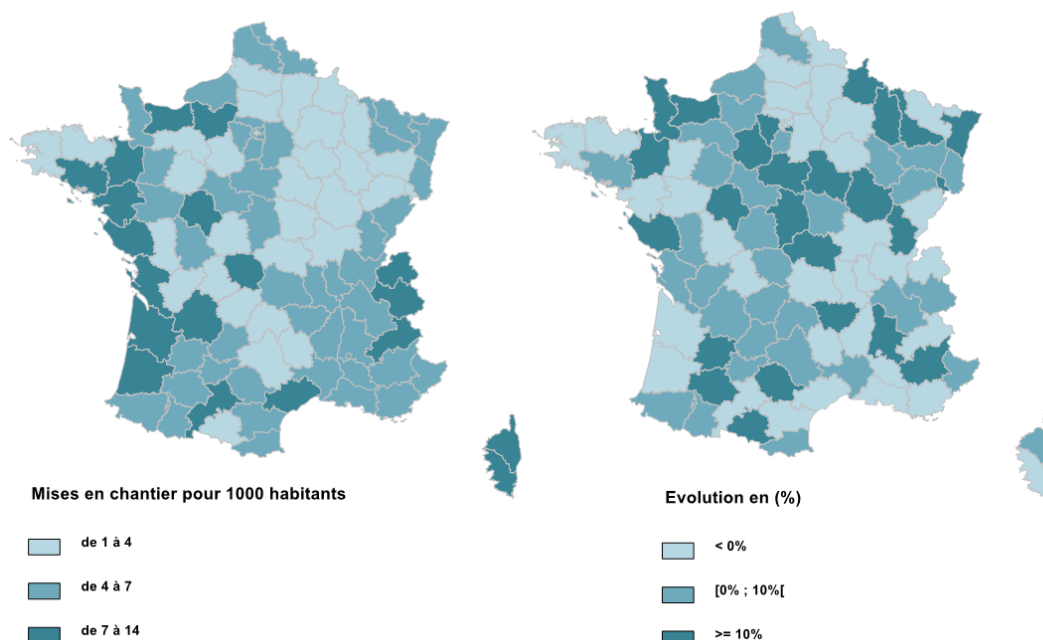
Source : SDES, Sit@del, estimations sur données arrêtées à fin décembre 2022

Ces chiffres sont à mettre au regard des 51 300 logements vacants supplémentaires par an depuis dix ans (voir première partie).

Nombre de mises en chantier par département

Le nombre de mises en chantier est particulièrement élevé dans les zones littorales, en particulier sur la façade atlantique, même rapporté au nombre d'habitants. La variation entre 2021 et 2022 s'échelonne entre -39 % en Corse du sud et +120 % dans l'Yonne.

Nombre de mises en chantier pour 1000 habitants & évolution du nombre de mises en chantier



Source : SDES, Sit@del, estimations sur données arrêtées à fin décembre 2022

Individuels purs : maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.
Individuels groupés : maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux non résidentiels.
Collectif : il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.
Résidence : logements destinés à l'accueil d'un public spécifique avec mise à disposition de services adaptés

Commercialisation des logements neufs promoteurs (1/2)

D'après l'enquête du ministère qui concerne les programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente⁴, en 2022, le nombre de réservations à la vente auprès des promoteurs immobiliers a atteint 110 456 unités (104 111 appartements et 6 345 maisons), niveau en baisse de 15,2 % sur un an. Cette baisse est plus importante pour les maisons (-23,1 %) que pour les appartements (-14,7 %).

Les prix moyens 2022 à la réservation poursuivent leur hausse par rapport à 2021 : +5,0 % à 4 670 euros/m² pour les appartements et 344 428 euros (+3,8 %) pour les maisons.

Appartement	Réservations à la vente		Prix (en €/m ²)	
	Nombre	Variation annuelle	Niveau	Variation annuelle
1 pièce	11 631	-3,7%	5 737	+6,6%
2 pièces	38 164	-15,6%	4 756	+5,6%
3 pièces	37 711	-16,7%	4 381	+4,8%
4 pièces ou plus	16 605	-14,7%	4 828	+3,7%
Ensemble	104 111	-14,7%	4 670	+5,0%

Maisons individuelles	Réservations à la vente		Prix (en €)	
	Nombre	Variation annuelle	Niveau	Variation annuelle
Moins de 4 pièces	1 051	-34,9%	257 535	+12,2%
4 pièces	3 785	-17,1%	321 536	+4,5%
5 pièces ou plus	1 509	-27,0%	463 835	-0,1%
Ensemble	6 345	-23,1%	344 428	+3,8%

Source : SDES, ECLN

Note de lecture : Ces chiffres concernent les ensembles d'au moins cinq maisons commercialisés par les promoteurs immobiliers. Ils n'intègrent pas les constructions individuelles réalisées par des constructeurs pour des particuliers en vue de leur occupation personnelle, qui représentent l'essentiel des maisons construites.

⁴ Ce champ exclut les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux et les logements de fonction.

Commercialisation des logements neufs promoteurs (2/2)

Commercialisation des logements neufs par région

En 2022, l'évolution du nombre de réservations s'échelonne entre -33,4 % en Corse et +5,2% dans le Centre.

Région	Appartement et maison	
	nb réservations	évolution
Auvergne-Rhône-Alpes	18 183	-6,0%
Bourgogne-Franche-Comté	2 082	-0,9%
Bretagne	5 309	-18,4%
Centre-Val de Loire	3 648	+5,2%
Corse	1 163	-33,4%
Grand Est	6 954	-24,6%
Hauts-de-France	6 971	-7,1%
Île-de-France	24 947	-15,2%
Normandie	4 377	+1,4%
Nouvelle-Aquitaine	7 582	-20,5%
Occitanie	11 918	-19,9%
Pays de la Loire	5 259	-25,8%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	11 234	-17,8%
France	110 456	-15,2%

Source : SDES, ECLN

Prix des logements neufs par région

Quant à l'évolution des prix, elle s'échelonne pour les appartements entre -2,8 % en Corse et +8,5 % en Normandie, et pour les maisons entre -5,0 % en Auvergne-Rhône-Alpes et +15,0 % en Bretagne.

Région	Appartement		Maison	
	Prix moyen	évolution	Prix moyen	évolution
Auvergne-Rhône-Alpes	4 768	+6,4%	383 703	-5,0%
Bourgogne-Franche-Comté	3 618	+7,7%	229 774	+5,1%
Bretagne	4 417	+8,1%	344 895	+15,0%
Centre-Val de Loire	4 068	+6,7%	245 715	+13,7%
Corse	3 909	-2,8%	448 754	+8,8%
Grand Est	3 832	+5,0%	271 638	+6,6%
Hauts-de-France	3 958	+7,0%	273 935	+6,0%
Île-de-France	5 409	+2,6%	424 456	-1,6%
Normandie	3 994	+8,5%	244 713	-3,4%
Nouvelle-Aquitaine	4 448	+6,3%	365 603	+10,2%
Occitanie	4 292	+5,1%	284 413	+5,2%
Pays de la Loire	4 408	+4,2%	271 597	+5,7%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5 055	+5,4%	413 262	+6,5%
France	4 670	+5,0%	344 428	+3,8%

Source : SDES, ECLN, estimation Fnaim uniquement pour le prix moyen 2022 des maisons de la région Centre⁵

⁵ Le prix moyen des maisons neuves publié par SDES au 2^{ème} trimestre 2022 pour la région Centre est considéré par la Fnaim anormalement élevé par rapport aux autres trimestres de l'année pour cette région. Il a donc été retiré dans le calcul de la moyenne 2022 pour estimer cette dernière.

Terrains et maisons individuelles (1/2)

En 2021, le prix moyen au m² de terrain acheté en lotissement, en vue de construire une maison individuelle, atteint 90 euros/m², soit une légère baisse (-1,1 %) par rapport à l'année précédente. La surface moyenne achetée (947 m²) est en hausse de +2,5 %.

Le prix moyen de la maison à construire, hors terrain, est en hausse de +5,8 %, s'élevant à 194 000 euros, pour une superficie moyenne de 123 m², en hausse de +2,1 % sur un an. En conséquence, le prix moyen au m² est en hausse (+4,0 %). Au total, le prix moyen des terrains étant en hausse de +1,4 %, le montant des opérations (terrain + maison) est en hausse (+4,4 %), s'établissant à 279 300 euros. La part du terrain dans le coût total (30,5 %) est en baisse (-2,9 %).

Terrains achetés et maisons construites en 2020	Niveau	variation annuelle
Terrains		
Prix moyen	85 300 €	+1,4%
Prix moyen au m ²	90 €/m ²	-1,1%
Surface moyenne	947 m ²	+2,5%
Maisons		
Prix moyen	194 000 €	+5,8%
Prix moyen au m ²	1584 €/m ²	+4,0%
Surface moyenne	123 m ²	+2,1%
Investissements		
Coût moyen (terrain + maison)	279 300 €	+4,4%
Part du terrain dans le cout total	30,5%	-2,9%

Source : SDES, EPTB 2021

Surface de plancher : somme des surfaces des planchers de chaque niveau après déduction des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation, des toitures terrasses, des balcons, des loggias, des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée et des garages.

Terrains et maisons individuelles (2/2)

Prix des terrains et des maisons par région

En 2020, le prix moyen des terrains au mètre carré en région s'échelonne entre 49 euros/m² en Bourgogne-Franche-Comté et 251 euros/m² en Ile-de-France. Quant à celui des maisons, il est moins dispersé et varie entre 1 341 euros /m² dans le Centre-Val de Loire à 1 890 euros/m² en Corse.

Terrains				
Région	Nombre de terrains	Surface moyenne (en m ²)	Prix moyen (en €)	Prix moyen (en €/m ²)
Auvergne-Rhône-Alpes	10 474	1 044	106 200	102
Bourgogne-Franche-Comté	3 437	1 328	63 000	47
Bretagne	10 465	714	62 100	87
Centre-Val de Loire	3 795	1 046	63 600	61
Corse	436	1 155	102 400	89
Grand Est	5 749	985	80 100	81
Hauts-de-France	4 973	910	74 100	81
Île-de-France	3 360	651	151 400	233
Normandie	5 148	961	62 300	65
Nouvelle-Aquitaine	12 247	1 177	77 400	66
Occitanie	11 203	1 033	89 800	87
Pays de la Loire	10 086	677	69 500	103
Provence-Alpes-Côte d'Azur	4 085	926	163 400	176
DOM	1 682	714	110 800	155
France entière	87 140	947	85 300	90

Champ pour les terrains : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2020 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2020. Source : SDES, EPTB 2021

Maisons				
Région	Nombre de maisons	Surface moyenne (en m ²)	Prix moyen (en €)	Prix moyen (en €/m ²)
Auvergne-Rhône-Alpes	16 971	125	215 300	1 720
Bourgogne-Franche-Comté	5 013	128	200 700	1 574
Bretagne	14 559	116	188 000	1 619
Centre-Val de Loire	4 931	123	168 100	1 373
Corse	1 197	126	236 500	1 879
Grand Est	9 057	138	227 200	1 643
Hauts-de-France	7 019	128	185 700	1 446
Île-de-France	5 881	137	225 800	1 649
Normandie	7 143	120	172 800	1 442
Nouvelle-Aquitaine	18 236	117	180 100	1 539
Occitanie	16 594	119	176 900	1 492
Pays de la Loire	13 982	112	182 600	1 637
Provence-Alpes-Côte d'Azur	7 154	121	211 400	1 743
DOM	4 976	103	154 600	1 503
France entière	132 713	123	194 000	1 584

Champ pour les maisons : France entière, permis délivrés à des particuliers en 2020 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non. Source : SDES, EPTB 2021

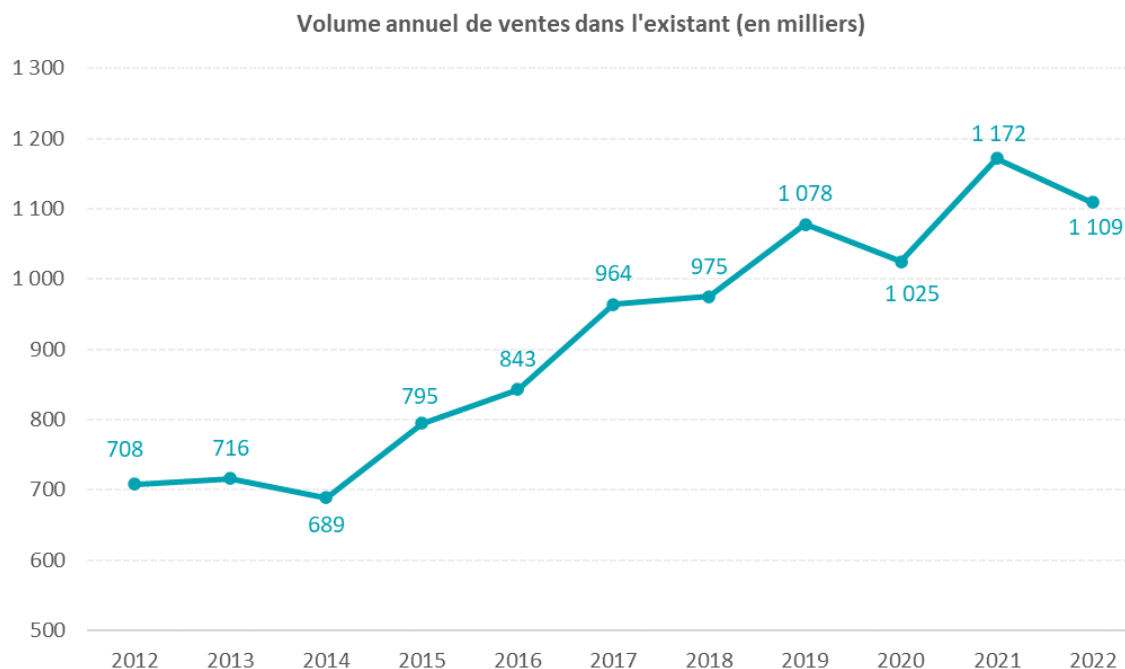


**LE MARCHÉ
DES LOGEMENTS
ANCIENS**



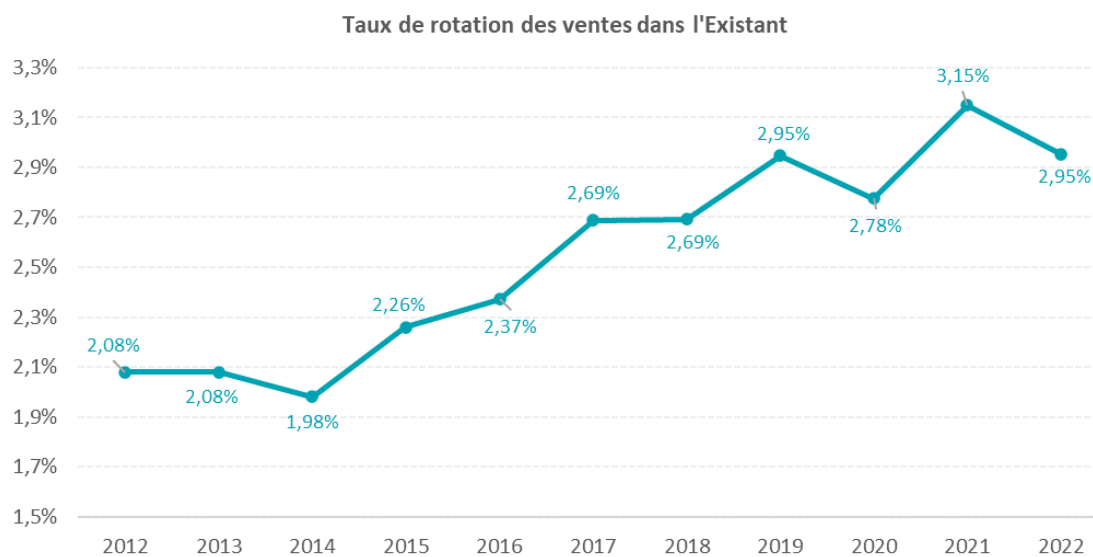
Evolution des ventes (1/2)

Le nombre de ventes d'appartements et de maisons anciens confondus est de 1 109 000 en 2022, soit une baisse par rapport à l'année 2021 de 5,4 %. Cette baisse est certainement liée à l'environnement économique (Ukraine, inflation), et il se pourrait qu'elle se poursuive. En 2022, le niveau de ventes reste supérieur à celui de 2020.



Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

Même rapporté au parc de logements, le nombre de ventes est en baisse de 20 points de base sur un an, tout en restant supérieur ou égal à celui des années antérieures à 2020.



Source : Calcul FNAIM à partir des données INSEE (parc) et CGEDD (ventes)

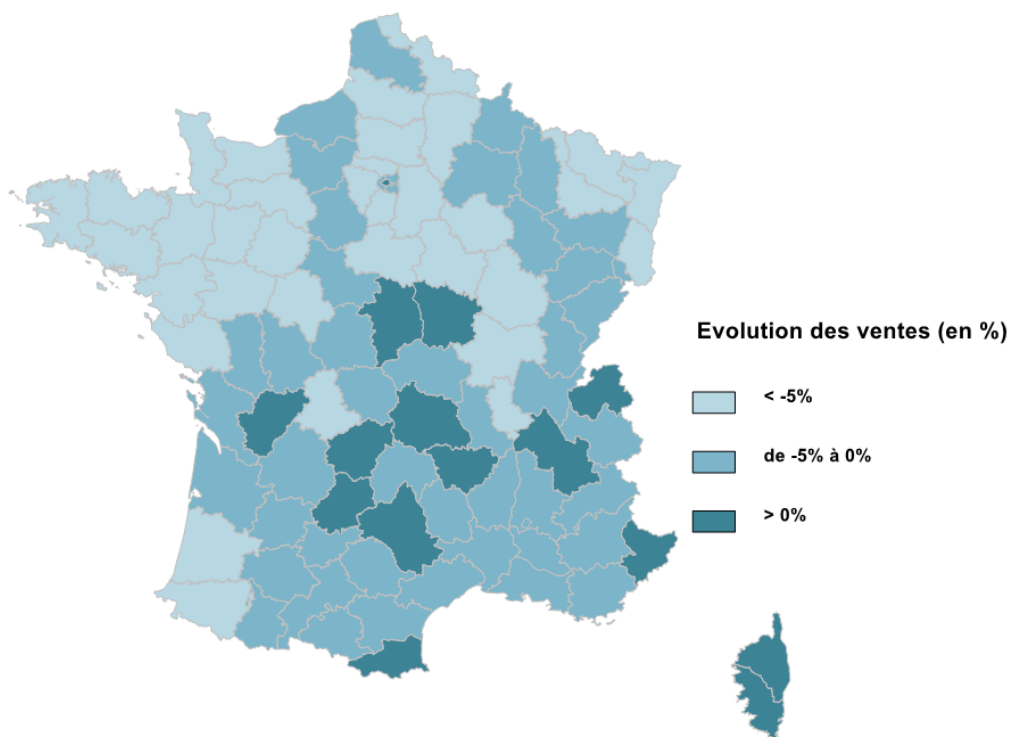
Taux de rotation : nombre de ventes de logements rapporté au parc de logements.

Evolution des ventes (2/2)

Ventes départementales de logements

En 2022, les ventes de logements sont globalement en baisse. Cette carte permet de détailler l'évolution selon les territoires, allant de -16,2 % en Saône-et-Loire à +9,7 % en Isère.

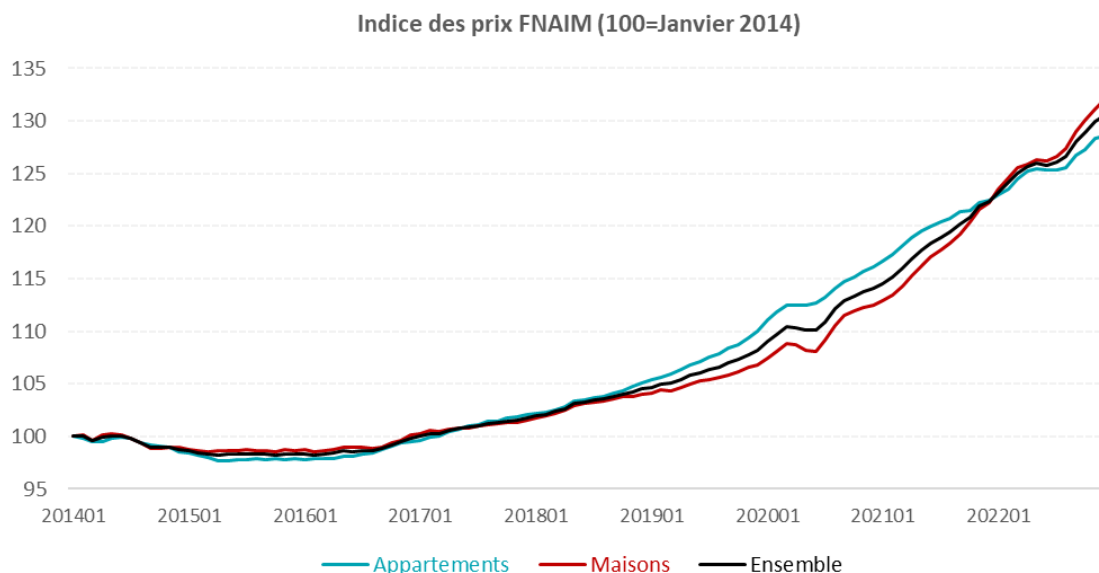
Evolution des ventes logements (2022/2021)



Source : estimation FNAIM des ventes départementales des logements à partir de CGEDD d'après Direction Générale des Finances Publiques (Fidji et MEDOC). Nous supposons que la part de logements anciens dans les logements soumis au taux de droits de mutation de droit commun est restée constante entre les deux années.

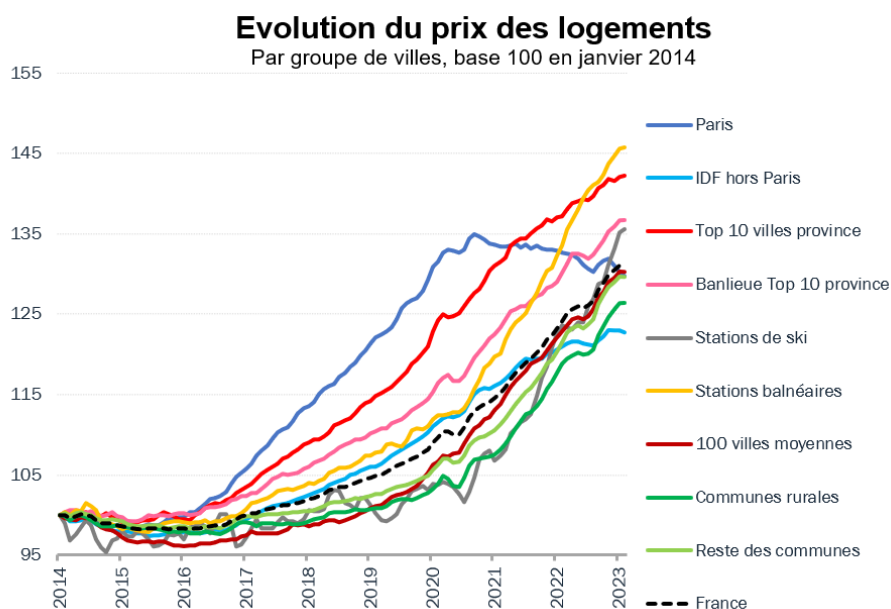
Prix des logements (1/3)

En 2022, le prix des logements est en hausse de 6,7 % par rapport à 2021, avec : +5,1 % pour les appartements, +7,9 % pour les maisons. Cette hausse décélère légèrement par rapport à celle observée un an auparavant (rappel : +7,2 % en 2021). Notons que l'évolution du prix des maisons est plus forte que celle du prix des appartements, ce qui se traduit sur la courbe de l'indice par le fait que les courbes se sont croisées fin 2021.



Source : FNAIM, décembre 2022

Cette hausse est hétérogène d'un territoire à l'autre et les différences de niveau de prix peuvent être considérables. Elles dépendent notamment de la taille de la ville :



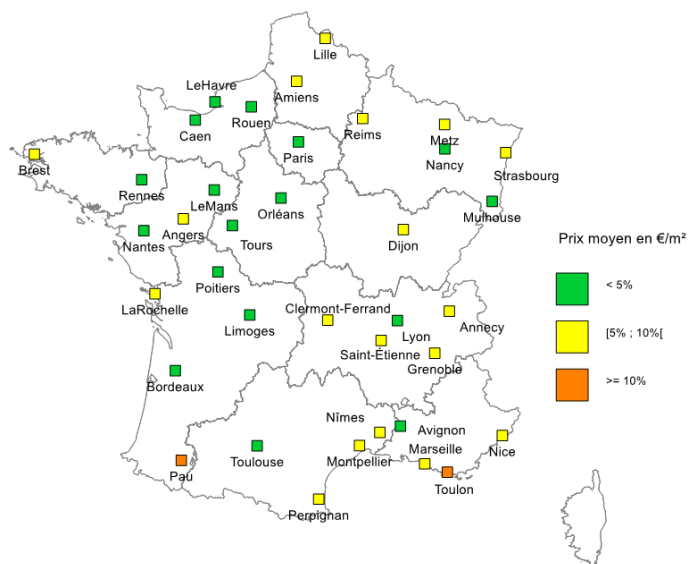
Source : FNAIM, 2022

L'indice « Top 10 villes province » regroupe les 10 plus grandes villes de France hors Paris (Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Lille et Rennes). **L'indice « Villes moyennes »** regroupe les 100 plus grandes villes de France en dehors des groupes précédents, c'est-à-dire en dehors de l'Île-de-France, des 10 plus grandes villes de province et de leur périphérie, et en dehors des stations de ski et des stations balnéaires. Pour **l'indice « communes rurales »**, il s'agit du prix des communes appartenant aux unités urbaines classées comme « rurales » par l'INSEE (environ 28 000 communes, et 22% de la population) et qui n'appartiennent pas aux groupes de villes précédents.

Prix des logements (2/3)

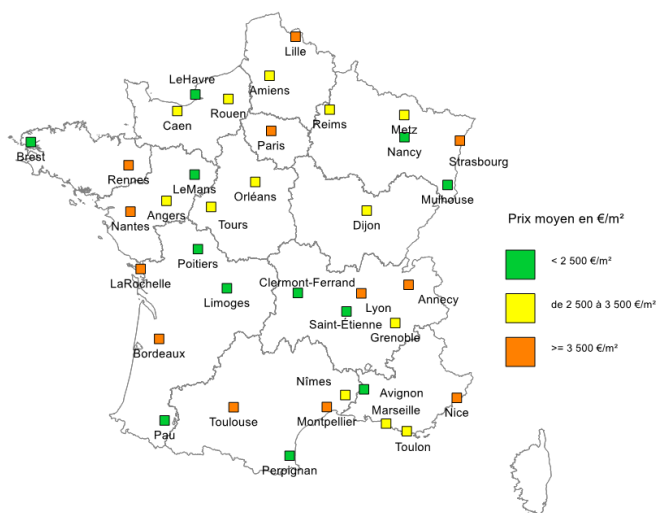
Les prix dans les grandes communes

Nous avons sélectionné 37 grandes communes. L'évolution de leur prix entre 2021 et 2022 est comprise entre -1,5 % pour Paris et +12,0 % pour Toulon.



Source : FNAIM, décembre 2022

Le niveau des prix se situe entre 1 462 euros/m² à Mulhouse et 10 709 euros/m² pour Paris.



Source : FNAIM, décembre 2022

Prix des logements (3/3)

Commune	Prix 2022 (en €/m ²)	Evolution annuelle (2022/2021)
Amiens	2 545	+7,4%
Angers	3 496	+6,0%
Annecy	5 418	+10,0%
Avignon	2 453	+1,6%
Bordeaux	4 864	-0,0%
Brest	2 260	+6,6%
Caen	3 055	+4,0%
Clermont-Ferrand	2 401	+7,2%
Dijon	3 027	+7,4%
Grenoble	2 877	+6,7%
La Rochelle	5 116	+6,2%
Le Havre	2 384	+3,5%
Le Mans	2 077	+5,0%
Lille	3 917	+6,2%
Limoges	1 867	+4,5%
Lyon	5 051	-1,5%
Marseille	3 450	+7,0%
Metz	2 505	+7,4%
Montpellier	3 584	+6,3%
Mulhouse	1 462	+3,3%
Nancy	2 406	+2,1%
Nantes	4 005	-1,3%
Nice	4 948	+6,6%
Nîmes	2 551	+8,2%
Orléans	2 713	+3,6%
Paris	10 709	-1,5%
Pau	2 267	+11,7%
Perpignan	1 762	+7,2%
Poitiers	2 246	+4,6%
Reims	2 907	+6,4%
Rennes	4 109	+4,9%
Rouen	2 902	+5,0%
Saint-Étienne	1 463	+8,3%
Strasbourg	4 052	+9,9%
Toulon	3 388	+12,0%
Toulouse	3 520	+1,0%
Tours	3 140	+4,9%

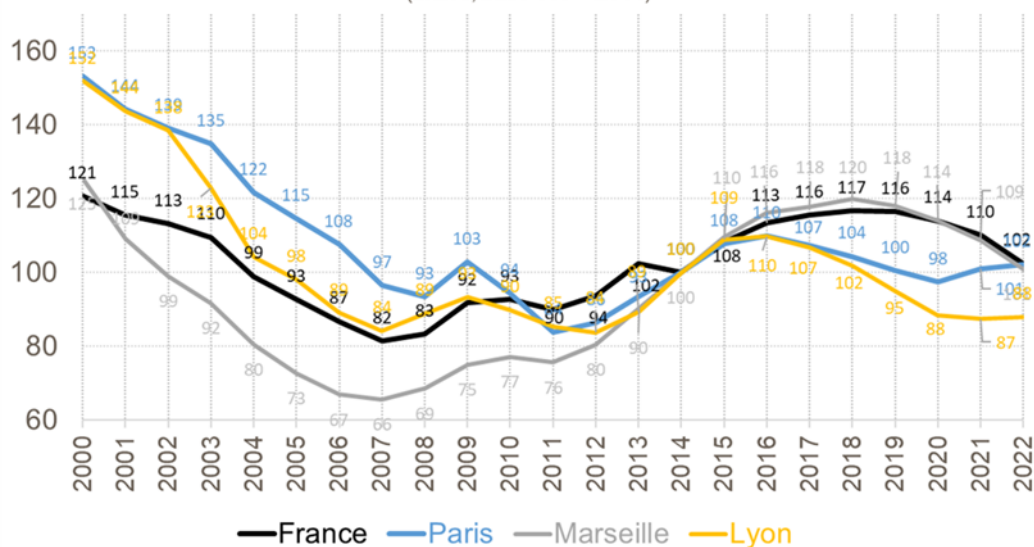
Source : FNAIM, décembre 2022

Pouvoir d'achat immobilier - France & Groupes de villes

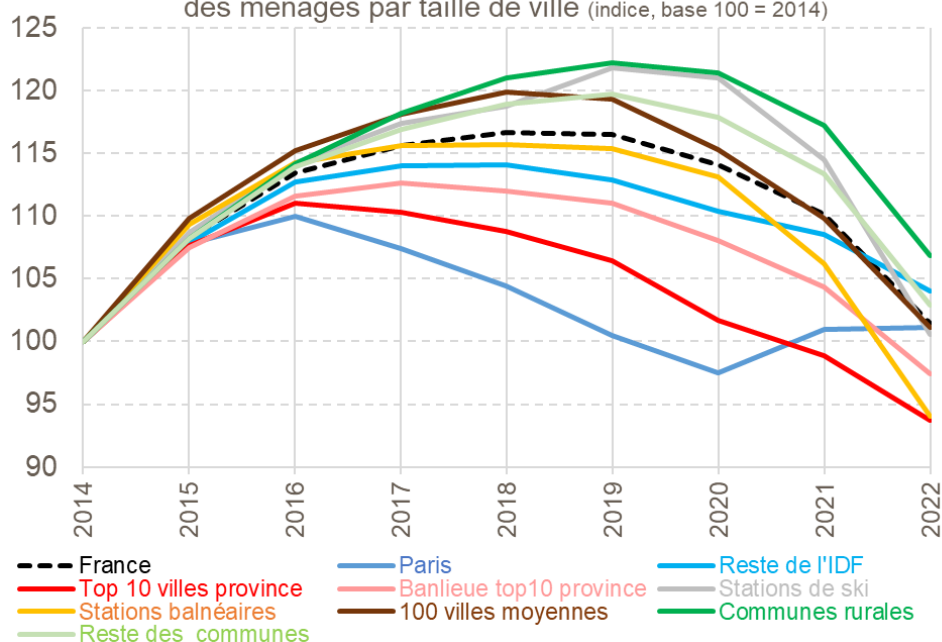
En 2022, le pouvoir d'achat immobilier des ménages a baissé sur un an (-6,9 %) du fait de la hausse cumulée des prix et des taux d'intérêt. Le pouvoir d'achat immobilier est même passé au-dessous (-0,5 %) de sa moyenne de long terme (période 2000-2022).

De même que pour les prix, le pouvoir d'achat immobilier évolue de manière différenciée selon la taille des villes :

Indicateur de pouvoir d'achat immobilier des ménages
(indice, base 100 = 2014)

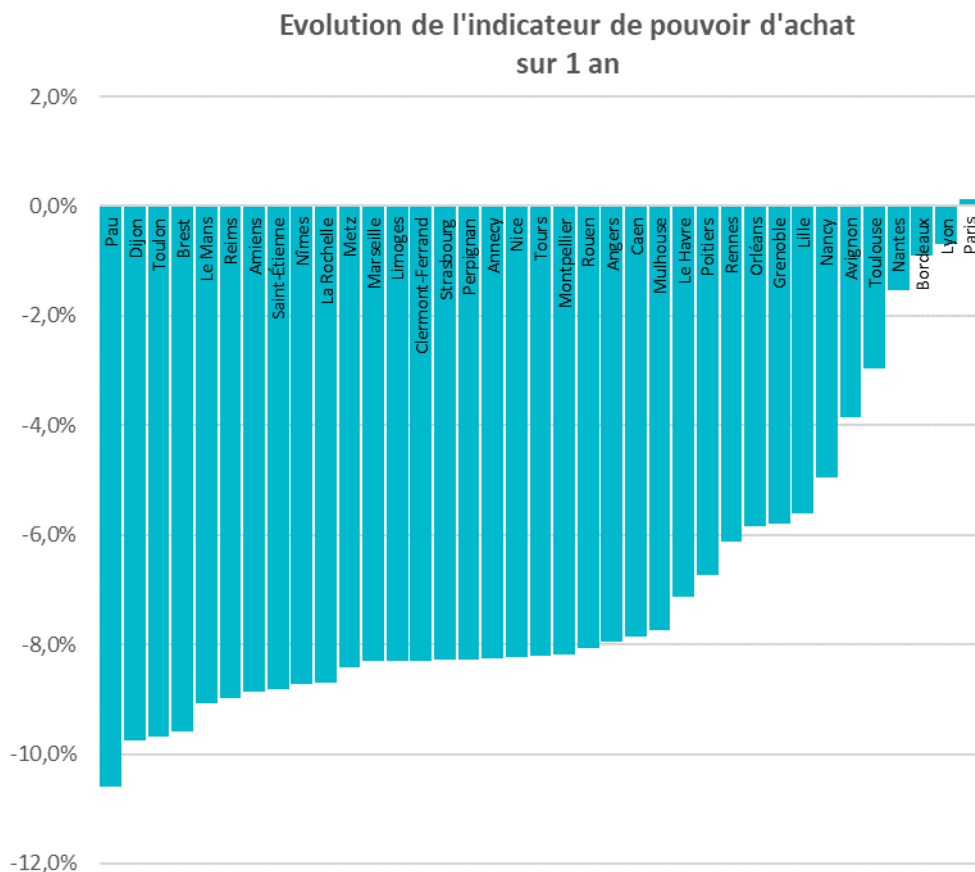


Indicateur de pouvoir d'achat immobilier
des ménages par taille de ville (indice, base 100 = 2014)



Pouvoir d'achat immobilier - Focus 37 villes

Paris fait encore figure d'exception (parmi ces 37 villes) car elle est la seule à ne pas connaître de baisse de pouvoir d'achat sur un an (+0,1 %).



Source : FNAIM, décembre 2022

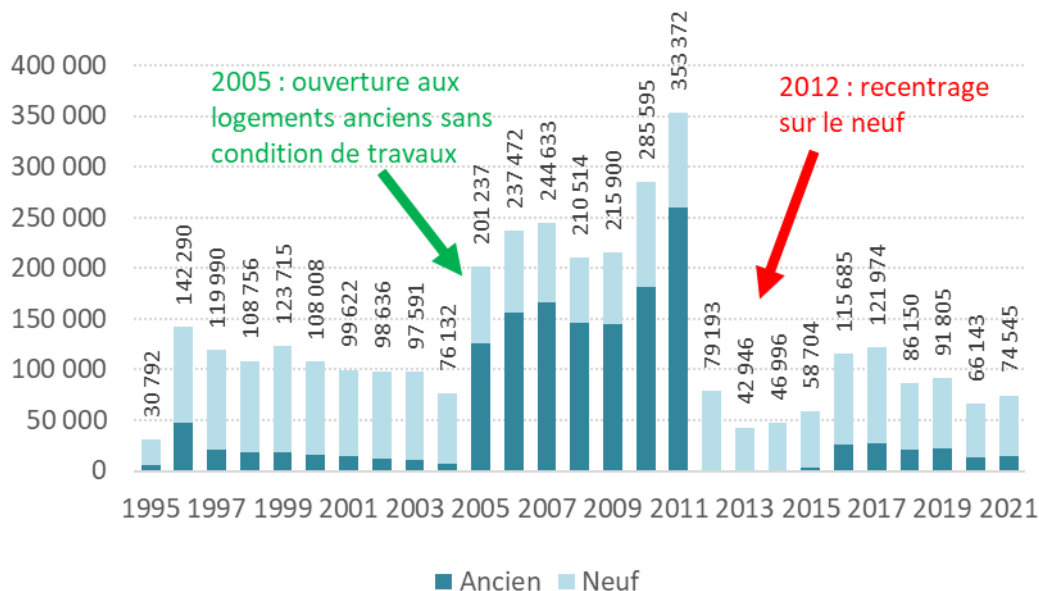
L'indicateur de pouvoir d'achat immobilier FNAIM reflète la quantité de surface achetable chaque année dans l'existant pour une durée de remboursement de 20 ans, des taux d'intérêts moyens immobiliers (Banque de France) et l'indice du prix des logements FNAIM. Cette approche prend également en compte l'évolution du revenu (niveau de vie) mais ne tient pas compte de l'évolution des droits de mutations ni de l'apport personnel.

Prêt à taux zéro (PTZ)

Evolution du nombre de PTZ accordés

Le nombre d'émissions de PTZ s'est fortement réduit depuis 2012 et son recentrage sur le logement neuf. En 2021, 15 038 PTZ ont été accordés dans l'ancien, soit seulement 1,3 % des ventes de logements anciens.

Nombre de PTZ accordés

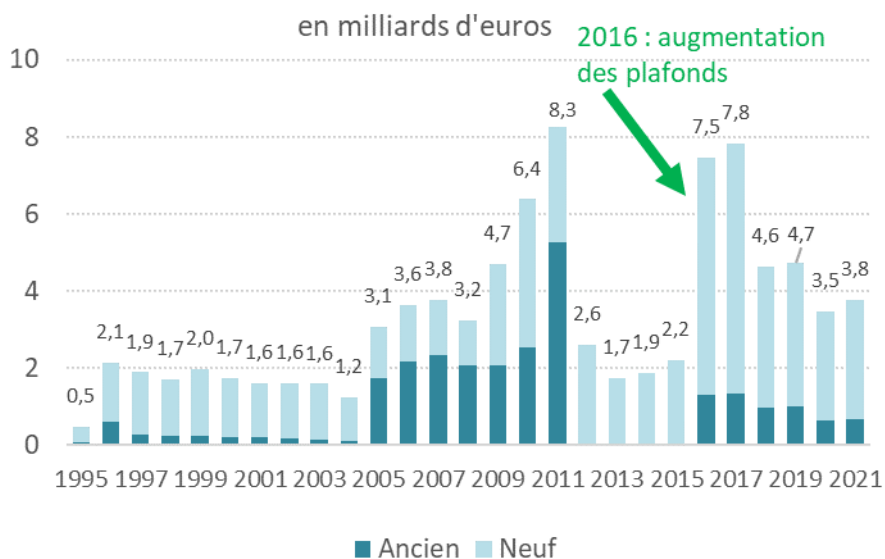


Source : Ministère de la Cohésion des territoires (via data.gouv.fr)

Montant des PTZ

En 2021, les PTZ ont représenté 3,8 milliards d'euros, dont 1 milliard d'euros dans l'ancien.

Montant total des PTZ



Source : Ministère de la Cohésion des territoires (via data.gouv.fr)

Les loyers (1/2)

Loyers et rendement locatif brut dans 37 grandes villes

Parmi les villes sélectionnées dans le tableau ci-dessous, les loyers moyens se situent entre 8,4 euros/m² à Saint-Etienne, et 27,2 euros/m² à Paris.

Commune	n°dept	Loyer (en €/m ²)	évolution 1 an	évolution 5 ans	Rendement locatif brut
Mulhouse	68	10,1	+5,2%	+2,0%	8,3%
Perpignan	66	10,3	+2,5%	+4,6%	7,0%
Saint-Étienne	42	8,4	+5,0%	+4,8%	6,9%
Limoges	87	9,8	+0,7%	+9,9%	6,3%
Poitiers	86	11,4	+1,9%	+8,3%	6,1%
Le Mans	72	10,3	+3,5%	+9,8%	6,0%
Le Havre	76	11,7	+1,5%	+9,8%	5,9%
Nancy	54	11,5	+0,9%	+8,4%	5,7%
Avignon	84	11,6	+2,4%	+3,5%	5,7%
Pau	64	10,7	+1,5%	+4,9%	5,7%
Amiens	80	11,5	-3,4%	+2,1%	5,4%
Clermont-Ferrand	63	10,8	+3,4%	+8,3%	5,4%
Brest	29	10,1	+7,5%	+16,9%	5,4%
Nîmes	30	11,2	+1,3%	+9,1%	5,3%
Grenoble	38	12,6	+3,0%	+4,8%	5,3%
Metz	57	10,7	-0,6%	+10,2%	5,1%
Orléans	45	11,4	+0,4%	+7,2%	5,0%
Tours	37	12,4	+4,5%	+4,6%	4,7%
Rouen	76	11,4	+1,3%	+6,7%	4,7%
Dijon	21	11,8	+2,5%	+6,9%	4,7%
Caen	14	11,9	+2,0%	+7,0%	4,7%
Montpellier	34	13,9	+1,7%	+6,0%	4,7%
Reims	51	11,1	-1,0%	+4,9%	4,6%
Toulon	83	12,5	+2,5%	+7,9%	4,4%
Marseille	13	12,7	+0,5%	+7,4%	4,4%
Lille	59	13,8	+3,0%	+4,4%	4,2%
Angers	49	12,2	+6,6%	+15,1%	4,2%
Toulouse	31	12,0	+1,9%	+5,6%	4,1%
Nice	06	16,2	+0,0%	+4,0%	3,9%
Strasbourg	67	12,6	+0,3%	+4,4%	3,7%
Nantes	44	12,3	+0,8%	+5,3%	3,7%
Rennes	35	12,3	+0,9%	+3,2%	3,6%
La Rochelle	17	14,8	+1,9%	+1,9%	3,5%
Bordeaux	33	14,0	+2,9%	+7,3%	3,5%
Lyon	69	13,9	+1,1%	+10,2%	3,3%
Annecy	74	14,9	+1,3%	+14,4%	3,3%
Paris	75	27,2	-0,8%	+6,5%	3,0%

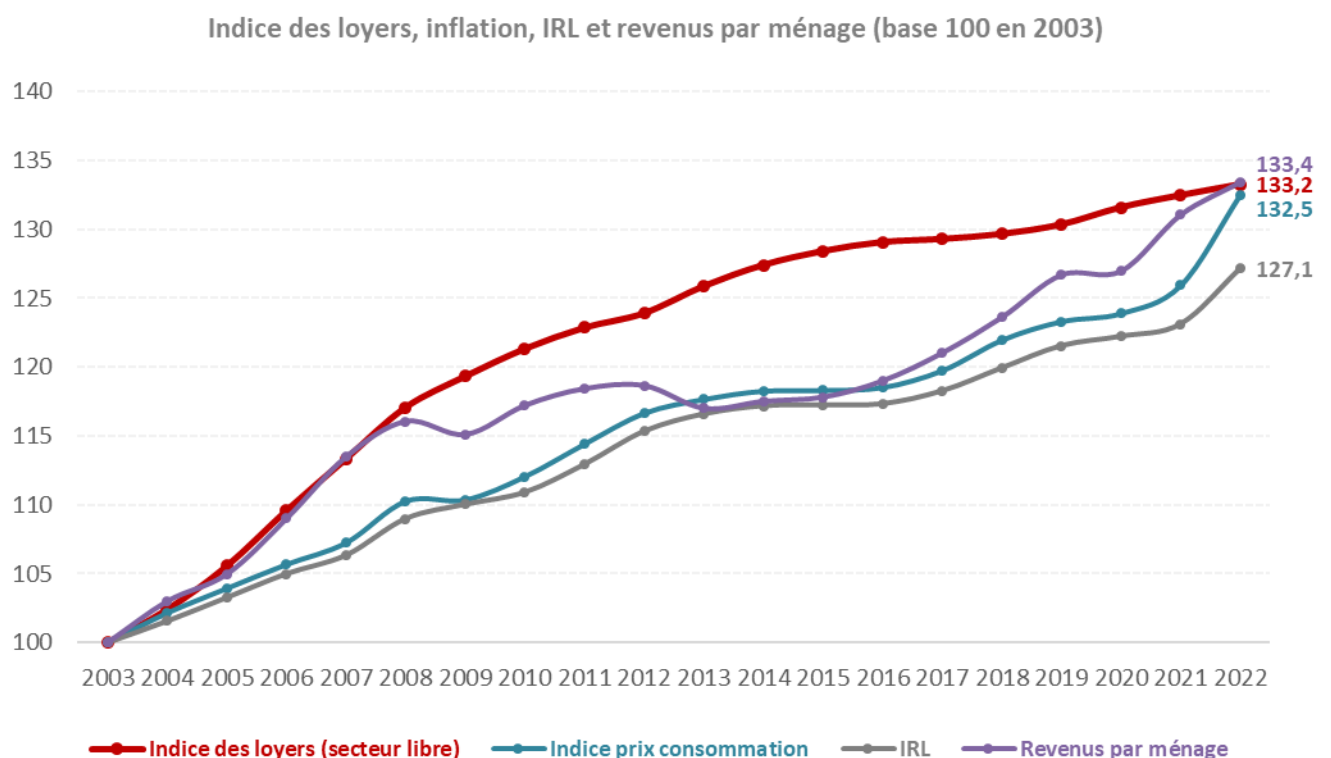
Source : Prix FNAIM 2022/ Loyers FNAIM-Clameur 3^{ème} trimestre 2022

Les loyers (2/2)

L'évolution des loyers est mesurée par l'indice des loyers d'habitation (ILH, publié par l'INSEE). Il s'agit de l'évolution des loyers à qualité constante. Depuis les années 1970, il évolue au même rythme que les revenus par ménage. Mais les locataires se sont paupérisés par rapport à la moyenne des ménages et, sous l'effet de l'amélioration de la qualité des logements, le loyer moyen a davantage augmenté que l'indice INSEE des loyers, si bien que le poids du loyer dans le revenu des locataires a doublé. Il semble que ce phénomène ait fortement ralenti dans les années 2010.

Après avoir fortement augmenté dans les années 2000, l'indice des loyers augmente désormais moins vite (seulement +3% en 6 ans). Il évolue ainsi moins vite que l'inflation et que le revenu par ménage sur les 5 dernières années.

L'Indice de Référence des Loyers (IRL, publié par l'INSEE) sert de base pour réviser les loyers des logements vides ou meublés. Il fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les bailleurs. En 2008, le mode de calcul de l'IRL a été modifié et est désormais basé sur l'inflation : il correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'indice des prix à la consommation (IPC, série « ensemble des ménages hors tabac et hors loyer »).



Source : INSEE, Calculs FNAIM, décembre 2022

Bailleurs et revenus fonciers

Les chiffres les plus récents de ce paragraphe⁶ sont relatifs aux revenus 2020⁷.

Le nombre de bailleurs particuliers de logements, de locaux commerciaux, de commerces, et de terrains s'élève à 5,0 millions en 2020 (dont 28 % sont non imposables). Parmi ces bailleurs, 30 % sont sous le régime micro-foncier et 70 % sous le régime réel (55 % déclarant un revenu, et 15 % un déficit).

Régime fiscal	Nombre de ménages bailleurs déclarant des revenus (ou des déficits) fonciers		
	Imposés	Non imposés	Total
Micro	934 500	556 100	1 490 600
Réel (revenus)	2 167 800	611 700	2 779 500
Réel (déficits)	541 700	233 900	775 600
Total	3 644 000	1 401 700	5 045 700

Source : ministère des Finances et des Comptes publics - DGFIP, données statistiques, revenus 2020

Ces bailleurs ont déclaré 41,5 milliards d'euros de revenus fonciers et 14,3 milliards d'euros de déficits.

Régime fiscal	Montant des revenus (ou déficits) fonciers déclarés (en Mds d'€)			
	Imposés	Non imposés	Total	Evolution annuelle
Micro	5,7	2,7	8,5	2,4%
Réel (revenus)	29,1	3,9	33,0	0,2%
Réel (déficits)	10,5	3,8	14,3	10,4%

Source : ministère des Finances et des Comptes publics - DGFIP, données statistiques, année 2020 (revenus 2019)

Revenus fonciers : revenus provenant de la location des propriétés bâties (appartements, maisons...) et non bâties (terrains...), lorsqu'ils ne sont pas inclus dans les bénéfices d'une entreprise commerciale, industrielle ou artisanale, d'une exploitation agricole ou d'une profession non commerciale.

Régime micro-foncier : c'est un régime d'imposition simplifié s'appliquant de plein droit aux contribuables qui ne donnent pas en location des biens qui bénéficient de certains régimes spéciaux et dont le revenu brut foncier total n'excède pas 15 000 euros au titre de l'année d'imposition.

Régime réel : il s'applique de plein droit lorsque le contribuable ou l'un des membres du foyer fiscal est propriétaire d'un ou de plusieurs biens appartenant à certaines catégories ou lorsque le revenu brut foncier annuel est supérieur à 15 000 euros.

⁶ On rappelle que les chiffres de ce paragraphe ne sont pas disponibles pour l'année 2019 (revenus 2018) car l'année 2019 est une « année blanche fiscale »

⁷ Il n'y a plus d'écart entre l'année de déclaration et celle des revenus (l'impôt sur les revenus 2020 est payé en 2020)

Contentieux locatifs

Les chiffres les plus récents de ce paragraphe sont ceux de l'année 2019.

En 2019, globalement le nombre de contentieux locatifs, est quasi-stable s'il est à l'initiative des bailleurs, et en baisse s'il est à l'initiative des locataires.

En 2019, le nombre de contentieux locatifs initiés par des **bailleurs**, tous motifs confondus, s'élève à 156 378 (dont 93 % concernent le paiement des loyers et/ou résiliation expulsion). Il est quasiment stable (-0,7 %) par rapport à 2018.

Unité : nombre d'affaires

Demande des bailleurs	Procédures au fond	Référés	Total	Evolution annuelle
Paiement des loyers et/ou résiliation expulsion	90 455	54 772	145 227	-1,1%
Dommages-intérêts en fin de bail	2 760	36	2 796	3,1%
Validité du congé-expulsion	2 800	1 208	4 008	10,4%
Exécution d'obligation autre que paiement de loyer	2 753	1 139	3 892	4,1%
Fixation judiciaire du loyer	195	11	206	-19,2%
Résiliation du bail pour abandon du domicile	198	51	249	-27,6%
Total	99 161	57 217	156 378	-0,7%

Source : Ministère de la Justice/ SG/ SDSE/ Exploitation statistique du Répertoire Général Civil, année 2019

La décision d'expulsion est prononcée dans plus de 8 cas sur dix, soit 130 514 cas dont 39 % de manière conditionnelle, et 61 % de manière ferme. Le nombre de décisions d'expulsions est également en hausse, de 9,2 % par rapport à 2018.

Le nombre de procédures judiciaires initiées par des **locataires**, tous motifs confondus, est de 6 623 en 2019 (dont 60 % concernent la restitution du dépôt de garantie) : il est en baisse de 8,4% par rapport à 2018.

Unité : nombre d'affaires

Demande des locataires	Procédures au fond	Référés	Total	Evolution annuelle
Restitution du dépôt de garantie	3 881	76	3 957	-11,8%
Sanction du bailleur pour troubles de jouissance	1 234	137	1 371	-2,5%
Travaux à la charge du bailleur	661	255	916	-6,1%
Maintien dans les lieux	351	28	379	4,7%
Total	6 127	496	6 623	-8,4%

Source : Ministère de la Justice/ SG/ SDSE/ Exploitation statistique du Répertoire Général Civil, année 2019



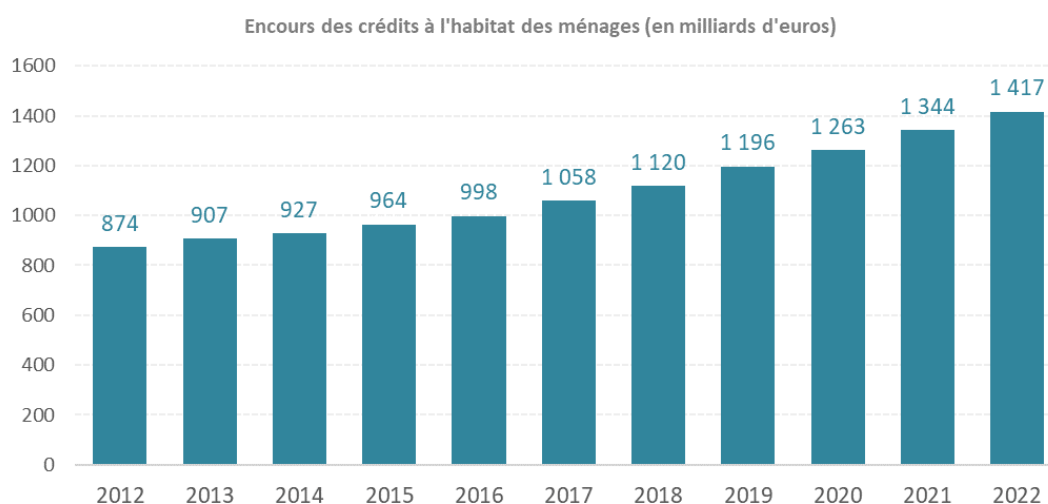
**LES CRÉDITS
À L'HABITAT
DES MÉNAGES**



Encours et production (1/2)

Encours

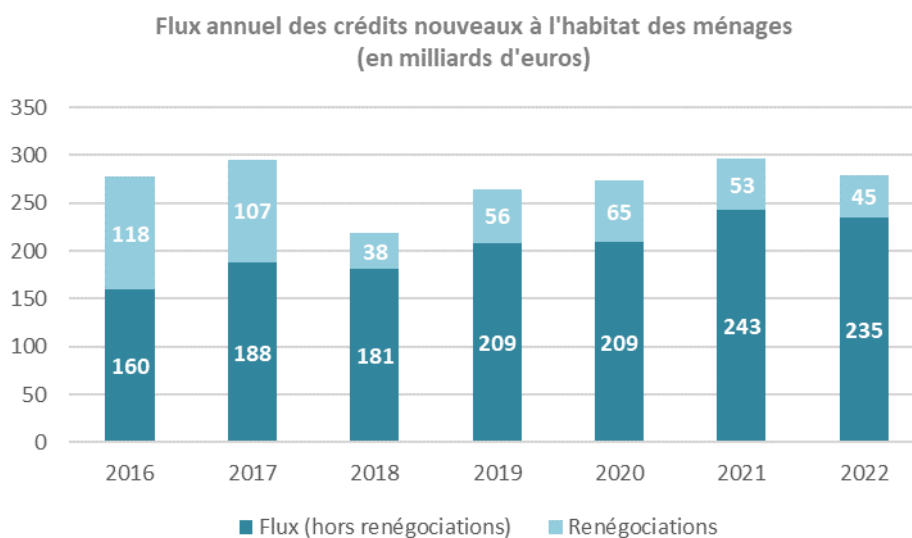
L'encours des crédits à l'habitat des ménages atteint 1 417 milliards d'euros en 2022, soit une hausse de 5,5 % par rapport à 2021. Cette hausse avait d'ailleurs déjà préoccupé le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), qui avait émis des recommandations en décembre 2019 pour freiner le marché du crédit à l'habitat, avant d'assouplir fin 2020 ces recommandations. Elles sont toutefois devenues contraignantes pour les banques à partir de mi-2021.



Source : Banque de France

Production

En 2022, le flux annuel des nouveaux crédits atteint 279 milliards d'euros, soit une baisse de 5,6 % par rapport à l'année 2021. Ce chiffre inclut les renégociations d'emprunt, leur part étant de 16,0 % des montants (contre 17,9 % en 2021).

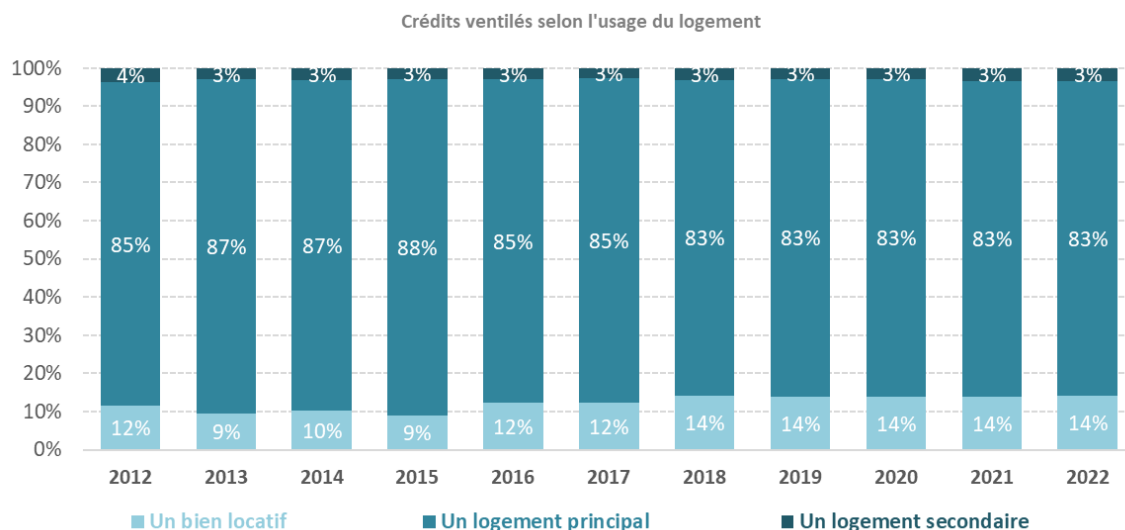


Source : Banque de France

Encours et production (2/2)

Structure de la production selon l'usage du logement pour les particuliers

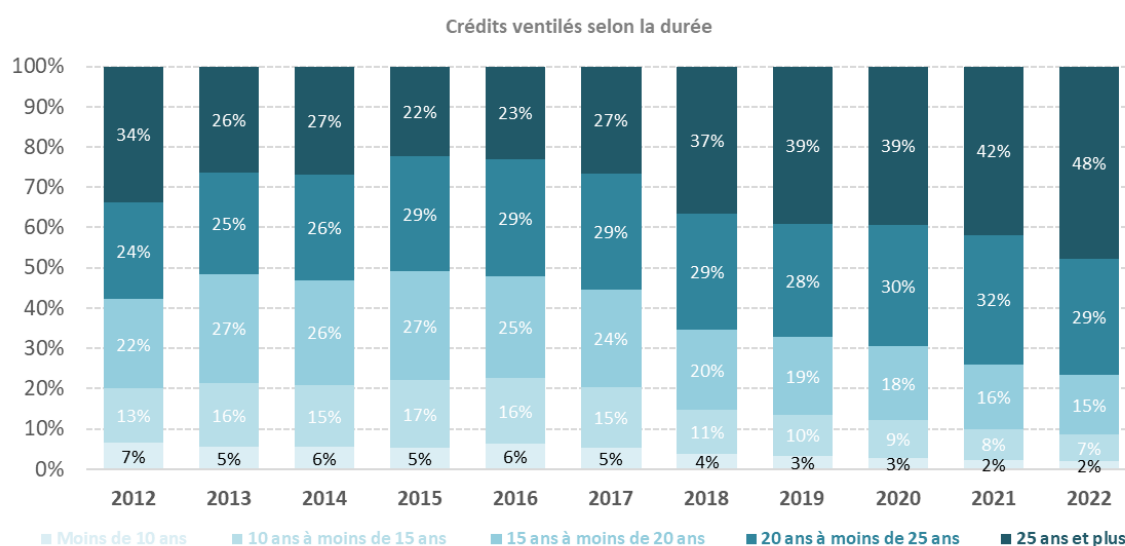
En 2022, la part des crédits immobiliers aux particuliers pour l'acquisition d'un logement principal est de 83 %, de 14 % pour l'investissement locatif et de 3 % pour l'achat d'une résidence secondaire.



Source : Banque de France

Structure de la production selon la durée des crédits

En 2022, parmi les crédits immobiliers aux particuliers, 48 % ont une durée de 25 ans et plus, et 9 % moins de 15 ans. La part des crédits longs est plus élevée depuis cinq ans, avec 21% de part supplémentaire par rapport à l'année 2017 pour les crédits d'une durée d'au moins 25 ans.



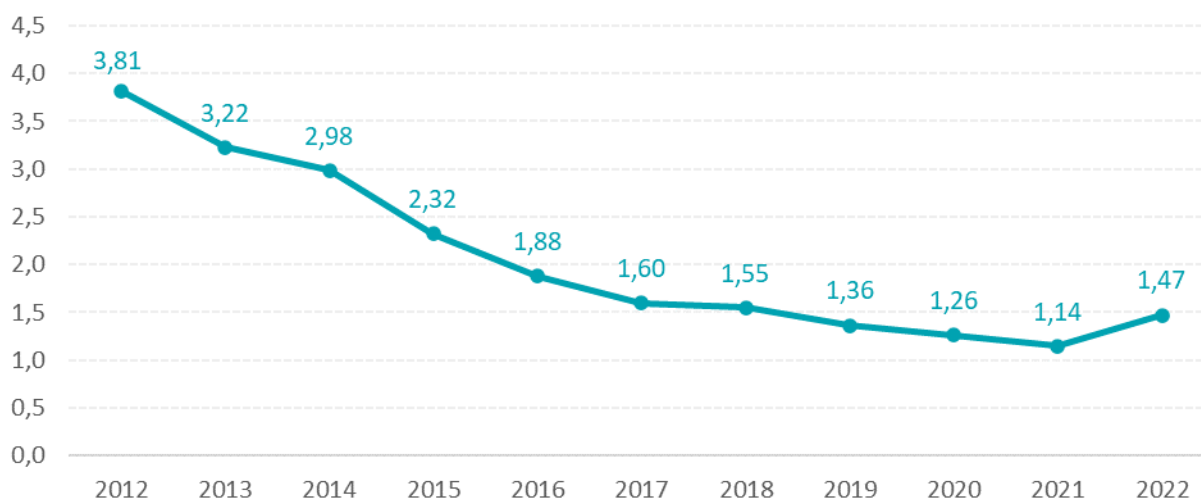
Source : Banque de France

Taux et durées

Taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat des ménages

En 2022, le taux d'intérêt moyen des crédits nouveaux à l'habitat des ménages (assurance incluse), est de 1,47 % (contre 1,14 % en 2021), soit une hausse de 33 points de base sur un an. Ce taux se situe entre ceux des années 2018 et 2019.

Taux d'intérêt annuel des crédits nouveaux à l'habitat des ménages à plus d'un an (en %)

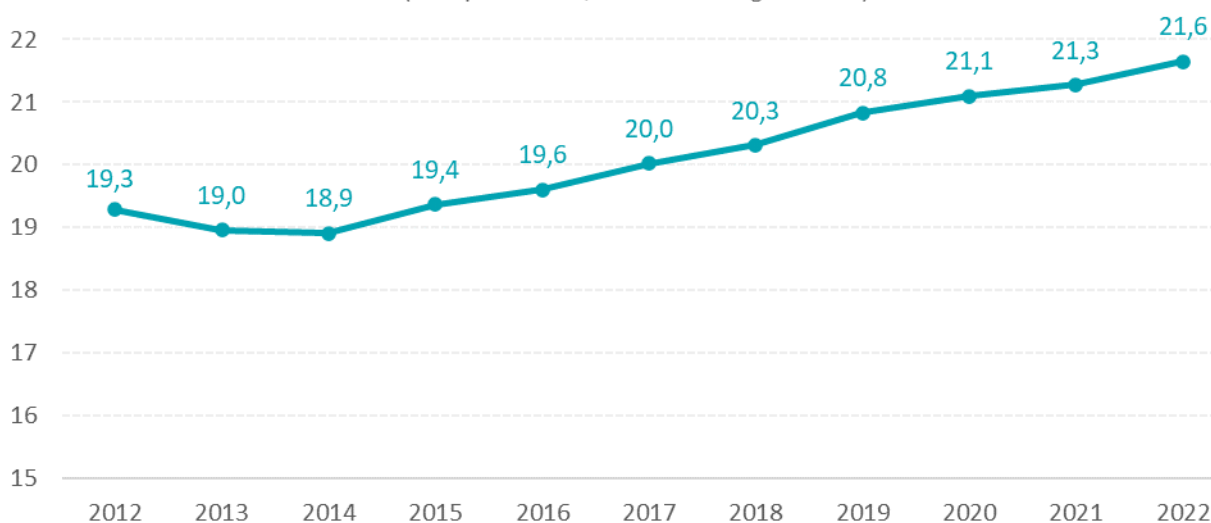


Source : Banque de France

Durée moyenne des nouveaux crédits à l'habitat des particuliers

En 2022, la durée moyenne des nouveaux crédits à l'habitat (hors prêts relais, rachats et renégociations) des particuliers est de 21,6 ans (contre 21,3 ans en 2021), soit une légère augmentation sur un an de 4,5 mois. C'est la huitième année consécutive de hausse.

Durée moyenne des nouveaux crédits à l'habitat des particuliers (hors prêts relais, rachat et renégociations)



Source : Banque de France



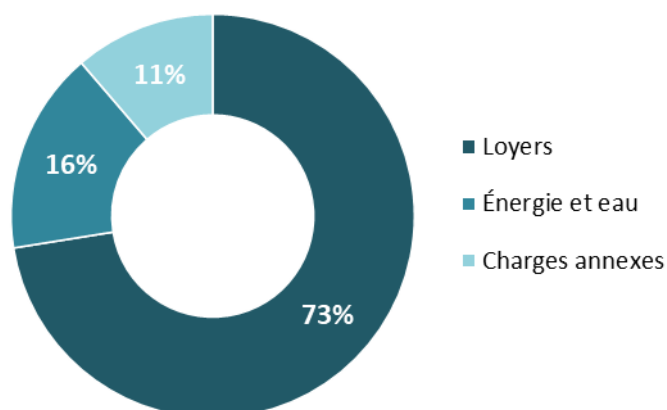
**LE LOGEMENT
DANS
L'ÉCONOMIE**



Dépenses courantes de logement

Dépenses courantes par logement

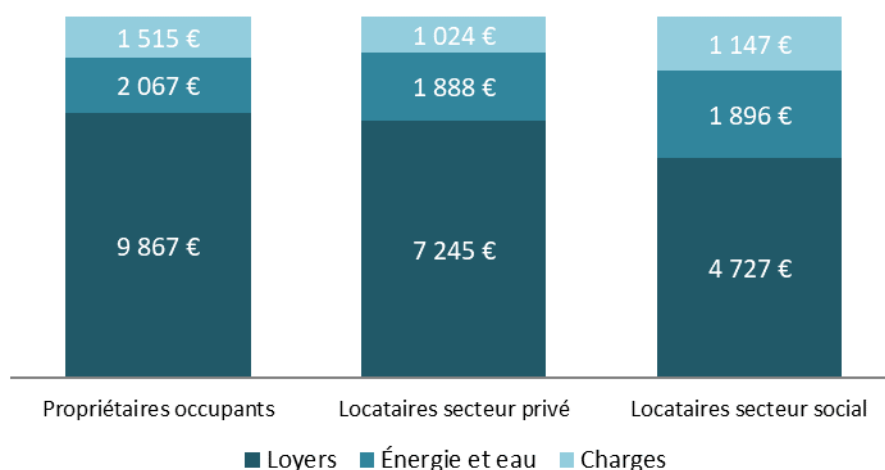
En 2021, les dépenses courantes des occupants des logements ordinaires s'établissent à 383,6 milliards d'euros. Elles incluent les loyers réels ou imputés⁸ (278 milliards d'euros), les dépenses d'énergie et d'eau (62,3 milliards d'euros) et les charges annexes (43,3 milliards d'euros).



Source : CSL2021

Dépenses courantes par logement et filière

En 2021, la dépense courante pour un propriétaire occupant s'élève à 13 449 euros par an en moyenne. Elle représente 10 157 euros pour un locataire du secteur libre, et 7 770 euros pour un locataire du secteur social.



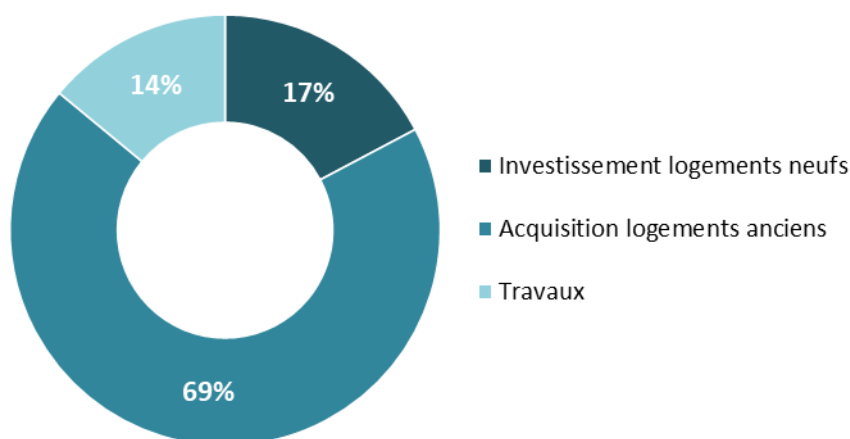
Source : Calcul FNAIM à partir des données CSL2021

⁸ Le loyer imputé correspond au loyer fictif que le propriétaire s'acquitterait pour un logement identique à celui qu'il occupe s'il était locataire du secteur privé.

Activité immobilière

Dépenses en capital par segment

En 2021, l'activité immobilière, qui regroupe l'ensemble des dépenses en capital (logements neufs et anciens, terrains d'assise, gros travaux) s'élève à 420,5 milliards d'euros, soit une hausse de 22,7 % sur un an⁹. L'acquisition des logements anciens représente 291,2 milliards d'euros (69 %), celle des logements neufs 72,6 milliards d'euros (17 %) et les gros travaux 56,7 milliards d'euros (14 %).



Source : CSL2021

L'**activité immobilière** mesure trois types d'opérations :

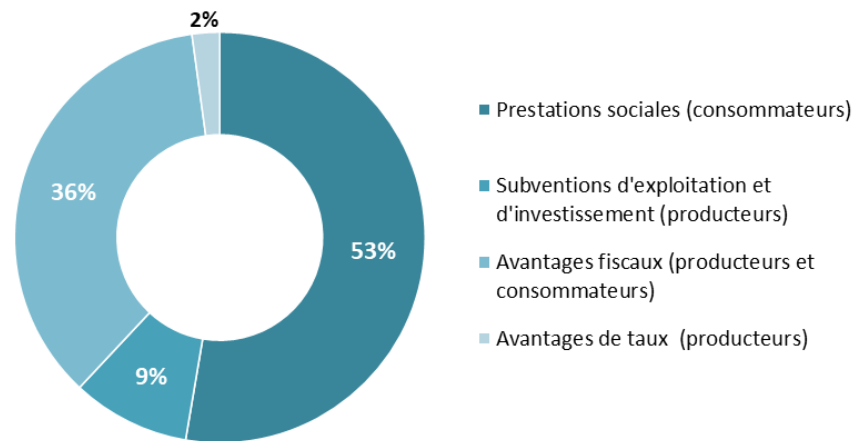
- l'**investissement en logements neufs** (construits à l'initiative de l'acquéreur final ou achetés à un promoteur) ;
- les **travaux d'amélioration et de gros entretien**.
- les **acquisitions de logements d'occasion**.

Ces opérations s'entendent y compris terrains d'assise pour les logements neufs et anciens et les frais et taxes perçus à l'occasion de l'ensemble de ces opérations.

⁹ Les chiffres 2020 ont été révisés dans la publication de 2021

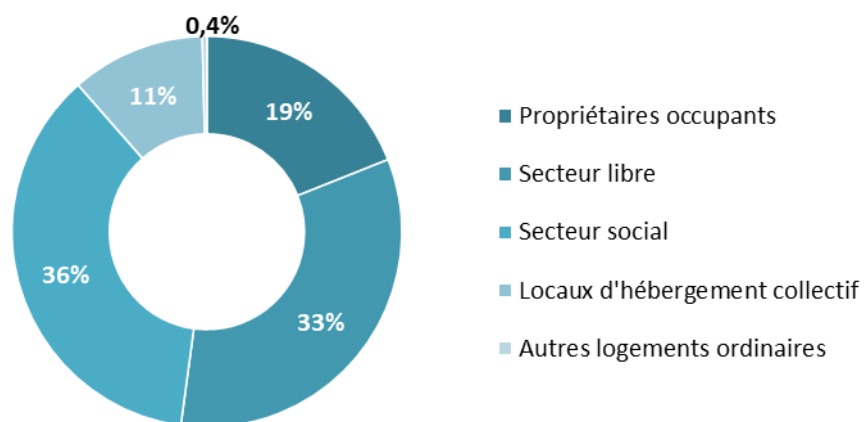
Aides au logement

En 2021, les aides au logement représentent 38,1 milliards d'euros, soit 1,5 % du PIB. Elles sont en baisse de 0,5 % sur un an¹⁰ et se répartissent entre consommateurs (59 %) et producteurs (41 %).



Source : CSL2021

Les aides bénéficient essentiellement au secteur locatif, à hauteur de 36 % pour le secteur social, 33 % pour le secteur libre, 19 % pour les propriétaires occupants et 11 % pour les hébergements collectifs.



Source : CSL2021

Prestations d'aide au logement : aides versées aux consommateurs de service de logement (les occupants, qu'ils soient locataires ou propriétaires) pour couvrir une partie de leur dépense de logement. Elles incluent, pour le logement, les aides personnelles au logement (ALF, APL, ALS...), ainsi que d'autres prestations plus marginales (FSL, primes de déménagement, ALT, part logement de l'ASH, subventions d'Action Logement à la mobilité, ...).

Subventions d'exploitation : aides versées aux producteurs de service de logement (bailleurs) pour influencer leur niveau de production, leurs prix, ou la rémunération des facteurs de production.

Subventions d'investissement : aides également versées aux producteurs de service de logement afin de diminuer le coût de leurs investissements. Elles incluent notamment les aides liées aux investissements des bailleurs sociaux ainsi que celles versées par l'ANRU et l'ANAH.

Avantages de taux : ils résultent de crédits accordés à des taux inférieurs à ceux pratiqués sur le marché bancaire. Ces prêts à taux bas visent en très grande majorité à stimuler l'investissement en logements des producteurs de service de logement (bailleurs), notamment des bailleurs sociaux et en résidences principales des ménages (PTZ).

Avantages fiscaux : ils résultent de dispositions fiscales plus favorables que le droit commun. Ils sont essentiellement des mesures visant à favoriser l'investissement en logement et concernent donc avant tout les producteurs de service de logement.

Prélèvements sur le logement

Les prélèvements fiscaux relatifs au logement, nets des avantages fiscaux, s'élèvent à 90,5 milliards d'euros en 2021 (dont 24 % liés à la taxe foncière), soit +10,9 % par rapport à 2020. Ils représentent près de 8 % des prélèvements obligatoires (gagnant 1 point par rapport à 2015).

Prélèvements fiscaux relatifs au logement	Montants (en Mds d'€)	évolution 2021/2020	Structure
Prélèvements sur la consommation associée au service de logement	18,8	+11,7%	20,8%
TVA	13,2	+12,6%	14,6%
Autres taxes sur les produits	5,6	+9,7%	6,1%
Prélèvements sur les producteurs de service de logement	36,8	+2,2%	40,6%
Impositions sur les revenus immobiliers*	8,0	+0,2%	8,8%
Impôt sur la fortune immobilière	2,2	+10,4%	2,4%
Taxe foncière sur les propriétés bâties	24,1	+2,0%	26,6%
Taxes sur les charges	2,4	+2,8%	2,7%
Taxes sur la production de service de logement **	0,1	+42,0%	0,1%
Prélèvements sur l'investissement en logement	15,9	+15,6%	17,5%
Taxes d'urbanisme	1,1	-9,0%	1,2%
TVA sur terrains (non récupérée)	0,9	+16,0%	1,0%
TVA sur logements neufs	7,0	+15,5%	7,7%
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	4,8	+19,8%	5,3%
TVA sur autres frais	2,0	+23,9%	2,3%
Prélèvements sur les mutations	19,1	+26,3%	21,1%
DMTO bruts	16,4	+25,1%	18,1%
Contribution de sécurité immobilière	0,3	+25,1%	0,4%
Impôt sur les plus-values immobilières	2,4	+35,1%	2,6%
Ensemble des prélèvements	90,5	+10,9%	100,0%

Source : CSL2021 (Compte Satellite du Logement) * CRL, IR, IS, CSG, ... **Taxe sur les logements vacants

La taxe d'habitation a quant à elle été supprimée sur les résidences principales.

Des prélèvements liés à la consommation associée au service de logement. Depuis la disparition du droit de bail, les loyers payés par les locataires ne font l'objet d'aucune taxe à la consommation, n'étant pas imposés à la TVA. Ainsi, les taxes retenues dans le CSL touchent les autres consommations associées au service de logement : d'une part la TVA pesant sur ces consommations (énergie, travaux, charges de copropriété récupérables...) ; d'autre part des taxes pesant sur certains produits comme les taxes sur l'énergie, sur l'eau ou sur les contrats d'assurances.

Des prélèvements liés à la production de service de logement. Depuis la diminution de l'assiette de la contribution sur les revenus locatifs (CRL), les taxes pesant sur le service de logement est également quasi-inexistante. Pour autant, d'autres taxes sont dues par les producteurs de service de logement. D'une part des taxes sur la production de ce service : la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), l'imposition des revenus fonciers au titre de l'impôt sur le revenu, de la CSG (pour les ménages bailleurs) ou de l'impôt sur les sociétés (pour les bailleurs personnes morales), taxes spécifiques sur certains producteurs (taxe sur les logements vacants, prélèvement sur le potentiel financier des HLM). D'autre part des taxes pesant sur les consommations intermédiaires permettant la production de ce service : TVA sur les charges des producteurs et taxes spécifiques sur certains produits (énergie, contrats d'assurances).

Des prélèvements liés à l'investissement en logement. On retrouve dans cette rubrique des taxes d'urbanisme dues au moment de la construction de logements (taxe locale d'équipement, taxe départementale des espaces naturels et sensibles, participation pour dépassement du COS, versement pour dépassement du PLD, taxe départementale pour le financement des CAUE). On y inclut aussi l'ensemble des impositions à la TVA pesant sur l'investissement en logement neuf (TVA sur les logements neufs eux-mêmes, sur les terrains à bâtir, ainsi que sur les frais liés à ces investissements) ainsi que celle pesant sur les gros travaux d'entretien-amélioration.

Des prélèvements liés aux mutations. Droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux, salaire du conservateur des hypothèques (remplacé à compter du 1^{er} janvier 2013 par la contribution de sécurité immobilière) et impôts sur les plus-values immobilières.

Les prélèvements sont retracés nets des avantages fiscaux. Par exemple, l'imposition des revenus fonciers au titre de l'impôt sur le revenu pour les ménages bailleurs est net des avantages fiscaux liés aux dispositifs d'investissement locatif (Besson, Borloo, Scellier, Duflot...). De même, la TFPB est nette des exonérations pour les logements neufs ou pour les logements sociaux mis en place depuis 1973 dans le cadre des dispositifs de financement de l'investissement.



LE LOGEMENT DANS LES DÉPARTEMENTS ET RÉGIONS D'OUTRE-MER

Les données disponibles ne couvrent pas Mayotte



Parc de logements

Parc de logements

Le nombre de logements dans les départements et régions d'outre-mer hors Mayotte s'élève à 910 744 unités. Sur 100 logements, 83 sont des résidences principales, 5 des résidences secondaires ou logements occasionnels et 12 des logements vacants. Plus de deux tiers des logements sont des maisons.

Département	Nombre de logements	Dont appartements	Dont maisons	Part de résidences principales	Part de résidences secondaires	Part de logements vacants
Guadeloupe	231 840	24%	75%	75%	10%	15%
Martinique	214 788	37%	62%	78%	6%	16%
Guyane	94 768	35%	60%	87%	3%	11%
La Réunion	383 878	33%	66%	88%	3%	9%
Ensemble	925 274	32%	67%	82%	5%	12%

Source : INSEE, RP2019 exploitation principale.

Statuts d'occupation des résidences principales

52 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.

Département	Nombre de logements	Part de propriétaires
Guadeloupe	173 432	59%
Martinique	166 994	55%
Guyane	82 045	42%
La Réunion	338 066	50%
Ensemble	760 537	52%

Source : INSEE, RP2019 exploitation principale

Construction des logements

Le nombre des mises en chantier atteint, en 2021, 13 100 unités, soit une hausse de 23,6 % par rapport à l'année 2020.

Département	Nombre de mises en chantier	Evolution annuelle
Guadeloupe	2 100	-8,7%
Martinique	2 600	44,4%
Guyane	1 100	-8,3%
La Réunion	6 500	-16,7%
Ensemble	12 300	-6,1%

Source : SDES, Sit@del2, estimations sur données à fin décembre 2021

Tendance des ventes et des prix

Volume de ventes de logements

En 2022, le nombre de ventes de logements a atteint 11 783 unités dans les DROM, soit une évolution de -0,1 % par rapport à l'année 2021.

Département	Nombre de ventes d'appartements & maisons	Evolution annuelle
Guadeloupe	2 035	+8,9%
Martinique	2 292	+5,0%
Guyane	973	-5,7%
La Réunion	6 483	-3,3%
Ensemble	11 783	-0,1%

Source : estimation FNAIM à partir de données DVF (DGFIP), et CGEDD (Fidji et MEDOC), décembre 2022

Prix des logements

En 2022, les prix sont en hausse dans les DROM, avec une évolution légèrement supérieure pour les appartements (+9,2 %) que pour les maisons (+7,8 %).

Type de bien	Prix moyen (en €/m ²)	Evolution annuelle (en %)
Appartement	2 490	9,2%
Maison	2 832	7,8%
Ensemble	2 722	8,2%

Source : FNAIM (décembre 2022)



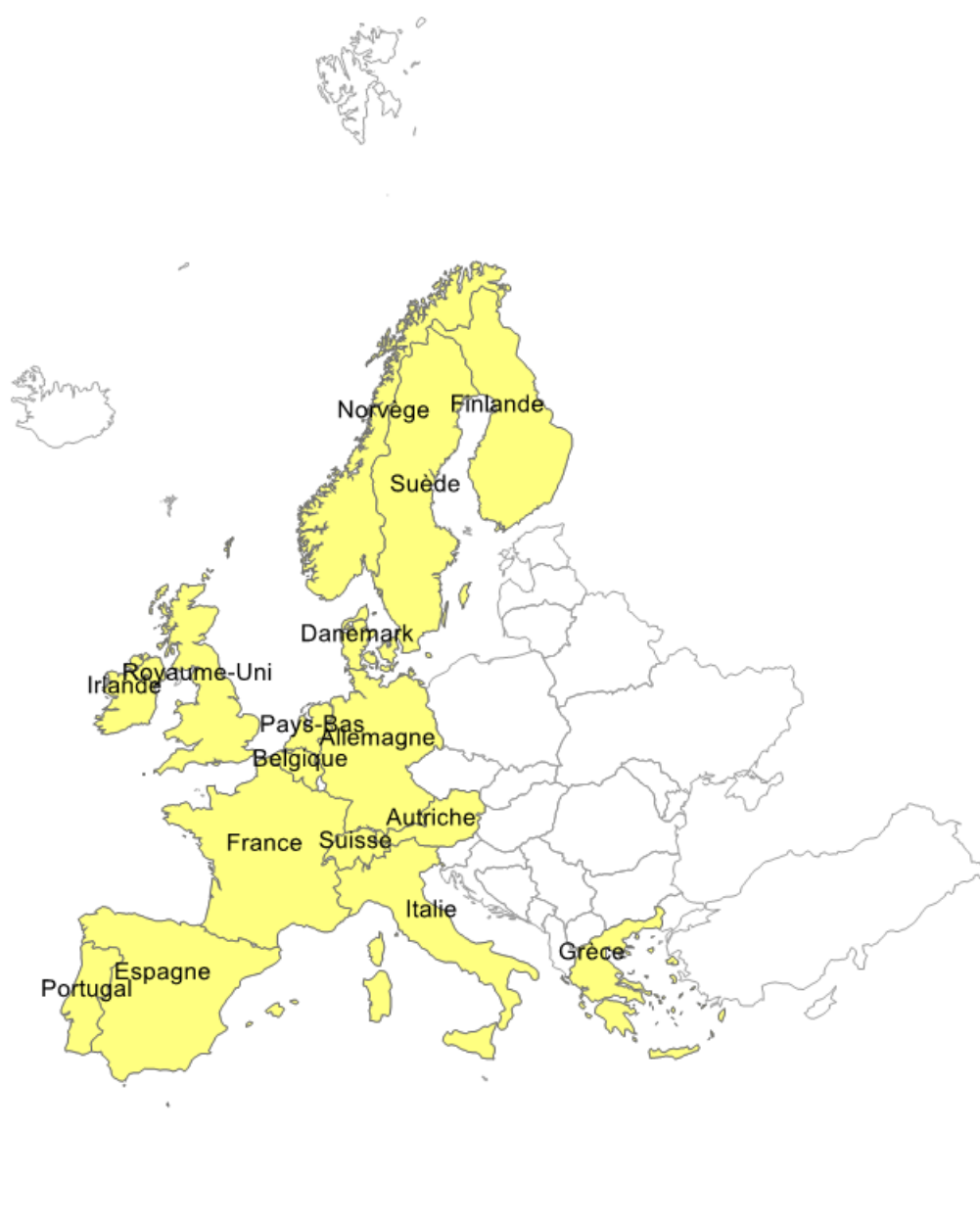
LE LOGEMENT EN EUROPE



Le logement en Europe

La partie suivante présente les principaux indicateurs du logement pour un grand nombre de pays européens. Par souci de comparaison, les pays de l'Europe de l'Est ne sont pas pris en compte dans l'analyse. Les 16 pays retenus sont : l'Allemagne, l'Autriche, la Belgique, le Danemark, l'Espagne, la Finlande, la France, la Grèce, l'Irlande, l'Italie, la Norvège, les Pays-Bas, le Portugal, le Royaume-Uni, la Suède et la Suisse.

Carte des pays sélectionnés

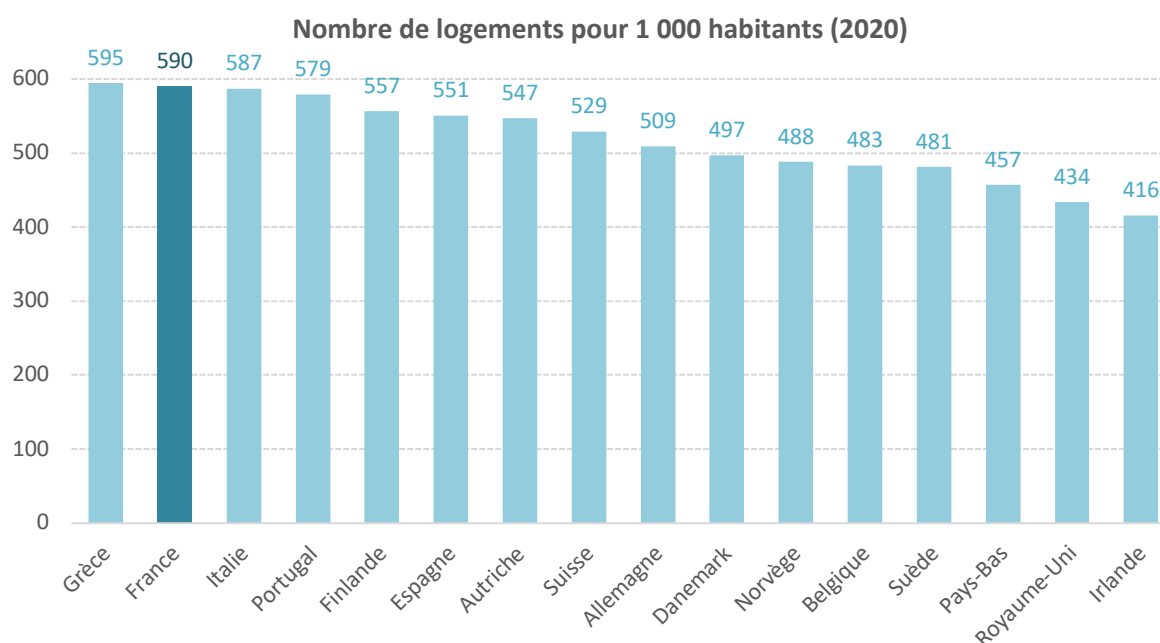


Le parc de logements (1/6)

Parc de logements

En lien avec le nombre d'habitants, 5 pays se détachent en termes de parc de logements : l'Allemagne (42 millions de logements), la France (36 millions), l'Italie (35 millions), l'Espagne (26 millions) et le Royaume-Uni (24 millions).

En rapportant le nombre de logements à la population, la Grèce est le pays comportant le plus de logements pour 1 000 habitants (595) devant la France (590) alors que le Royaume-Uni et l'Irlande sont les pays avec le moins de logements pour 1 000 habitants (respectivement 434 et 416). Cela est notamment lié à la démographie, au nombre de résidences secondaires, et au type d'habitat de chaque pays. A titre de comparaison, les Etats-Unis ont peu de logements par habitants : 425 pour 1 000 habitants.



Source : OCDE

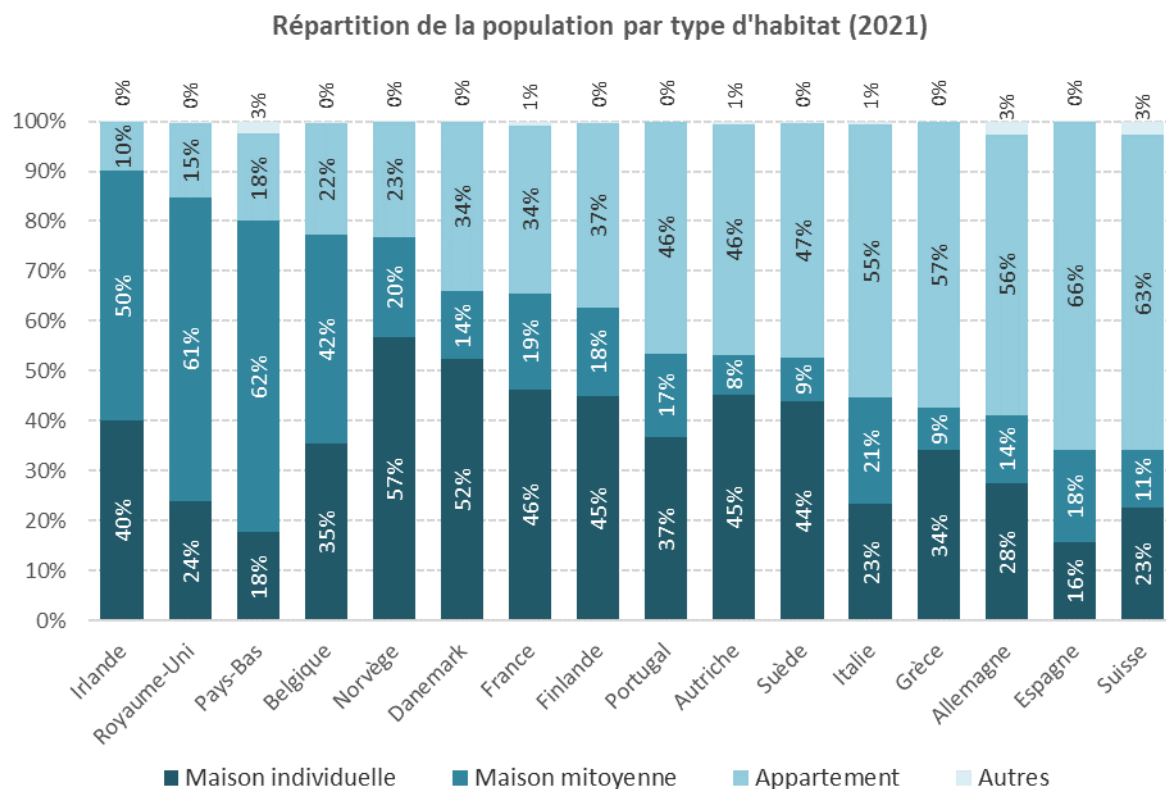
Les données détaillées sur le parc de logements et le nombre de logements pour 1 000 habitants sont disponibles dans le tableau récapitulatif à la fin de cette partie.

Le parc de logements (2/6)

Type d'habitat

De nombreuses disparités sont observées entre les pays d'Europe concernant le type d'habitat. Les populations britanniques et irlandaises vivent essentiellement en maison (respectivement 85 % et 90 %), de même que celles du Benelux. Les Allemands vivent moins en maison que les Français (41 % contre 66 %). Les populations des pays méditerranéens (Espagne, Grèce, Italie) habitent majoritairement en appartement.

Par ailleurs, au Royaume Uni et aux Pays-Bas, les maisons mitoyennes sont nettement majoritaires parmi les maisons (contrairement à la France où les maisons individuelles prédominent).



Source : Eurostat

Note de lecture : Il s'agit de la répartition de la population par type de logement et non la répartition du parc, d'où l'écart avec le chiffre de la partie 1 sur le parc de logements en France. Les maisons sont en moyenne plus peuplées que les appartements.

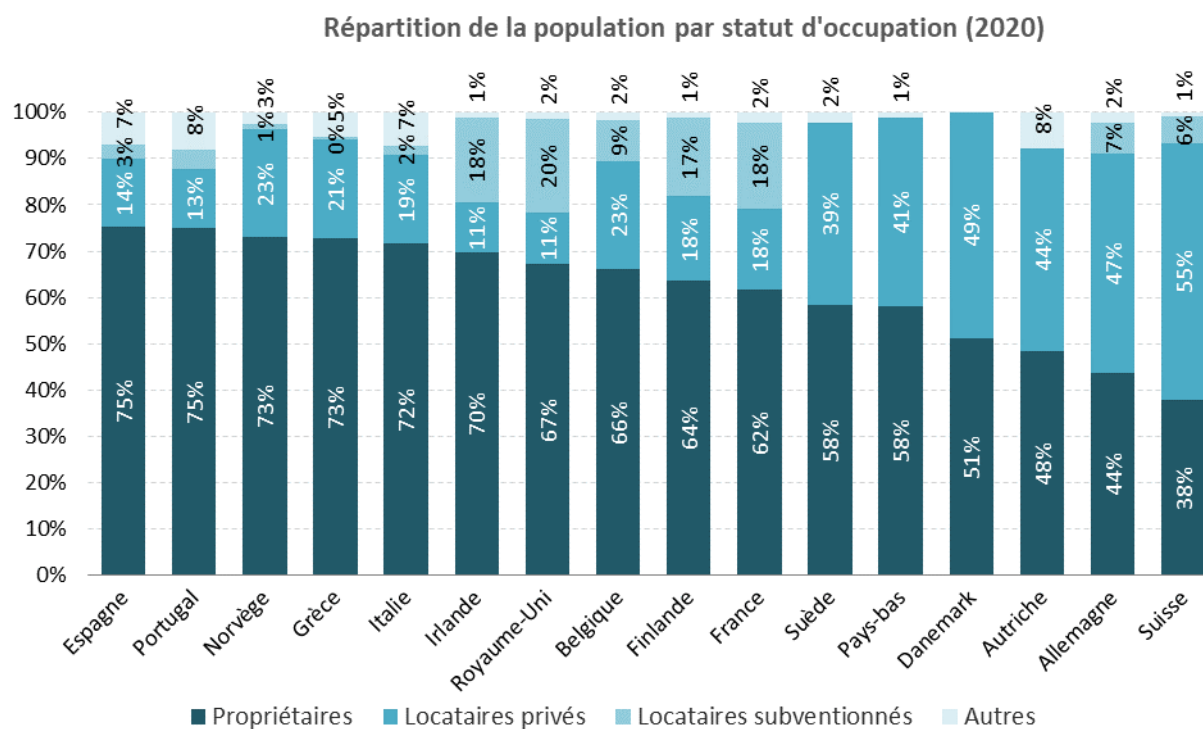
Le parc de logements (3/6)

Statut d'occupation de la résidence principale

En Europe, les taux de propriétaires s'échelonnaient entre 38 % (Suisse) et 75 % (Espagne) en 2020. D'une manière générale, les taux de propriétaires sont plus élevés en Europe du Sud qu'en Europe du Nord (voir carte ci-dessous). La France se situe dans la moyenne des pays observés avec 62 % de propriétaires.

Parmi les plus grands pays, la France se distingue par un parc social important (18 %) alors que l'Espagne et l'Italie sont à respectivement 3 % et 2 %.

En comparaison, les Etats-Unis ont 65 % de propriétaires et 33 % de locataires avec aucun système de locatif subventionné.

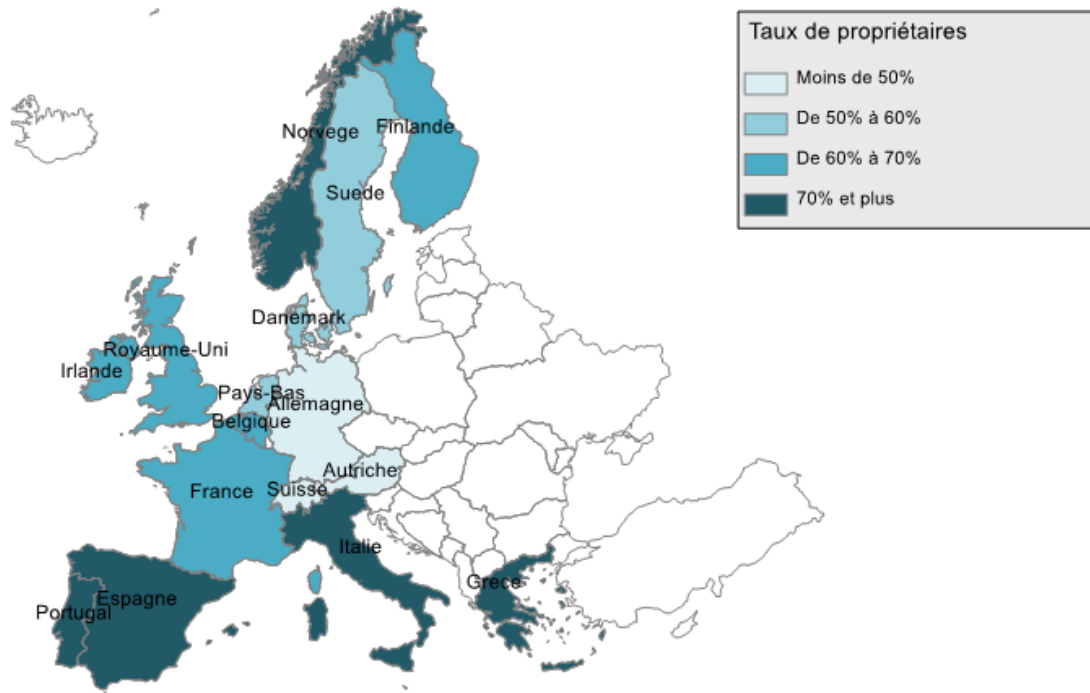


Source : OCDE

Note de lecture : Il s'agit de la répartition des ménages par statut d'occupation et non la répartition des résidences principales, d'où l'écart avec le chiffre de la partie 1 sur le parc de logements en France.

Le parc de logements (4/6)

Carte du taux de propriétaires des pays sélectionnés (2020)



Source : OCDE

Le parc de logements (5/6)

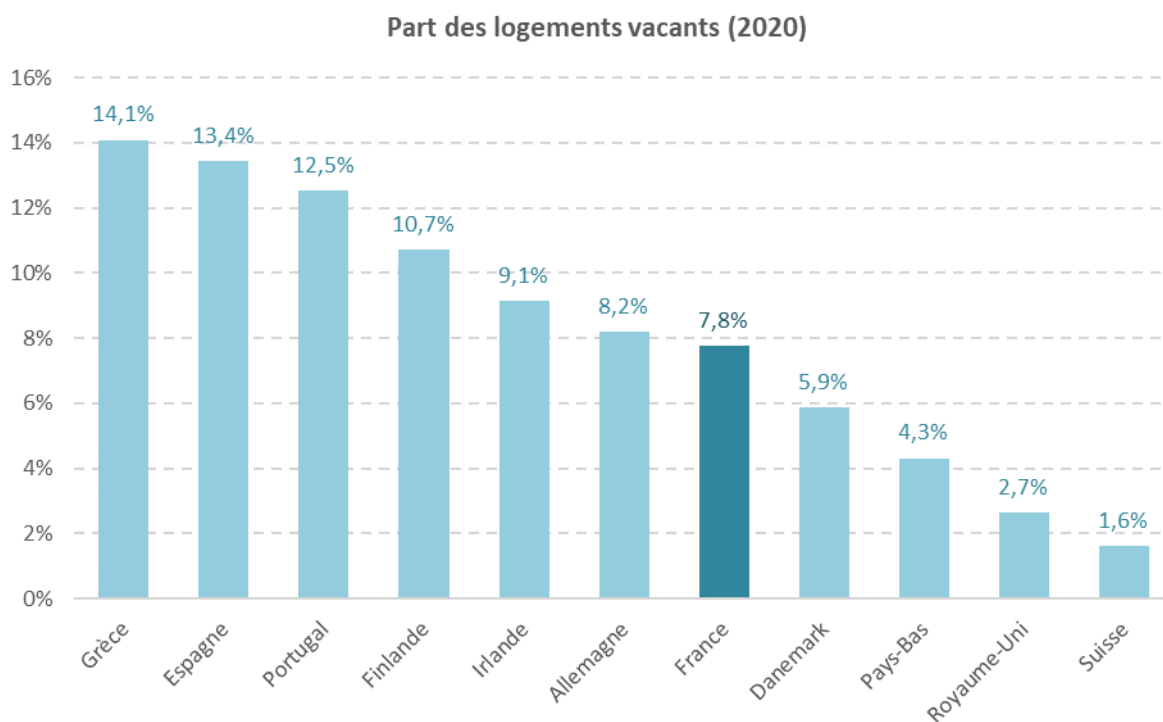
Les logements vacants

En 2020, la part des logements vacants en France selon l'OCDE (7,8 %) se situe dans la moyenne des pays européens sélectionnés. Cette part est légèrement inférieure à celle donnée par l'Insee : 8,2 % (RP2019).

De très fortes disparités sont observées : plus de 14 % du parc est vacant en Grèce alors qu'au Royaume-Uni, moins de 1 % du parc est concerné (226 000 logements sur 24,4 millions).

Pour plusieurs pays, les données sur la vacance ne sont pas disponibles : Autriche, Belgique, Italie, Norvège et Suède.

Aux Etats-Unis, le taux de logements vacants est de 11,1 %.



Source : OCDE

Le parc de logements (6/6)

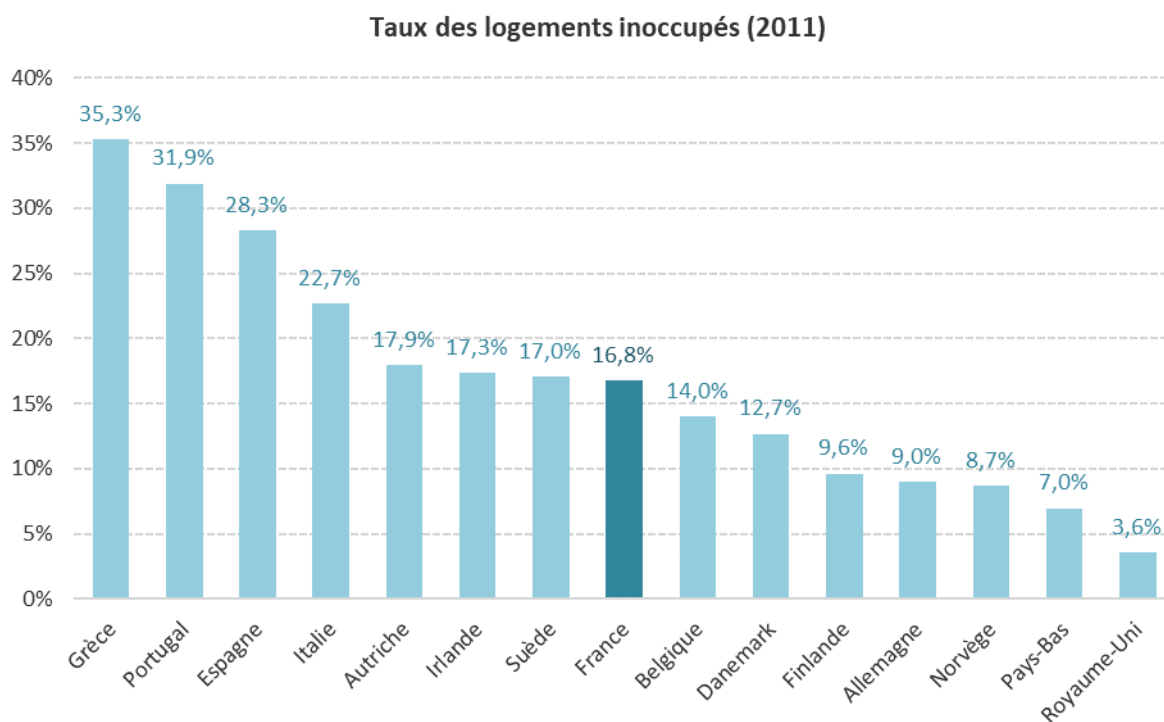
Les logements inoccupés

La frontière entre logements vacants et résidences secondaires est poreuse, c'est pourquoi il est utile d'analyser les données sur l'ensemble des logements inoccupés. Les logements inoccupés correspondent à la somme des logements vacants et des résidences secondaires. Les dernières données européennes disponibles sur l'inoccupation datent de 2011.

La part des logements inoccupés en France est de 17 % et se situe dans la moyenne des pays Européens analysés.

En Grèce, plus d'un logement sur trois est inoccupé. De manière générale, on constate davantage d'inoccupation dans les pays d'Europe du Sud.

Au Royaume-Uni, moins de 4 % des logements sont inoccupés.



Source : Eurostat

Note de lecture : Il convient d'être prudent dans la comparaison des deux graphiques ci-dessus (part des logements vacants et taux des logements inoccupés). En effet, les données viennent de deux sources différentes (respectivement l'OCDE et Eurostat) et sont sur deux temporalités différentes (respectivement 2020 et 2011).

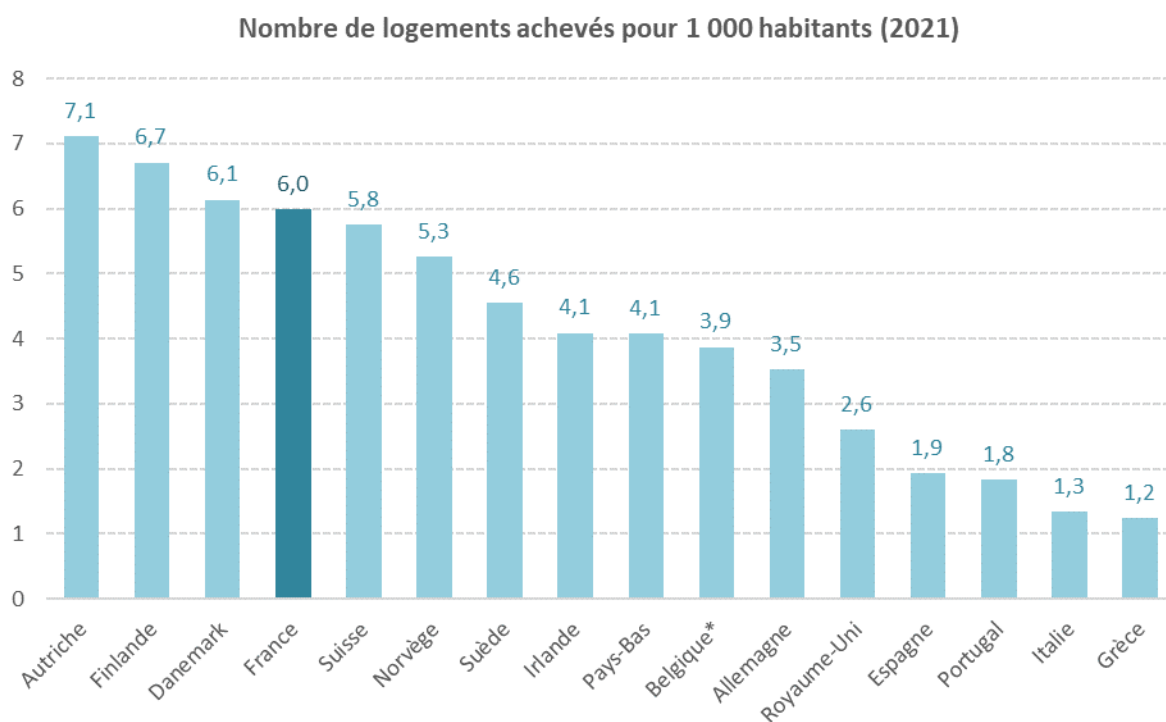
Construction de logements (1/3)

Logements achevés

La construction neuve de logements en France est dans la moyenne haute européenne avec un ratio de 6,0 logements achevés pour 1 000 habitants.

L'Autriche a été le pays qui a le plus construit en 2021 avec un ratio de 7,1 logements pour 1 000 habitants. Enfin, la construction reste sinistrée en Europe du Sud (voir carte ci-dessous).

A titre de comparaison, les Etats-Unis ont un ratio de 4,0 logements achevés pour 1 000 habitants en 2021.

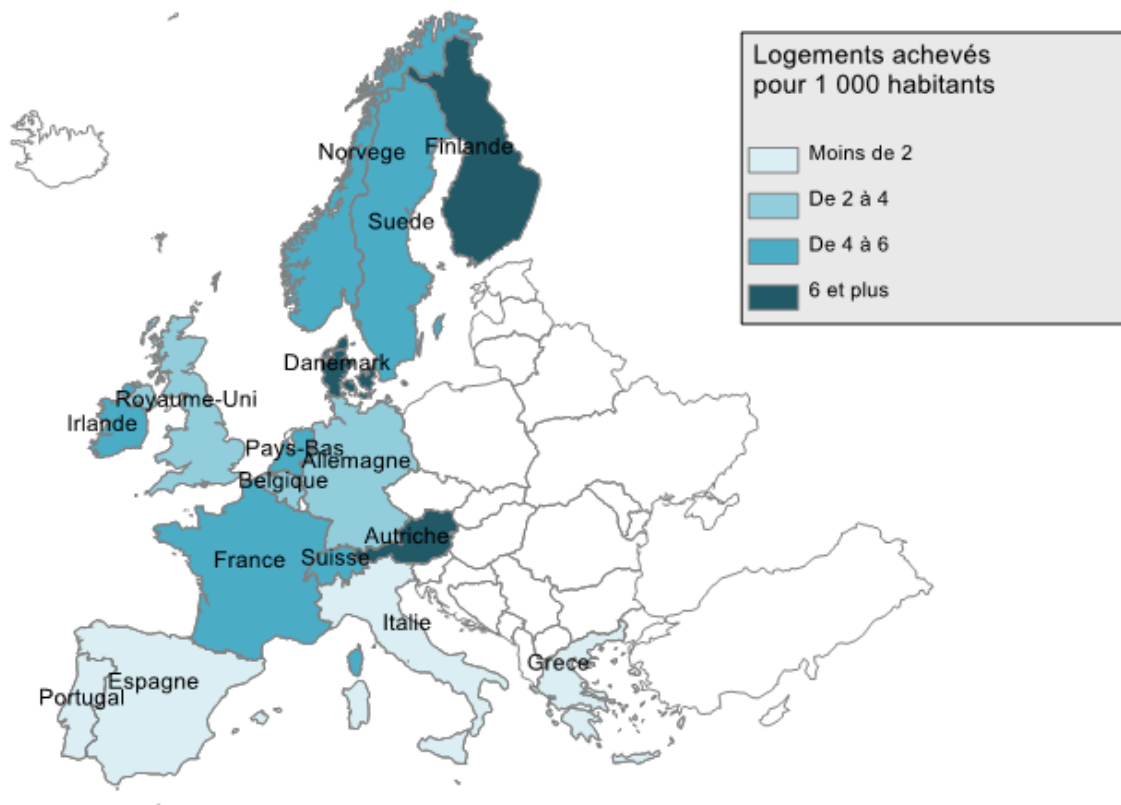


Source : EMF-Hypostat 2021

*Belgique : Logements commencés

Construction de logements (2/3)

Carte du nombre de logements achevés pour 1 000 habitants des pays sélectionnés (2021)



Source : EMF-Hypostat 2021

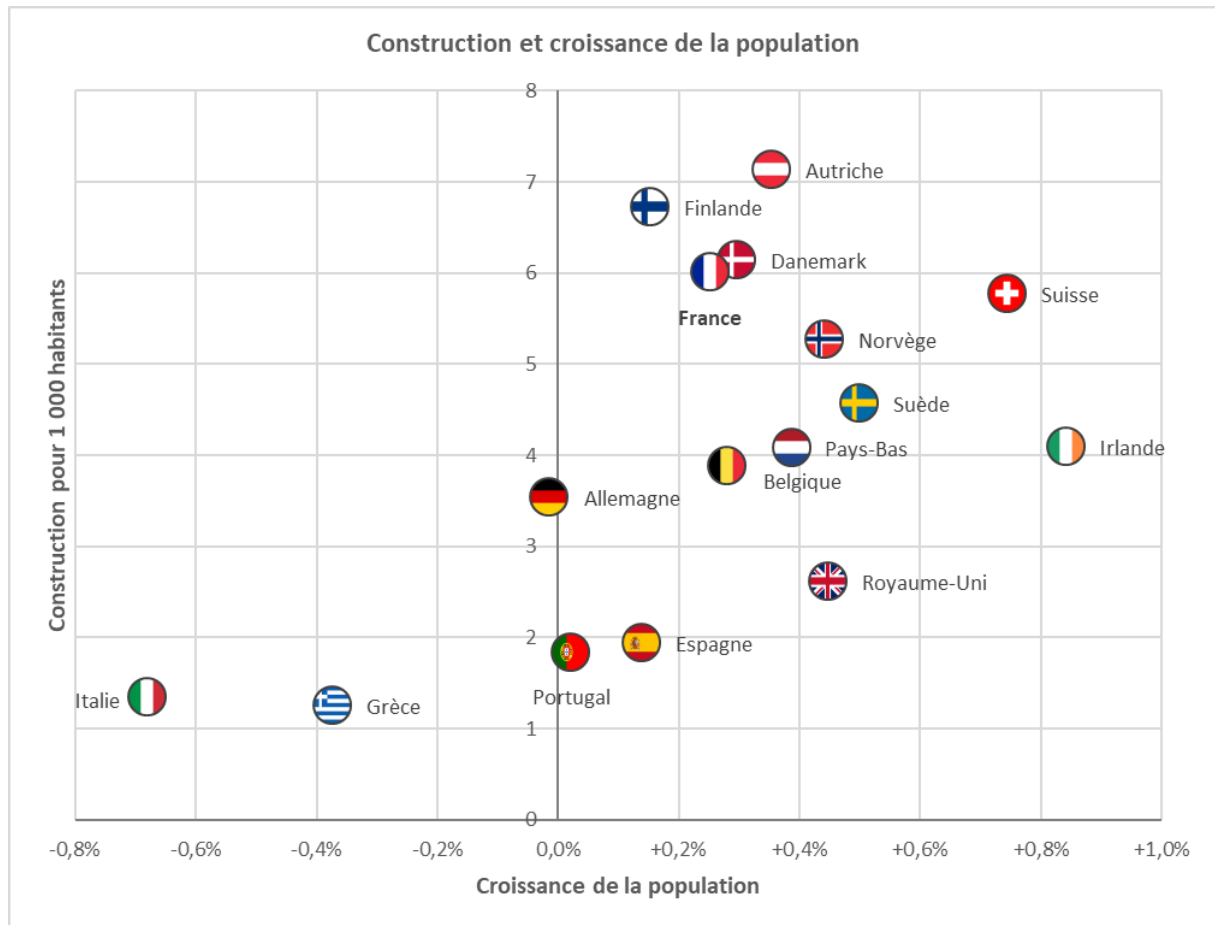
En comparant le niveau de la construction à la croissance démographique de chaque pays, on observe quelques disparités (voir graphique ci-dessous).

La Finlande, et dans une moindre mesure la France, construisent beaucoup au regard de leur croissance démographique actuelle avec respectivement 6,7 et 6,0 logements construits pour 1 000 habitants et une faible croissance de la population (respectivement +0,2% et +0,3%). En France, la baisse de la natalité ces dernières années fait donc relativiser le supposé manque de construction.

A l'inverse, l'Irlande construit relativement peu au regard de sa croissance démographique significative.

A noter que l'Italie et la Grèce connaissent une évolution de population négative et construisent peu en lien avec les difficultés économiques rencontrées.

Construction de logements (3/3)



Source : Eurostat, EMF-Hypostat 2021

Note de lecture : La construction pour 1 000 habitants est en valeur 2021 (à la fois pour le nombre de logements achevés et pour la population) et la croissance de la population est mesurée à partir des valeurs de population 2020 et 2021.

Ventes de logements (1/3)

Nombre de transactions

En 2021, la France se situe au 2^e rang parmi les pays sélectionnés pour le nombre de transactions derrière le Royaume-Uni (1 475 350 transactions). A noter que la France a connu un nombre de transactions record en 2021 : 1 172 000 transactions.

Ramené au nombre d'habitants, la Norvège est le pays où s'effectue le plus grand nombre de transactions (23,8 pour 1 000 habitants). En Grèce, Allemagne et Irlande, il y a peu de ventes relativement à la population avec respectivement 7,0 transactions, 7,2 transactions et 7,7 transactions pour 1 000 habitants (en Allemagne c'est notamment lié à la présence de grandes foncières et un taux élevé de locataires). La France se situe dans la moyenne haute des pays observés avec 17,3 transactions pour 1 000 habitants.

Aux Etats-Unis, le nombre de transactions est relativement élevé : 20,8 transactions pour 1 000 habitants.

Pays	Transactions 2021	Transactions 2021 pour 1 000 habitants
Royaume-Uni	1 475 350	22,0
France	1 172 000	17,3
Italie	748 523	12,6
Espagne	674 014	14,2
Allemagne	600 000	7,2
Pays-Bas	226 088	12,9
Suède	184 465	17,8
Portugal	165 682	16,1
Belgique	143 250	12,4
Norvège	128 113	23,8
Danemark	111 864	19,2
Finlande	94 586	17,1
Autriche	78 130	8,7
Grèce	74 769	7,0
Irlande	38 324	7,7

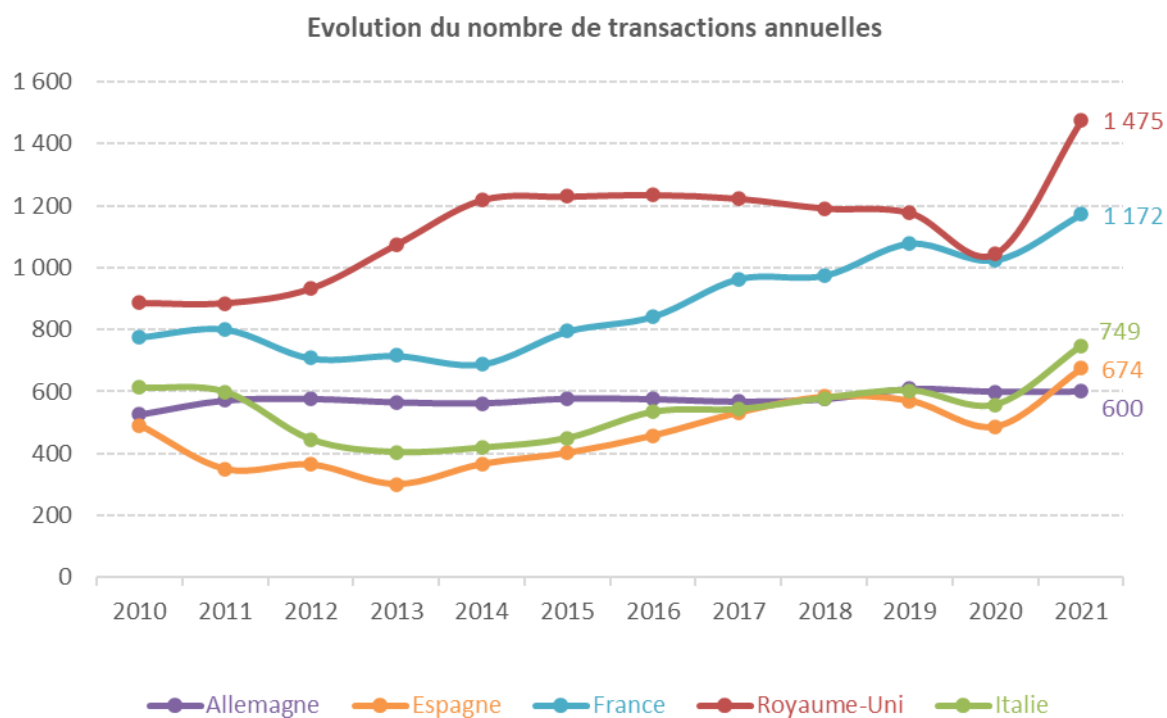
Source : BCE, Hypostat

Note de lecture : Ces valeurs proviennent de sources différentes et les comparaisons sont donc à réaliser avec précaution.

Ventes de logements (2/3)

Parmi les 5 grands pays européens, seule l'Allemagne n'a pas connu une augmentation du nombre de transactions en 2021. Marquée par la reprise post-Covid-19, le nombre de transactions a augmenté de 14% en France, de 34% en Italie, de 38% en Espagne et même de 41% au Royaume-Uni.

En 2022, le marché de l'immobilier en France a légèrement diminué, le nombre de transactions est passé de 1 172 000 à 1 109 000, en raison notamment de la hausse des taux d'intérêt.

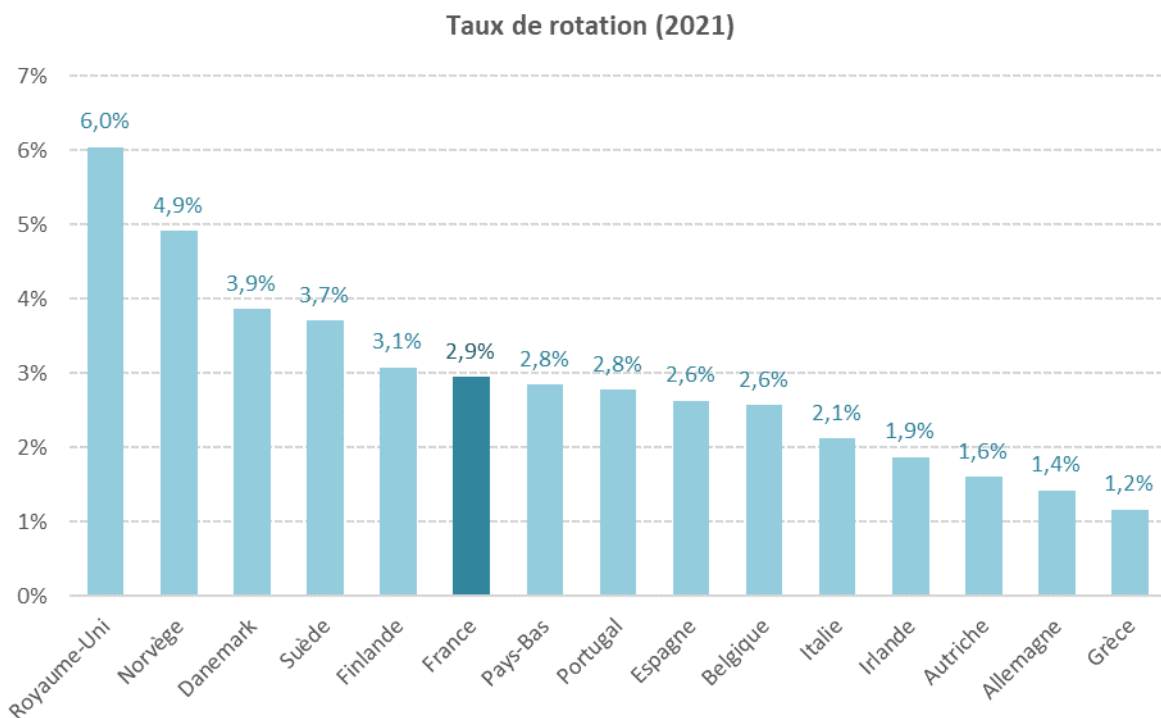


Source : BCE, EMF-Hypostat

Ventes de logements (3/3)

Taux de rotation

En 2021, le taux de rotation des logements des pays européens étudiés varie de 1,2% pour la Grèce, à 6,0% pour le Royaume-Uni. La France se situe dans la moyenne européenne (2,9%). La part du parc détenue par des personnes morales (faible en France) peut avoir une influence importante sur le taux de rotation (le parc détenu par les personnes morales a généralement un taux de rotation plus faible), de même que le taux de propriétaires.

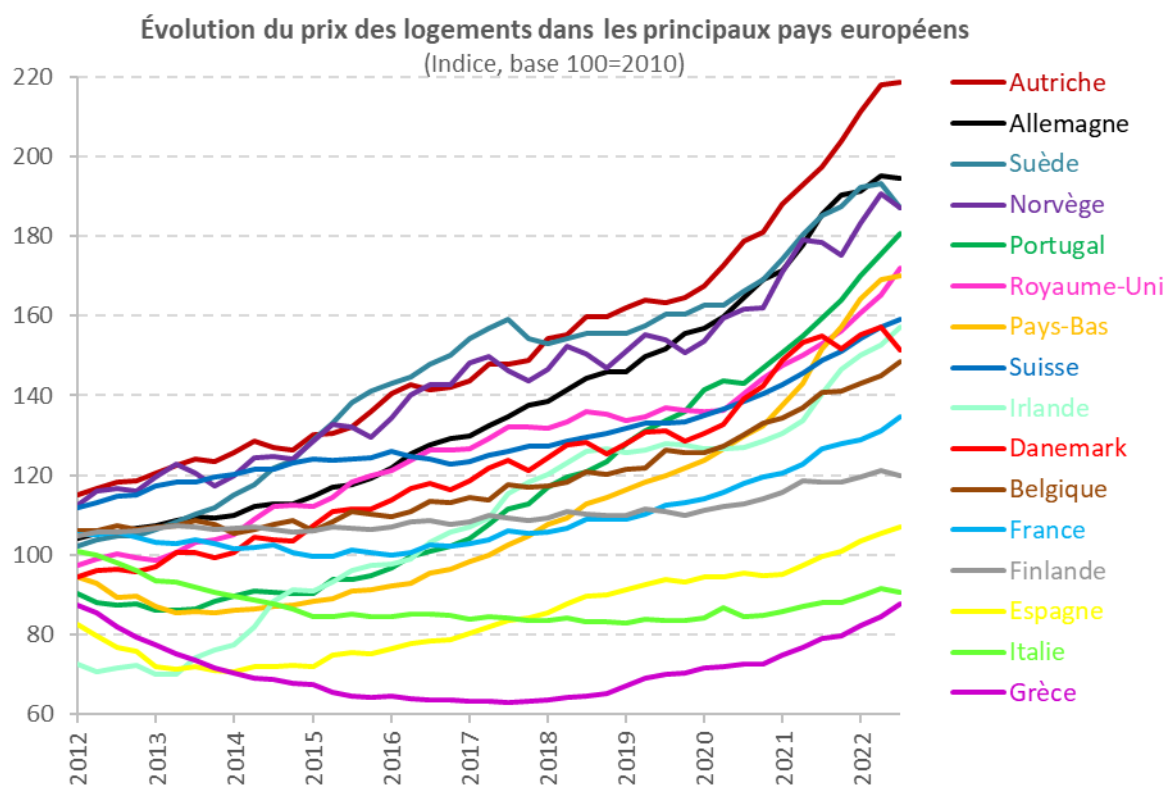


Source : BCE et EMF-Hypostat (nombre de transactions), OCDE (parc de logements)

Taux de rotation : nombre de ventes de logements rapporté au parc de logements.

Prix des logements par pays (1/3)

L'évolution des prix en Europe est très disparate, mais globalement orientée à la hausse depuis 2010. Cette tendance générale à la hausse des prix a été principalement favorisée par la forte baisse généralisée des taux d'intérêt des crédits. Elle résulte également, dans une moindre mesure, de la hausse des revenus des ménages. La crise du covid n'a pas eu d'effet à la baisse sur les prix. Toutefois, la remontée des taux d'intérêt en 2022 devrait faire infléchir les courbes des prix. Dans certains pays, cette inflexion est déjà visible avec des prix orientés à la baisse dans 6 pays sur 16 entre le 2ème et le 3ème trimestre 2022. Le modèle de crédits à taux variables dans beaucoup de pays pouvant expliquer en partie cette tendance.



Source : BRI (Banque des règlements internationaux)

Note de lecture : en Autriche, l'indice de prix des logements est à 219 fin septembre 2022. Cela signifie que les prix à cette date sont 119% plus élevés qu'en moyenne sur l'année 2010.

L'Irlande a connu une hausse particulièrement marquée ces dix dernières années, notamment car les prix y avaient connu de fortes corrections après la crise financière de 2007-2008.

Le cas de l'Allemagne est atypique, avec des prix qui avaient stagné dans les années 2000 et qui progressent vite depuis 2015.

La France a connu 2 phases depuis la crise financière : une stabilisation des prix de 2010 à 2015, puis une hausse des prix depuis, hausse qui s'est accélérée en 2021 et 2022. De manière globale sur 10 ans, les prix en France ont augmenté moins vite que la plupart des pays observés.

Prix des logements par pays (2/3)

Pays	Evolution sur :		
	1 an	5 ans	10 ans
Irlande	+11,8%	+36,2%	+119,4%
Portugal	+13,1%	+62,1%	+106,9%
Pays-Bas	+12,2%	+66,1%	+90,7%
Autriche	+10,8%	+47,9%	+84,8%
Allemagne	+4,9%	+44,3%	+83,7%
Suède	+1,2%	+17,8%	+78,5%
Royaume-Uni	+12,3%	+30,1%	+71,6%
Norvège	+4,8%	+28,0%	+60,2%
Danemark	-2,4%	+22,4%	+57,0%
Espagne	+7,6%	+28,2%	+39,5%
Suisse	+6,9%	+26,3%	+38,5%
Belgique	+5,4%	+26,1%	+38,4%
France	+6,4%	+27,1%	+27,2%
Finlande	+1,4%	+9,7%	+13,1%
Grèce	+11,1%	+39,1%	+7,0%
Italie	+3,0%	+7,9%	-7,7%

Source : BRL

Sur 10 ans, l'Irlande est le pays qui a vu le prix de ses logements le plus progresser : +119,4% entre fin septembre 2012 et fin septembre 2022. Les prix de l'immobilier ont également beaucoup progressé au Portugal sur 10 ans, alors qu'en France la hausse sur 10 ans est relativement contenue (+27,2%).

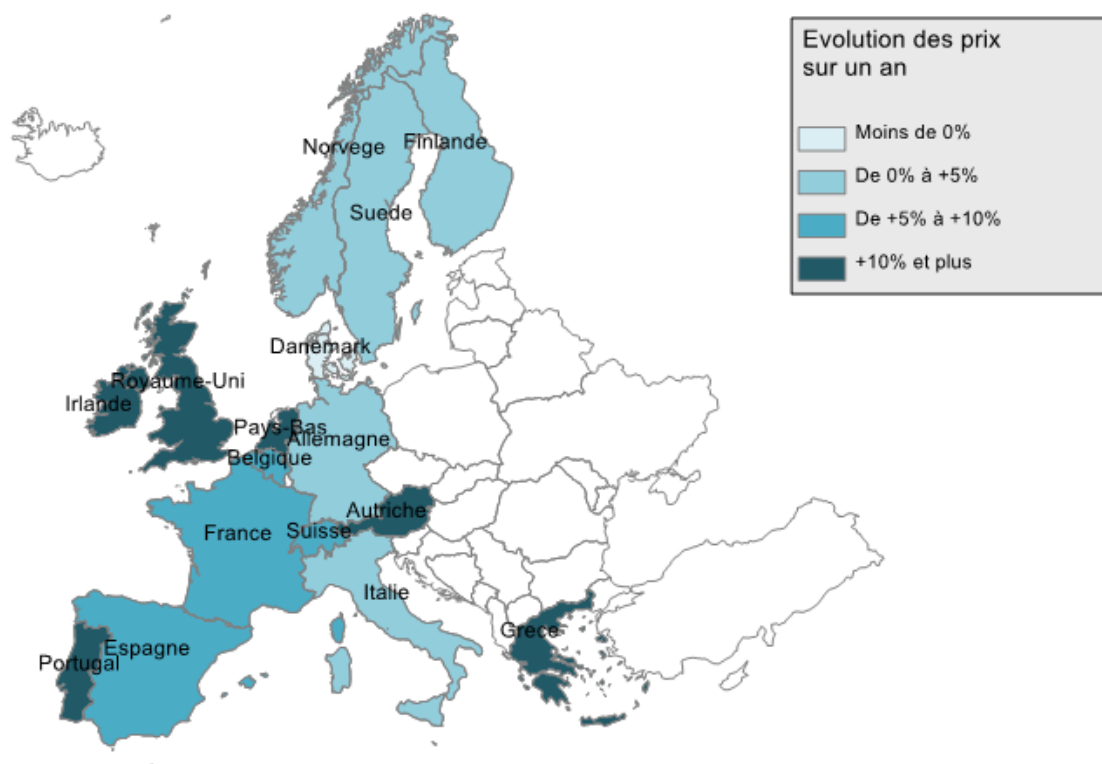
Les prix des logements sont en baisse sur 10 ans en Italie.

A titre de comparaison, les prix des logements ont fortement augmenté aux Etats-Unis : +106% sur 10 ans.

Sur un an, l'évolution la plus forte est constatée au Portugal (+13,1%). En France, les prix de l'immobilier ont augmenté de +6,4%, c'est moins qu'au Royaume-Uni (+12,3%) mais plus qu'en Allemagne (+4,9%). Le Danemark connaît une évolution sur un an négative (voir carte ci-dessous).

Prix des logements par pays (3/3)

Carte de l'évolution des prix de l'immobilier sur un an (2022)

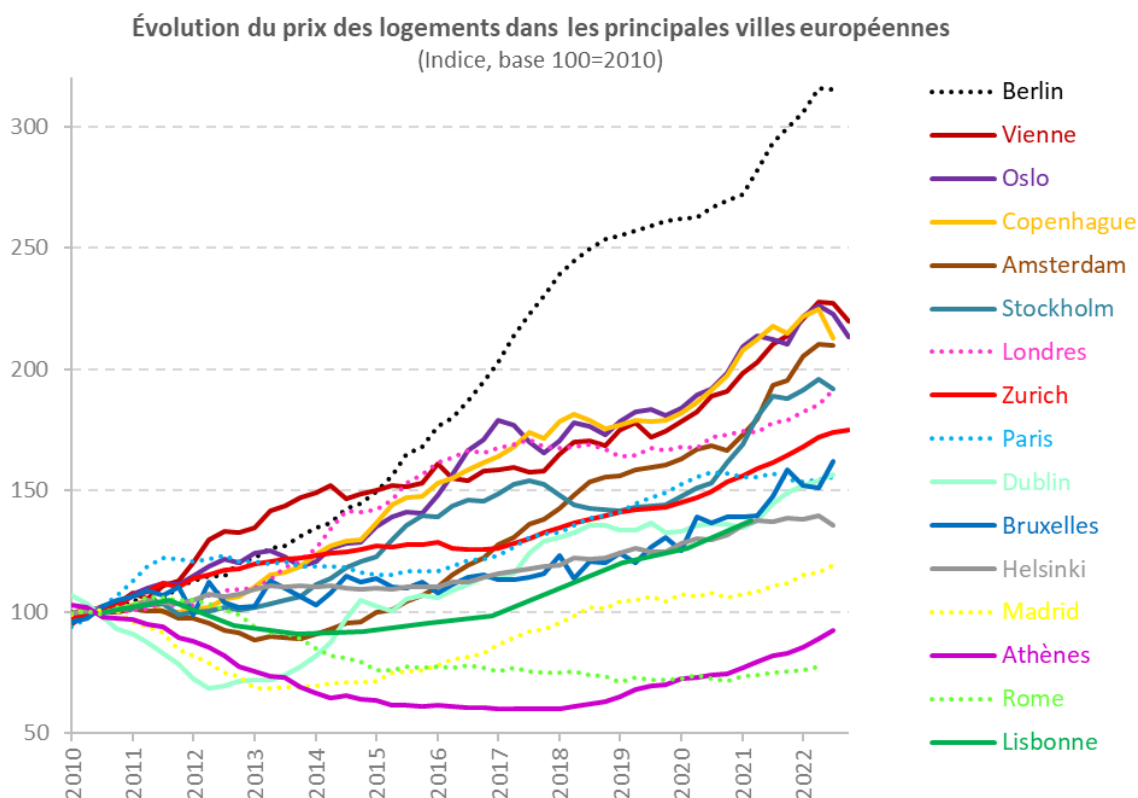


Source : BFI

Prix dans les capitales ou grandes villes (1/2)

Indice de prix des principales villes

Les indices de prix nationaux cachent parfois d'importantes disparités territoriales au sein de chaque pays. En règle générale, les prix dans les capitales (ou dans les plus grandes villes) européennes ont davantage augmenté que dans le reste du pays. C'est notamment le cas à Berlin, où les prix ont triplé depuis 2010. A Vienne, Oslo, Copenhague et Amsterdam, les prix ont également plus que doublé. Le phénomène de métropolisation est donc loin d'être spécifique au marché français.



Source : BRI et EMF-Hypostat

Sur 10 ans, Berlin est la ville qui a le plus progressé (+175% en de 2012 à 2022). Les autres villes ayant connu les plus fortes augmentations de prix sont Amsterdam, Dublin et Copenhague.

Paris a connu une augmentation moins forte que la moyenne des villes analysées (+26% sur 10 ans) notamment en raison de prix déjà élevés en 2011 et de la légère baisse observée depuis la crise du Covid.

Enfin, Rome a vu ses prix diminuer sur 10 ans.

Prix dans les capitales ou grandes villes (2/2)

Villes	Evolution sur :		
	1 an	5 ans	10 ans
Berlin	+7,5%	+41,6%	+174,6%
Amsterdam	+8,5%	+54,4%	+126,8%
Dublin	+8,5%	+26,4%	+126,2%
Copenhague	-2,2%	+22,4%	+102,0%
Stockholm	+1,5%	+24,5%	+88,5%
Oslo	+1,5%	+28,8%	+77,5%
Londres	+7,7%	+11,9%	+76,3%
Vienne	+2,8%	+39,2%	+65,6%
Madrid	+7,6%	+29,9%	+58,9%
Bruxelles	+9,9%	+41,6%	+56,4%
Zurich	+6,5%	+31,8%	+48,7%
Lisbonne	+9,0%	+44,7%	+37,5%
Helsinki	-1,3%	+15,1%	+27,2%
Paris	-1,2%	+19,1%	+26,3%
Athènes	+12,6%	+53,3%	+12,3%
Rome	+4,8%	+0,8%	-25,3%

Source : BRI et EMF-Hypostat

Surface achetable dans le neuf pour un budget de 200 000 €

Paris est la ville la plus chère de l'échantillon : un budget de 200 000 € permet d'y acheter une surface de seulement 15 m² dans le neuf. Le faible niveau d'offre neuve contribue à ces prix élevés. A titre de comparaison, on peut acheter pour le même budget, 24 m² à Londres, 31 m² à Berlin, 39 m² à Madrid ou 62 m² à Rome.

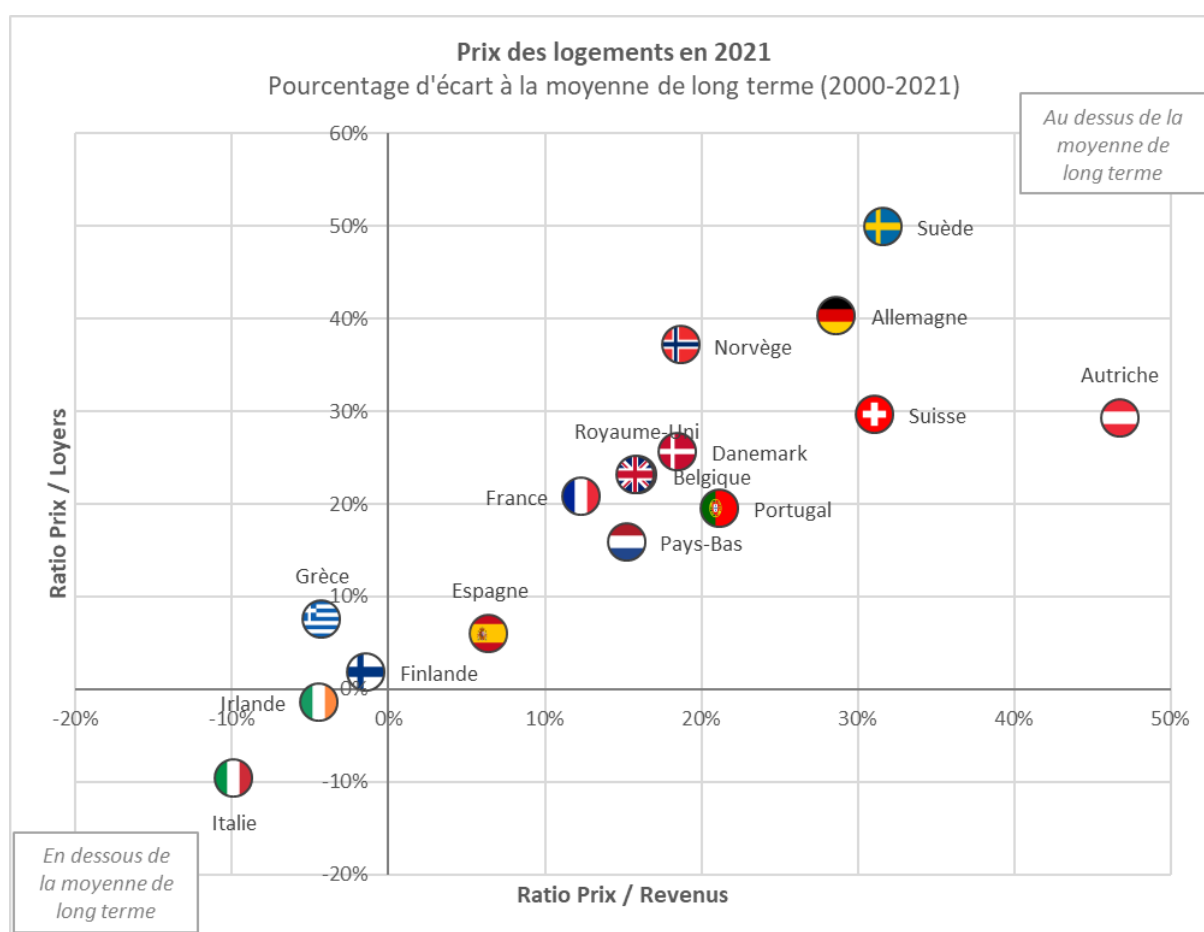
Villes	Prix au m ² (neuf)	Surface pour un budget de 200 000 €
Rome	3 208	62 m ²
Bruxelles	3 869	52 m ²
Dublin	3 893	51 m ²
Lisbonne	4 715	42 m ²
Madrid	5 073	39 m ²
Vienne	5 788	35 m ²
Berlin	6 500	31 m ²
Copenhague	7 283	27 m ²
Amsterdam	7 600	26 m ²
Oslo	8 417	24 m ²
Londres	8 426	24 m ²
Paris	13 462	15 m ²

Source : Deloitte

Ratios prix-loyers et prix-revenus

Rapporter les prix des logements aux loyers et aux revenus disponibles par habitant permet d'évaluer le niveau des prix par rapport aux fondamentaux économiques.

En 2021, pour la grande majorité des pays étudiés, les deux indicateurs se situent au-dessus de leur moyenne de long terme (depuis 2000). En Suède, les ratios prix-revenus et prix-loyers sont respectivement supérieurs de 32% et de 50% à leur moyenne de long terme (2000-2021), alors qu'en Italie, ils leur sont respectivement inférieurs de 10% et de 10%. De manière générale, dans les pays d'Europe du Nord, les prix sont supérieurs à leur moyenne de long terme, tandis que les pays d'Europe du Sud ayant connu d'importantes difficultés économiques ont des prix proches ou inférieurs à leur moyenne depuis 2000.



Source : OCDE

Note de lecture : en Autriche, le ratio Prix / Revenus en 2021 est supérieur de 47% à sa moyenne de long terme, et le ratio Prix / Loyers en 2021 est supérieur de 29% à sa moyenne de long terme.

Loyers dans les capitales

Loyers moyens et surface louable pour un budget de 1 000 €

Paris est la capitale où le loyer moyen est le plus élevé avec 29,1 €/m² devant Oslo (26,6 €/m²) et Londres (25,1 €/m²). Vienne est la seule capitale avec un loyer moyen inférieur à 10 €/m² (8,7 €/m²).

Parmi les 12 villes étudiées, Paris est donc à la fois celle où les prix au m² sont les plus élevés et celle où les loyers au m² sont les plus élevés. A noter que Vienne est au 12^e rang au niveau loyer mais au 7^e rang au niveau prix.

Un budget mensuel de 1 000 € permet des locations de surface très différente selon les villes : ce budget permet de louer un appartement de 34 m² à Paris, un 40 m² à Londres, un 54 m² à Madrid, un 77 m² à Rome et même un 99 m² à Berlin.

Villes	Loyer moyen 2021 (en €/m ²)	Surface louable pour un budget mensuel de 1 000 €
Paris	29,1	34 m ²
Oslo	26,6	38 m ²
Londres (centre)	25,1	40 m ²
Amsterdam	22,5	45 m ²
Copenhague	20,5	49 m ²
Madrid	18,5	54 m ²
Berlin	14,3	70 m ²
Bruxelles	14,1	71 m ²
Rome	13,0	77 m ²
Lisbonne	12,6	79 m ²
Dublin	12,3	81 m ²
Vienne	8,7	115 m ²

Source : Deloitte

Encours de crédit (1/2)

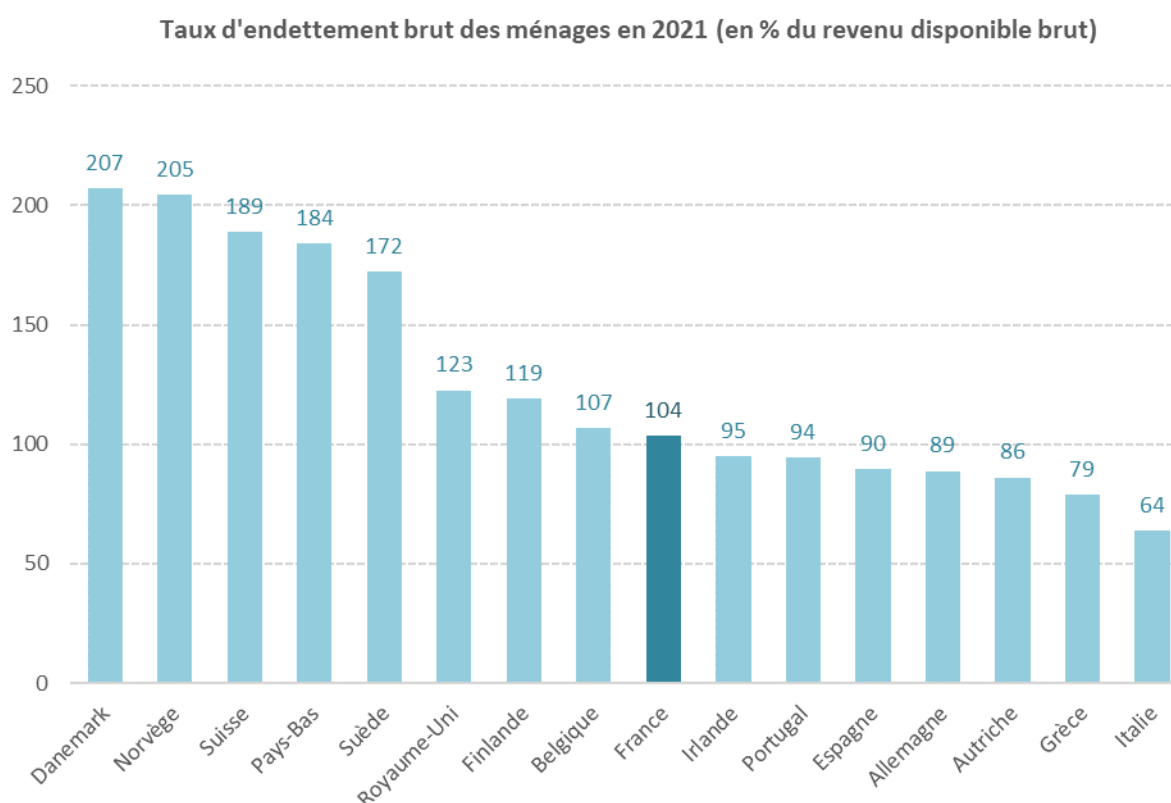
Endettement des ménages

Le taux d'endettement des ménages français s'élève à 104% du revenu disponible brut et est dans la moyenne basse des pays européens étudiés.

Le taux d'endettement est globalement très élevé dans les pays scandinaves (et même supérieur à 200% au Danemark et en Norvège), en lien avec la flambée des prix de l'immobilier observée il y a quelques années dans ces pays. Ce taux est particulièrement faible en Italie (64%) et assez important au Royaume-Uni (123%). A noter que pour le Royaume-Uni, il s'agit de la valeur en 2019 contre 2021 pour les autres pays.

Néanmoins, bien que parmi les moins élevés, le taux en France est en constante augmentation en France, passant de 80% en 2009 à 104% en 2021. Pour les autres grands pays européens, ce taux est globalement stable au Royaume-Uni, en Allemagne et en Italie ; et en forte baisse en Espagne (voir graphique page suivante).

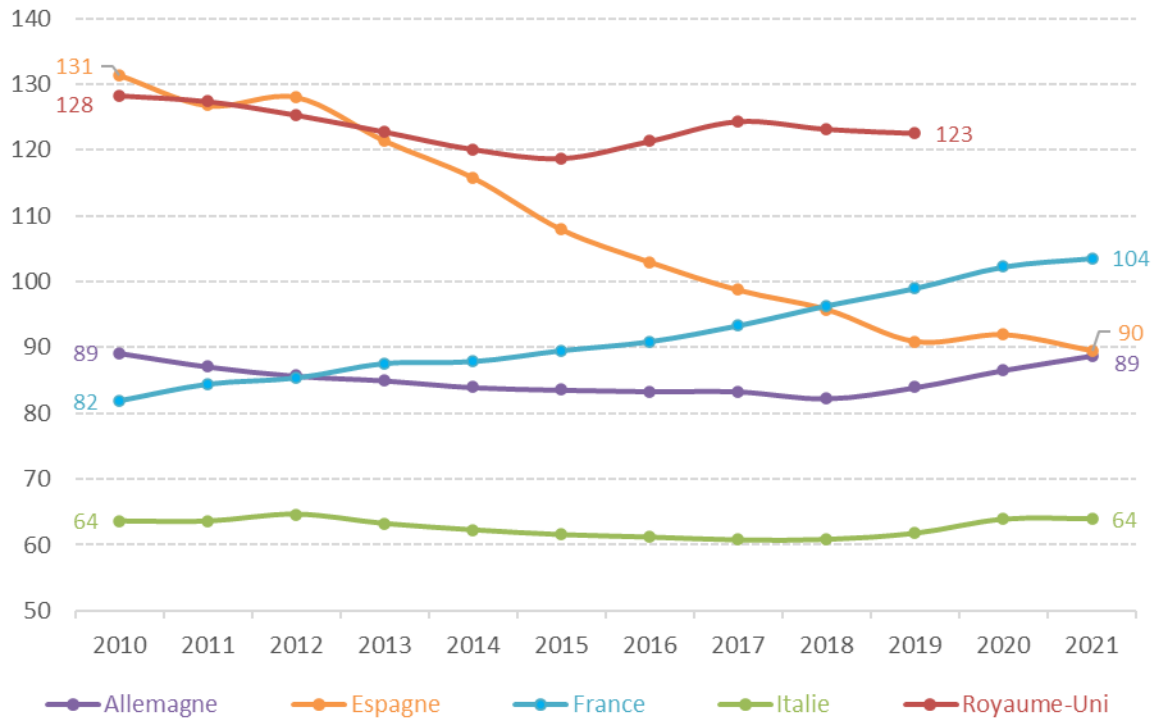
Enfin, bien qu'en baisse, l'endettement des ménages reste très élevé au Danemark (207%).



Source : Eurostat

Encours de crédit (2/2)

Evolution des taux d'endettement brut des ménages (en %)



Source : Eurostat

Taux d'endettement des ménages : Le taux d'endettement brut des ménages (y compris les institutions sans but lucratif au service des ménages) est défini comme les crédits au passif divisés par le revenu disponible brut des ménages, ajusté de la variation nette des droits à pension.

Tableau récapitulatif du logement en Europe

	Allemagne	Autriche	Belgique	Danemark	Espagne	Finlande	France	Grèce	Irlande	Italie	Norvège	Pays-Bas	Portugal	Royaume-Uni	Suède	Suisse
Données générales																
Population 2022 (millions d'habitants)	83,2	9,0	11,6	5,9	47,4	5,5	67,8	10,6	5,1	59,0	5,4	17,6	10,4	67,3	10,5	8,7
Superficie (en km ²)	357 386	83 871	30 688	43 094	505 911	338 145	632 734	131 657	70 273	301 336	385 207	41 530	92 358	246 690	449 965	41 285
Capitale	Berlin	Vienne	Bruxelles	Copenhague	Madrid	Helsinki	Paris	Athènes	Dublin	Rome	Oslo	Amsterdam	Lisbonne	Londres	Stockholm	Berne
PIB 2021 (en milliards de dollars)	4 260	480	594	398	1 427	297	2 958	215	504	2 108	482	1 013	254	3 131	636	801
PIB par habitant 2021 (en dollars)	51 178	53 499	51 079	67 814	30 093	53 585	43 599	20 264	99 641	35 734	88 876	57 579	24 504	46 510	60 816	91 643
Nombre de logements 2020 (millions)	42,2	4,7	5,6	2,9	25,6	3,1	39,8	6,4	2,0	35,3	2,6	8,0	6,0	24,4	5,0	4,5
Nombre de logements pour 1 000 habitants	509	547	483	497	551	557	590	595	416	587	488	457	579	434	481	529
Type d'habitat 2021																
% de maisons individuelles	28%	45%	35%	52%	16%	45%	46%	34%	40%	23%	57%	18%	37%	24%	44%	23%
% de maisons mitoyennes	14%	8%	42%	14%	18%	18%	19%	9%	50%	21%	20%	62%	17%	61%	9%	11%
% d'appartements	56%	46%	22%	34%	66%	37%	34%	57%	10%	55%	23%	18%	46%	15%	47%	63%
% autres	3%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	3%	0%	0%	0%	3%
Statut d'occupation 2020																
% de ménages propriétaires	44%	48%	66%	51%	75%	64%	62%	73%	70%	72%	73%	58%	75%	67%	58%	38%
% de ménages locataires privés	47%	44%	23%	49%	14%	18%	18%	21%	11%	19%	23%	41%	13%	11%	39%	55%
% de ménages locataires subventionnés	7%		9%		3%	17%	18%	0%	18%	2%	1%		4%	20%	6%	6%
% de ménages autres	2%	8%	2%	0%	7%	1%	2%	5%	1%	7%	3%	1%	8%	2%	2%	1%
Taux de logements vacants 2020	8,2%	-	-	5,9%	13,4%	10,7%	7,8%	14,1%	9,1%	-	-	4,3%	12,5%	2,7%	-	1,6%
Taux de logements inoccupés 2011	9,0%	17,9%	14,0%	12,7%	28,3%	9,6%	16,8%	35,3%	17,3%	22,7%	8,7%	7,0%	31,9%	3,6%	17,0%	-
Construction neuve																
Nombre de logements achevés 2021	293 393	63 600	43 520	35 844	91 390	37 148	399 564	13 291	20 473	81 600	28 398	71 221	18 867	175 390	47 300	49 577
Taux de logements achevés 2021 (Nombre de logements achevés dans l'année en % du parc de logements)	0,7%	1,4%	0,8%	1,2%	0,4%	1,2%	1,0%	0,2%	1,0%	0,2%	1,1%	0,9%	0,3%	0,7%	0,9%	1,1%
Nombre de logements achevés pour 1 000 habitants	3,5	7,1	3,9	6,1	1,9	6,7	6,0	1,2	4,1	1,4	5,3	4,1	1,8	2,6	4,6	5,8
Ventes																
Nombre de transactions 2021	600 000	78 130	143 250	111 864	674 014	94 586	1 172 000	74 769	38 324	748 523	128 113	226 088	165 682	1 475 350	184 465	-
Taux de rotation 2021 (base 100 : 2010)	1,4%	1,6%	2,6%	3,9%	2,6%	3,1%	2,9%	1,2%	1,9%	2,1%	4,9%	2,8%	2,8%	6,0%	3,7%	-
Prix																
Indice des prix des logements 2022 (base 100 : 2010)	194,4	218,7	148,4	151,2	107,1	119,7	134,6	87,7	157,1	90,6	187,1	170,0	180,5	171,9	187,2	159,1
Indice des prix des logements - Capitale* (base 100 : 2010)	315,2	219,7	162,1	212,8	119,0	135,4	155,4	92,2	156,6	77,3	213,3	209,8	137,5	191,4	191,9	175,1
Crédit																
Taux d'endettement des ménages 2021	89%	86%	107%	207%	90%	119%	104%	79%	95%	64%	205%	184%	94%	123%	172%	189%

Source : OCDE sauf Population, Type d'habitat, Crédit (Eurostat), PIB (Banque mondiale), Nombre de logements achevés pour 1 000 habitants (EMF).

* : Suisse : Zurich.

NOTES

A series of 30 horizontal dotted lines provided for taking notes.



FNAIM

129, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
TÉL. : 01 44 20 77 00



www.fnaim.fr



www.facebook.com/fnaim



www.twitter.com/FNAIM



www.linkedin.com/company/fnaim



www.youtube.com/FNAIMnews



www.instagram.com/fnaim_officiel

FNAIM - 129, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75 407 PARIS cedex 08 - Téléphone : 01 44 20 77 00 - Fax : 01 42 89 87 68
FNAIM est une marque déposée et protégée auprès de l'INPI - N° SIRET : 775 698 087 000 19
Toute reproduction est interdite sauf avec accord de la FNAIM (article L111-1 et s et L335-2 et s du CPI). Date : Mars 2023

www.fnaim.fr