



Le logement *en France* *et en Europe*

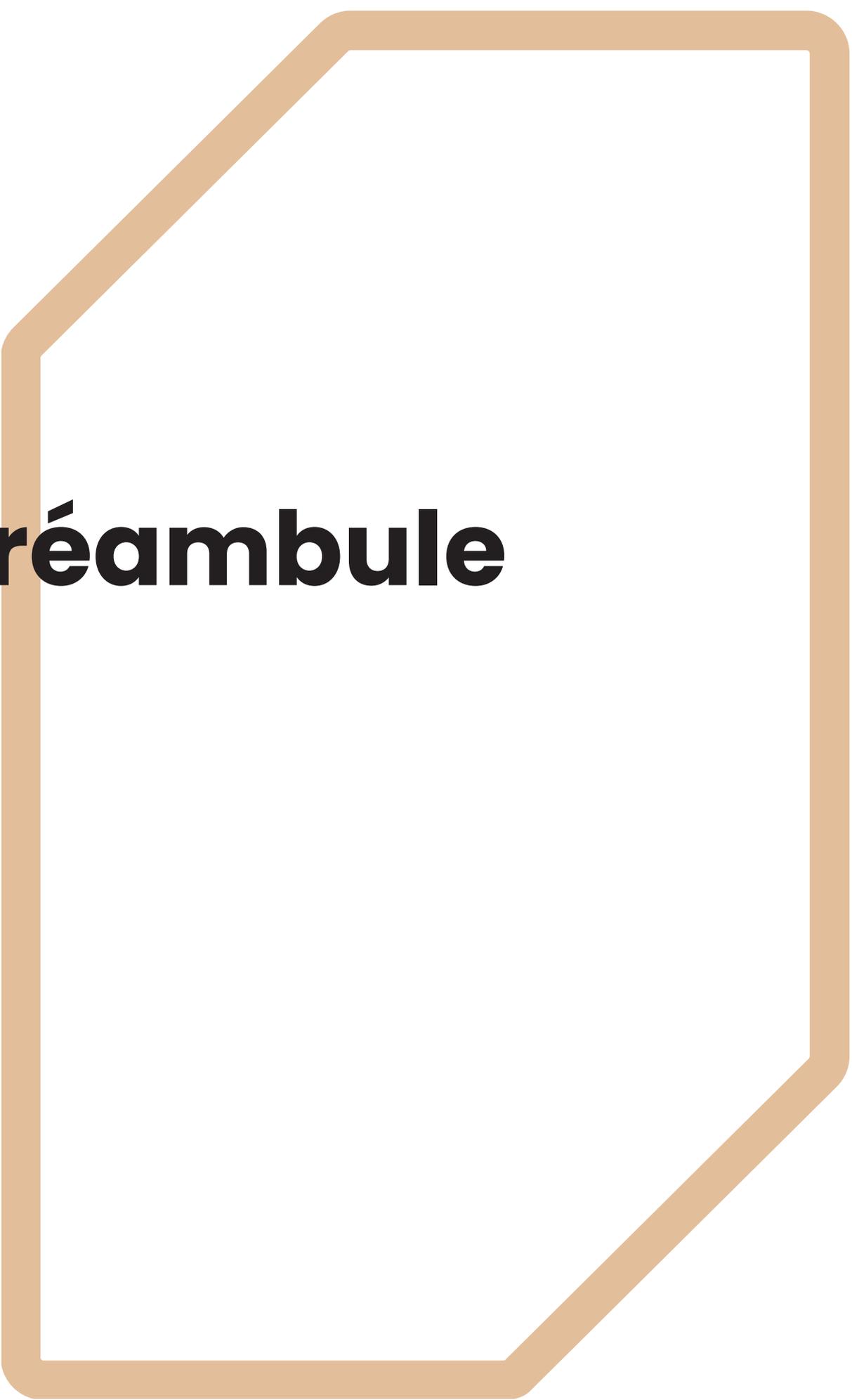
Année 2023

**Agir
pour le
logement**

Sommaire

Préambule	04
Introduction	05
La FNAIM en chiffres	06
Synthèse de l'étude	07
1. Le parc de logements	10
▶ 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 (1/3)	13
▶ Répartition du parc selon le type et la catégorie (2/3)	14
▶ Répartition du parc selon le type et la catégorie (3/3)	15
▶ Les étiquettes énergétiques - DPE (1/2)	16
▶ Les étiquettes énergétiques - DPE (2/2)	17
▶ Les logements vacants	18
▶ Les résidences principales (1/7)	19
▶ Les résidences principales (2/7)	20
▶ Les résidences principales (3/7)	21
▶ Les résidences principales (4/7)	22
▶ Les résidences principales (5/7)	23
▶ Les résidences principales (6/7)	24
▶ Les résidences principales (7/7)	25
▶ Les résidences secondaires	26
2. Le marché des logements neufs	27
▶ Construction de logements	28
▶ Commercialisation des logements neufs promoteurs (1/2)	29
▶ Commercialisation des logements neufs promoteurs (2/2)	30
▶ Terrains et maisons individuelles (1/2)	31
▶ Terrains et maisons individuelles (2/2)	32
3. Le marché des logements anciens	33
▶ Évolution des ventes (1/2)	34
▶ Évolution des ventes (2/2)	35
▶ Prix des logements (1/2)	36
▶ Prix des logements (2/2)	37
▶ Pouvoir d'achat immobilier - France & groupe de villes	38
▶ Prêt à taux zéro (PTZ)	39
▶ Les loyers (1/2)	40
▶ Les loyers (2/2)	41
▶ Bailleurs et revenus fonciers	42

4. Les crédits à l'habitat des ménages	43
▶ Encours et production (1/2)	44
▶ Encours et production (2/2)	45
▶ Taux et durées	46
5. Le logement dans l'économie	47
▶ Dépenses courantes de logement	48
▶ Activité immobilière	49
▶ Aides au logement	50
▶ Prélèvements sur le logement	51
6. Le logement dans les départements et régions d'Outre-mer	52
▶ Parc de logements	53
▶ Tendances des ventes et des prix	54
7. Le logement en Europe	55
▶ Le logement en Europe	56
▶ Le parc de logements (1/6)	57
▶ Le parc de logements (2/6)	58
▶ Le parc de logements (3/6)	59
▶ Le parc de logements (4/6)	60
▶ Le parc de logements (5/6)	61
▶ Le parc de logements (6/6)	62
▶ Construction de logements (1/3)	63
▶ Construction de logements (2/3)	64
▶ Construction de logements (3/3)	65
▶ Ventes de logements (1/3)	66
▶ Ventes de logements (2/3)	67
▶ Ventes de logements (3/3)	68
▶ Prix des logements par pays (1/3)	69
▶ Prix des logements par pays (2/3)	70
▶ Prix des logements par pays (3/3)	71
▶ Prix dans les capitales ou grandes villes (1/2)	72
▶ Prix dans les capitales ou grandes villes (2/2)	73
▶ Ratios prix-loyers et prix-revenus	74
▶ Loyers dans les capitales	75
▶ Encours de crédit (1/2)	76
▶ Encours de crédit (2/2)	77
▶ Tableau récapitulatif du logement en Europe	78



Préambule

Avec 36,8 millions d'unités au 1^{er} janvier 2023, le parc de logements français¹ est l'un des plus importants d'Europe, et sa valeur totale est estimée à 8 373 milliards d'euros soit 3 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, gestion locative, syndic, ...). L'ambition du présent document est précisément d'en retracer les éléments essentiels.

Ce parc évolue : il s'est accru de quelque 3,3 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 36,8 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 dans les années 2010, notamment dans certaines villes moyennes, est toutefois préoccupante, tout comme la part des logements durablement vacants, élevée dans certaines localités.

En 2023, le volume de ventes dans l'ancien s'est effondré à la suite de la dégradation générale de l'économie (forte inflation, hausse des taux d'intérêt). Il se chiffre à un niveau de 869 000 transactions sur l'ensemble de l'année, soit une chute de -22,1% sur un an. Entre 2021 et 2023, le nombre de transactions est passé de 1 175 000 à 869 000, soit une baisse de 26 % en 2 ans pour atteindre un niveau à peine supérieur à celui de 2016 (soit 843 000 transactions).

Sur ces sujets, mais aussi sur bien d'autres, notamment les aspects financiers ou une comparaison avec d'autres pays européens, 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.

Loic 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 78 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 210 000 annonces immobilières.

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

- ✓ Environ 9 600 points de réception de la clientèle
- ✓ Plus de 30% des emplois de la branche
- ✓ Environ 300 000 ventes de logements par an
- ✓ 285 000 locations de logements par an
- ✓ 1,6 million de lots en gérance locative
- ✓ 6,1 millions de lots gérés en Syndic
- ✓ 6,5 milliards d'euros de chiffre d'affaires annuel (38 % en administration de biens, 62 % en transaction)

Synthèse de l'étude

L'étude à suivre dresse le panorama le plus complet possible du marché français du logement, enrichi d'une comparaison avec les pays d'Europe de l'Ouest.

Le parc de logements et son évolution

Au 1^{er} janvier 2023, le parc de logements compte 36,8 millions de logements en France métropolitaine. 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 s'est stabilisée depuis 2017 après 10 ans de hausse, et diminue même très légèrement en 2023. 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, 3,5 % des logements sont vacants depuis au moins 2 ans au 1^{er} janvier 2021.

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 baisse depuis 2014 (malgré le vieillissement de la population), pour atteindre à 57,2 % en 2023. 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 26,7 % en 2020 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 5,1 % en 2021 lié à la dégradation de l'environnement économique (inflation, hausse des taux d'intérêt), le nombre de transactions dans l'ancien a chuté de 22,1% en 2023 pour atteindre 869 000 sur l'ensemble de l'année. Le niveau de ventes est à peine supérieur à celui enregistré en 2016 (soit 843 000 transactions).

Les prix ont entamé leur baisse en 2023 (-1,0 %) avec une baisse légèrement plus accentuée pour les maisons (-1,1 %) que pour les appartements (-0,8 %). Les villes qui avaient le plus augmenté sont davantage touchées par cette baisse (-2,1 % à Paris, -3,3 % à Bordeaux, -2,7 % 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 +27,7%. Toutefois, dans la moitié des pays observés, les prix sont en baisse sur un an, avec de fortes disparités. Sur un an, l'évolution des prix en France (-1,0 %) se situe dans la moyenne européenne. 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. Comme pour les pays, le prix des logements est en baisse sur un an dans la moitié des capitales. La forte proportion de crédits à taux variables dans certains pays provoque des difficultés en cette période de hausse des taux.

Marché du neuf

En lien l'environnement économique (forte hausse des taux d'intérêts), la construction de logements neufs a chuté de -24,3 % en 2023, à 295 300 logements contre 390 100 en 2022. Le nombre de mises en chantier pour 1 000 habitants varie de 3 en Bourgogne-Franche-Comté à 7 en Corse. Il est un peu plus 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 1,68 en 2023, tandis que le nombre de décès augmente.

Marché du crédit immobilier

En France, les ménages sont dans la moyenne européenne en termes d'endettement, 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 passée du marché immobilier, a préoccupé les autorités, qui avaient mis en place des restrictions de crédit immobilier à partir du 1er janvier 2021. Il s'agissait 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 %, et ont nettement accéléré en 2023 avec une moyenne annuelle de 3,01 %. La durée moyenne des crédits a légèrement augmenté, et atteint 22 années en 2023.

La politique du logement

Les aides au logement ont augmenté en 2022, pour représenter 41,5 milliards d'euros. Les prélèvements sur le logement ont très légèrement baissé pour atteindre 96,7 milliards d'euros. La part des prélèvements liés au logement dans les prélèvements obligatoires atteint 8,1% en 2022, contre 8,0 % en 2021.

L'étude contient également un focus sur l'activité immobilière, les dépenses courantes de logement, les loyers, les bailleurs (27 % des bailleurs particuliers sont non imposables) et les impayés relatifs notamment aux baux d'habitation.

**Retrouvez l'étude intégrale
en poursuivant votre lecture !**

FNAIM

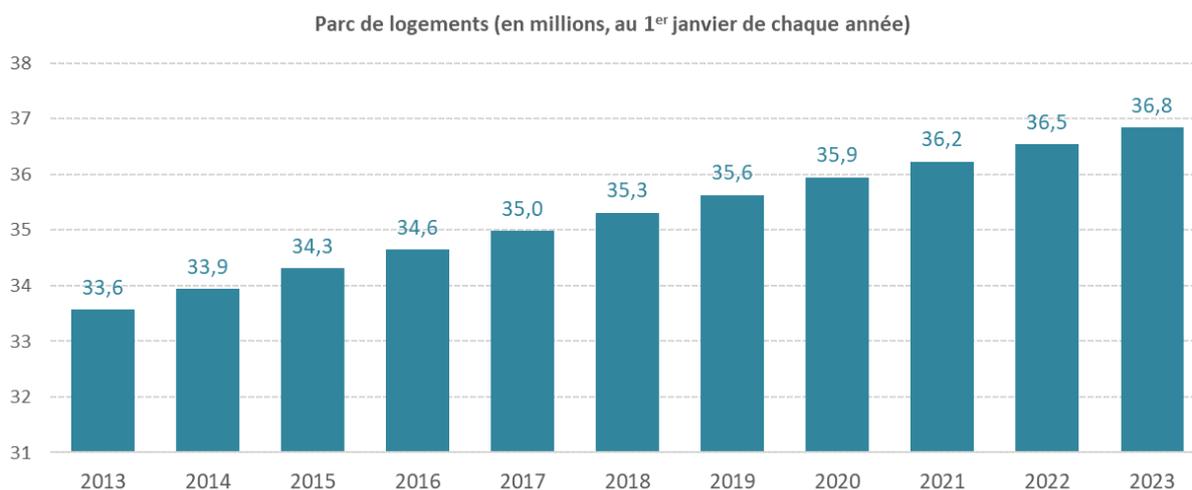


Le parc *de logements*

Nombre de logements dans le parc et évolution

En 2023, le parc de logements compte 36,8 millions de logements², soit 0,8 % de plus qu'en 2022. Depuis trente ans, son effectif augmente en moyenne de 1 % par an. En dix ans, le nombre de logements a augmenté de 9,7 %, soit 3,3 millions de logements supplémentaires.

Chaque année, le parc total est incrémenté d'environ 330 000 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).

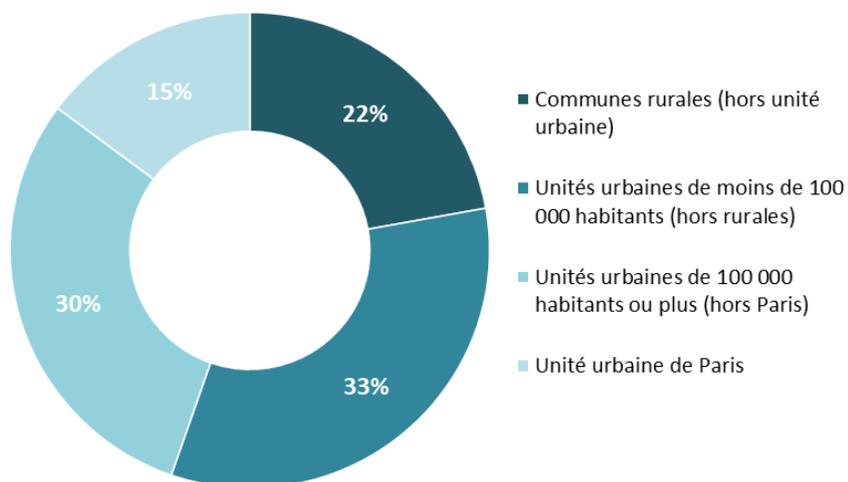
Plus précisément, on compte aujourd'hui 559 logements pour 1000 habitants en France métropolitaine contre 524 en 2012. Ces taux doivent toutefois être interprétés avec prudence. Ils sont en effet calculés sur la base du nombre total de logements existants, indépendamment de l'utilisation de ces logements 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

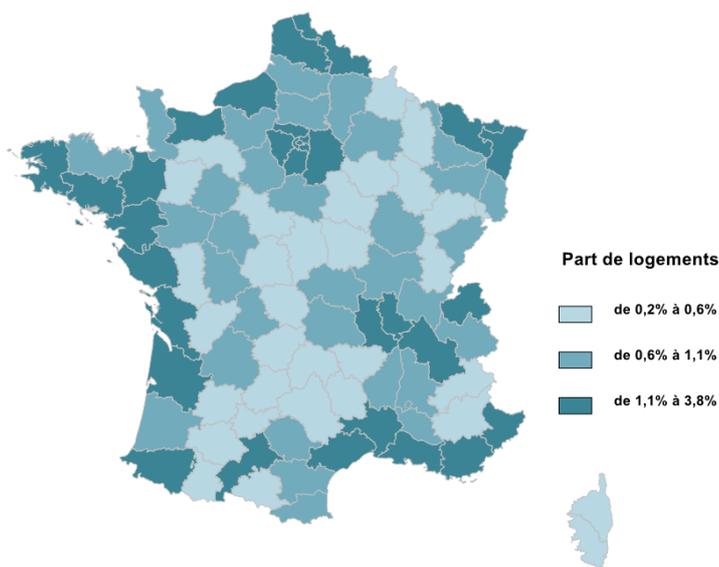
En 2023, un tiers des logements se situent dans une agglomération de moins 100 000 habitants et près d'un quart dans une commune rurale.



Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2023, 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, dans la Creuse, ou le Territoire de Belfort à 3,8 % à Paris.

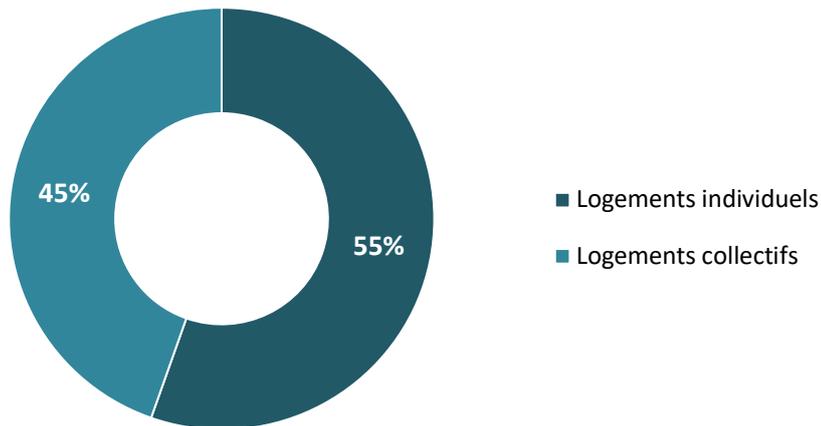


Source : Calcul FNAIM à partir des données INSEE, RP2020

Répartition du parc selon le type et la catégorie (1/3)

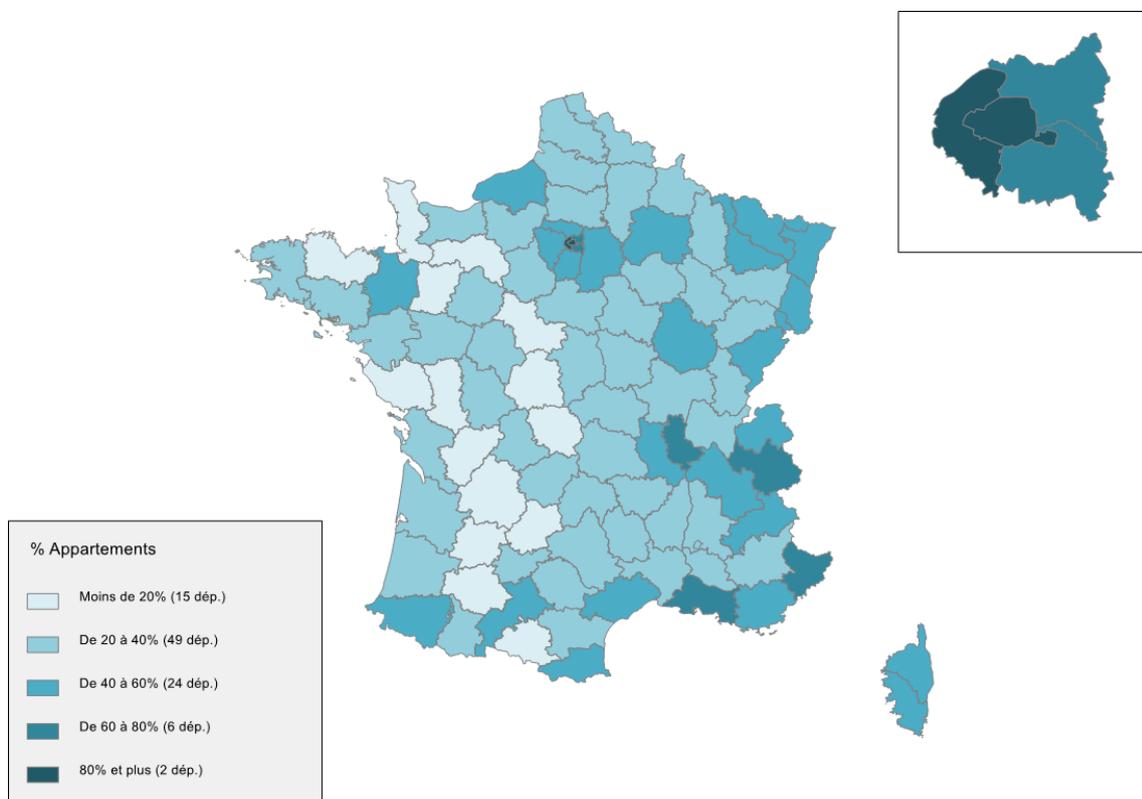
Selon le type d'habitat

Le parc de logements est constitué de 20,2 millions de maisons (55 %), et de 16,7 millions d'appartements (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 2023

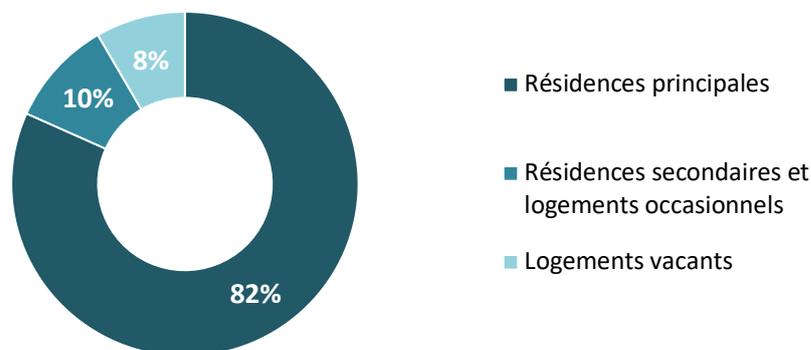
La carte ci-dessous présente le pourcentage d'appartements par département :



Répartition du parc selon le type et la catégorie (2/3)

Selon la catégorie d'habitat

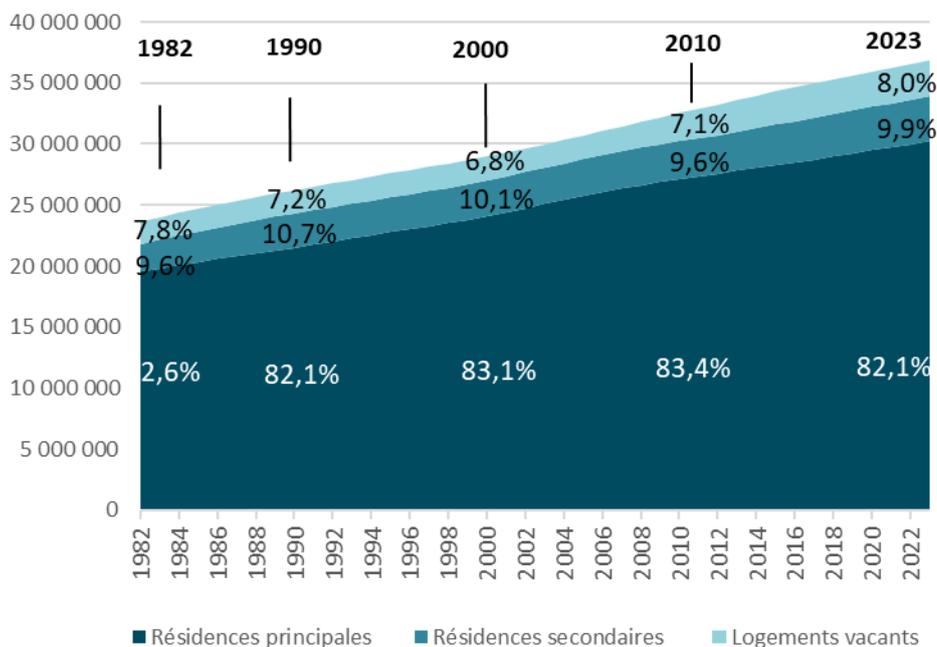
Le parc de logements est composé de 30,2 millions de résidences principales (82 %), de 3,6 millions de résidences secondaires (10 %), et de 3,0 millions de logements vacants (8 %).



Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2023

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

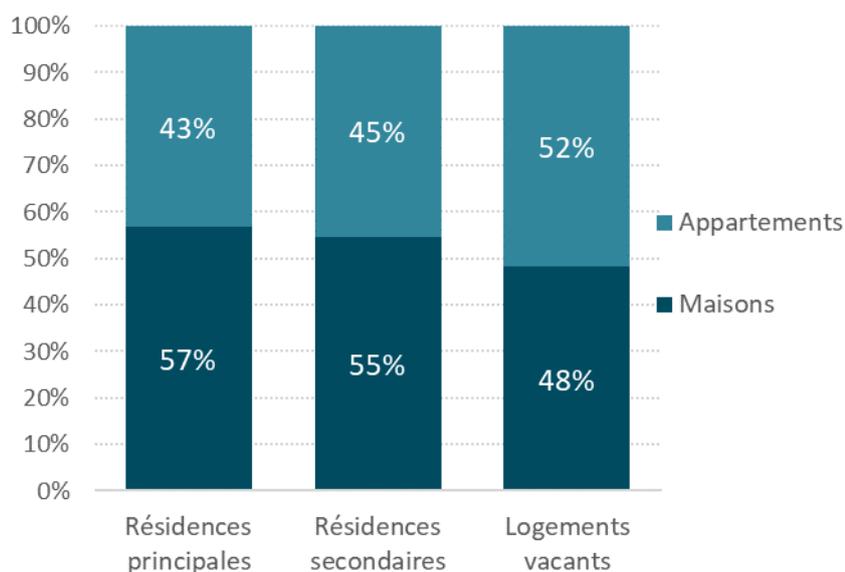


Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier de chaque année

Répartition du parc selon le type et la catégorie (3/3)

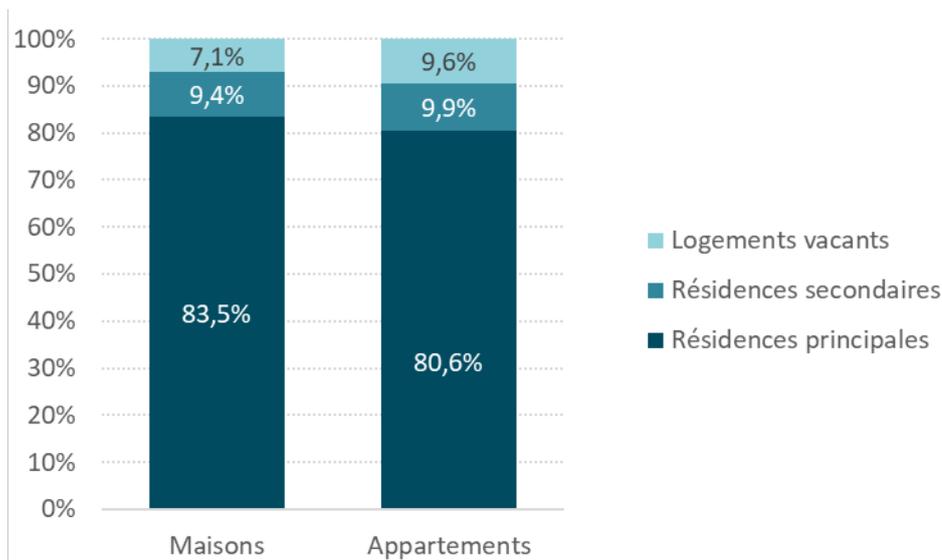
Selon la catégorie d'habitat croisée avec le type

La part des maisons est plus faible parmi les résidences secondaires (54,7 %) que parmi les résidences principales (56,7 %), en lien avec la prédominance des appartements dans certaines zones touristiques (stations de ski, littoraux). Et la part des maisons est encore plus faible parmi les logements vacants, sans que l'on puisse distinguer la vacance frictionnelle de la vacance structurelle.



Source : INSEE

En considérant les chiffres d'un autre point de vue, 83,5% des maisons sont des résidences principales contre 80,6% pour les appartements.



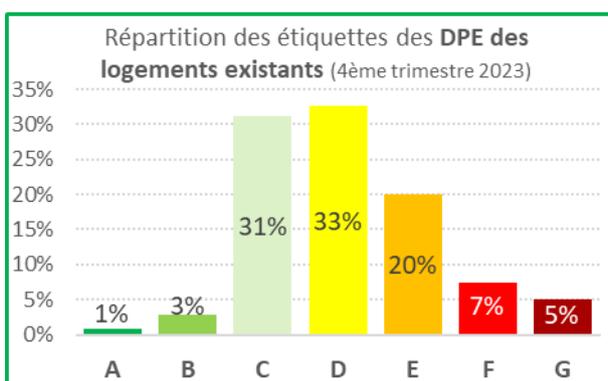
Les étiquettes énergétiques - DPE (1/2)

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 :

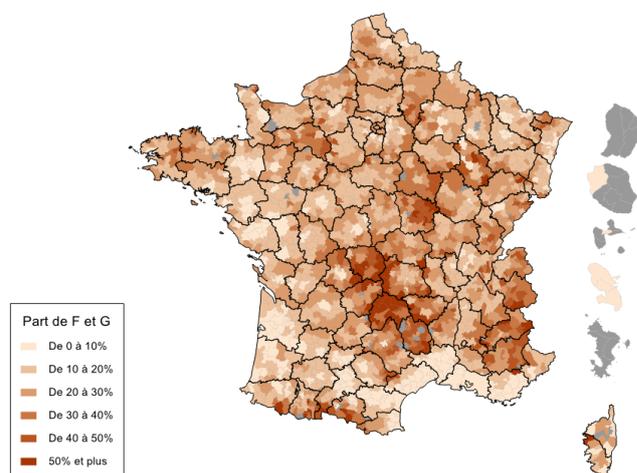
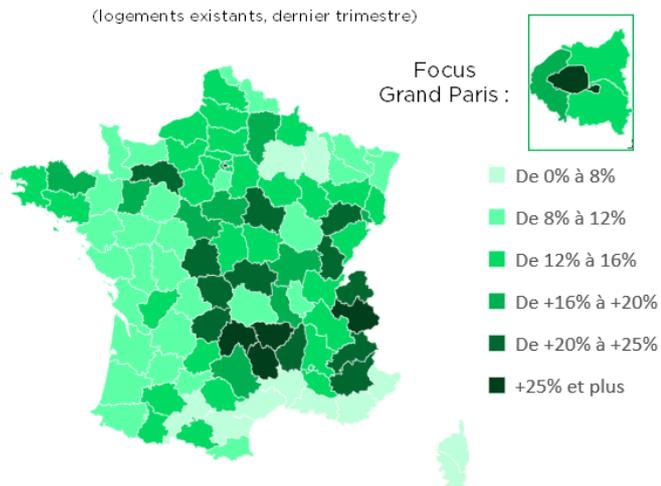
Parmi les logements anciens, la **part de logements énergivores** (ou « passoires thermiques », c'est-à-dire avec un DPE F ou G) était de **12,5%** au 4ème trimestre 2023.



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)



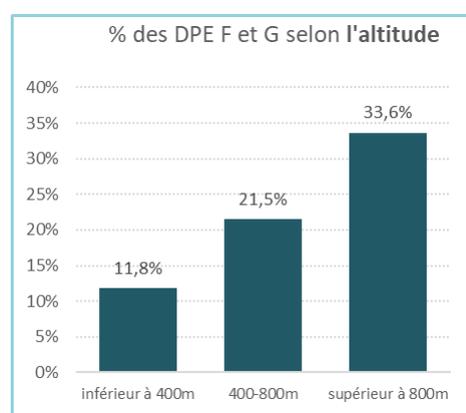
Le climat faisant partie des critères du DPE, le pourtour méditerranéen et la Corse ont un faible taux de logements F et G car ils bénéficient d'un climat plus doux qui réduit les besoins en chauffage.

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.

Période	Proportion (%)
Avant 1948	27,9%
De 1948 à 1974	13,3%
De 1975 à 1988	6,1%
De 1989 à 2000	2,3%
De 2001 à 2005	0,9%
De 2006 à 2012	0,4%
De 2013 à 2021	0,1%
A partir de 2022	0,1%

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 :

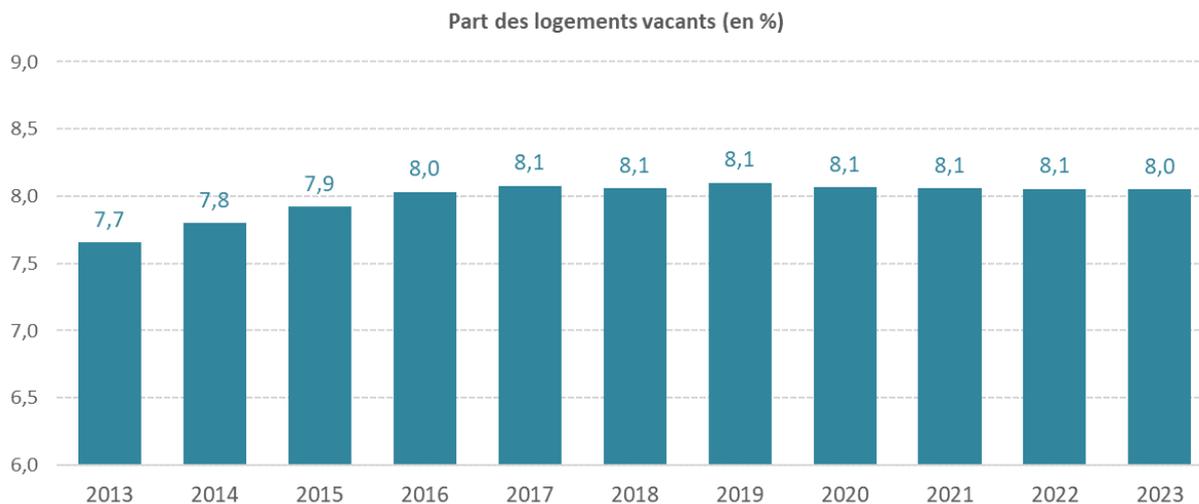
- qui sont des maisons ;
- de petite taille (moins de 30 m²) ;
- chauffés au fioul (qui émet beaucoup de gaz à effet de serre) ;
- les plus anciens ;
- en altitude (stations de ski notamment. la température extérieure diminue de 1°C tous les 150 mètres d'altitude environ) ;
- du parc privé locatif ;
- 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

En 2023, le nombre de logements vacants est de 3,0 millions, soit 8,0 % du parc. En dix ans, il s'est accru d'environ 396 000 unités et le taux de vacance a augmenté de 0,4 point, même si ce taux de vacance s'est stabilisé puis 2017.



Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2023

Cette hausse passée n'a pas concerné la totalité du territoire : les grandes villes ont été dans l'ensemble relativement épargnées, alors que les villes petites et moyennes ont vu 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 39 600 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.

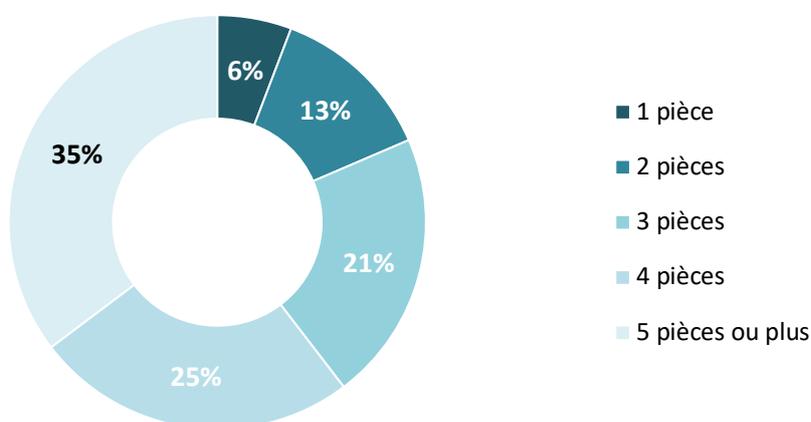
Les résidences principales (1/7)

Le nombre de résidences principales s'élève à 30,2 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 (+8,8 %). La croissance du nombre de ménages est moins rapide depuis 10 ans, mais reste plus rapide que celle de la population (qui est de +3,5 % sur la période 2013-2023), en lien avec le vieillissement et la tendance à la décohabitation.

Répartition des résidences principales selon la taille

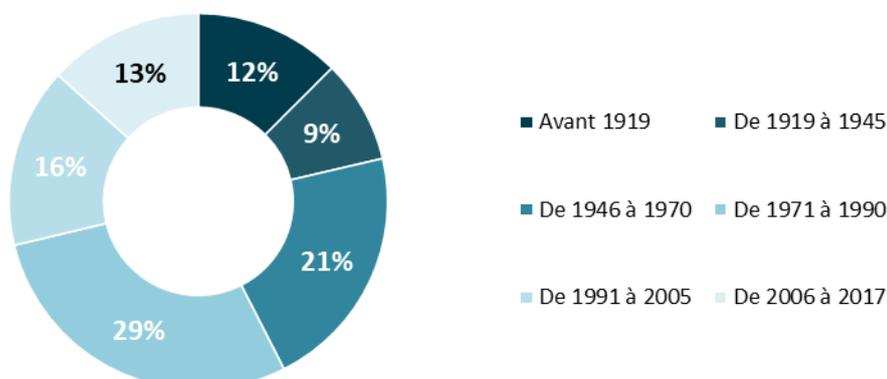
Sur 100 résidences principales, 60 disposent d'au moins 4 pièces, 21 ont 3 pièces et 19 ont 2 pièces ou moins.



Source : INSEE, RP2020

Répartition selon l'année d'achèvement

Une résidence principale sur 5 a été construite avant 1945, deux tiers entre 1946 et 2005, et 13 % depuis 2006.

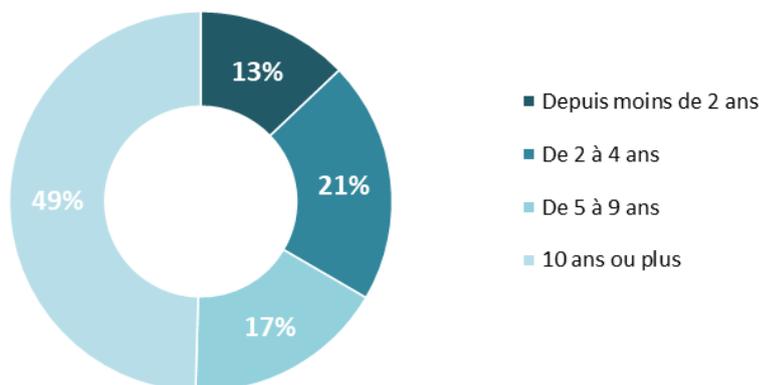


Source : INSEE, RP2020

Les résidences principales (2/7)

Répartition selon l'ancienneté d'emménagement

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

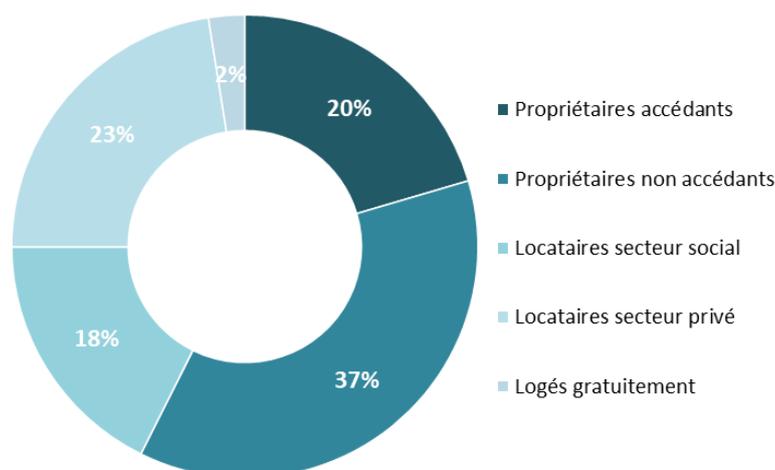


Source : INSEE, RP2020

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

17,3 millions de ménages sont propriétaires (57,3 %) occupants de leur résidence principale, 12,1 millions en sont locataires (40,1 %), et 760 000 sont logés gratuitement (2,5 %). Ces proportions sont stables ces dernières années.



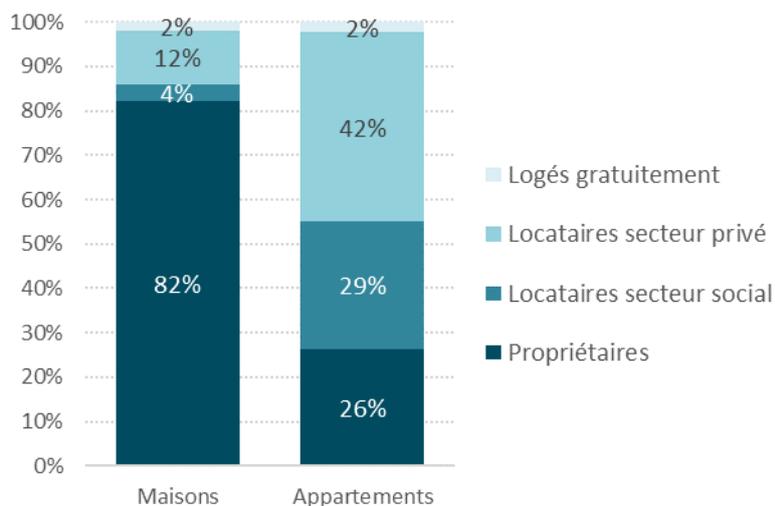
Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2023.

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

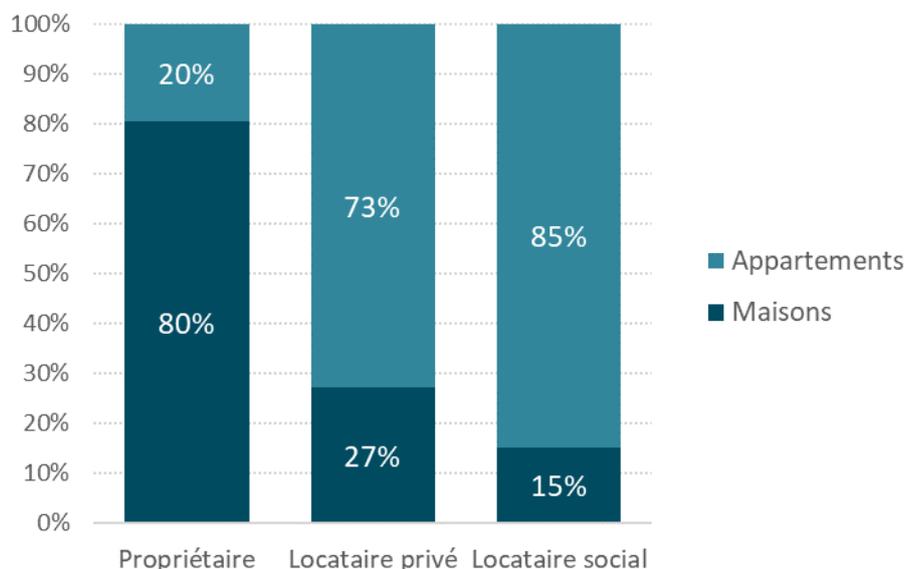
Les résidences principales (3/7)

Répartition selon le statut d'occupation croisé avec le type

Parmi les **maisons**, 13,9 millions de ménages sont propriétaires (82,0 %), 2,7 millions sont locataires (15,9 %), et 335 000 sont logés gratuitement (1,9 %). Parmi les **appartements**, 3,4 millions de ménages sont propriétaires (26,3 %), 9,2 millions sont locataires (71,2 %), et 312 000 sont logés gratuitement (2,4 %).



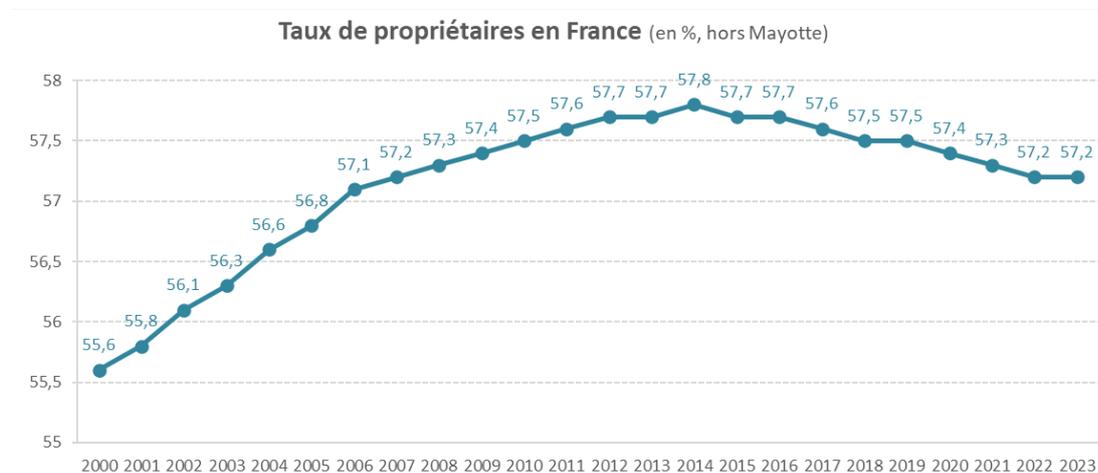
En considérant les chiffres d'un autre point de vue, 80% des propriétaires vivent dans une maison, ce qui n'est le cas que de 27% des locataires du parc privé et de 15% de ceux du parc social.



Les résidences principales (4/7)

Évolution du taux de propriétaires occupants

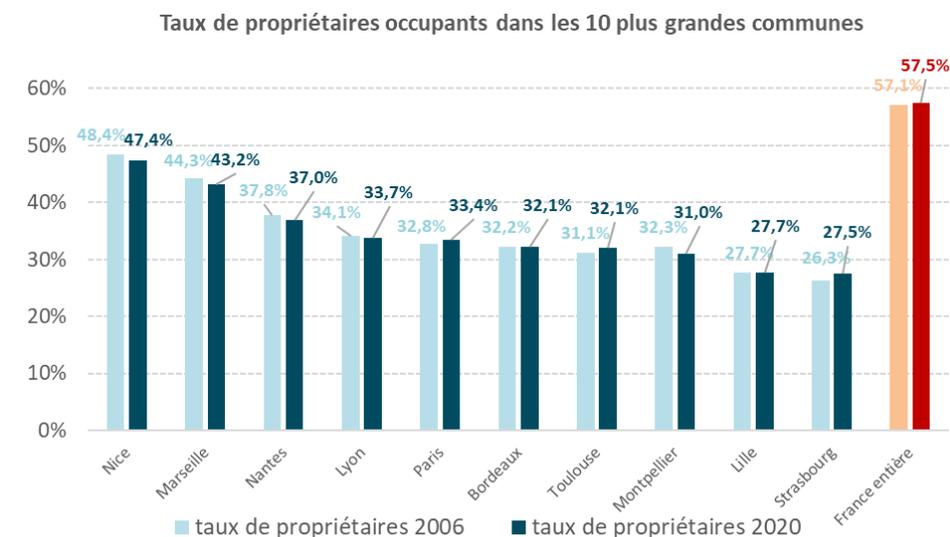
France entière³, après avoir connu une hausse sensible dans les années 2000, le taux de propriétaires occupants est en baisse depuis 2014.



Source : INSEE, estimation annuelle⁴

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 (-0,2 point) contre +0,4 point entre 2006 et 2020 en moyenne nationale.



Source : INSEE, RP 2006, RP 2020

³ Dans ce paragraphe, et seulement dans celui-ci, on publie des chiffres France entière (tous les autres sont sur la métropole comme indiqué dès le début du document).

⁴ Le taux de propriétaires estimé pour l'année 2020 (57,4%) diffère légèrement de ce même taux publié dans le RP 2020 (57,5%). Cet écart est lié à la différence entre les deux sources.

Les résidences principales (5/7)

Propriétaires occupants

Parmi les 17,3 millions de propriétaires occupants, 11,2 millions (64,4 %) sont sans charge de remboursement de crédit (non-accédants), et 6,2 millions (35,6 %) sont accédants (c'est-à-dire qu'ils ont un emprunt immobilier en cours).

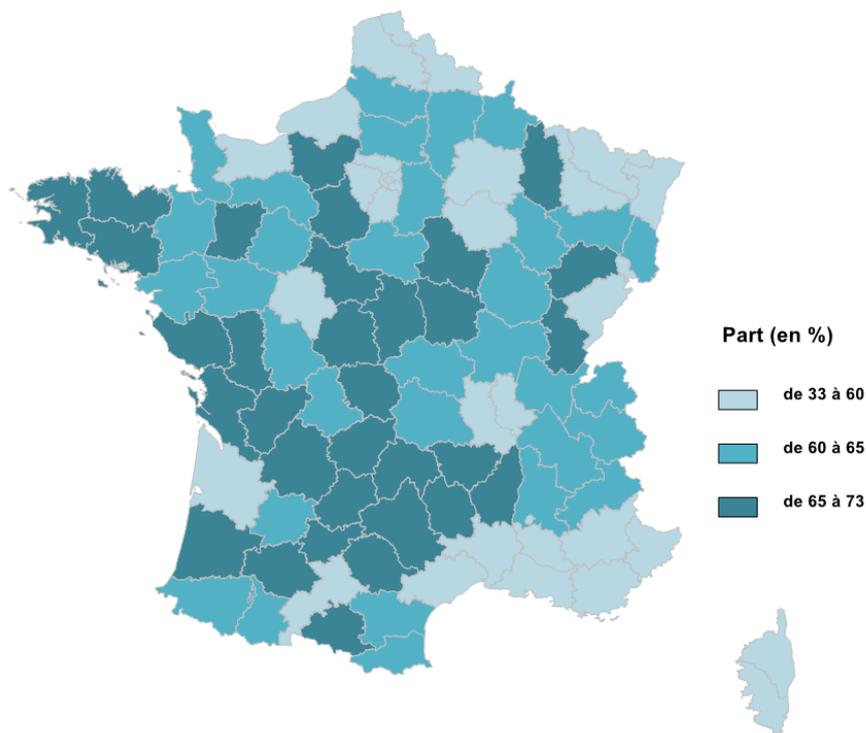
En dix ans, le nombre des propriétaires non-accédants a augmenté de 620 000 (+5,9 %), et celui des propriétaires accédants de 608 000 (+10,9 %).

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 72,9 % dans la Creuse.



Source : INSEE, RP2020

Les résidences principales (6/7)

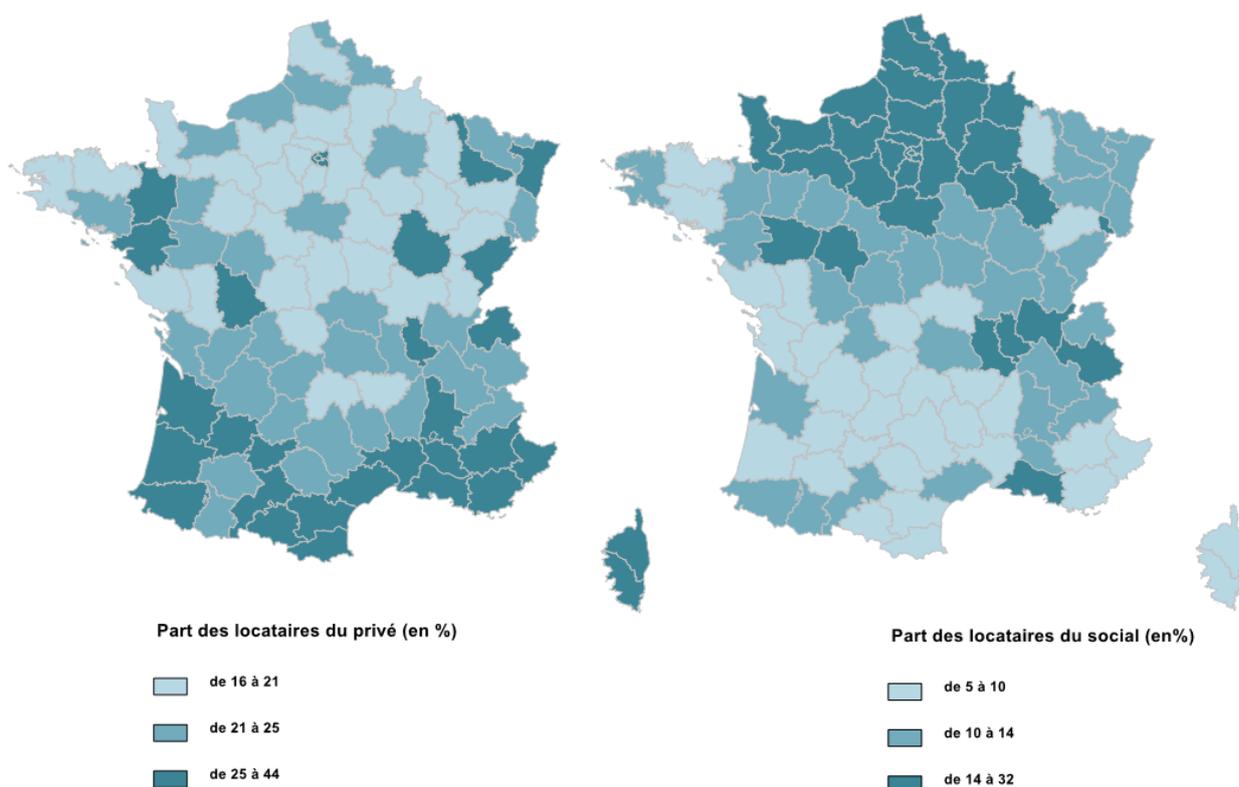
Locataires

En 2023, parmi les 12,1 millions de ménages locataires, 56,1 % occupent un logement privé (6,8 millions), et 43,9 % un logement social (5,3 millions).

En dix ans, le nombre de locataires du secteur privé a augmenté de 603 000 (+9,7 %), et celui du secteur social de 540 000 (+11,3 %).

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.

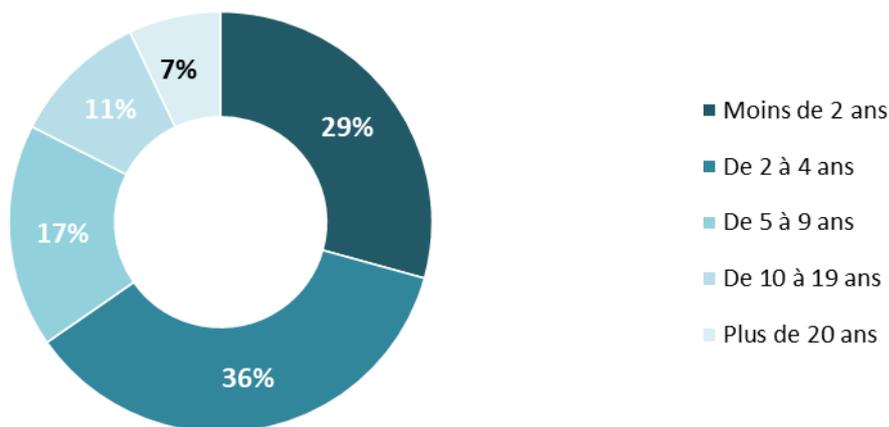


Source : INSEE, RP2020

Les résidences principales (7/7)

Ancienneté d'emménagement des locataires du secteur privé

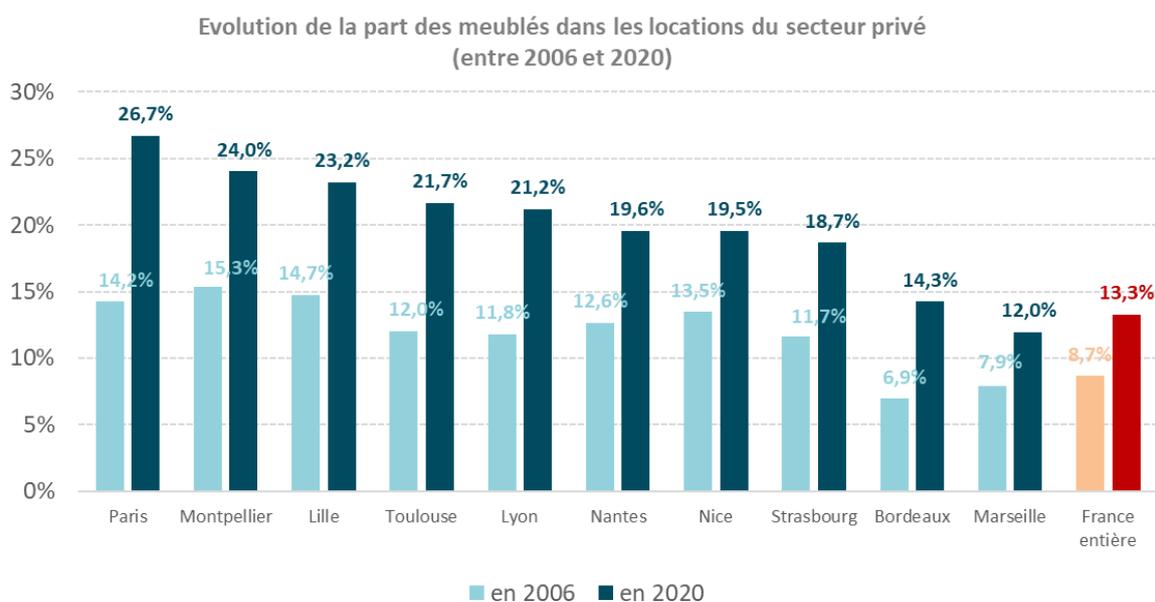
Deux tiers des locataires du secteur privé ont emménagé depuis moins de 5 ans. En moyenne, la mobilité des locataires est nettement plus élevée que pour l'ensemble des logements : cela traduit l'importance des logements locatifs privés pour l'accueil des ménages mobiles.



Source : INSEE, RP2020

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 13,3 % en 2020. Elle est en forte augmentation dans les grandes villes, notamment à Paris.



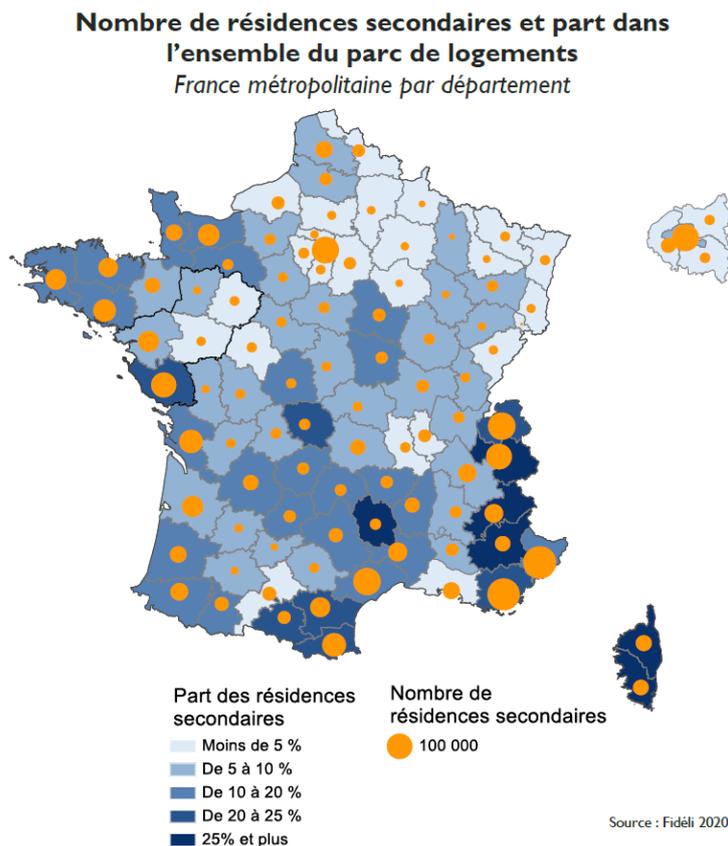
Source : INSEE (RP2020 et RP2006)

Les résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires s'élève à 3,6 millions d'unités, soit 9,9 % du parc.

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

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



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 2023, le nombre des mises en chantier a atteint 295 293 unités, en chute de 24,3 % par rapport à l'année 2022. Quant aux permis de construire, ils ont atteint 373 586 unités, en chute également de 23,8 % sur un an. La construction de logements est ralentie très fortement entre autres à cause de la dégradation de l'environnement économique (hausse des taux d'intérêt, Ukraine, inflation).

Constructions selon le type d'habitat	Nombre de permis	Variation annuelle	Nombre de mises en chantier	Variation annuelle
Individuels purs	94 169	-31,8%	90 270	-32,2%
Individuels groupés	44 156	-23,3%	33 063	-15,8%
Collectifs	187 044	-22,9%	139 072	-22,4%
Logements en résidence	48 217	-6,9%	32 888	-14,5%
Ensemble	373 586	-23,8%	295 293	-24,3%

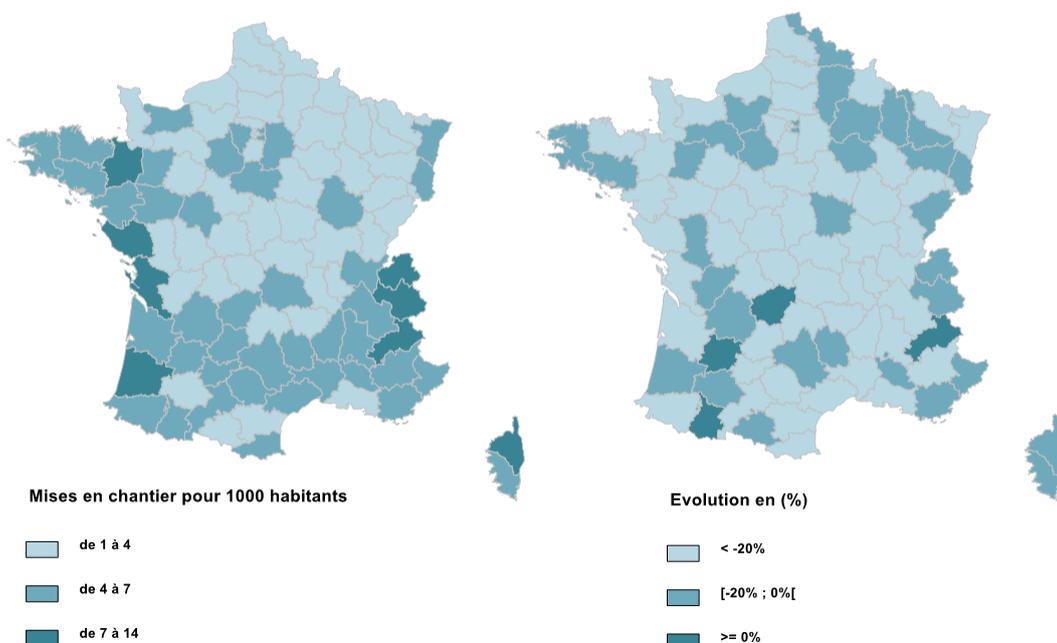
Source : SDES, Sit@del, estimations sur données arrêtées à fin décembre 2023

Ces chiffres sont à mettre au regard des 39 600 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 plus élevé dans les zones littorales, en particulier sur la façade atlantique, même rapporté au nombre d'habitants. La variation entre 2022 et 2023 s'échelonne entre -53 % dans l'Yonne et +17 % dans les Hautes-Alpes.

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 2023

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 vente⁵, en 2023, le nombre de réservations à la vente auprès des promoteurs immobiliers a atteint 70 486 unités (66 587 appartements et 3 899 maisons), niveau en baisse de 37,2 % sur un an. Cette baisse est quasiment aussi forte pour les appartements (-37,1 %) que pour les maisons (-39,6 %).

Les prix moyens 2023 à la réservation restent légèrement en hausse par rapport à 2022 : +2,5 % à 4 786 euros/m² pour les appartements et 352 648 euros (+2,2 %) pour les maisons.

Appartement	Réservations à la vente		Prix (en €/m ²)	
	Nombre	Variation annuelle	Niveau	Variation annuelle
1 pièce	8 996	-23,7%	5 886	+2,6%
2 pièces	23 195	-40,3%	4 834	+1,9%
3 pièces	22 853	-40,3%	4 479	+2,4%
4 pièces ou plus	11 543	-31,7%	4 939	+1,9%
Ensemble	66 587	-37,1%	4 786	+2,5%

Maisons individuelles	Réservations à la vente		Prix (en €)	
	Nombre	Variation annuelle	Niveau	Variation annuelle
Moins de 4 pièces	645	-39,8%	246 680	-4,4%
4 pièces	2 264	-41,3%	321 834	+0,2%
5 pièces ou plus	990	-35,3%	491 899	+5,3%
Ensemble	3 899	-39,6%	352 648	+2,2%

Source : SDES, ECLN, 2023

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.

⁵ 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 2023, l'évolution du nombre de réservations s'échelonne entre -50,3 % en Corse et -28,3 % en Île-de-France.

Région	Appartement et maison	
	nb réservations	évolution
Auvergne-Rhône-Alpes	11 295	-39,4%
Bourgogne-Franche-Comté	1 150	-44,2%
Bretagne	3 365	-38,2%
Centre-Val de Loire	1 820	-50,0%
Corse	594	-50,3%
Grand Est	4 448	-40,0%
Hauts-de-France	4 162	-41,2%
Île-de-France	17 884	-28,3%
Normandie	3 138	-30,1%
Nouvelle-Aquitaine	4 918	-36,0%
Occitanie	6 743	-43,7%
Pays de la Loire	3 510	-34,7%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6 821	-39,2%
France	70 486	-37,2%

Source : SDES, ECLN, 2023

Prix des logements neufs par région

Quant à l'évolution des prix, elle s'échelonne pour les appartements entre -0,8 % en Île-de-France et +11,6 % en Corse, et pour les maisons entre -5,5 % en Nouvelle-Aquitaine et +14,3 % en Corse.

Région	Appartement		Maison	
	Prix moyen	évolution	Prix moyen	évolution
Auvergne-Rhône-Alpes	4 863	+1,1%	398 582	+3,6%
Bourgogne-Franche-Comté	3 710	+2,6%	245 149	+4,4%
Bretagne	4 519	+2,4%	381 565	+10,9%
Centre-Val de Loire	4 074	+0,2%	259 665	+5,6%
Corse	4 334	+11,6%	575 588	+14,3%
Grand Est	4 014	+4,7%	271 388	+0,1%
Hauts-de-France	4 054	+2,6%	268 552	-1,9%
Île-de-France	5 355	-0,8%	423 549	-1,0%
Normandie	4 064	+1,8%	252 992	+2,8%
Nouvelle-Aquitaine	4 599	+3,3%	344 040	-5,5%
Occitanie	4 439	+3,5%	298 441	+4,9%
Pays de la Loire	4 439	+1,2%	291 301	+7,8%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5 333	+5,4%	471 036	+14,2%
France	4 786	+2,5%	352 648	+2,2%

Source : SDES, ECLN, 2023, estimation FNAIM uniquement pour l'évolution du prix des maisons de la région Centre⁶

⁶ 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 2022, le prix moyen au m² de terrain acheté en lotissement, en vue de construire une maison individuelle, atteint 92 euros/m², soit une légère hausse (+2,0 %) par rapport à l'année précédente. La surface moyenne achetée (980 m²) est en hausse de +3,4 %.

Le prix moyen de la maison à construire, hors terrain, est en hausse de +8,0 %, s'élevant à 209 600 euros, pour une superficie moyenne de 121 m², en baisse de -1,2 % sur un an. En conséquence, le prix moyen au m² est en hausse (+9,3 %). Au total, le prix moyen des terrains étant en hausse de +5,4 %, le montant des opérations (terrain + maison) est en hausse (+7,2 %), s'établissant à 299 500 euros. La part du terrain dans le coût total (30,0 %) est en baisse (-1,7 %).

Terrains achetés et maisons construites en 2022	Niveau	variation annuelle
Terrains		
Prix moyen	89 900 €	+5,4%
Prix moyen au m ²	92 €/m ²	+2,0%
Surface moyenne	980 m ²	+3,4%
Maisons		
Prix moyen	209 600 €	+8,0%
Prix moyen au m ²	1731 €/m ²	+9,3%
Surface moyenne	121 m ²	-1,2%
Investissements		
Coût moyen (terrain + maison)	299 500 €	+7,2%
Part du terrain dans le cout total	30,0%	-1,7%

Source : SDES, EPTB 2022

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 2022, le prix moyen des terrains au mètre carré en région s'échelonne entre 51 euros/m² en Bourgogne-Franche-Comté et 255 euros/m² en Île-de-France. Quant à celui des maisons, il est moins dispersé et varie entre 1 528 euros /m² dans le Centre-Val de Loire à 1 946 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	7 965	1 046	111 600	107
Bourgogne-Franche-Comté	2 547	1 295	65 500	51
Bretagne	7 462	716	66 500	93
Centre-Val de Loire	2 785	1 181	62 700	53
Corse	288	1 181	106 200	90
Grand Est	4 024	1 014	86 400	85
Hauts-de-France	3 892	926	75 000	81
Île-de-France	4 233	620	158 300	255
Normandie	2 681	979	65 000	66
Nouvelle-Aquitaine	9 462	1 245	79 600	64
Occitanie	8 231	1 113	95 400	86
Pays de la Loire	7 508	709	75 200	106
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 106	962	173 300	180
DOM	1 538	687	112 500	164
France entière	65 722	980	89 900	92

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	14 163	125	231 200	1 847
Bourgogne-Franche-Comté	4 166	127	216 800	1 713
Bretagne	11 935	115	207 400	1 801
Centre-Val de Loire	4 181	123	188 000	1 528
Corse	1 033	127	246 600	1 946
Grand Est	7 455	140	251 600	1 798
Hauts-de-France	5 950	127	200 300	1 575
Île-de-France	5 210	136	235 900	1 739
Normandie	6 213	121	192 800	1 600
Nouvelle-Aquitaine	15 102	117	198 000	1 697
Occitanie	13 905	119	191 900	1 619
Pays de la Loire	11 463	112	203 000	1 810
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6 511	124	236 400	1 905
DOM	4 748	101	161 000	1 591
France entière	112 035	121	209 600	1 731

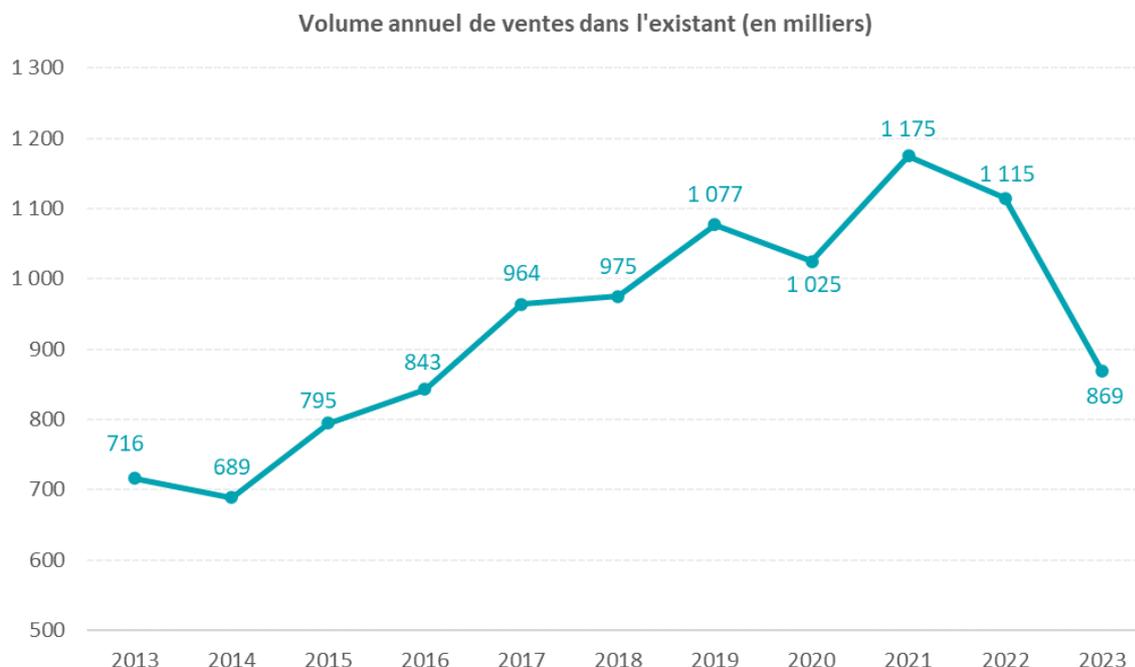
Champ pour les maisons : France entière, permis délivrés à des particuliers en 2020 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non. Source : SDES, EPTB 2022



Le marché des *logements anciens*

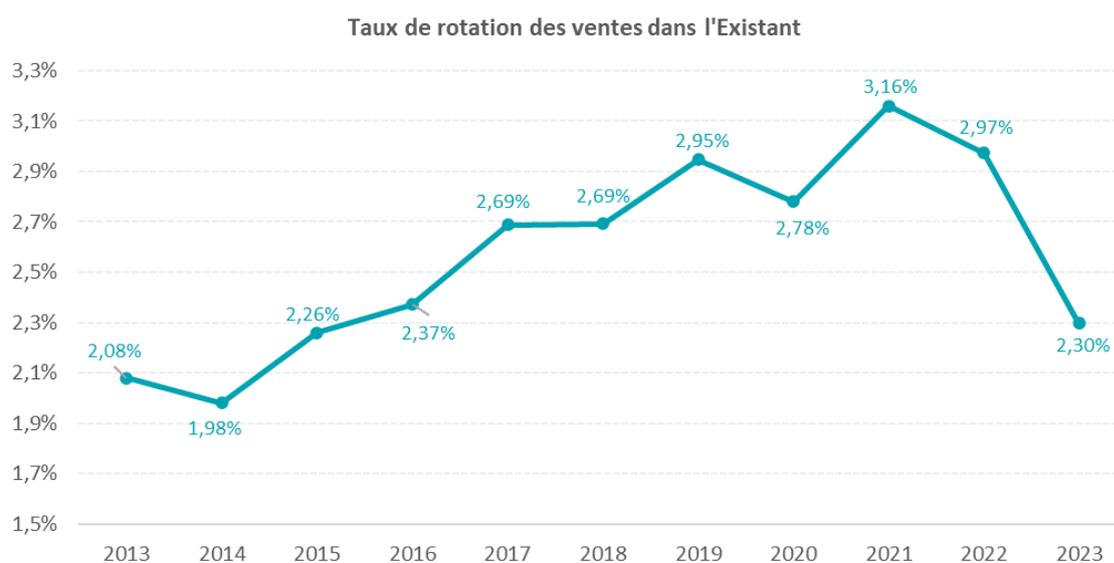
Evolution des ventes (1/2)

Le nombre de ventes d'appartements et de maisons anciens confondus est de 869 000 en 2023, soit une chute par rapport à l'année 2022 de 22,1 %. Cette chute est liée à l'environnement économique (hausse des taux d'intérêt, Ukraine, inflation), et il serait fort souhaitable qu'elle ralentisse. En 2023, le niveau de ventes est à peine supérieur à celui de 2016.



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

Même rapporté au parc de logements, le nombre de ventes est en baisse de 67 points de base sur un an, tout en restant supérieur à celui des années antérieures à 2016.



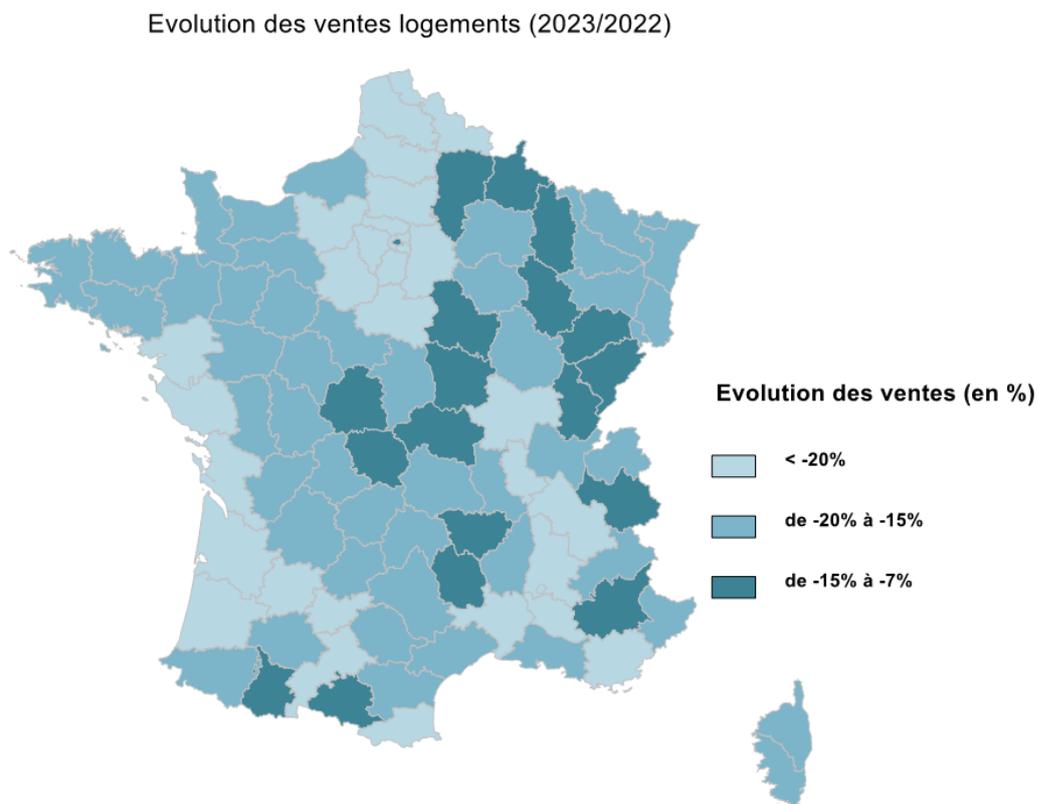
Source : Calcul FNAIM à partir des données INSEE (parc) et CGEDD (ventes)

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

Evolution des ventes (2/2)

Ventes départementales de logements

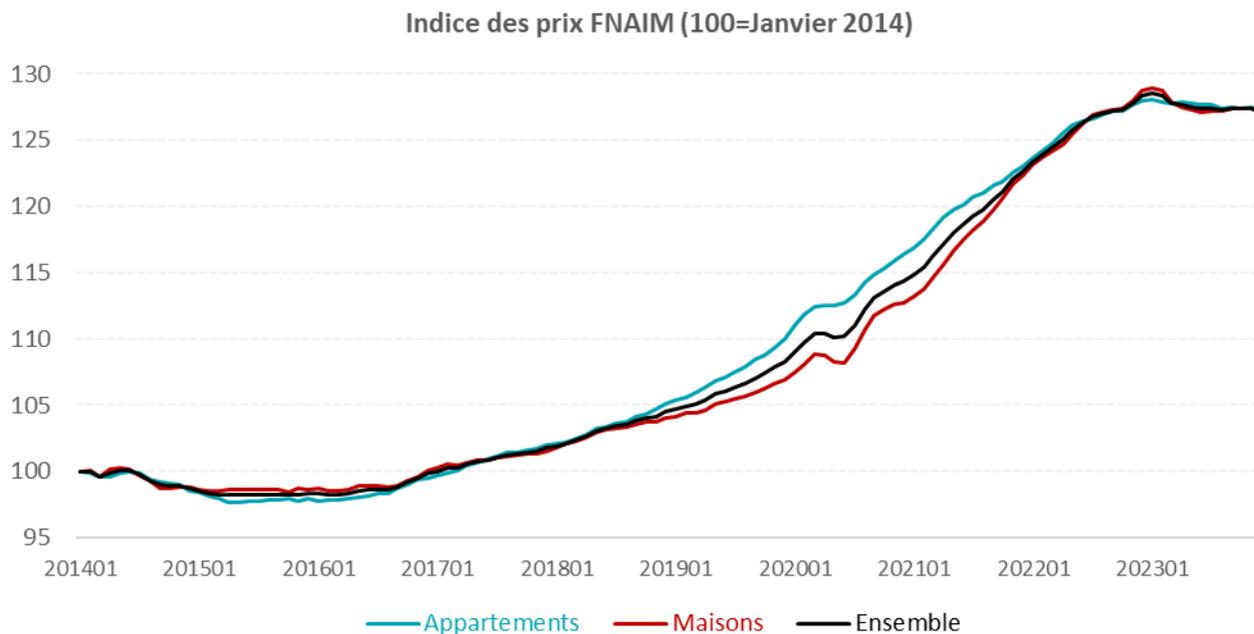
En 2023, les ventes de logements sont en forte baisse. Cette carte permet de détailler l'évolution selon les territoires, allant de -25,6 % en Saône-et-Loire à -7,4 % dans les Ardennes.



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.

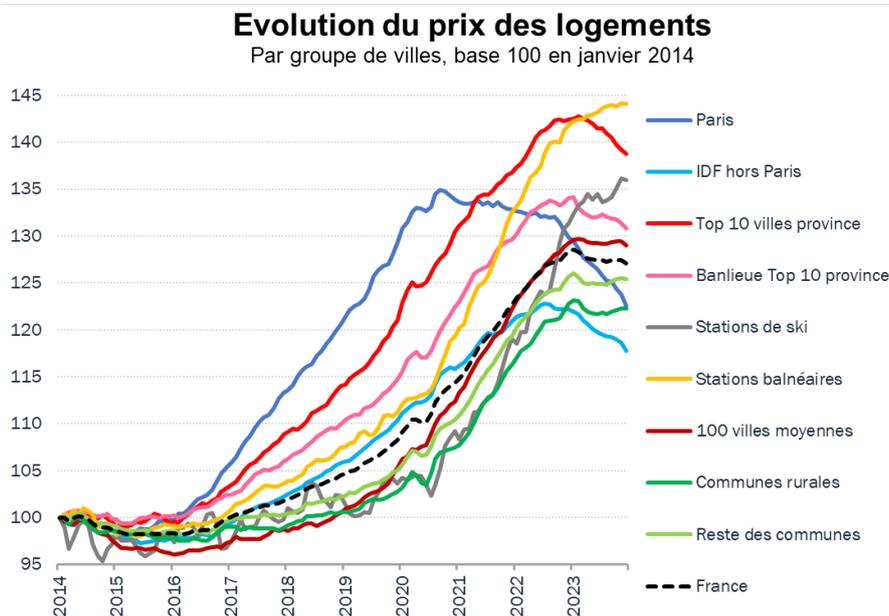
Prix des logements (1/2)

En 2023, le prix des logements est en baisse de 1,0 % par rapport à 2022, avec : -0,8 % pour les appartements, -1,1 % pour les maisons. Cette baisse devrait s'accélérer au cours de l'année 2024.



Source : FNAIM, décembre 2023

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



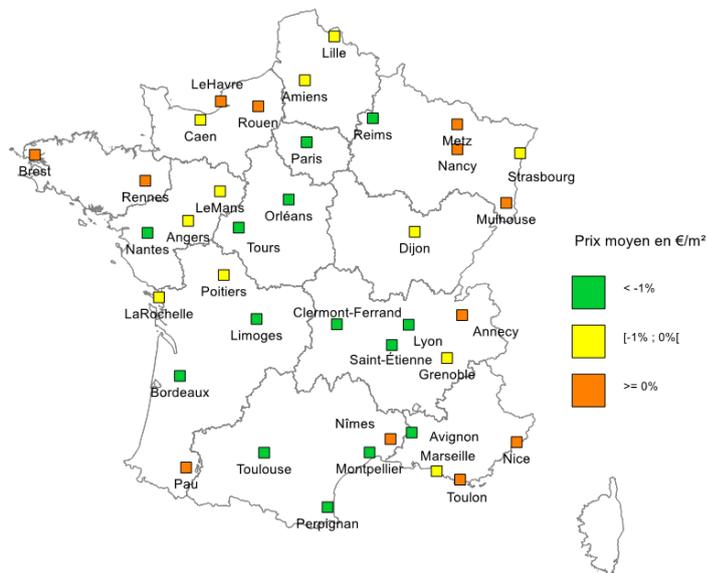
Source : FNAIM, 2023

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 (2/2)

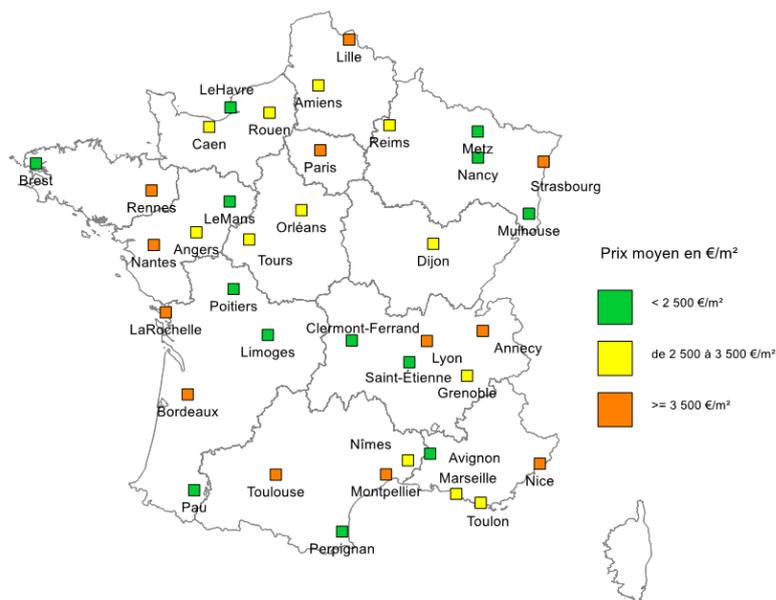
Les prix dans les grandes communes

Nous avons sélectionné 37 grandes communes. L'évolution de leur prix entre 2022 et 2023 est comprise entre -6,0 % pour Limoges et +2,8 % pour Mulhouse.



Source : FNAIM, décembre 2023

Le niveau des prix se situe entre 1 400 euros/m² à Saint-Étienne et 10 010 euros/m² pour Paris.

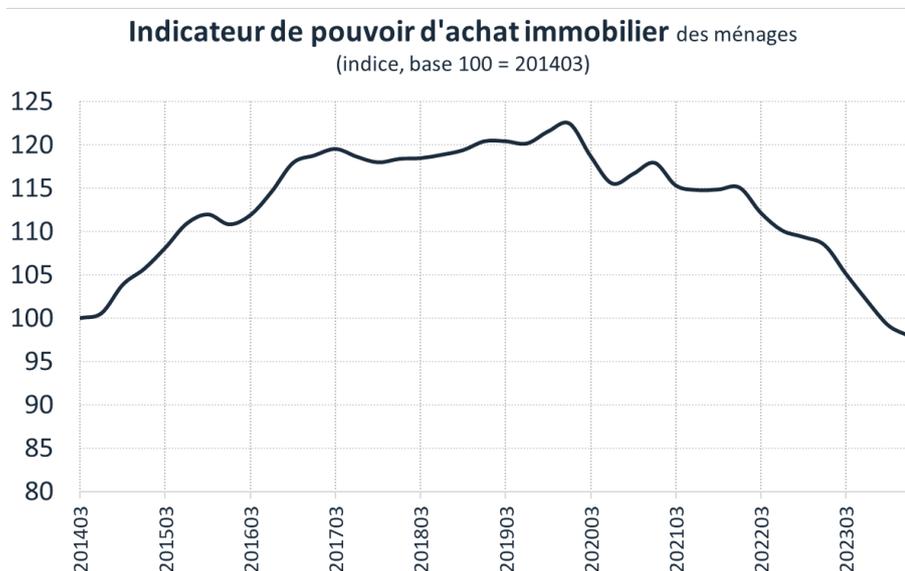


Source : FNAIM, décembre 2023

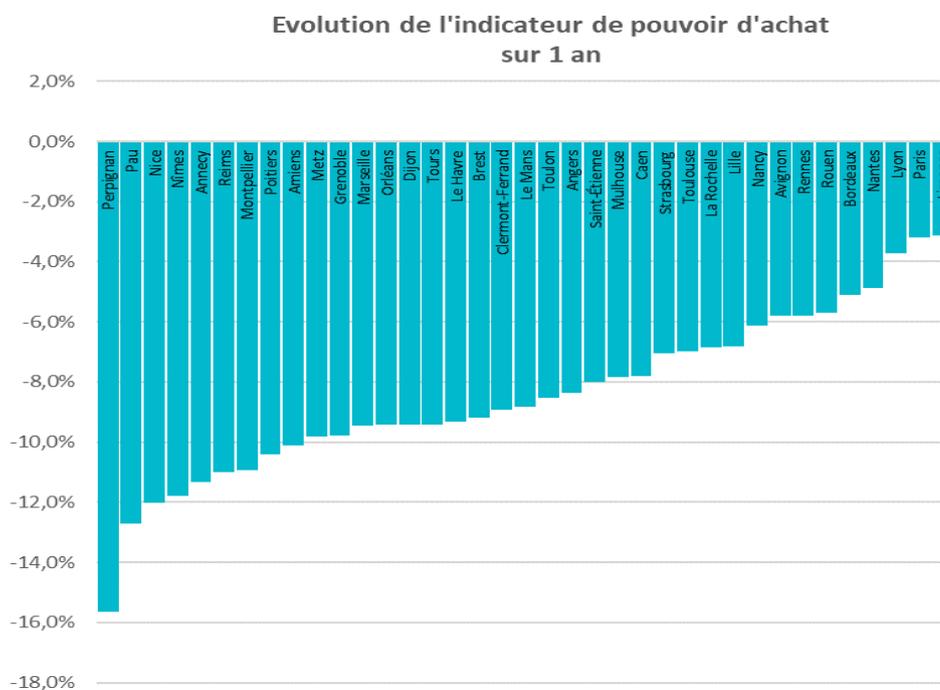
Commune	Prix 2023 (en €/m ²)	Evolution annuelle (2023/2022)
Amiens	2 532	-0,1%
Angers	3 419	-0,1%
Anncy	5 664	+0,1%
Avignon	2 351	-2,8%
Bordeaux	4 676	-3,3%
Brest	2 389	+2,2%
Caen	3 027	-0,7%
Clermont-Ferrand	2 318	-1,9%
Dijon	2 867	-1,0%
Grenoble	2 761	-0,5%
La Rochelle	4 904	-0,7%
Le Havre	2 423	+0,3%
Le Mans	2 070	-0,2%
Lille	3 679	-1,0%
Limoges	1 671	-6,0%
Lyon	4 716	-2,5%
Marseille	3 402	-0,5%
Metz	2 492	+0,0%
Montpellier	3 603	-1,2%
Mulhouse	1 423	+2,8%
Nancy	2 391	+1,7%
Nantes	3 846	-2,7%
Nice	5 112	+0,4%
Nîmes	2 569	+0,4%
Orléans	2 679	-1,1%
Paris	10 010	-2,1%
Pau	2 322	+0,6%
Perpignan	1 911	-1,8%
Poitiers	2 345	-0,1%
Reims	2 853	-5,6%
Rennes	3 993	+0,5%
Rouen	2 822	+0,7%
Saint-Étienne	1 400	-2,0%
Strasbourg	3 847	-0,6%
Toulon	3 220	+1,0%
Toulouse	3 540	-1,9%
Tours	3 214	-1,1%

Pouvoir d'achat immobilier - France & villes

En 2023, le pouvoir d'achat immobilier des ménages a fortement baissé sur un an (-9,7 %) du fait de la forte hausse des taux d'intérêt. Le pouvoir d'achat immobilier est au plus bas depuis plus de 10 ans. Il devrait toutefois se redresser en 2024, grâce à une probable baisse des prix, hausse des revenus, et une possible légère baisse des taux.



Focus 37 villes : il y a un an, Paris faisait figure d'exception (parmi ces 37 villes) car elle était la seule à ne pas connaître de baisse de pouvoir d'achat sur un an (+0,1 %), mais en 2023 toutes ces 37 villes connaissent une baisse de leur pouvoir d'achat sur un an :



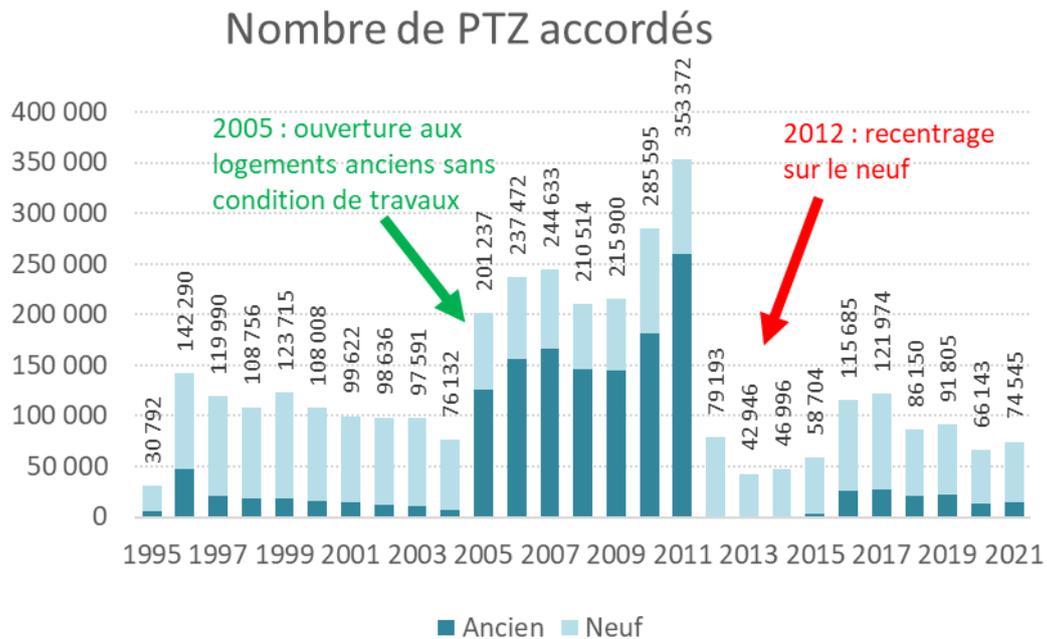
Source : FNAIM, décembre 2023

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

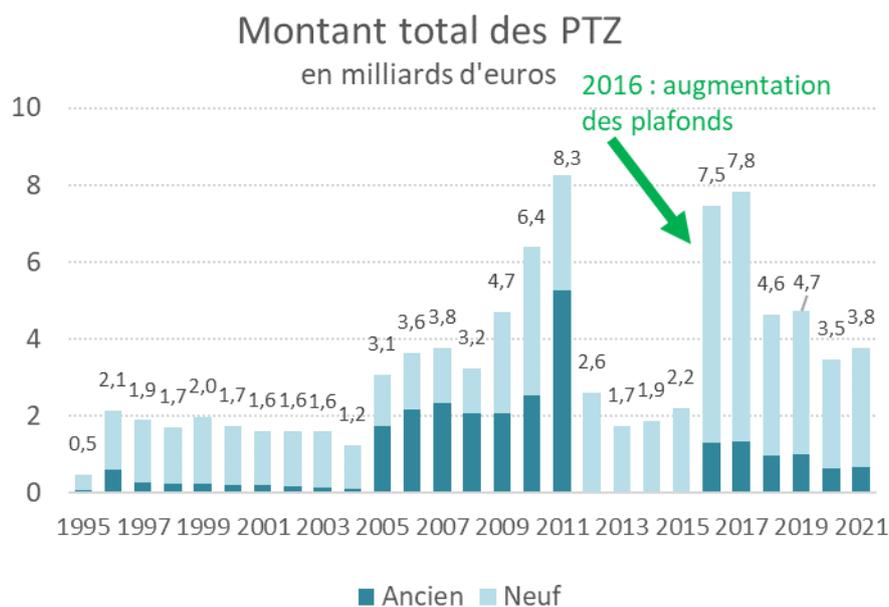
Le nombre d'émissions de PTZ s'est fortement réduit depuis 2012 et son recentrage sur le logement neuf. En 2021, 15 038 PTZ ont été accordés dans l'ancien, soit seulement 1,3 % des ventes de logements anciens.



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 0,7 milliard d'euros dans l'ancien.



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 8,2 euros/m² à Saint-Etienne, et 28,1 euros/m² à Paris.

Commune	n°dept	Loyer (en €/m ²)	évolution 1 an	évolution 5 ans	Rendement locatif brut
Mulhouse	68	11,2*	ns	+23,2%	8,9%
Limoges	87	10,3	+0,8%	+8,0%	7,4%
Perpignan	66	10,5	+2,4%	+10,6%	6,6%
Saint-Étienne	42	7,6	-7,5%	+7,2%	6,5%
Nîmes	30	13,9	+5,1%	+22,1%	6,5%
Avignon	84	12,6	ns	+10,3%	6,4%
Le Mans	72	10,7	+10,6%	+15,1%	6,2%
Poitiers	86	11,5	+0,2%	+9,8%	5,9%
Grenoble	38	13,5	+3,4%	+9,6%	5,9%
Amiens	80	12,3	+11,2%	+15,9%	5,8%
Metz	57	12,1	ns	+16,4%	5,8%
Reims	51	13,6	+5,0%	+19,2%	5,7%
Pau	64	10,6*	ns	+11,0%	5,6%
Le Havre	76	11,2	+11,6%	+13,9%	5,5%
Nancy	54	11,0	ns	+2,1%	5,5%
Clermont-Ferrand	63	10,6	-3,1%	+6,3%	5,5%
Orléans	45	11,9	+1,4%	+6,1%	5,3%
Brest	29	9,9	+2,4%	+13,4%	5,0%
Dijon	21	11,6	+3,9%	+1,5%	4,9%
Caen	14	11,7	-1,7%	+4,4%	4,6%
Montpellier	34	13,9	+1,9%	+7,2%	4,6%
Rouen	76	10,8	-3,6%	+2,2%	4,6%
Toulon	83	12,1	-0,4%	+6,5%	4,5%
Lille	59	13,7	-1,6%	+6,0%	4,5%
Tours	37	11,6	-2,0%	+7,2%	4,3%
Marseille	13	12,2	-6,3%	+5,0%	4,3%
Nice	06	18,2	+4,8%	+12,6%	4,3%
Angers	49	11,9	-5,0%	+10,3%	4,2%
Toulouse	31	12,0	+0,9%	+4,0%	4,1%
Nantes	44	12,6	+3,2%	+8,3%	3,9%
La Rochelle	17	15,6	+7,1%	+14,4%	3,8%
Strasbourg	67	12,0	-4,5%	-0,6%	3,7%
Lyon	69	14,6	+2,5%	+10,8%	3,7%
Rennes	35	12,3	-1,9%	+5,4%	3,7%
Bordeaux	33	14,0	-0,3%	+5,0%	3,6%
Paris	75	28,4	+4,0%	+5,7%	3,4%
Annecy	74	15,4	+0,1%	+7,7%	3,3%

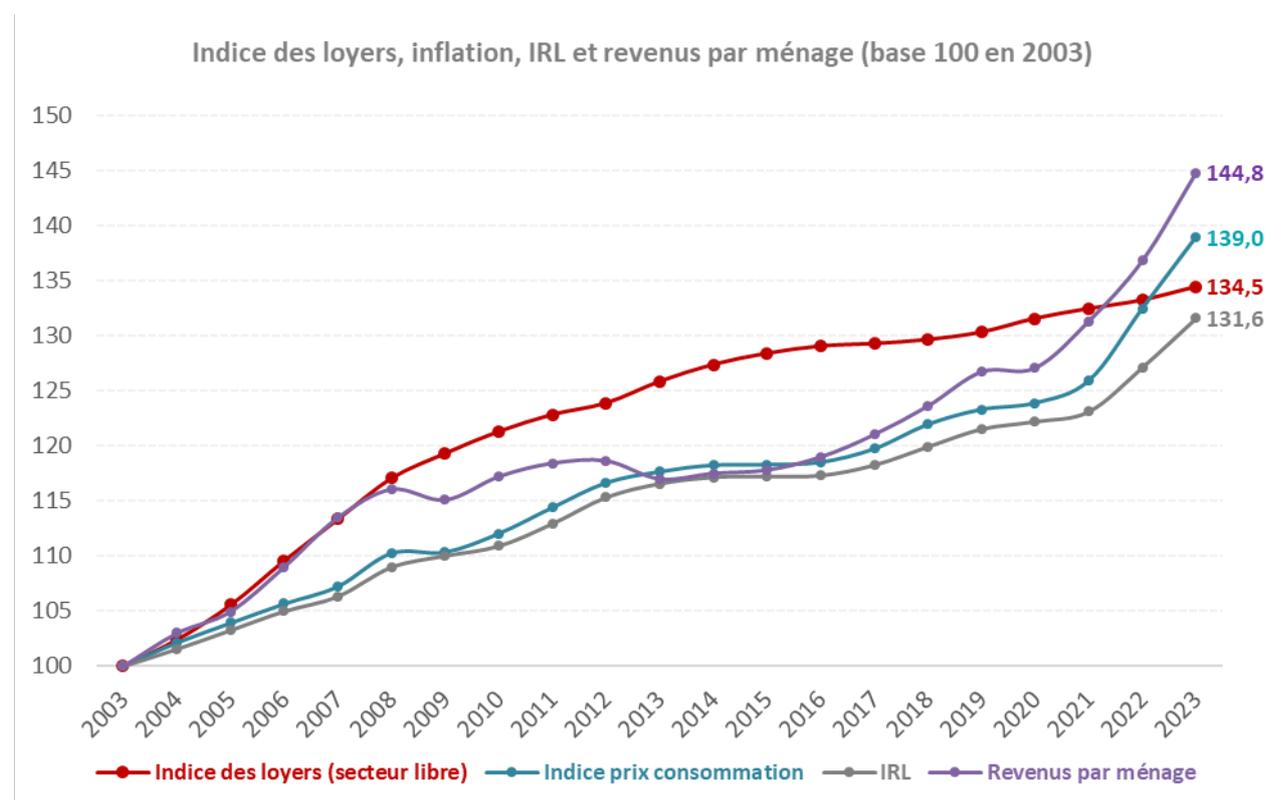
Source : Prix FNAIM 2023/ Loyers FNAIM-Clameur 4^{ème} trimestre 2023

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 +4% 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 2023

Bailleurs et revenus fonciers

Les chiffres les plus récents de ce paragraphe sont relatifs aux revenus 2021.

Le nombre de bailleurs particuliers de logements, de locaux commerciaux, de commerces, et de terrains s'élève à 5,0 millions en 2021 (dont 27 % 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	950 606	543 514	1 494 120
Réel (revenus)	2 204 429	594 161	2 798 590
Réel (déficits)	526 916	225 117	752 033
Total	3 681 951	1 362 792	5 044 743

Source : ministère des Finances et des Comptes publics - DGFIP, données statistiques, revenus 2021

Ces bailleurs ont déclaré 42,0 milliards d'euros de revenus fonciers et 11,8 milliards d'euros de déficits.

Régime fiscal	Montant des revenus (ou déficits) fonciers déclarés (en Mds d'€)			
	Imposés	Non imposés	Total	Evolution annuelle
Micro	5,9	2,7	8,6	1,3%
Réel (revenus)	29,7	3,8	33,5	1,3%
Réel (déficits)	8,1	3,7	11,8	-18,0%

Source : ministère des Finances et des Comptes publics - DGFIP, données statistiques, année 2020 (revenus 2021)

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.

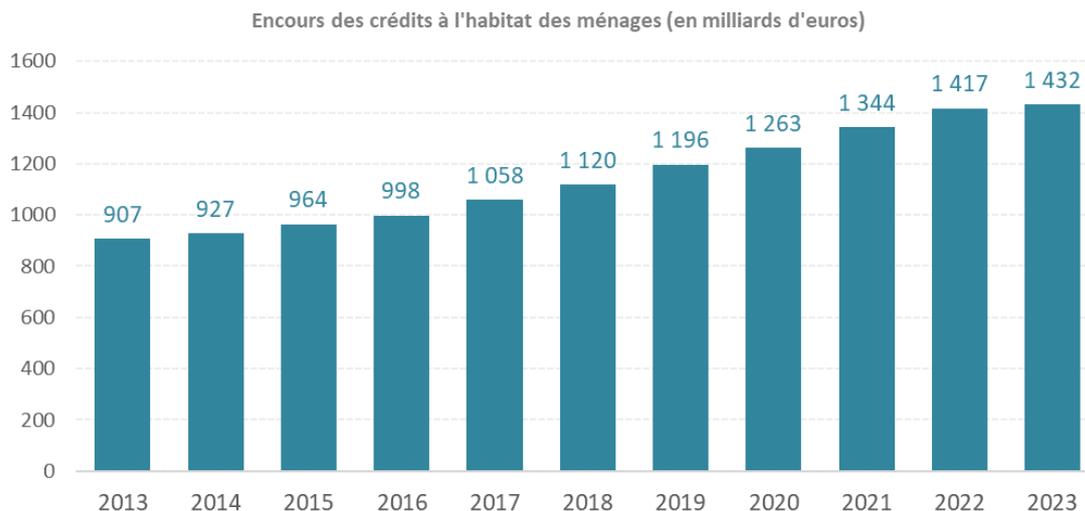


Les crédits à l'habitat des ménages

Encours et production (1/2)

Encours

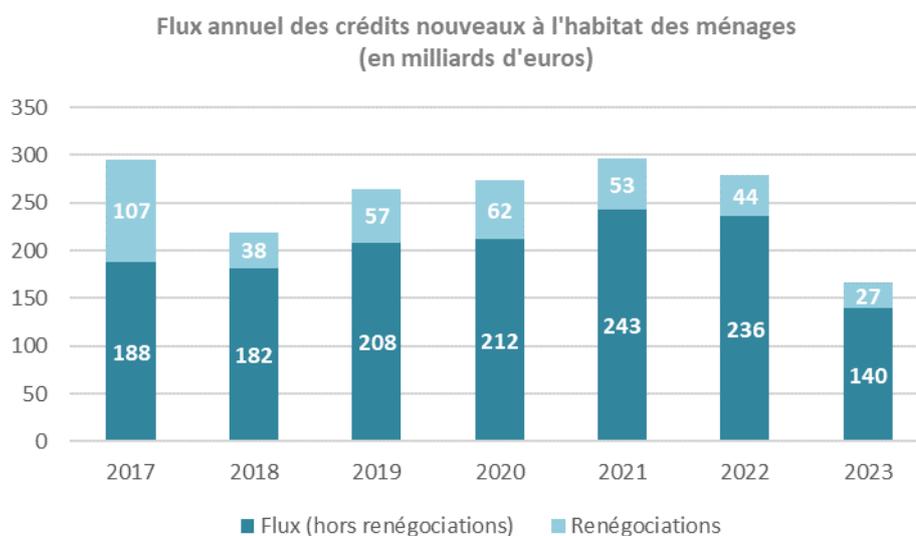
L'encours des crédits à l'habitat des ménages atteint 1 432 milliards d'euros en 2023, soit une légère hausse de +1,1 % par rapport à 2022. Ce ralentissement de la hausse par rapport à celle de l'année précédente (+5,5 %) est dû à la dégradation de l'environnement économique, cumulée aux recommandations émises dès 2020 par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) pour freiner le marché du crédit à l'habitat.



Source : Banque de France

Production

En 2023, le flux annuel des nouveaux crédits atteint 166 milliards d'euros, soit une chute de 40,4 % par rapport à l'année 2022. Ce chiffre inclut les renégociations d'emprunt, leur part étant de 16,1 % des montants (contre 15,6 % en 2022).

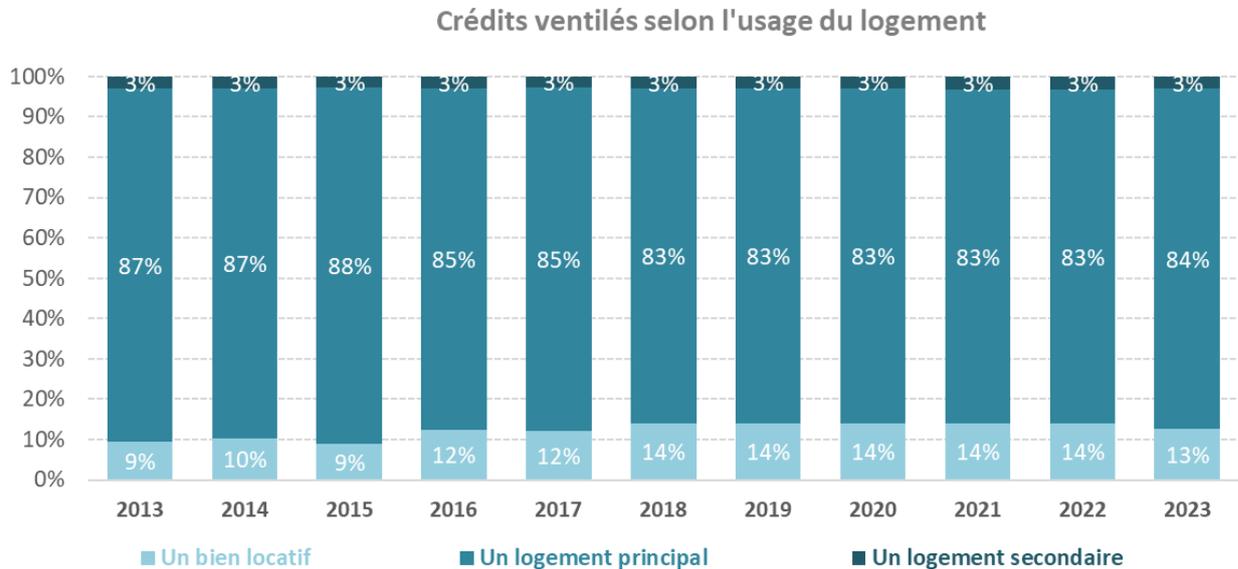


Source : Banque de France

Encours et production (2/2)

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

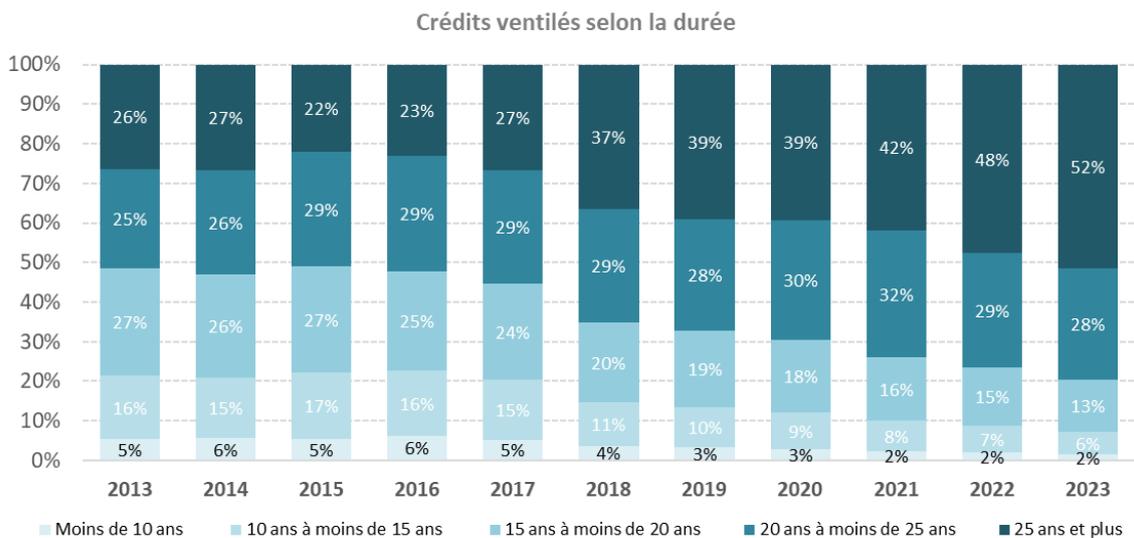
En 2023, la part des crédits immobiliers aux particuliers pour l'acquisition d'un logement principal est de 84 %, de 13 % pour l'investissement locatif et de 3 % pour l'achat d'une résidence secondaire.



Source : Banque de France

Structure de la production selon la durée des crédits

En 2023, parmi les crédits immobiliers aux particuliers, 52 % ont une durée de 25 ans et plus, et 8 % moins de 15 ans. La part des crédits longs est plus élevée depuis cinq ans, avec 15 points supplémentaires par rapport à l'année 2018 pour les crédits d'une durée d'au moins 25 ans. La durée des crédits continue de s'allonger.



Source : Banque de France

Taux et durées

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

En 2023, le taux d'intérêt moyen des crédits nouveaux à l'habitat des ménages (assurance incluse), est de 3,01 % (contre 1,47 % en 2022), soit une hausse de 154 points de base sur un an. Ce taux a dépassé celui de l'année 2014.

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

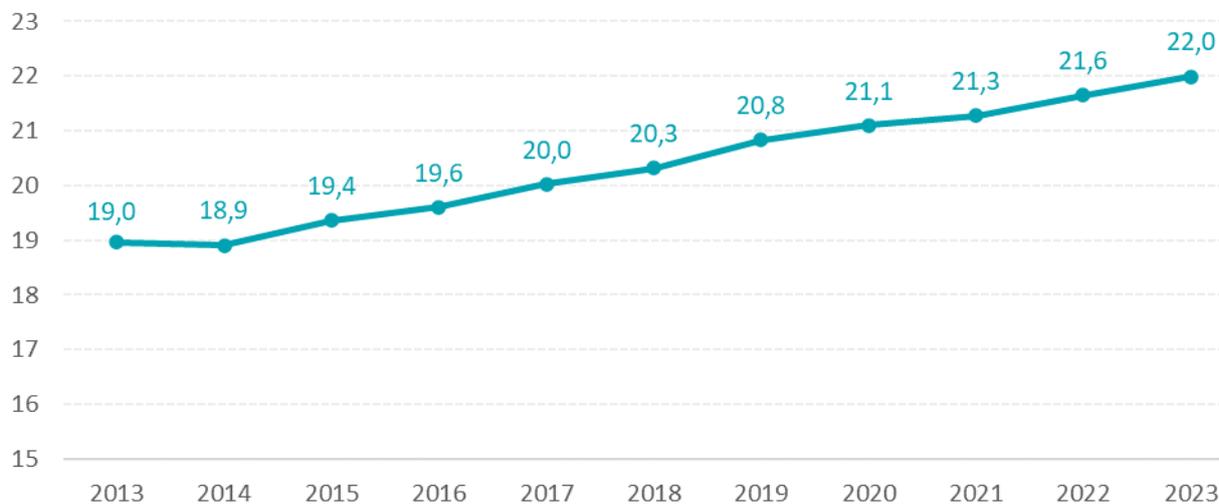


Source : Banque de France

Durée moyenne des nouveaux crédits à l'habitat des particuliers

En 2023, la durée moyenne des nouveaux crédits à l'habitat (hors prêts relais, rachats et renégociations) des particuliers est de 22 ans (contre 21,6 ans en 2022), soit une augmentation sur un an de 4,8 mois. C'est la neuvième année consécutive de hausse.

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



Source : Banque de France

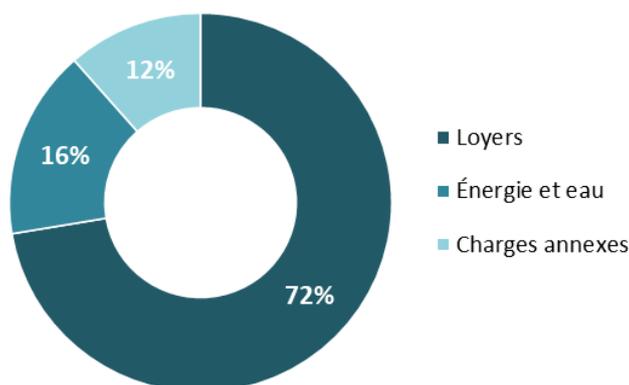


Le logement dans l'économie

Dépenses courantes de logement

Dépenses courantes par logement

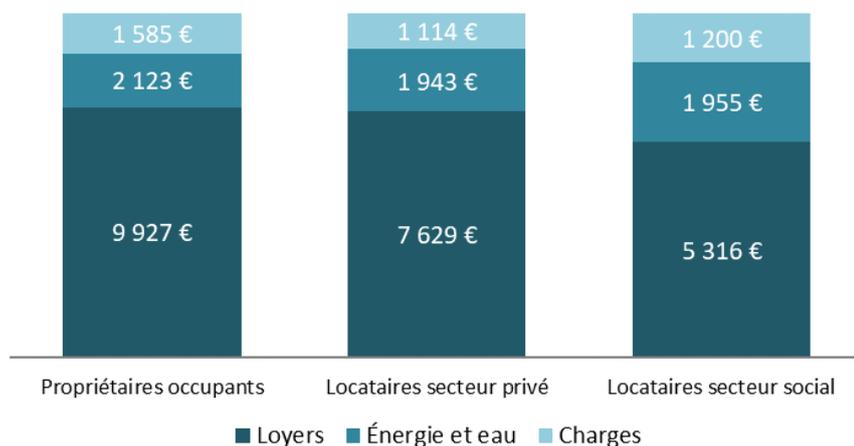
En 2022, les dépenses courantes des occupants des logements ordinaires s'établissent à 400,7 milliards d'euros. Elles incluent les loyers réels ou imputés⁷ (290 milliards d'euros), les dépenses d'énergie et d'eau (64,7 milliards d'euros) et les charges annexes (46 milliards d'euros).



Source : CSL2022

Dépenses courantes par logement et filière

En 2022, la dépense courante pour un propriétaire occupant s'élève à 13 635 euros par an en moyenne. Elle représente 10 686 euros pour un locataire du secteur libre, et 8 471 euros pour un locataire du secteur social.



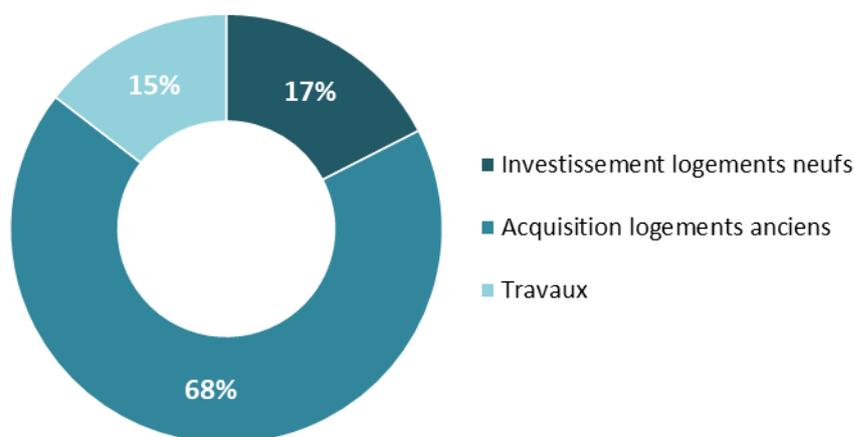
Source : Calcul FNAIM à partir des données CSL2022

⁷ 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 2022, l'activité immobilière, qui regroupe l'ensemble des dépenses en capital (logements neufs et anciens, terrains d'assise, gros travaux) s'élève à 438,8 milliards d'euros, soit une hausse de 3,4 % sur un an⁸. L'acquisition des logements anciens représente 298,6 milliards d'euros (68 %), celle des logements neufs 76,6 milliards d'euros (17 %) et les gros travaux 63,6 milliards d'euros (15 %).



Source : CSL2022

L'activité immobilière mesure trois types d'opérations :

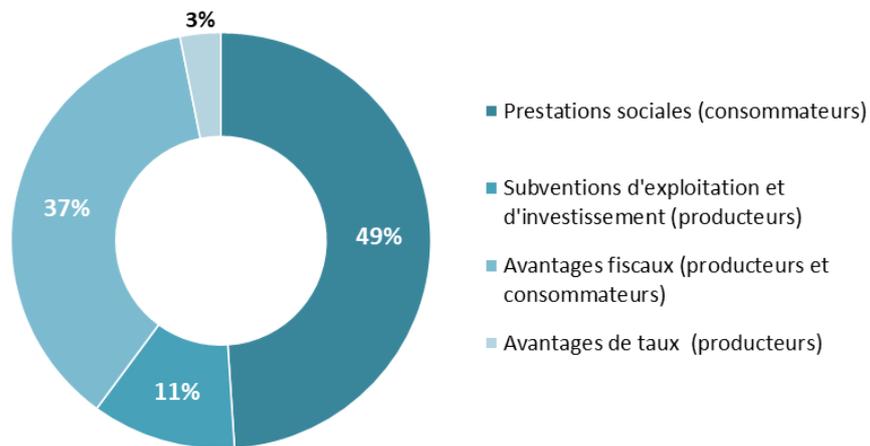
- **l'investissement en logements neufs** (construits à l'initiative de l'acquéreur final ou achetés à un promoteur) ;
- **les travaux d'amélioration et de gros entretien.**
- **les acquisitions de logements d'occasion.**

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.

⁸ Les chiffres 2021 ont été révisés dans la publication de 2022

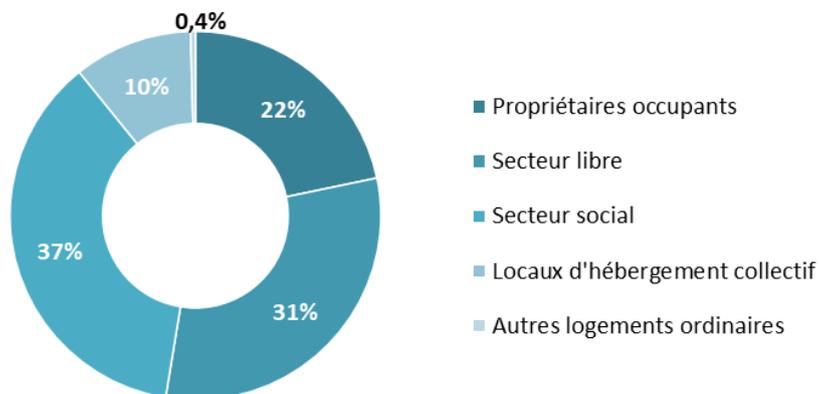
Aides au logement

En 2022, les aides au logement représentent 41,5 milliards d'euros, soit 1,6 % du PIB. Elles sont en hausse de +4,2 % sur un an⁹ et se répartissent entre consommateurs (54,8 %) et producteurs (45,2 %).



Source : CSL2022

Les aides bénéficient essentiellement au secteur locatif, à hauteur de 36,6 % pour le secteur social, 30,9 % pour le secteur libre, 21,7 % pour les propriétaires occupants et 10,4 % pour les hébergements collectifs.



Source : CSL2022

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

⁹ Les chiffres 2021 ont été révisés dans la publication de 2022

Prélèvements sur le logement

Les prélèvements fiscaux relatifs au logement (hors droits de mutation à titre gratuit), s'élèvent à **96,7** milliards d'euros en 2022 (dont 26,4 % liés à la taxe foncière), soit **-0,6 %** par rapport à 2021. Ils représentent près de 8,1 % des prélèvements obligatoires (gagnant 1 point par rapport à 2015).

Prélèvements fiscaux relatifs au logement	Montants (en Mds d'€)	évolution 2022/2021	Structure
Prélèvements sur la consommation associée au service de logement	21,2	-14,6%	21,9%
TVA	12,2	+1,0%	12,6%
Autres taxes sur les produits	6,2	-38,2%	6,4%
Taxe d'habitation sur les résidences secondaires	2,8	+3,5%	2,9%
Prélèvements sur les producteurs de service de logement	38,6	+4,4%	39,9%
Impositions sur les revenus immobiliers*	8,3	-0,4%	8,5%
Impôt sur la fortune immobilière	2,1	+4,6%	2,2%
Taxe foncière sur les propriétés bâties	25,5	+5,9%	26,4%
Taxes sur les charges	2,6	+4,1%	2,7%
Taxes sur les logements vacants et d'habitation sur les logements vacants	0,2	+22,9%	0,2%
Prélèvements sur l'investissement en logement	16,9	+3,7%	17,5%
Taxes d'urbanisme	1,1	-4,1%	1,1%
TVA sur terrains (non récupérée)	1,0	-0,9%	1,0%
TVA sur logements neufs	7,4	+0,5%	7,6%
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	5,4	+12,4%	5,6%
TVA sur autres frais	2,1	+1,6%	2,2%
Prélèvements sur les mutations	20,0	+4,5%	20,7%
DMTO bruts	16,8	+2,6%	17,4%
Contribution de sécurité immobilière	0,4	+2,6%	0,4%
Impôt sur les plus-values immobilières	2,8	+17,7%	2,9%
Ensemble des prélèvements	96,7	-0,6%	100,0%

Source : CSL2022 (Compte Satellite du Logement) * CRL, IR, IS, CSG, ... (France entière)

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.



FNAIM



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 936 393 unités. Sur 100 logements, 82 sont des résidences principales, 6 des résidences secondaires ou logements occasionnels et 12 des logements vacants. 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	233 697	25%	74%	75%	10%	15%
Martinique	216 542	37%	62%	77%	6%	16%
Guyane	97 188	36%	59%	87%	3%	10%
La Réunion	388 966	34%	66%	88%	3%	9%
Ensemble	936 393	33%	66%	82%	6%	12%

Source : INSEE, RP2020 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	174 751	59%
Martinique	167 688	55%
Guyane	84 454	41%
La Réunion	341 956	50%
Ensemble	768 848	52%

Source : INSEE, RP2020 exploitation principale

Construction des logements

Le nombre des mises en chantier atteint, en 2022, 10 739 unités, soit une baisse de 9,4 % par rapport à l'année 2021.

Département	Nombre de mises en chantier	Evolution annuelle
Guadeloupe	1 961	-1,6%
Martinique	1 997	-22,1%
Guyane	1 061	-3,1%
La Réunion	5 720	-7,9%
Ensemble	10 739	-9,4%

Source : SDES, Sit@del2, estimations sur données à fin décembre 2022

Tendance des ventes et des prix

Volume de ventes de logements

En 2023, le nombre de ventes de logements a atteint 10 047 unités dans les DROM, soit une forte baisse de 12,4 % par rapport à l'année 2022.

Département	Nombre de ventes d'appartements & maisons	Evolution annuelle
Guadeloupe	1 858	-9,4%
Martinique	1 953	-12,4%
Guyane	959	+0,1%
La Réunion	5 277	-15,3%
Ensemble	10 047	-12,4%

Source : estimation FNAIM à partir de données DVF (DGFIP), et CGEDD (Fidji et MEDOC), décembre 2023

Prix des logements

En 2023, les prix sont en hausse dans les DROM, avec une évolution autour de +4%.

Département	Prix moyen (en €/m ²)	Evolution annuelle
Guadeloupe	2 672	+4,2%
Martinique	2 803	+4,7%
Guyane	2 481	+4,4%
La Réunion	2 835	+3,9%
Ensemble	2 753	+4,2%

Source : FNAIM (décembre 2023)

FNAIM

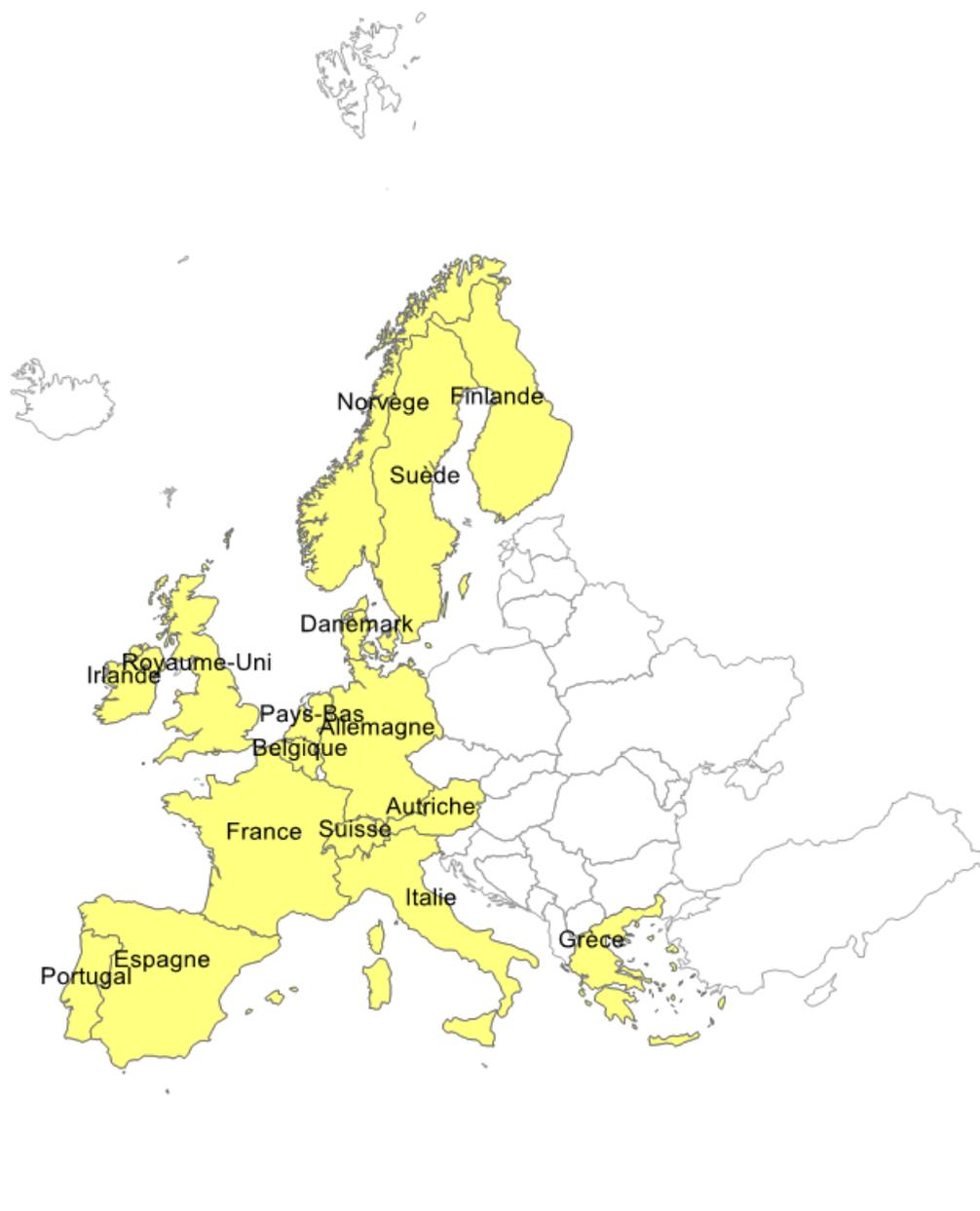


Le logement *en Europe*

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



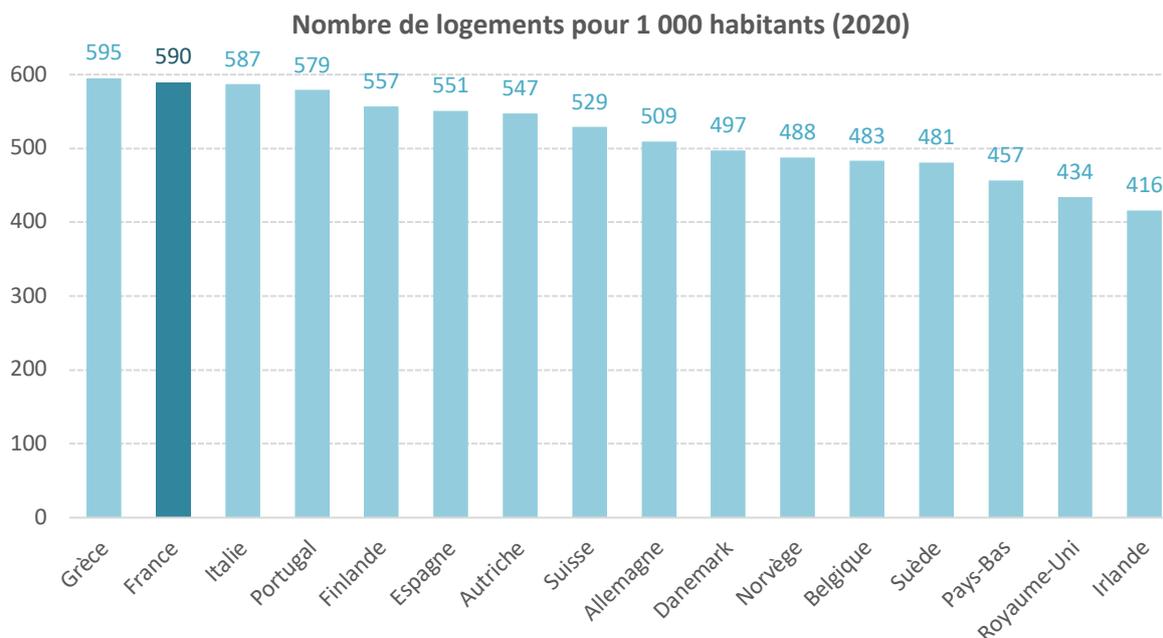
Le parc de logements (1/6)

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

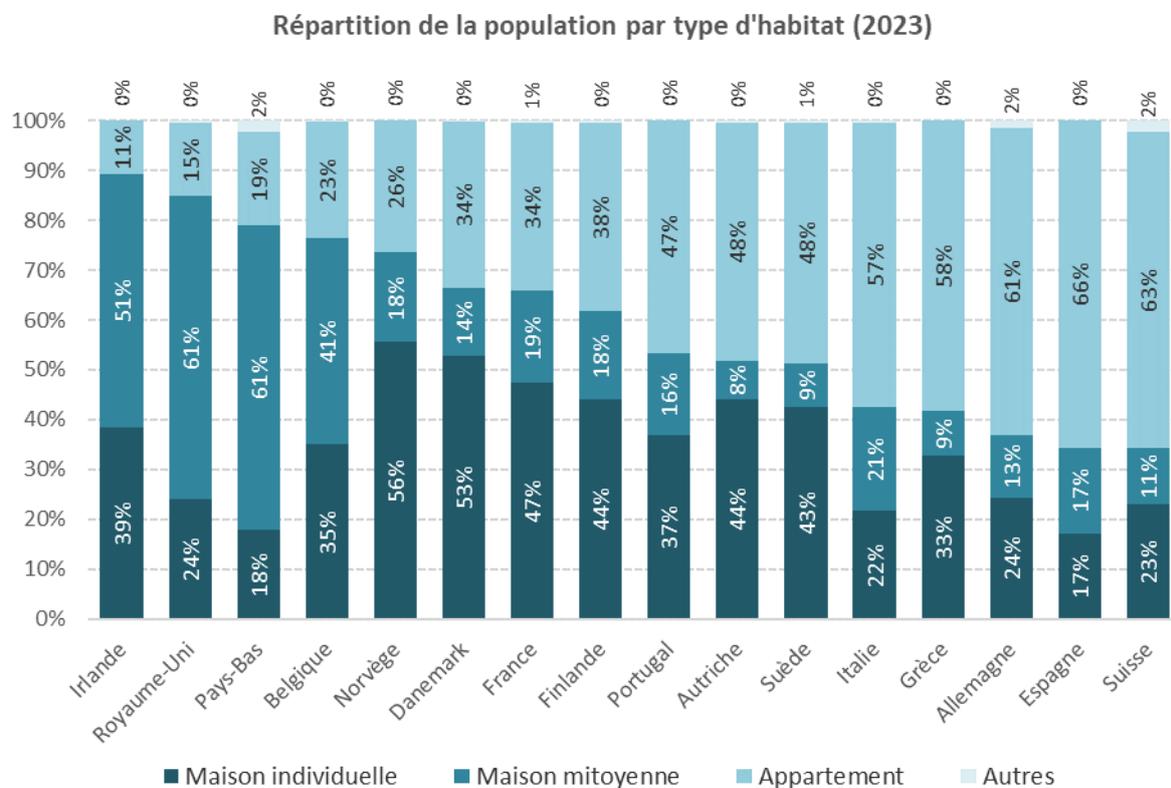
Les données détaillées sur le parc de logements et le nombre de logements pour 1 000 habitants sont disponibles dans le tableau récapitulatif à la fin de cette partie.

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 irlandaises et britanniques vivent essentiellement en maison (respectivement 89 % et 85 %), de même que celles du Benelux. Les Allemands vivent moins en maison que les Français (37 % 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 par type de logement, d'où l'écart avec le chiffre de la partie 1 sur le parc de logements en France selon le type d'habitat. Les maisons sont en moyenne plus peuplées que les appartements.

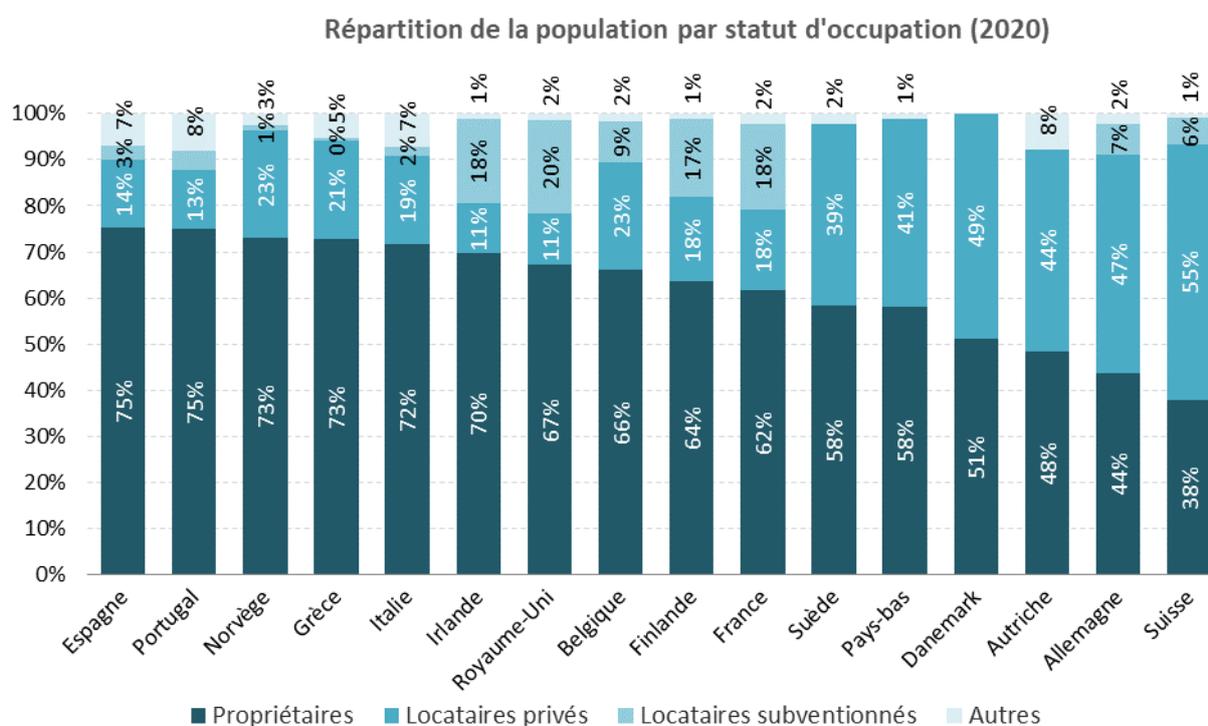
Le parc de logements (3/6)

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, le Royaume-Uni et la France se distinguent par un parc social important (respectivement 20 % et 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 de la population par statut d'occupation et non la répartition du parc de logement par statut d'occupation, d'où l'écart avec le chiffre de la partie 1 sur le parc de logements en France.

Le parc de logements (5/6)

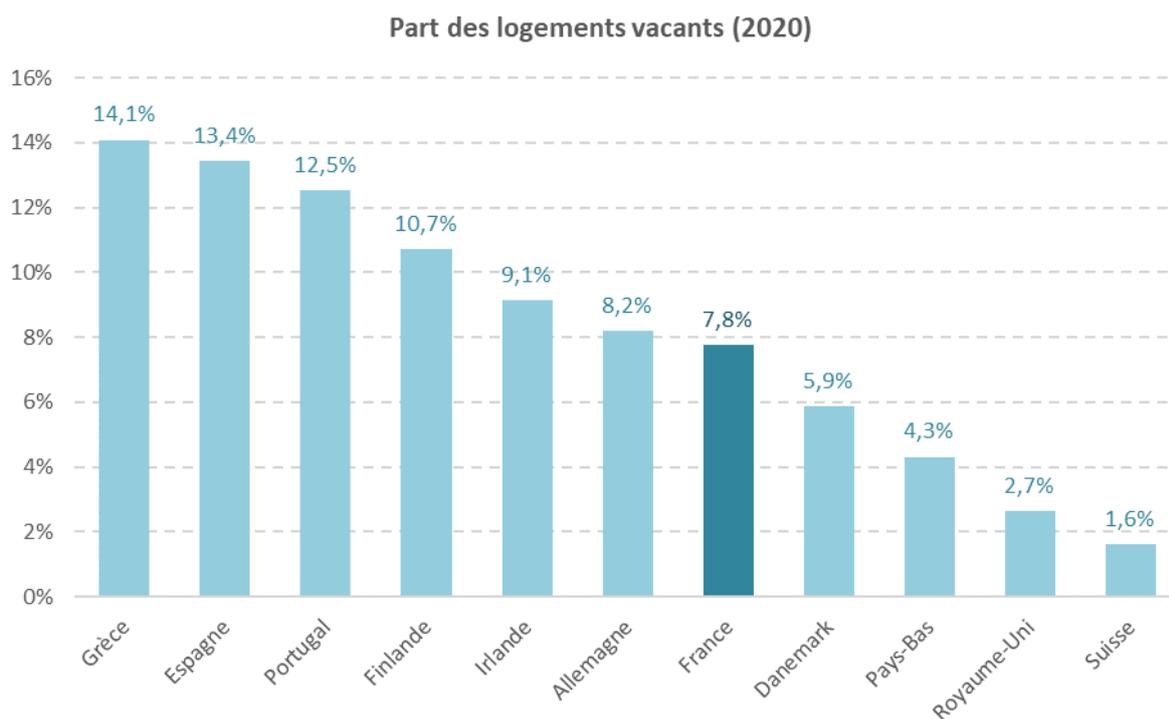
Les logements vacants

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 % en 2023.

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)

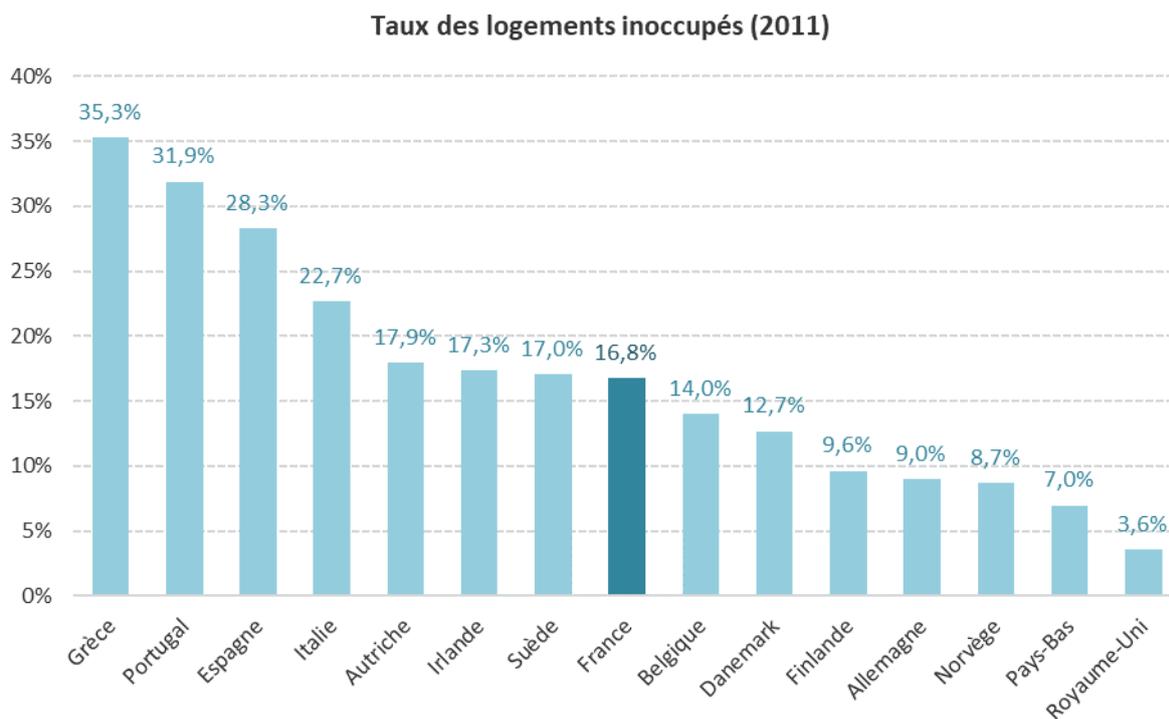
Les logements inoccupés

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).

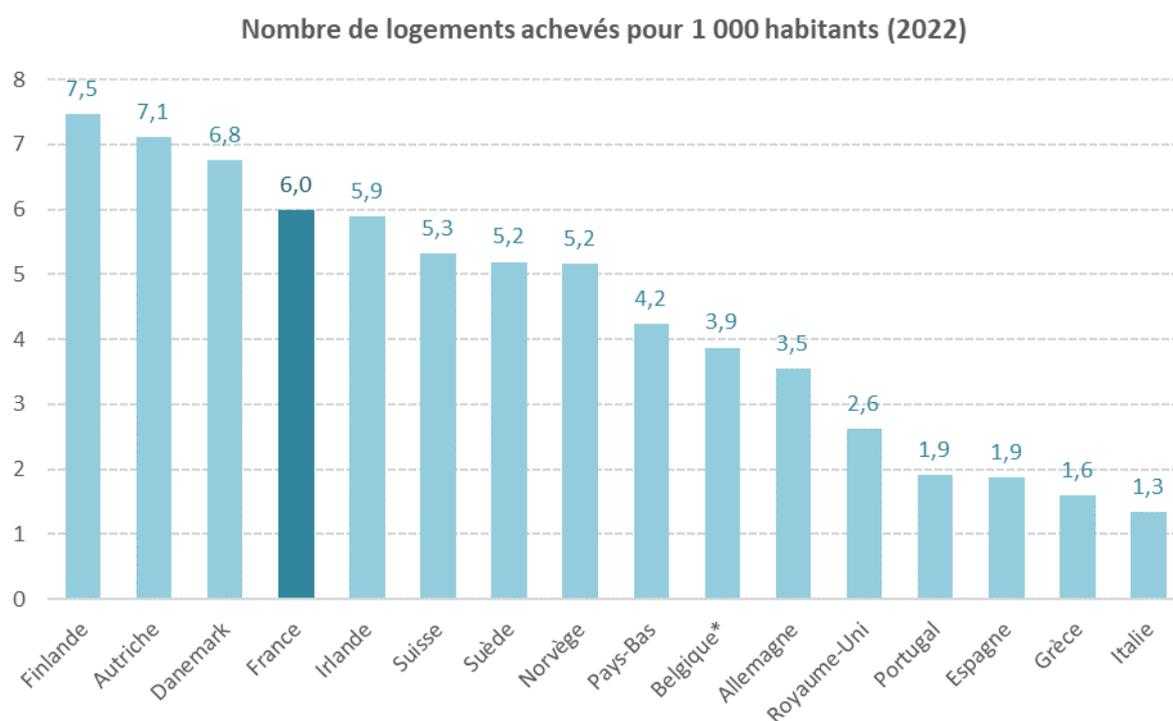
Construction de logements (1/3)

Logements achevés

La construction neuve de logements en France a été en 2022 dans la moyenne haute européenne avec un ratio de 6,0 logements achevés pour 1 000 habitants.

La Finlande a été le pays qui a le plus construit en 2022 avec un ratio de 7,5 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 4,2 logements achevés pour 1 000 habitants en 2022.

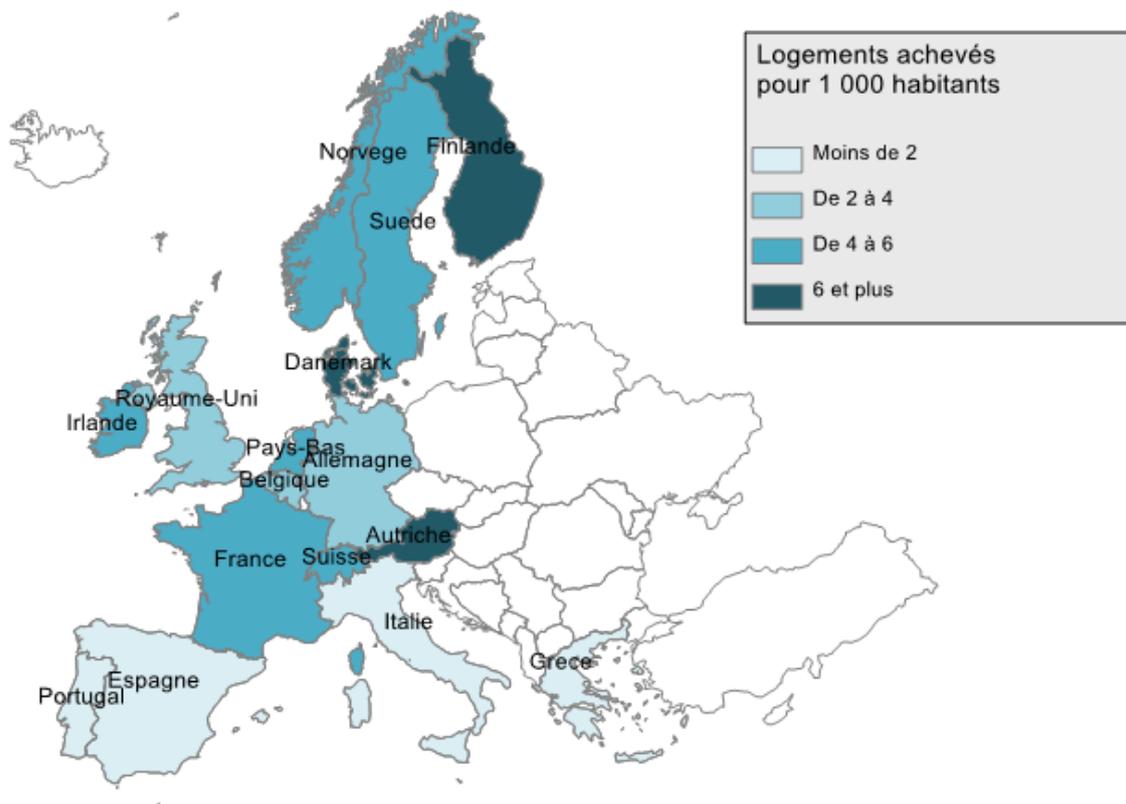


Source : EMF-Hypostat 2023

*Belgique : Logements commencés

Construction de logements (2/3)

Carte du nombre de logements achevés pour 1 000 habitants des pays sélectionnés (2022)



Source : EMF-Hypostat 2023

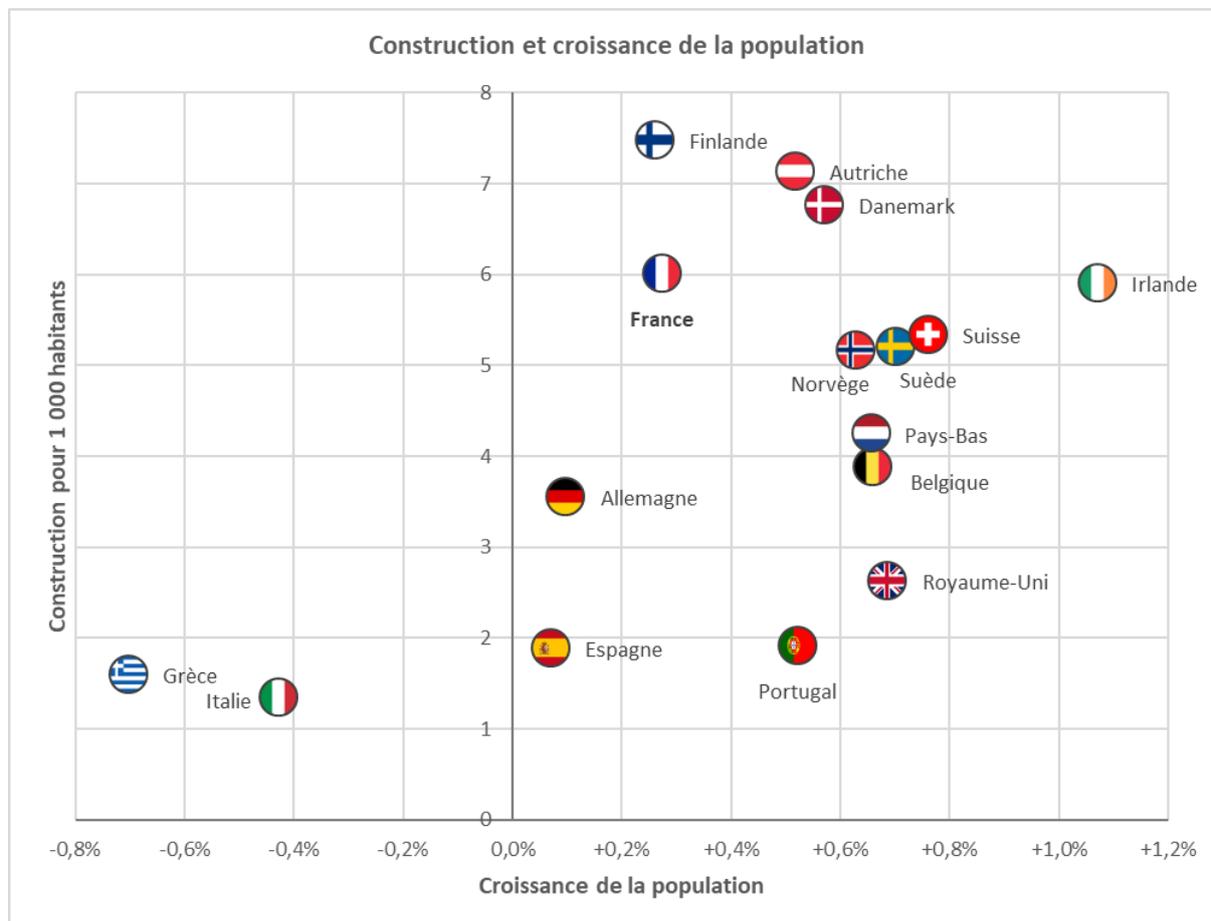
En comparant le niveau de la construction à la croissance démographique de chaque pays, on observe quelques disparités (voir graphique ci-dessous).

La Finlande, et dans une moindre mesure la France, construisent beaucoup au regard de leur croissance démographique actuelle avec respectivement 7,5 et 6,0 logements construits pour 1 000 habitants et une faible croissance de la population (+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 2023

Note de lecture : La construction pour 1 000 habitants est en valeur 2022 (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 2021 et 2022.

Ventes de logements (1/3)

Nombre de transactions

En 2022, avec 1 115 000 transactions, la France se situe au 2^e rang parmi les pays sélectionnés pour le nombre de transactions derrière le Royaume-Uni (1 242 880 transactions).

Ramené au nombre d'habitants, la Norvège est le pays où s'effectue le plus grand nombre de transactions (20,4 pour 1 000 habitants) devant le Royaume-Uni (18,3 pour 1 000 habitants). En Allemagne et en Autriche, il y a peu de ventes relativement à la population avec respectivement 5,8 transactions et 8,6 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 16,4 transactions pour 1 000 habitants.

Aux Etats-Unis, le nombre de transactions est relativement élevé : 19,2 transactions pour 1 000 habitants.

Pays	Transactions 2022	Transactions 2022 pour 1 000 habitants
Royaume-Uni	1 242 880	18,3
France	1 115 000	16,4
Italie	784 486	13,3
Espagne	717 558	15,1
Allemagne	480 000	5,8
Pays-Bas	193 103	11,0
Portugal	167 900	16,2
Suède	163 261	15,6
Belgique	150 625	13,0
Norvège	110 788	20,4
Grèce	104 746	9,9
Finlande	85 745	15,5
Autriche	77 320	8,6
Danemark	70 710	12,0
Irlande	63 544	12,6

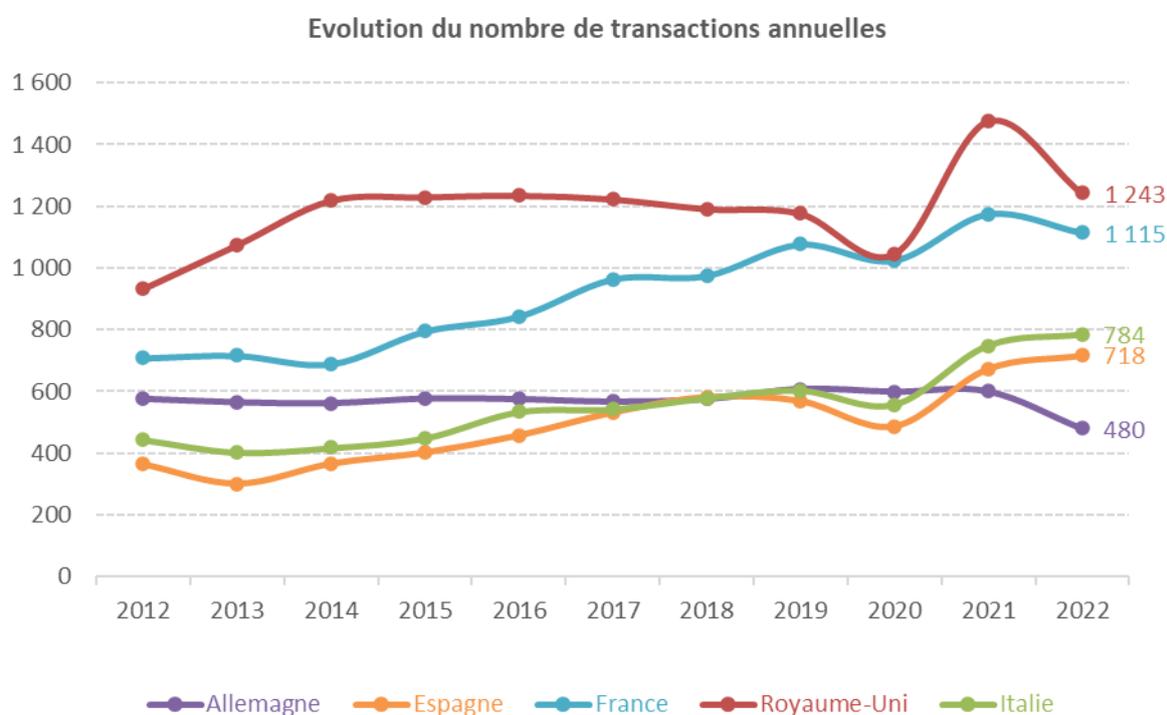
Source : BCE, Hypostat

Note de lecture : Ces valeurs proviennent de sources différentes et les comparaisons sont donc à réaliser avec précaution. En particulier, il semblerait que les chiffres incluent le logement neuf pour le Royaume-Uni, l'Allemagne et l'Italie, mais ne l'inclut pas pour la France et les Pays-Bas.

Ventes de logements (2/3)

En 2022, parmi les 5 grands pays européens, 3 ont connu une diminution des transactions (Royaume-Uni, France et Allemagne) et 2 ont connu une légère augmentation (Italie, Espagne). En 2022, les taux d'intérêts immobiliers avaient connu une nette augmentation (qui culminera en 2023) causant un ralentissement de l'activité immobilière.

En 2023, le marché de l'immobilier en France a chuté, le nombre de transactions est passé de 1 115 000 à 869 000 (une baisse d'une ampleur inédite), en raison notamment de la poursuite de la hausse des taux d'intérêt qui a porté les taux au-dessus des 4%.

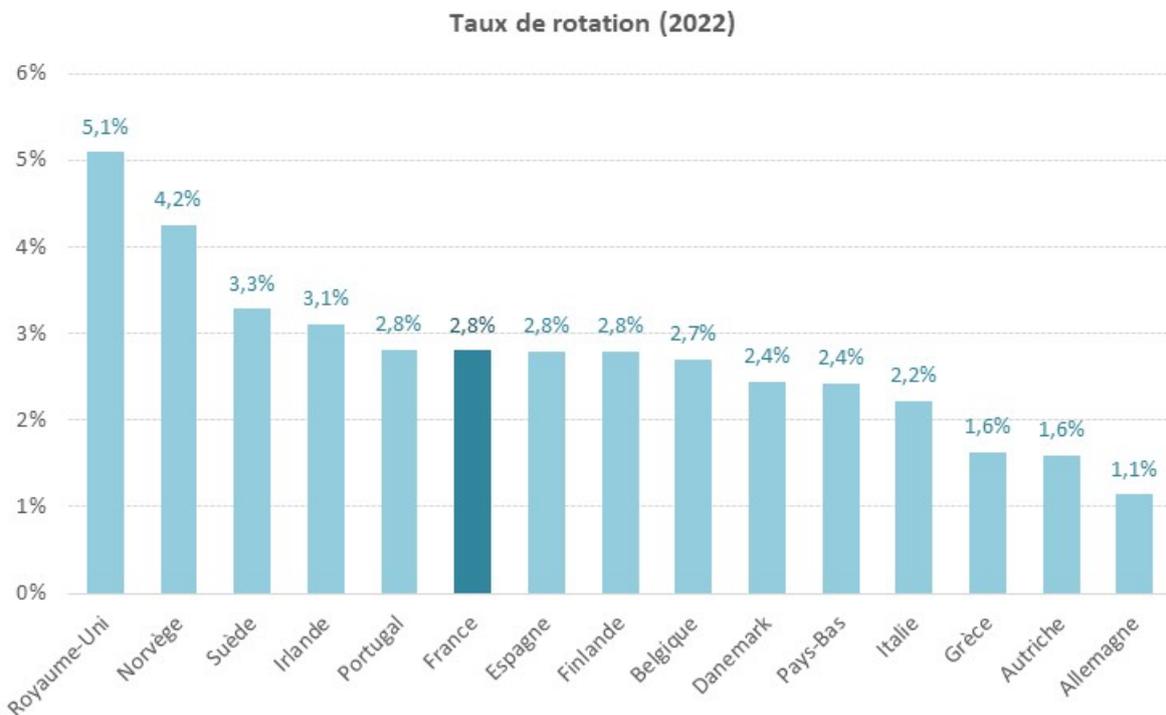


Source : BCE, EMF-Hypostat

Ventes de logements (3/3)

Taux de rotation

En 2022, le taux de rotation des logements des pays européens étudiés varie de 1,1% pour l'Allemagne, à 5,1% pour le Royaume-Uni. La France se situe dans la moyenne européenne (2,8%). 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.

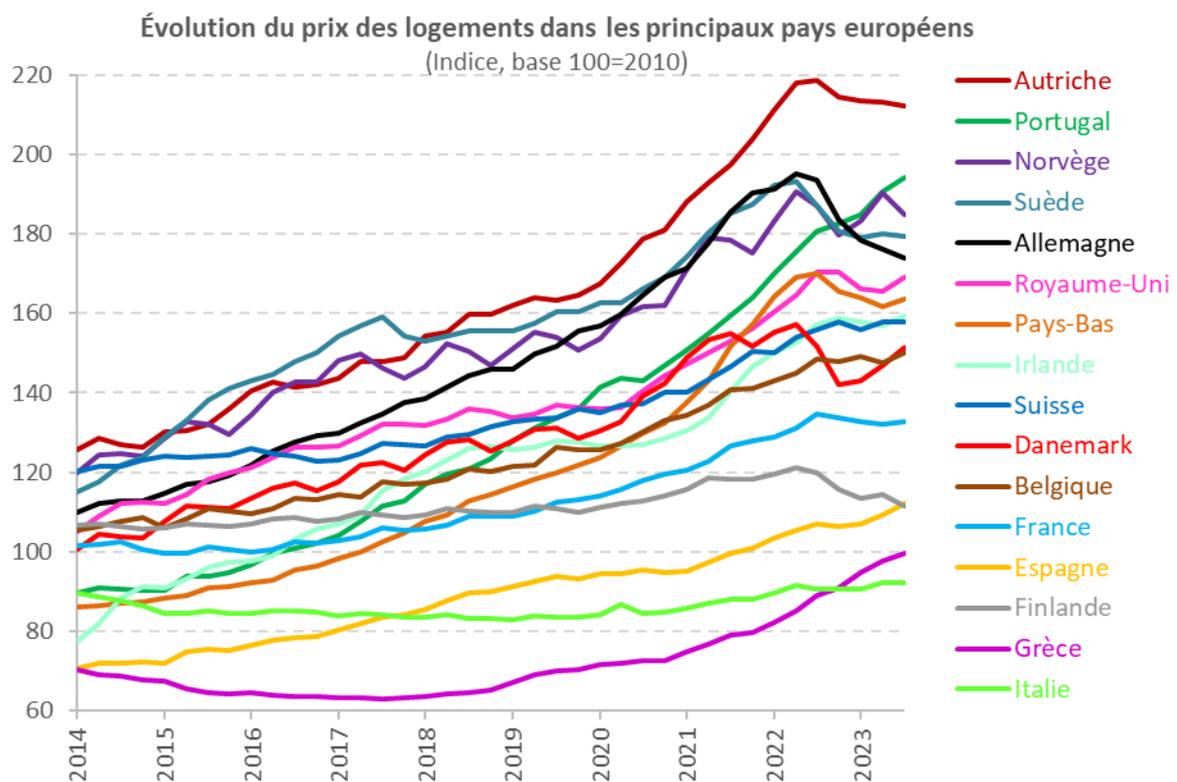


Source : BCE et EMF-Hypostat (nombre de transactions), OCDE (parc de logements)

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 10 ans. 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 et 2023 commence à faire infléchir les courbes des prix. Cette inflexion est visible avec des prix orientés à la baisse sur un an dans 9 pays sur 16 (dont la France). 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 212 fin septembre 2023. Cela signifie que les prix à cette date sont 112% plus élevés qu'en moyenne sur l'année 2010.

Le Portugal et L'Irlande ont 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.

La France a connu 3 phases depuis la crise financière : une stabilisation des prix de 2010 à 2015, puis une hausse des prix de 2016 à 2022, et enfin un cycle baissier depuis mi-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
Portugal	+7,6%	+60,7%	+124,8%
Irlande	+1,4%	+26,6%	+115,0%
Pays-Bas	-3,8%	+45,1%	+90,5%
Autriche	-2,9%	+33,0%	+71,3%
Royaume-Uni	-0,8%	+24,4%	+64,0%
Suède	-4,2%	+15,2%	+62,6%
Allemagne	-10,2%	+20,5%	+58,6%
Espagne	+4,5%	+25,1%	+55,8%
Norvège	-1,3%	+22,8%	+53,4%
Danemark	-0,3%	+18,1%	+50,3%
Belgique	+1,2%	+24,3%	+38,2%
Grèce	+12,2%	+54,6%	+35,4%
Suisse	+1,3%	+21,9%	+33,5%
France	-1,5%	+21,8%	+27,7%
Finlande	-6,9%	+1,1%	+4,1%
Italie	+1,8%	+10,6%	+0,2%

Source : BRF

Sur 10 ans, le Portugal est le pays qui a vu le prix de ses logements le plus progresser : +124,8% entre fin septembre 2013 et fin septembre 2023. Les prix de l'immobilier ont également beaucoup progressé en Irlande sur 10 ans, alors qu'en France la hausse sur 10 ans est relativement contenue (+27,7%).

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

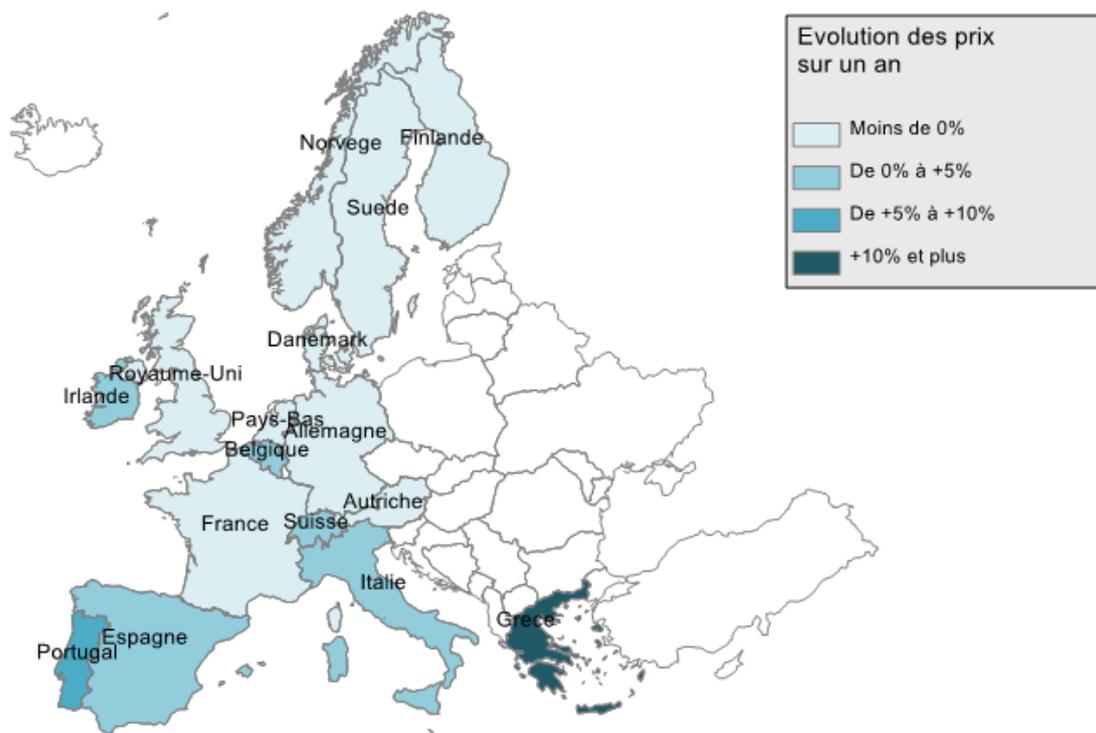
A titre de comparaison, les prix des logements ont fortement augmenté aux Etats-Unis : +98% sur 10 ans.

Sur un an, les prix de l'immobilier ont diminué de -1,5% en France. Au Royaume-Uni, ils ont moins baissé (-0,8%), mais en Allemagne, la baisse est brutale (-10,2%). Les 6 autres pays où les prix sont en baisse sur un an sont : La Finlande (-6,9%), la Suède (-4,2%), les Pays-Bas (-3,8%), l'Autriche (-2,9%), la Norvège (-1,3%) et le Danemark (-0,3%).

Les pays du Sud sont encore en hausse sur un an, l'évolution la plus forte est constatée en Grèce (+12,2%) dont les prix avaient fortement baissé dans les années 2010 (voir carte ci-dessous).

Prix des logements par pays (3/3)

Carte de l'évolution des prix de l'immobilier sur un an (2023)



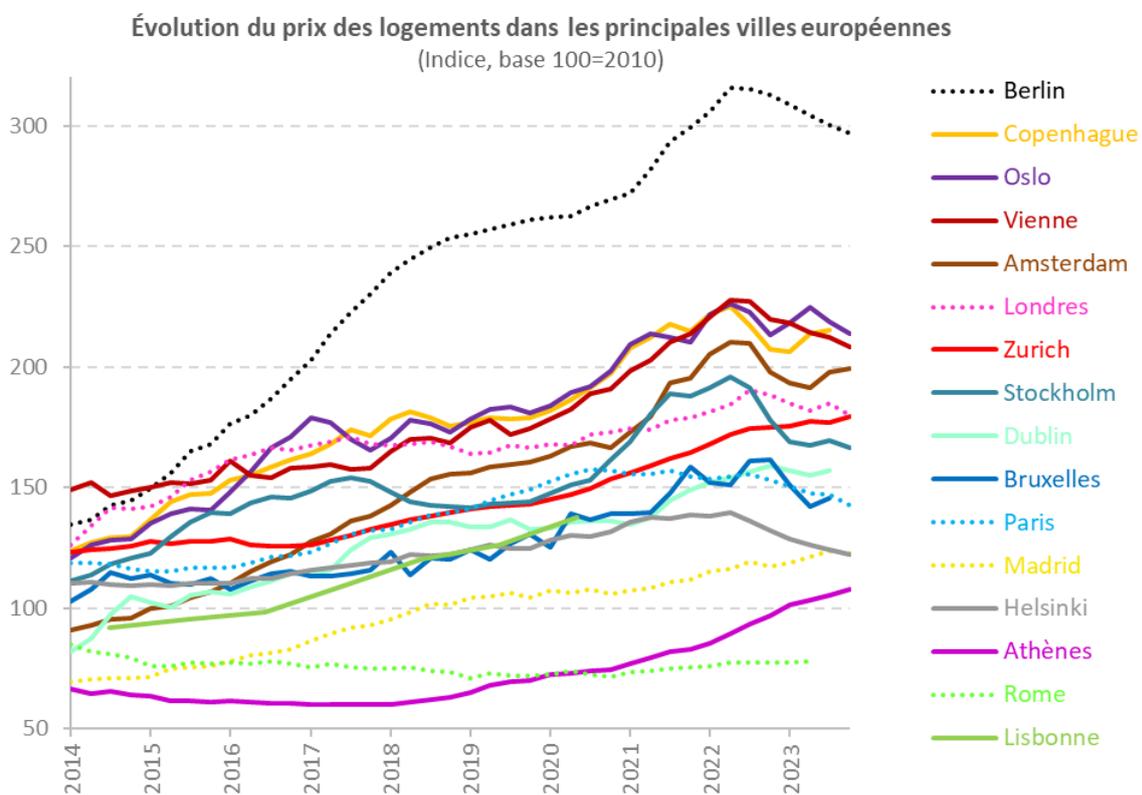
Source : BFI

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 Copenhague, Oslo et Vienne, les prix ont également plus que doublé. Il y a donc eu un phénomène de métropolisation.

Comme pour les pays, on observe une inflexion des prix dans plusieurs capitales depuis 2022 : sur un an, 8 des 16 villes analysées ont une évolution des prix négative.



Source : BRI et EMF-Hyostat

Sur 10 ans, Berlin est la ville qui a le plus progressé (+127% en de 2013 à 2023). 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 (+20% sur 10 ans) notamment en raison de prix déjà élevés en 2013 et de la baisse observée depuis la crise du Covid. Paris est en baisse depuis le covid tandis que pour les autres villes en baisse, cette dernière a commencé en 2022 avec la hausse des taux de crédit.

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	-5,1%	+17,2%	+126,8%
Amsterdam	+0,8%	+28,2%	+124,7%
Dublin	+0,2%	+15,6%	+112,5%
Copenhague	-0,8%	+20,4%	+85,3%
Oslo	+0,2%	+23,5%	+79,9%
Madrid	+4,4%	+20,7%	+78,4%
Stockholm	-6,3%	+17,3%	+56,5%
Athènes	+11,0%	+71,3%	+56,0%
Londres	-4,5%	+7,5%	+48,1%
Zurich	+2,6%	+28,7%	+47,0%
Vienne	-5,3%	+23,5%	+41,7%
Lisbonne	+9,0%	+44,7%	+37,5%
Bruxelles	-9,7%	+20,4%	+32,8%
Paris	-6,8%	+2,1%	+20,0%
Helsinki	-7,5%	-0,4%	+10,2%
Rome	+0,6%	+3,3%	-15,1%

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 14 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, 22 m² à Londres, 27 m² à Berlin, 39 m² à Madrid ou même 60 m² à Rome.

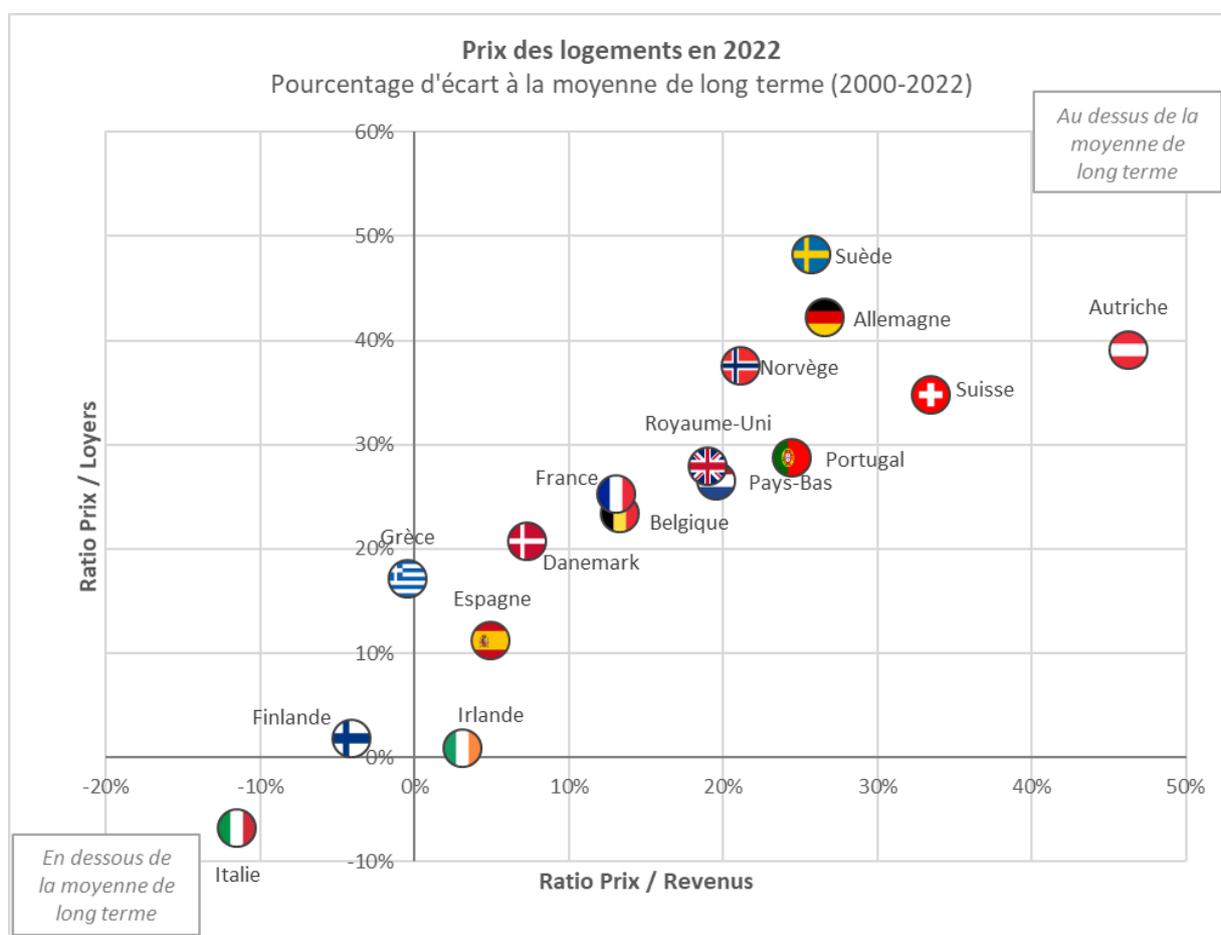
Villes	Prix au m ² (neuf)	Surface pour un budget de 200 000 €
Rome	3 328	60 m ²
Dublin	4 628	43 m ²
Madrid	5 069	39 m ²
Bruxelles	5 138	39 m ²
Lisbonne	5 239	38 m ²
Vienne	6 284	32 m ²
Copenhague	6 504	31 m ²
Berlin	7 300	27 m ²
Oslo	7 548	26 m ²
Amsterdam	7 775	26 m ²
Londres	9 163	22 m ²
Paris	14 622	14 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 2022, 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 26% et de 48% à leur moyenne de long terme (2000-2022), alors qu'en Italie, ils leur sont respectivement inférieurs de 11% et de 7%. 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 2022 est supérieur de 46% à sa moyenne de long terme, et le ratio Prix / Loyers en 2022 est supérieur de 39% à sa moyenne de long terme.

Loyers dans les capitales

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

Dublin, qui a vu ses loyers flamber, est la capitale où le loyer moyen est le plus élevé avec 32,8 €/m² devant Paris (28,5 €/m²) et Oslo (28,0 €/m²). Vienne est la seule capitale avec un loyer moyen inférieur à 10 €/m² (9,1 €/m²).

Parmi les 12 villes étudiées, Dublin est celle où les loyers au m² sont les plus élevés mais seulement au 11^e rang en termes de prix. Les raisons avancées à la flambée des loyers à Dublin sont multiples : arrêt des constructions, démographie galopante (en raison d'une immigration en hausse) et effet Airbnb.

Un budget mensuel de 1 000 € permet des locations de surface très différente selon les villes : ce budget permet de louer un appartement de 30 m² à Dublin, un 34 m² à Paris, un 38 m² à Londres, un 47 m² à Madrid, un 61 m² à Berlin, un 75 m² à Rome et même un 110 m² à Vienne.

Villes	Loyer moyen 2022 (en €/m ²)	Surface louable pour un budget mensuel de 1 000 €
Dublin	32,8	30 m ²
Paris	28,5	35 m ²
Oslo	28,0	36 m ²
Londres (centre)	26,6	38 m ²
Amsterdam	25,8	39 m ²
Madrid	21,5	47 m ²
Copenhague	21,3	47 m ²
Berlin	16,3	61 m ²
Bruxelles	14,0	71 m ²
Lisbonne	13,7	73 m ²
Rome	13,3	75 m ²
Vienne	9,1	110 m ²

Source : Deloitte

Encours de crédit (1/2)

Endettement des ménages

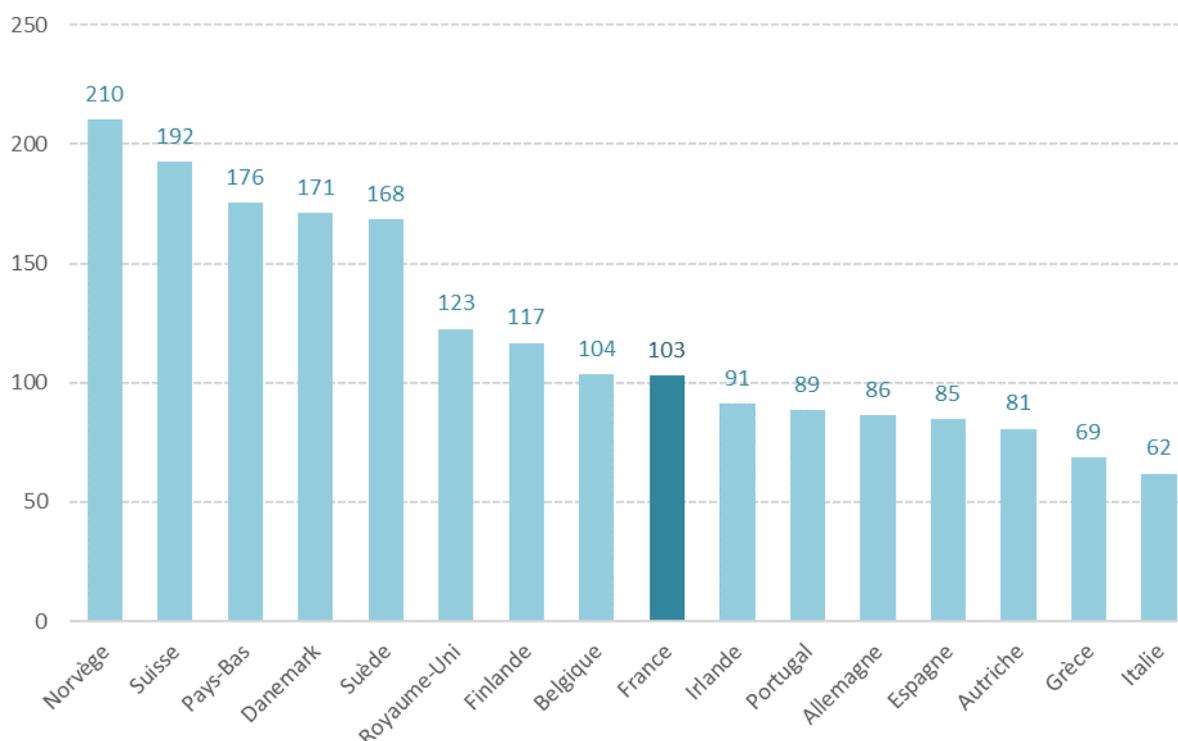
Le taux d'endettement des ménages français s'élève à 103% du revenu disponible brut et est dans la moyenne plutôt basse des pays européens étudiés.

Le taux d'endettement est globalement très élevé dans les pays scandinaves (et même supérieur à 200% 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 (62%) et assez important au Royaume-Uni (123%, à noter que pour le Royaume-Uni, il s'agit de la valeur en 2019 contre 2022 pour les autres pays).

Néanmoins, bien que parmi les moins élevés, le taux en France a été en constante augmentation en France, passant de 80% en 2009 à 103% en 2021, ce taux est stable depuis 2 ans. 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).

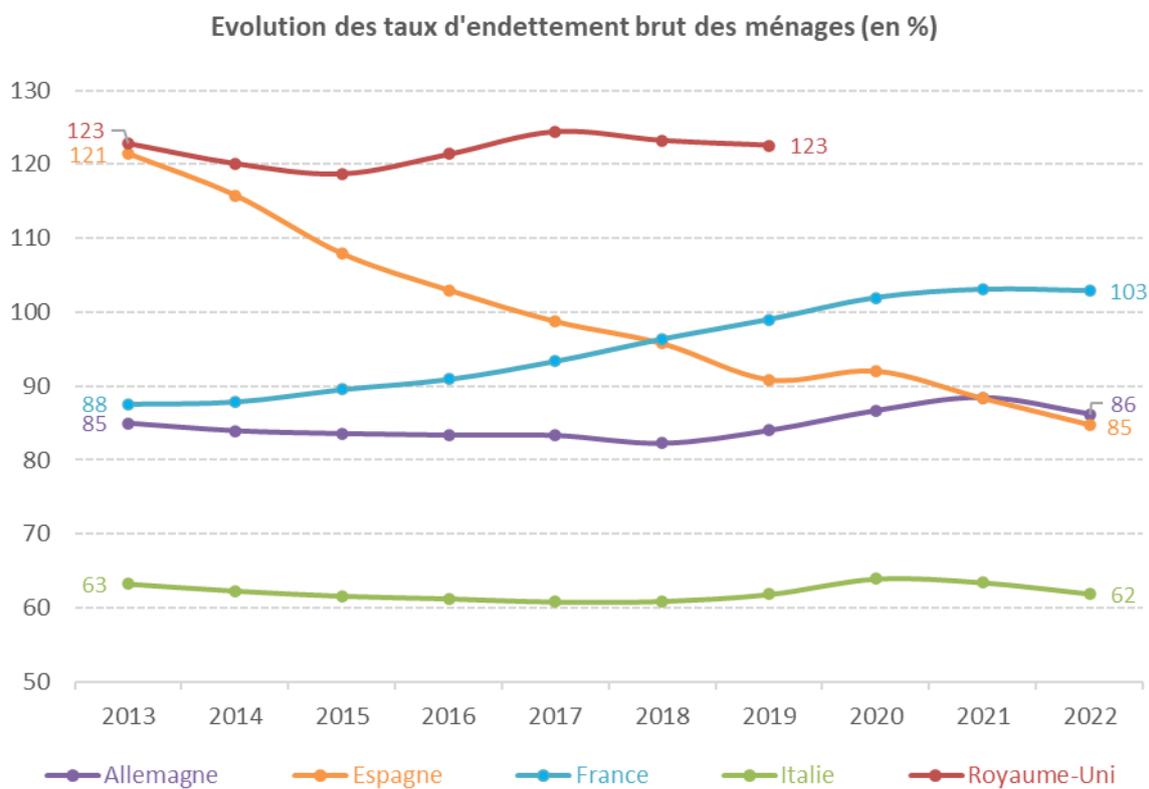
Enfin, bien qu'en forte baisse, l'endettement des ménages reste très élevé au Danemark (171%).

Taux d'endettement brut des ménages en 2022 (en % du revenu disponible brut)



Source : Eurostat

Encours de crédit (2/2)



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 2023 (millions d'habitants)	83,2	9,0	11,8	5,9	48,1	5,6	68,1	10,4	5,2	58,9	5,5	17,8	10,5	67,8	10,5	8,8
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)	4 082	471	583	400	1 418	283	2 779	218	533	2 050	593	1 009	255	3 089	592	818
PIB par habitant 2021 (en dollars)	48 718	52 085	49 927	67 790	29 675	50 872	40 886	20 867	103 983	34 776	108 729	57 025	24 515	46 125	56 424	93 260
Nombre de logements 2020 (millions)	42,3	4,9	5,7	2,9	26,5	3,1	40,2	6,2	2,2	34,6	2,7	8,1	6,1	29,4	5,1	4,7
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 2023																
% de maisons individuelles	24%	44%	35%	53%	17%	44%	47%	33%	39%	22%	56%	18%	37%	24%	43%	23%
% de maisons mitoyennes	13%	8%	41%	14%	17%	18%	19%	9%	51%	21%	18%	61%	16%	61%	9%	11%
% d'appartements	61%	48%	23%	34%	66%	38%	34%	58%	11%	57%	26%	19%	47%	15%	48%	63%
% autres	2%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	1%	2%
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 2022	295 275	63 600	43 520	39 701	89 107	41 460	399 564	16 909	29 822	81 600	28 010	74 560	19 742	177 820	54 300	46 505
Taux de logements achevés 2022 (Nombre de logements achevés dans l'année en % du parc de logements)	0,7%	1,3%	0,8%	1,4%	0,3%	1,3%	1,0%	0,3%	1,4%	0,2%	1,0%	0,9%	0,3%	0,6%	1,1%	1,0%
Nombre de logements achevés pour 1 000 habitants	3,5	7,1	3,9	6,8	1,9	7,5	6,0	1,6	5,9	1,3	5,2	4,2	1,9	2,6	5,2	5,3
Ventes																
Nombre de transactions 2022	480 000	77 320	150 625	70 710	717 558	85 745	1 115 000	104 746	63 544	784 486	110 788	193 103	167 900	1 242 880	163 261	-
Taux de rotation 2022 (base 100 : 2010)	1,1%	1,6%	2,7%	2,4%	2,8%	2,8%	2,8%	1,6%	3,1%	2,2%	4,2%	2,4%	2,8%	5,1%	3,3%	-
Prix																
Indice des prix des logements 2023 (base 100 : 2010)	173,8	212,3	150,0	151,2	112,0	111,4	132,6	99,7	159,3	92,1	184,8	163,6	194,2	169,0	179,3	158,0
Indice des prix des logements - Capitale* (base 100 : 2010)	296,9	208,1	145,5	215,4	122,5	121,9	142,5	107,6	156,8	77,7	213,7	199,3	137,5	179,7	166,5	179,6
Crédit																
Taux d'endettement des ménages 2022	86%	81%	104%	171%	85%	117%	103%	69%	91%	62%	210%	176%	89%	123%	168%	192%

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

* : Suisse : Zurich.



**Fédération Nationale
de l'Immobilier**

129, rue du Faubourg-Saint-Honoré
75008 Paris

01 44 20 77 00
www.fnaim.fr

Suivez-nous



**Agir
pour le
logement**