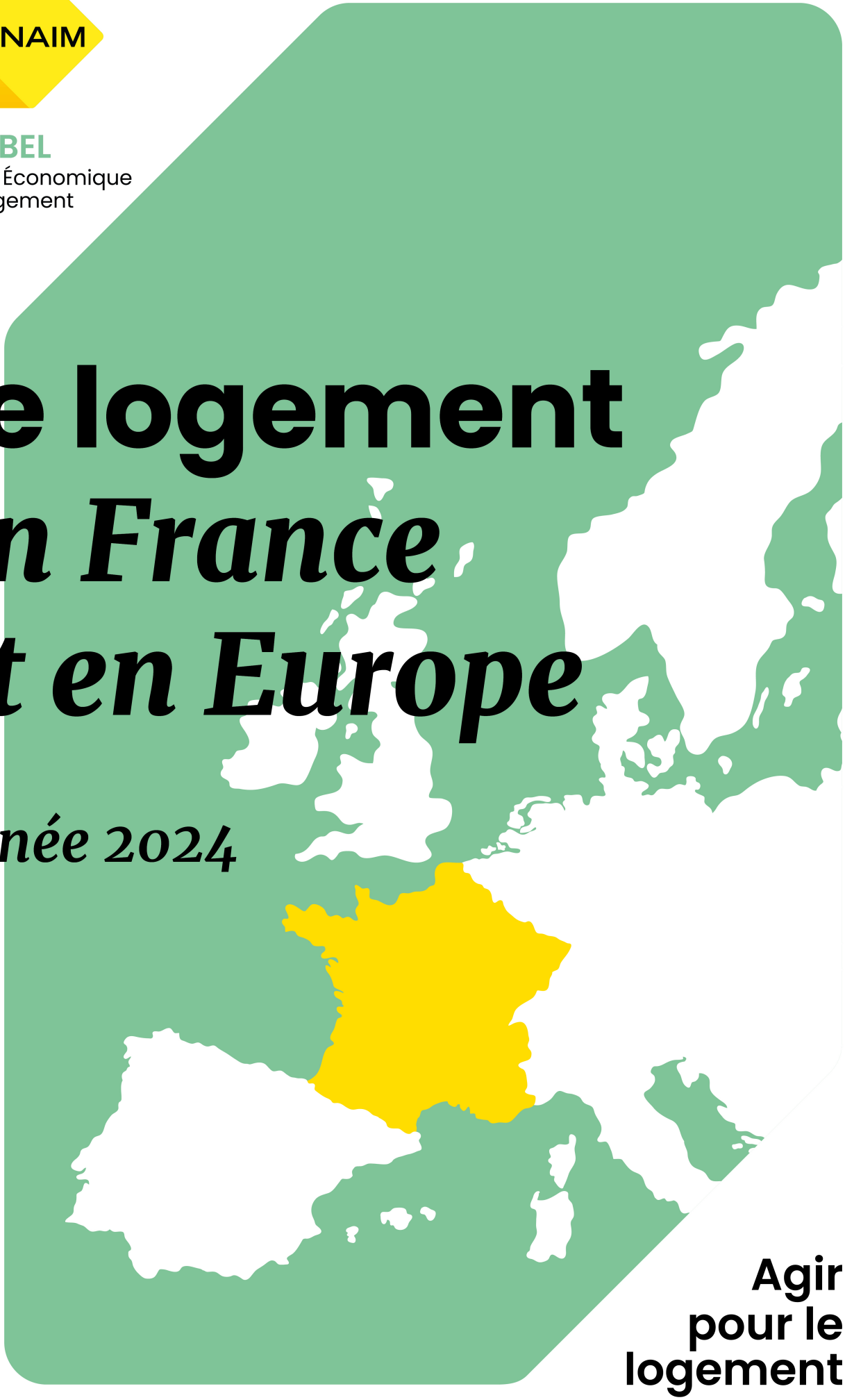
FNAIM

LABEL
Laboratoire Économique
du Logement

Le logement *en France et en Europe*

Année 2024



Agir
pour le
logement

Sommaire

Préambule **4**
Introduction 4
La FNAIM en chiffres 6

1. Le parc de *logements* **10**
1.1 Nombre de logements dans le parc et évolution 11
1.2 Répartition du parc de logements selon la localisation 12
1.3 Répartition du parc selon le type et la catégorie 13
1.5 Les logements vacants 18
1.6 Les résidences principales 19
1.7 Les résidences secondaires 26
1.8 Les défaillances d'agences immobilières 26

2. Le marché des *logements neufs* **28**
2.1 Construction de logements 29
2.2 Commercialisation des logements neufs promoteurs 30
2.3 Terrains et maisons individuelles 32

3. Le marché des *logements anciens* **34**
3.1 Évolution des ventes 35
3.2 Prix des logements 37
3.3 Pouvoir d'achat immobilier - France & villes 39
3.4 Prêt à taux zéro (PTZ) 40
3.5 Les loyers 41
3.6 Bailleurs et revenus fonciers 43

4. Les crédits à l'habitat *des ménages* **44**
4.1 Encours et production 45
4.2 Taux et durées 47

5. Le logement dans *l'économie* **48**
5.1 Dépenses courantes de logement 49
5.2 Activité immobilière 50
5.3 Aides au logement 51
5.4 Prélèvements sur le logement 52

6. Le logement dans les *départements et régions d'outre-mer* **54**

6.1 Parc de logements 55
6.2 Tendance des ventes et des prix 56

7. Le logement en *Europe*..... 57
7.1. Le parc de logements 59
7.2. La construction de logements 65
7.3. Les ventes de logements 68
7.4. Les prix des logements par pays 70
7.5. Les prix dans les capitales ou grandes villes 73
7.6. Les ratios prix-loyers et prix revenus 75
7.7. Les loyers dans les capitales 76
7.8. Les encours de crédit 77

Préambule

La France sort à peine d'une crise du logement sans précédent. L'instabilité politique et géopolitique actuelle ne doit pas remettre en cause les réformes essentielles pour revitaliser le secteur.

En 2024, les volumes de ventes dans l'existant ont encore connu une forte baisse de 9,2%, accompagnés d'une baisse des prix. Le neuf est toujours affecté avec un recul de 6,2 % des mises en chantier en un an. Les tendances à l'œuvre ces dernières années se poursuivent : le taux de propriétaires occupants baisse légèrement depuis 2014, atteignant aujourd'hui 57%, tandis que la part des locations meublés ne cesse d'augmenter, en particulier dans les grandes villes.

Ces éléments, ainsi que la situation des logements vacants témoignent d'une politique du logement manquant de cohérence et de vision à le long terme. L'accession à la propriété et le parcours résidentiel des Français doivent être soutenus.

Par ailleurs, la transition écologique impose d'accélérer le rythme de la rénovation énergétique des logements, un chantier urgent qui nécessite des investissements massifs et des mesures incitatives des pouvoirs publics.

Au niveau international, si les prix de l'immobilier ont augmenté en France sur 10 ans, la baisse observée en 2023 nous place dans la moyenne européenne. La France, comme de nombreux pays européens, souffre d'un environnement financier restrictif qui pénalise aussi bien les acheteurs que les investisseurs.

La nouvelle édition de cette étude vise à fournir un panorama complet du secteur, en apportant des données clés pour tous les acteurs du logement.

En conclusion, la crise du logement en France appelle à des réformes audacieuses pour revitaliser le secteur, favoriser l'accession à la propriété et accélérer la rénovation énergétique. Cette étude offre un éclairage précieux sur les données clés du marché immobilier. Je vous en souhaite une bonne lecture, en espérant qu'elle contribuera à enrichir votre réflexion et à nourrir les actions à venir.

Loic CANTIN
Président de la FNAIM

La FNAIM en chiffres

La FNAIM est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier au service du logement depuis 79 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, 53 chambres départementales et une chambre des experts 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 9 100 points de réception de la clientèle
- ✓ Plus de 30% des emplois de la branche
- ✓ Environ 250 000 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
- ✓ 5,3 milliards d'euros de chiffre d'affaires annuel (46 % en administration de biens, 54 % en transaction)

Synthèse



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 1er janvier 2024, le parc de logements compte 37,2 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 depuis 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 1er janvier 2021.

En France, 54 % 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 % en 2024. 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 a plus que doublé de 14,2 % en 2006 à 28,5 % en 2021 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 22,1 % en 2023 lié à la dégradation de l'environnement économique (inflation, hausse des taux d'intérêt), le nombre de transactions dans l'ancien a continué de

baisser de 9,2% en 2024 pour atteindre 792 000 sur l'ensemble de l'année, et le niveau de ventes reste inférieur à celui enregistré en 2016 (soit 843 000 transactions).

Les prix restent en légère baisse en 2024 (-0,8 %) avec une baisse légèrement plus accentuée pour les appartements (-1,3 %) que pour les maisons (-0,4 %). Les villes qui avaient le plus baissé en 2023 restent davantage touchées par cette baisse (-6,9% à Paris, -12,2% à Bordeaux, -8,7% 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 +24,7%. Toutefois, pour 4 pays sur 16 dont la France, les prix sont en baisse sur un an, avec de fortes disparités.

Concernant les capitales et grandes villes, c'est à Amsterdam et Berlin 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. Le prix des logements est en baisse sur un an dans 3 capitales sur 16.

Le marché du neuf

En lien avec l'amélioration de l'environnement économique (légère baisse des taux d'intérêts), la baisse de construction de logements neufs s'est atténuée en 2024 (-6,2 %), contre -24,3 % en 2023. On décompte la mise en chantier de 288 043 logements contre 307 194 en 2023. Le nombre de mises en chantier pour 1 000 habitants varie de 1 en Haute-Marne à 9 en Haute-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 2,02 enfants par femme à 1,62 en 2024, tandis que le nombre de décès augmente.

Le 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

%, et poursuivent leur hausse de manière plus faible en 2024 pour enfin atteindre 3,37 %. La durée moyenne des crédits a très légèrement baissé en 2024, et atteint 21,9 années.

La politique du logement

Les aides au logement ont augmenté en 2023, pour représenter 43,5 milliards d'euros. Les prélèvements sur le logement stagnent à 96,7 milliards d'euros. La part des prélèvements liés au logement dans les prélèvements obligatoires atteint 7,9% en 2023, contre 8,1 % en 2022.

L'étude contient également un focus sur l'activité immobilière, les dépenses courantes de logement, les loyers et les bailleurs.

Retrouvez l'étude intégrale en poursuivant votre lecture !

FNAIM



Le parc *de logements*

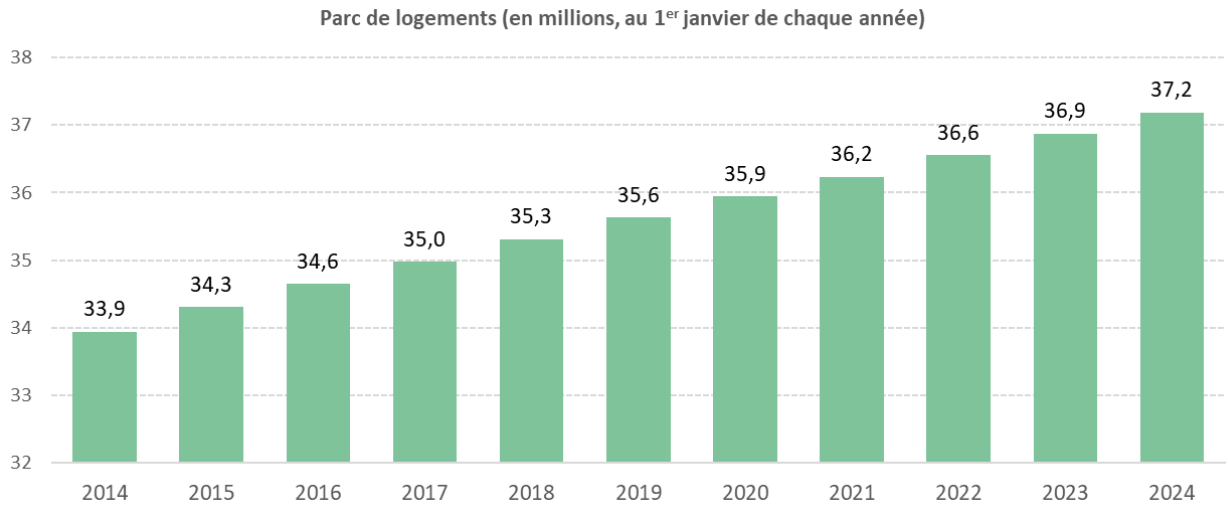
01

Le parc de logements

1.1 Nombre de logements dans le parc et évolution

En 2024, le parc de logements compte 37,2 millions de logements[1], soit 0,8 % de plus qu'en 2023. Depuis trente ans, son effectif augmente en moyenne de 1 % par an. En dix ans, le nombre de logements a augmenté de 9,6 %, soit 3,2 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).

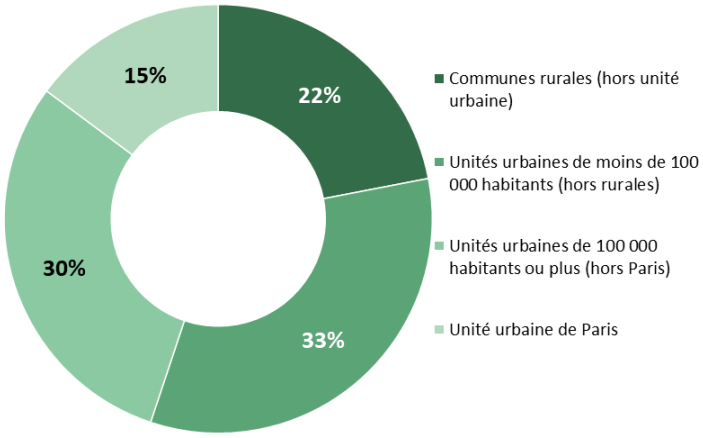
[1] En France métropolitaine uniquement (pour les départements et régions d'Outre-Mer, se référer à la partie 6).

Plus précisément, on compte aujourd'hui 562 logements pour 1000 habitants en France métropolitaine contre 530 en 2014. 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.

1.2 Répartition du parc de logements selon la localisation

Selon la taille de l'unité urbaine

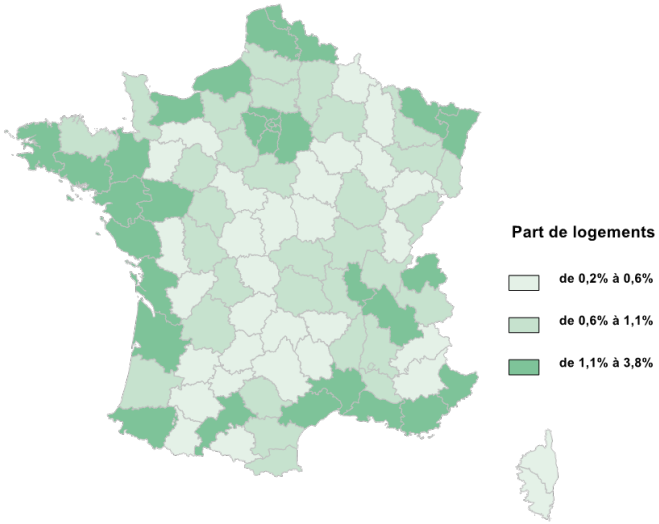
En 2024, un tiers des logements se situent dans une agglomération de moins 100 000 habitants et près d'un quart dans une commune rurale.



Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1er janvier 2024, 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.

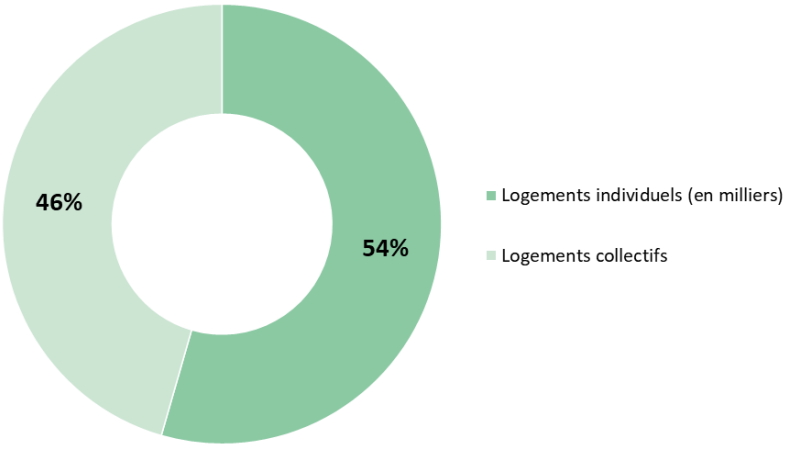


Source : Calcul FNAIM à partir des données INSEE, RP2021

1.3 Répartition du parc selon le type et la catégorie

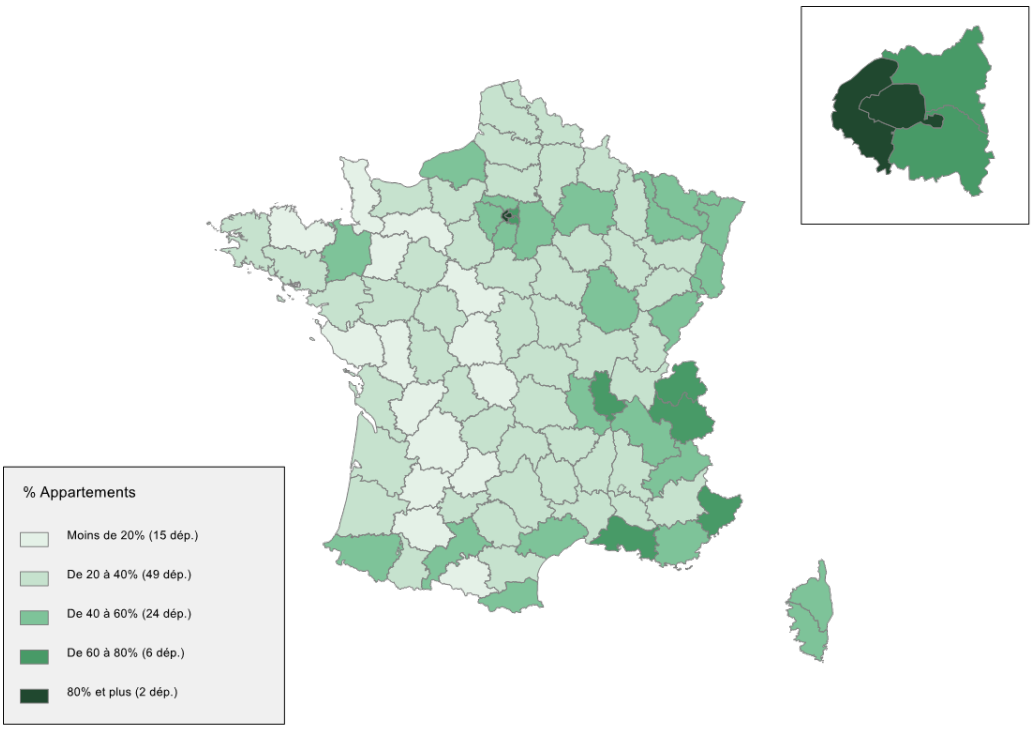
Selon le type d'habitat

Le parc de logements est constitué de 20,3 millions de maisons (54 %), et de 16,9 millions d'appartements (46 %). Les logements individuels rassemblent les individuels purs et les individuels groupés (maisons seules et maisons mitoyennes).



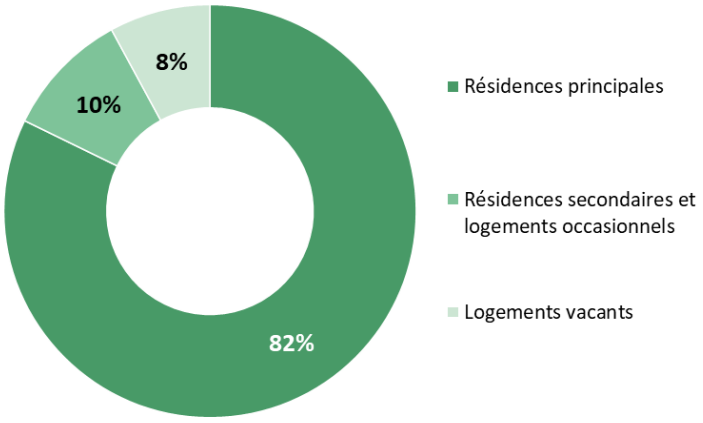
Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1er janvier 2024

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



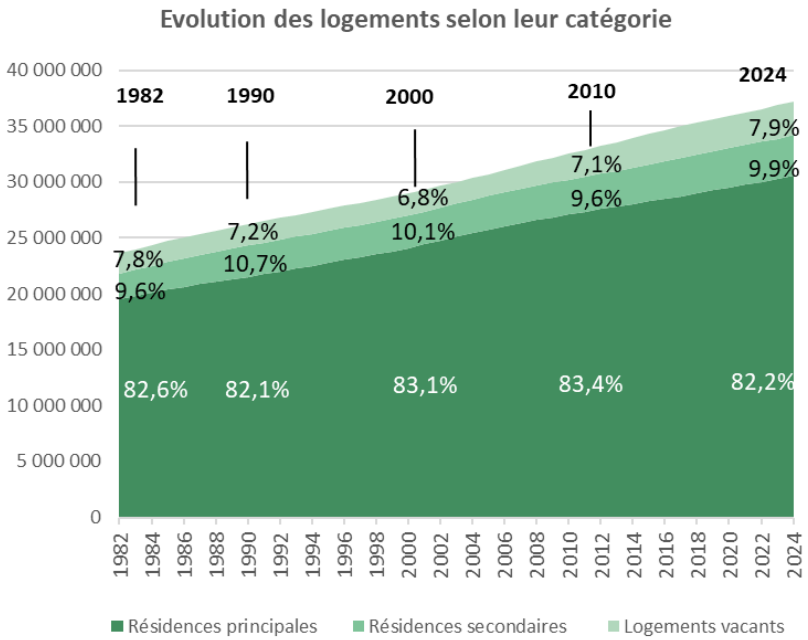
Selon la catégorie d'habitat

Le parc de logements est composé de 30,6 millions de résidences principales (82 %), de 3,7 millions de résidences secondaires (10 %), et de 3,0 millions de logements vacants (8 %).



Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1er janvier 2024

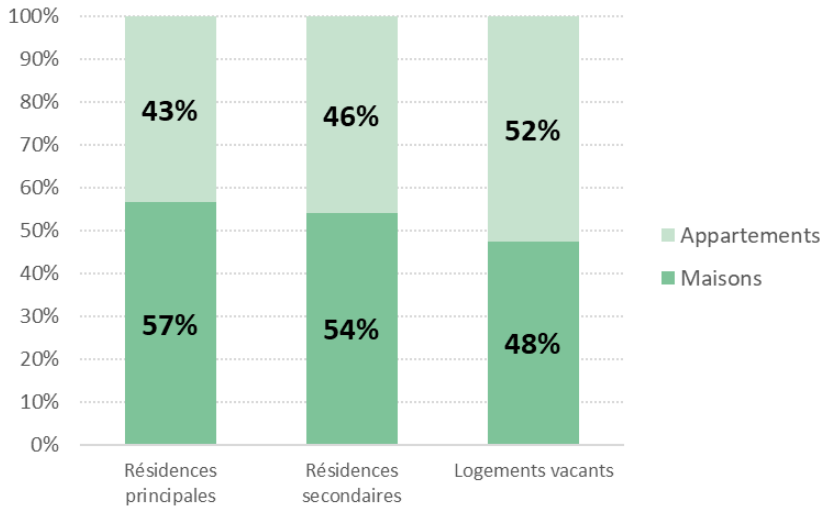
Résidence principale : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par au moins une personne du ménage.
Résidence secondaire : logement utilisé occasionnellement, pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.
Logement vacant : logement inoccupé à la date du recensement, qu'il soit disponible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



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

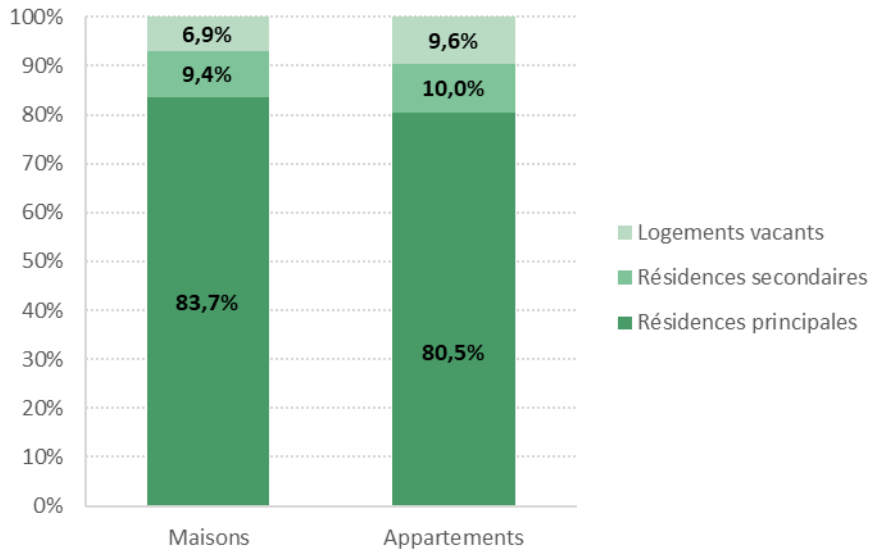
Selon la catégorie d'habitat croisée avec le type

La part des maisons est plus faible parmi les résidences secondaires (54,2 %) que parmi les résidences principales (56,5 %), 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, 83,7% des maisons sont des résidences principales contre 80,5% pour les appartements.



Source : INSEE

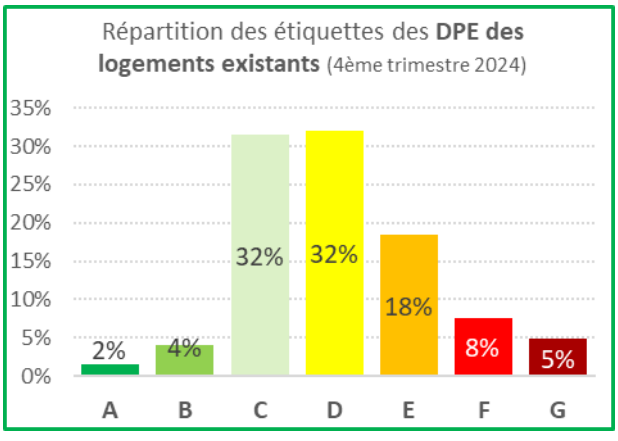
1.4 Les étiquettes énergétiques – DPE

Environ **trois 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 » sont considérés comme indécents énergétiquement (donc interdits à la location) depuis 2025, les logements « F » en 2028 et les logements « E » en 2034.

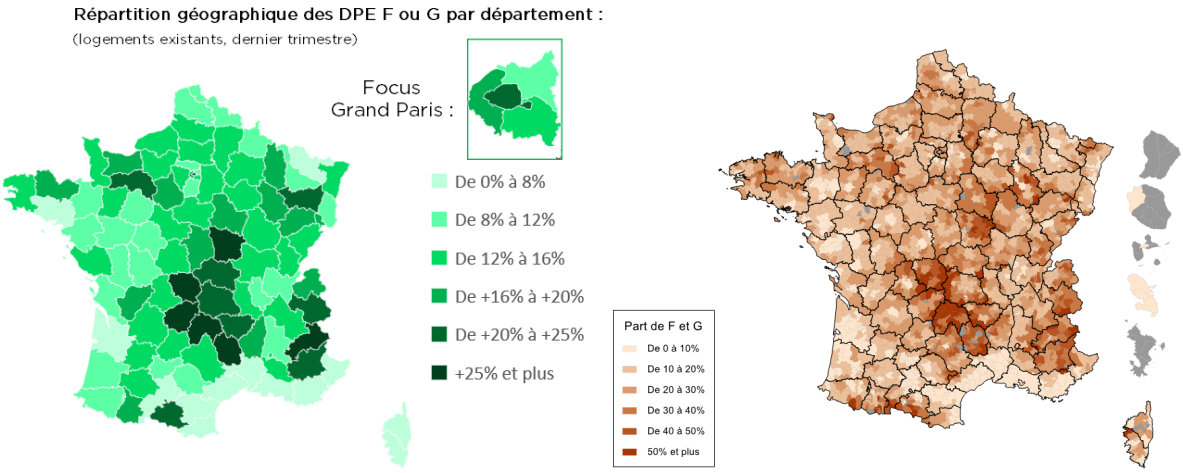
Les logements neufs ont presque tous des DPE A, B ou C. La plupart des logements anciens ont un DPE compris entre C et E :

Parmi les logements anciens, la **part de logements énergivores** (ou « passoires thermiques », c'est-à-dire avec un DPE F ou G) était de 12,4% au 4ème trimestre 2024.



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

Et par EPCI :

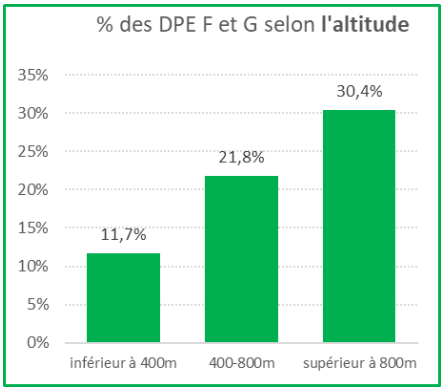


Le climat faisant partie des critères du DPE, le pourtour méditerranéen et la Corse ont un faible taux de logements F et G car ils bénéficient d'un climat plus doux qui réduit les besoins en chauffage.

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.

	H Gmâ ãG C åæ ëâ å Á Ã à
Avant 1948	25,4%
De 1948 à 1974	15,1%
De 1975 à 1988	6,6%
De 1989 à 2000	1,6%
De 2001 à 2005	0,6%
De 2006 à 2012	0,4%
De 2013 à 2021	0,0%
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 :

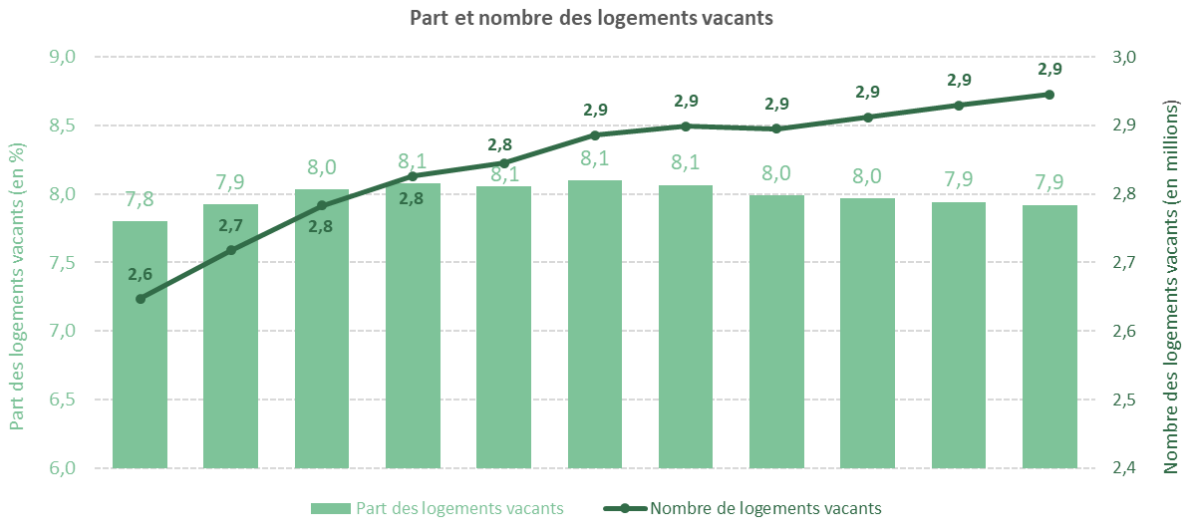
- qui sont des maisons ;
- de petite taille (moins de 30 m2) ;
- chauffés au fioul (qui émet beaucoup de gaz à effet de serre) ;
- les plus anciens ;
- en altitude (stations de ski notamment. la température extérieure diminue de 1°C tous les 150 mètres d'altitude environ) ;
- du parc privé locatif ;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

1.5 Les logements vacants

En 2024, le nombre de logements vacants est de 3,0 millions, soit 8,0 % du parc. En dix ans, il s'est accru d'environ 298 000 unités et le taux de vacance a augmenté de 0,1 point.



Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1er janvier 2024

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 29 800 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.

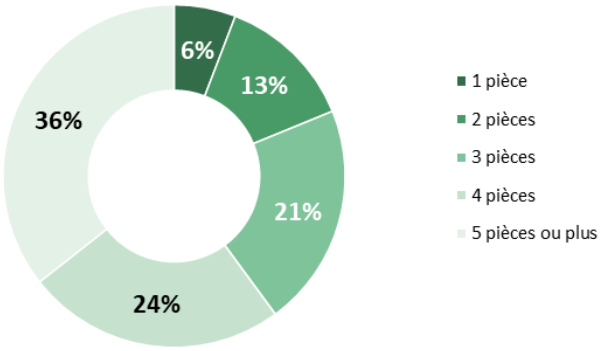
1.6 Les résidences principales

Le nombre de résidences principales s'élève à 30,6 millions d'unités, soit 82 % du parc. Depuis trente ans, il s'accroit à un rythme annuel moyen de 1,1 %.

En 10 ans, il a crû de 2,5 millions unités (+9,0 %). La croissance du nombre de ménages est moins rapide depuis 10 ans, mais reste plus rapide que celle de la population (qui est de +3,4 % sur la période 2014-2024), en lien avec le vieillissement et la tendance à la décohabitation.

Répartition des résidences principales selon la taille

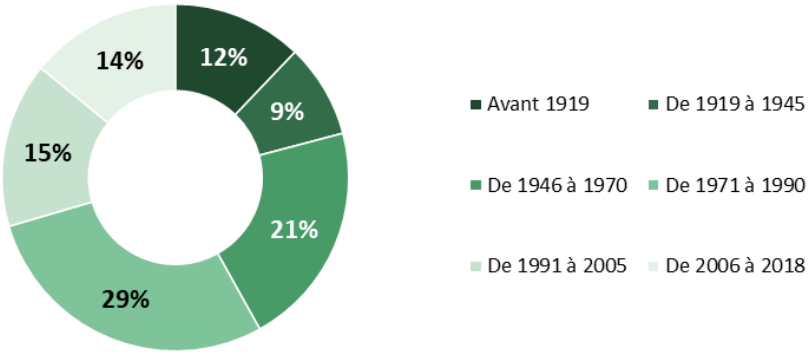
Sur 100 résidences principales, 60 disposent d'au moins 4 pièces, 21 ont 3 pièces et 19 ont 2 pièces ou moins.



Source : INSEE, RP2021

Répartition selon l'année d'achèvement

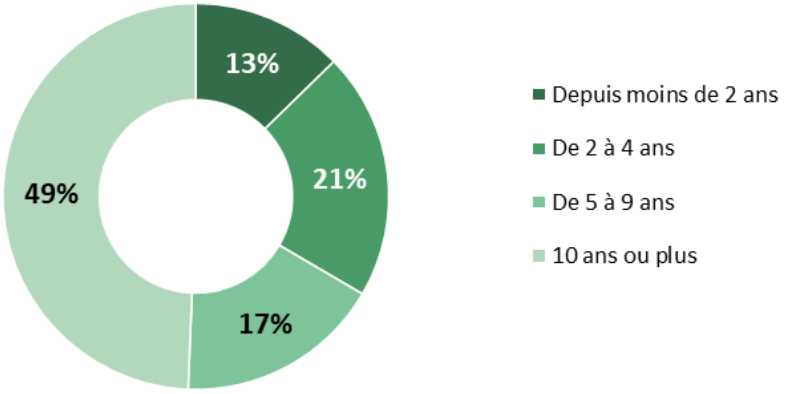
Plus d'une résidence principale sur 5 a été construite avant 1945, deux tiers entre 1946 et 2005, et 14 % depuis 2006.



Source : INSEE, RP2021

Répartition selon l'ancienneté d'emménagement

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

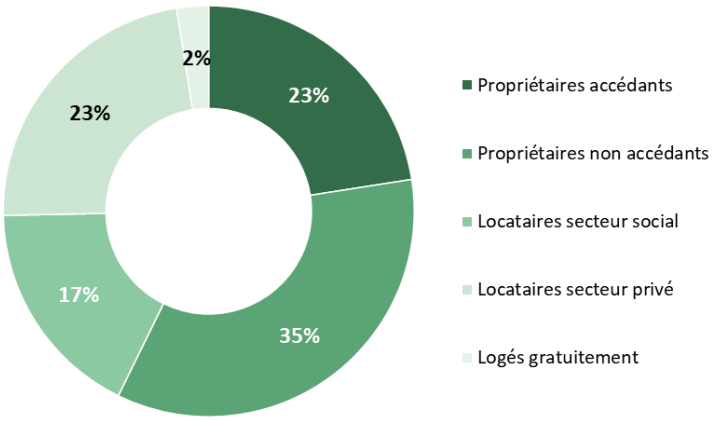


Source : INSEE, RP2021

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

17,5 millions de ménages sont propriétaires (57,2 %) occupants de leur résidence principale, 12,3 millions en sont locataires (40,2 %), et 764 000 sont logés gratuitement (2,5 %). Ces proportions sont stables ces dernières années.

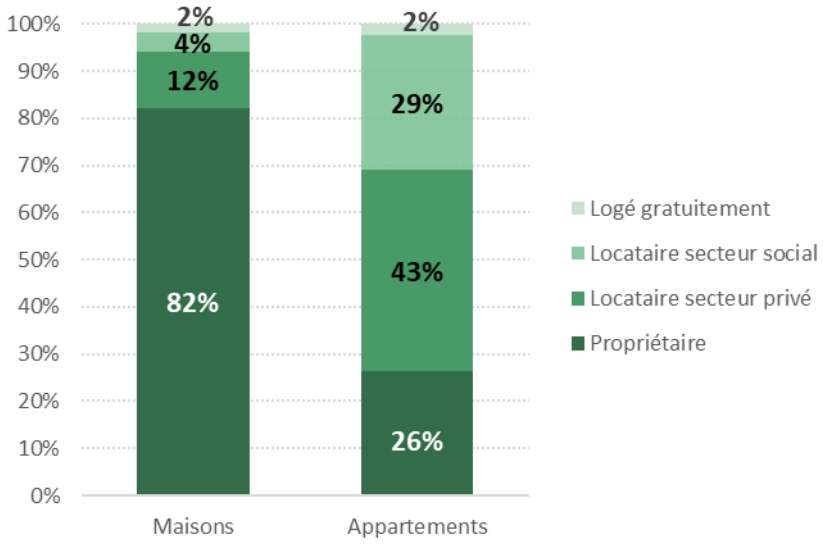


Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1er janvier 2024.

Un **propriétaire accédant** est un propriétaire qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat

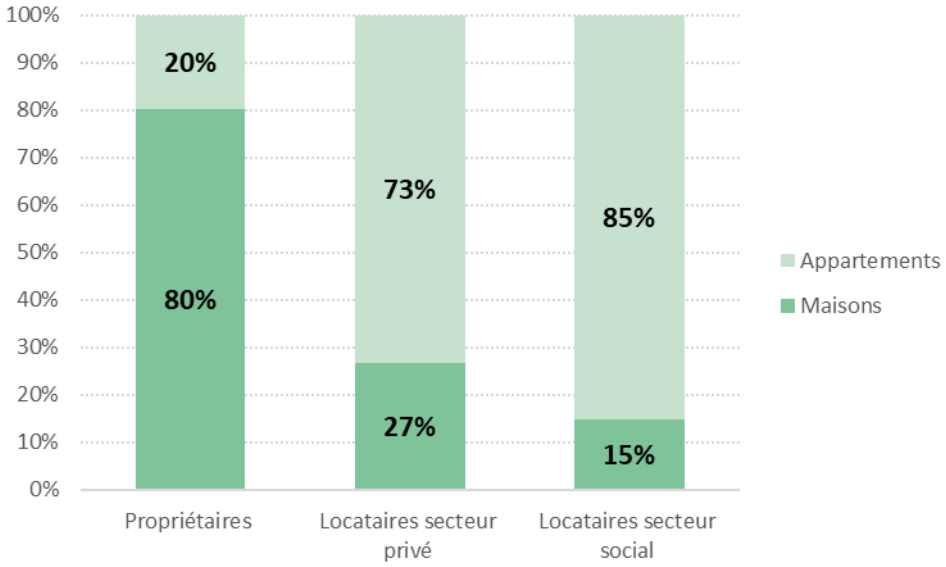
Répartition selon le statut d'occupation croisé avec le type

Parmi les **maisons**, 14,0 millions de ménages sont propriétaires (82,2 %), 2,7 millions sont locataires (15,8 %), et 335 000 sont logés gratuitement (1,9 %). Parmi les **appartements**, 3,5 millions de ménages sont propriétaires (26,4 %), 9,3 millions sont locataires (71,2 %), et 312 000 sont logés gratuitement (2,4 %).



Source : INSEE, RP2021

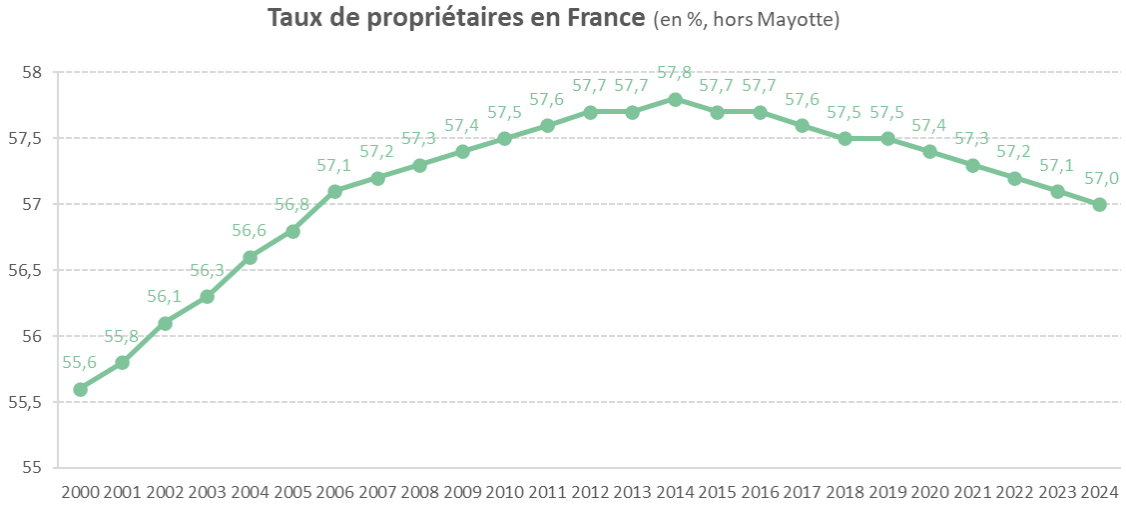
En considérant les chiffres d'un autre point de vue, 80% des propriétaires vivent dans une maison, ce qui n'est le cas que de 27% des locataires du parc privé et de 15% de ceux du parc social.



Source : INSEE, RP2021

Évolution du taux de propriétaires occupants

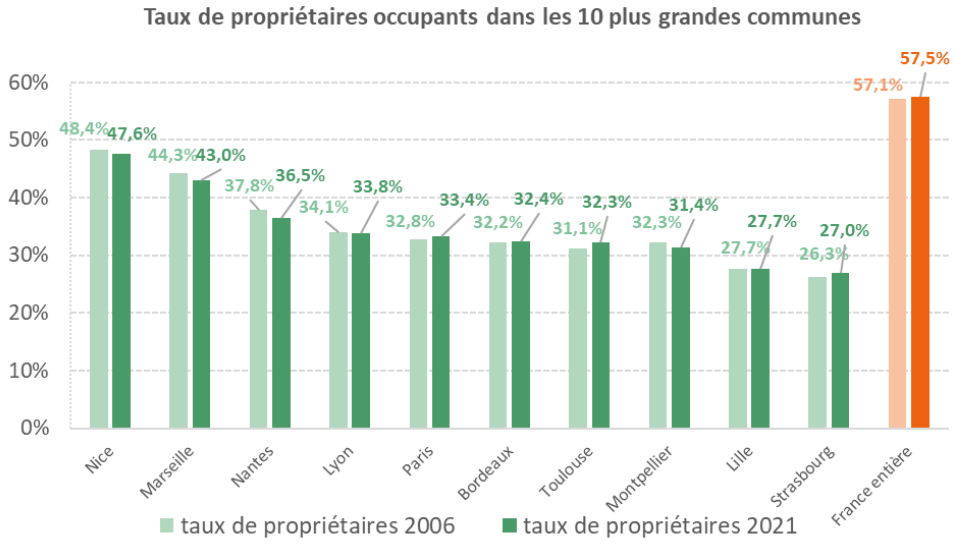
France entière[2], après avoir connu une hausse sensible dans les années 2000, le taux de propriétaires occupants est en baisse depuis 2014.



Source : INSEE, estimation annuelle[3]

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 2021 en moyenne nationale.



Source : INSEE, RP 2006, RP 2021

[2] 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).

[3] Le taux de propriétaires estimé pour l'année 2021 (57,3%) diffère légèrement de ce même taux publié dans le RP 2021 (57,5%). Cet écart est lié à la différence entre les deux sources.

Propriétaires occupants

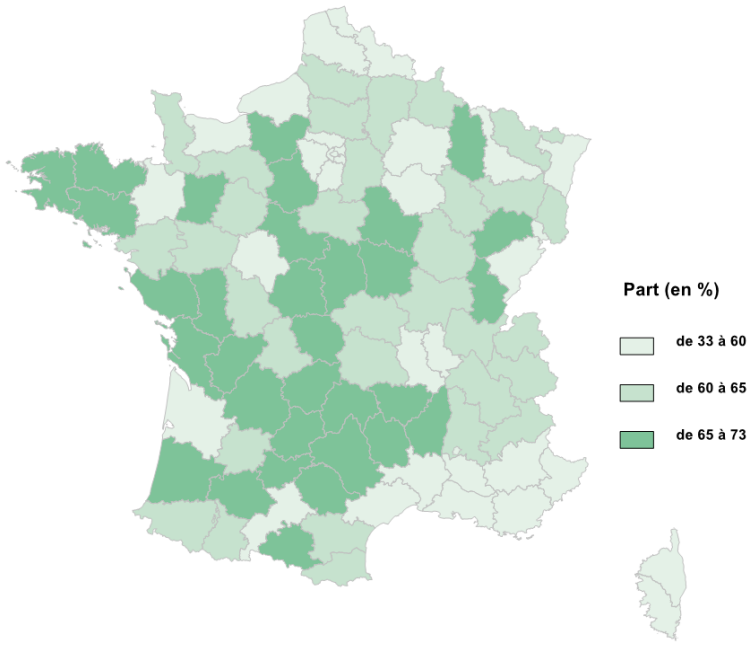
Parmi les 17,5 millions de propriétaires occupants, 10,6 millions (60,7 %) sont sans charge de remboursement de crédit (non-accédants), et 6,9 millions (39,3 %) sont accédants (c'est-à-dire qu'ils ont un emprunt immobilier en cours).

En dix ans, le nombre des propriétaires non-accédants a diminué de 20 000 (-0,2 %), et celui des propriétaires accédants ont augmenté de 1,3 millions (+22,6 %).

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 72,7 % dans la Creuse.



Source : INSEE, RP2021

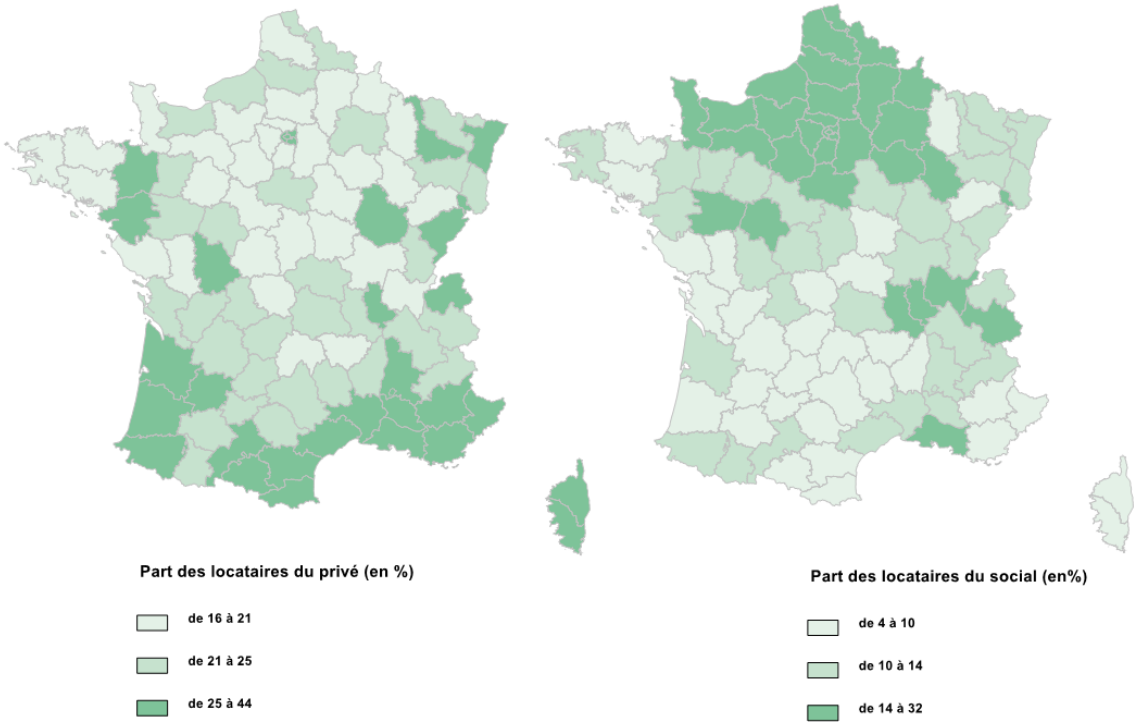
Locataires

En 2024, parmi les 12,3 millions de ménages locataires, 56,7 % occupent un logement privé (7,0 millions), et 43,3 % un logement social (5,3 millions).

En dix ans, le nombre de locataires du secteur privé a augmenté de 689 000 (+11,0 %), et celui du secteur social de 524 000 (+10,9 %).

Part des locataires parmi les ménages du département

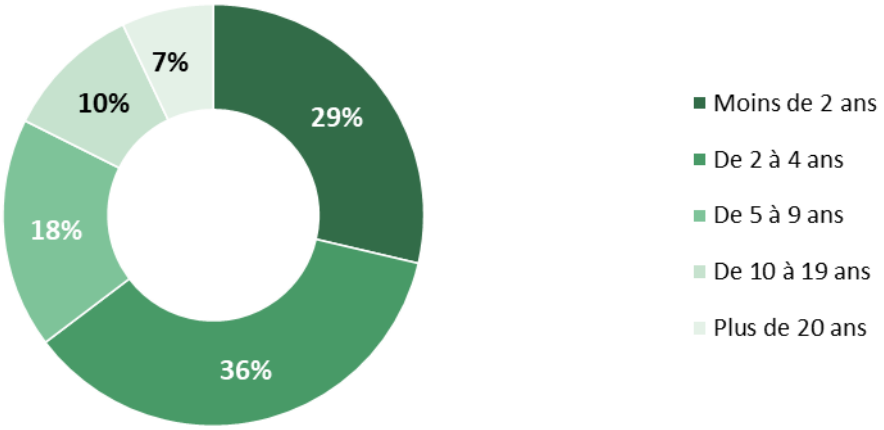
Les logements locatifs privés sont surreprésentés dans les départements du sud de la France, où le secteur locatif social est relativement peu présent. Les logements locatifs sociaux représentent en revanche une proportion importante du parc dans le nord et la région parisienne.



Source : INSEE, RP2021

Ancienneté d'emménagement des locataires du secteur privé

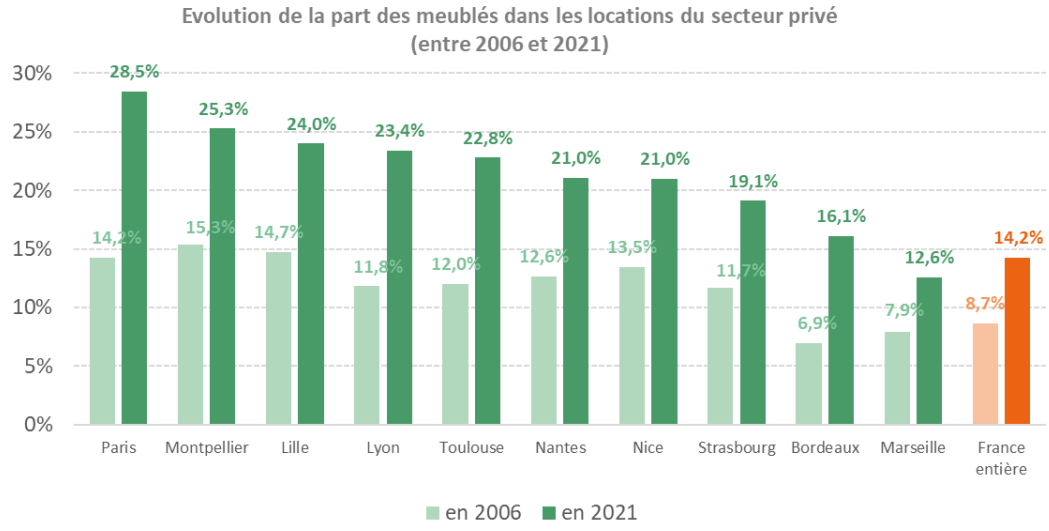
Deux tiers des locataires du secteur privé ont emménagé depuis moins de 5 ans. En moyenne, la mobilité des locataires est nettement plus élevée que pour l'ensemble des logements : cela traduit l'importance des logements locatifs privés pour l'accueil des ménages mobiles.



Source : INSEE, RP2021

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 14,2 % en 2021. Elle est en forte augmentation dans les grandes villes, notamment à Paris.



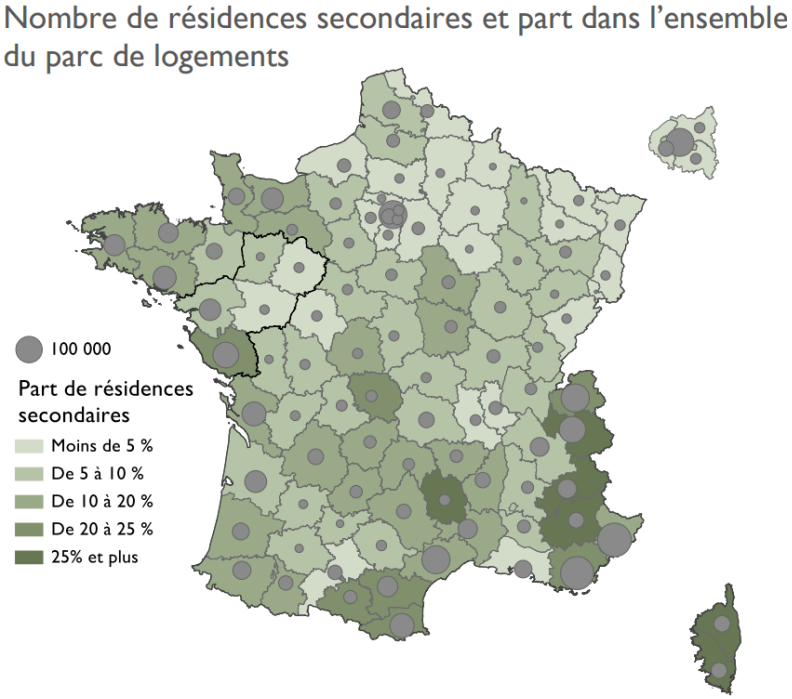
Source : INSEE (RP2021 et RP2006)

1.7 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 (%, 2021, y compris les logements occasionnels) :



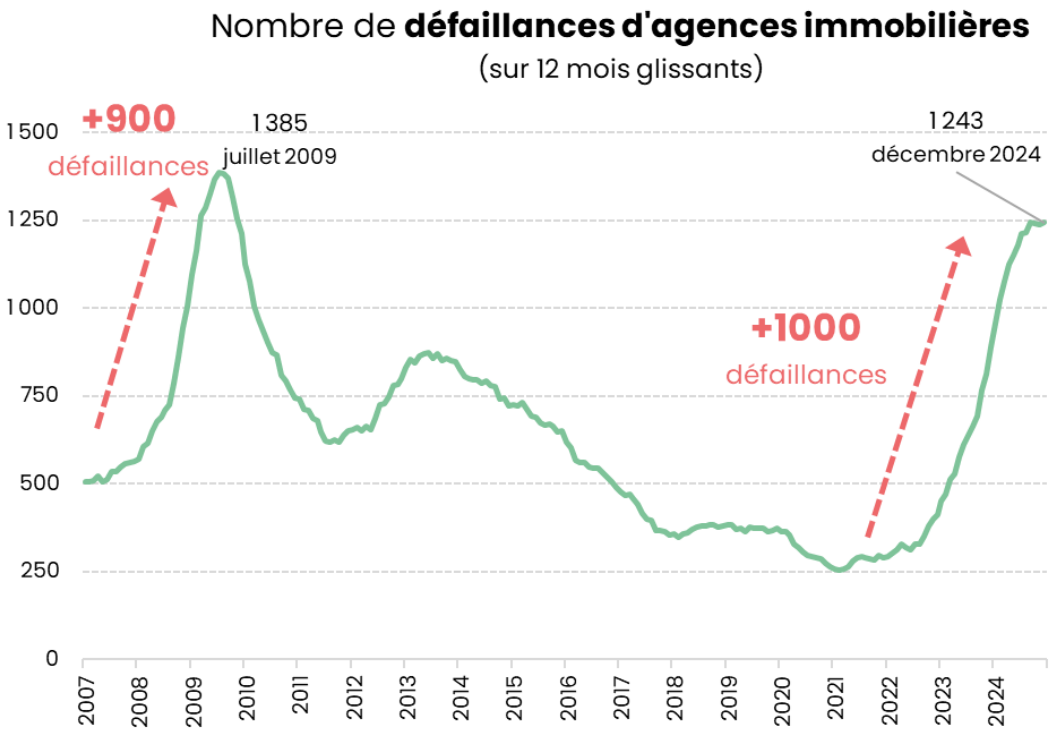
Source : ADIL 85

Seuls 17 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 46% des appartements, et à 54% des maisons.

1.8 Les défaillances d'agences immobilières

La crise immobilière de 2023-2024 a engendré des difficultés importantes pour les agences immobilières. Le nombre de défaillances d'agences immobilières (code activité APE / NAF : 6831Z) a ainsi quadruplé en deux ans, avec 1 243 défaillances en 2024. Le nombre de défaillances sur 12 mois glissants est actuellement très proche de son plus haut de 2009. La hausse récente est plus importante que celle qui avait eu lieu en 2009 (+980 contre +880) :



Source : Altarès

Rappelons qu'il y a 25 100 établissements employant au moins un salarié en 2023 et qu'il y en avait 23 600 en 2008 pour ce code activité.

Les administrateurs de biens sont beaucoup moins touchés par ces difficultés qui concernent avant tout les transactionnaires.

FNAIM



Le marché des *logements neufs*

02

Le marché des logements neufs

2.1 Construction de logements

En 2024, le nombre des mises en chantier a atteint 288 043 unités, en baisse de 6,2 % par rapport à l'année 2023. Quant aux permis de construire, ils ont atteint 331 916 unités, en baisse également de 12,7 % sur un an. La construction de logements est encore ralentie entre autres à cause de la dégradation de l'environnement économique (Ukraine, inflation).

Constructions selon le type d'habitat	Nombre de permis	Variation annuelle	Nombre de mises en chantier	Variation annuelle
Individuels purs	75 445	-20,5%	68 896	-28,3%
Individuels groupés	43 342	-2,8%	37 359	+5,8%
Collectifs	166 449	-13,1%	144 822	+0,2%
Logements en résidence	46 680	-5,5%	36 966	+18,0%
Ensemble	**331 916**	**-12,7%**	**288 043**	**-6,2%**

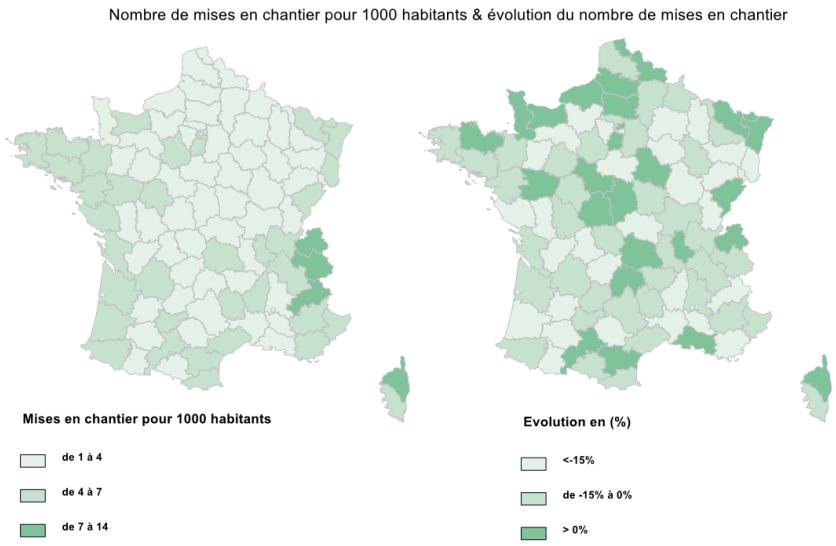
Source : SDES, Sit@del, estimations sur données arrêtées à fin décembre 2024

Ces chiffres sont à mettre au regard des 29 800 logements vacants supplémentaires par an depuis dix ans (voir première partie).

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

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 2023 et 2024 s'échelonne entre -42 % dans l'Aube et +39 % dans le Cantal.



Source : SDES, Sit@del, estimations sur données arrêtées à fin décembre 2024

2.2 Commercialisation des logements neufs promoteurs

D'après l'enquête du ministère qui concerne les programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente[4], en 2024, le nombre de réservations à la vente auprès des promoteurs immobiliers a atteint 67 906 unités (64 627 appartements et 3 279 maisons), niveau en baisse de 5,2 % sur un an. Cette baisse est beaucoup moins forte pour les appartements (-4,5 %) que pour les maisons (-17,1 %).

Les prix moyens 2024 à la réservation restent en baisse par rapport à 2023 : -0,7 % à 4 752 euros/m² pour les appartements et 345 129 euros (-2,6 %) pour les maisons.

Appartement	Réservations à la vente		Prix (en €/m²)	
	Nombre	Variation annuelle	Niveau	Variation annuelle
1 pièce	8 131	-12,1%	5 792	-1,1%
2 pièces	22 697	-3,6%	4 823	-0,1%
3 pièces	22 739	-1,5%	4 452	-0,7%
4 pièces ou plus	11 060	-6,1%	4 904	-0,8%
Ensemble	**64 627**	**-4,5%**	**4 752**	**-0,7%**

Maisons individuelles	Réservations à la vente		Prix (en €)	
	Nombre	Variation annuelle	Niveau	Variation annuelle
Moins de 4 pièces	622	-4,6%	243 683	-1,3%
4 pièces	1 831	-19,9%	332 948	+3,5%
5 pièces ou plus	826	-18,6%	448 748	-9,8%
Ensemble	**3 279**	**-17,1%**	**345 129**	**-2,6%**

Source : SDES, ECLN, 2024

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

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.

Commercialisation des logements neufs par région

En 2024, l'évolution du nombre de réservations s'échelonne entre -19,8 % en PACA et +5,0 % en Bretagne.

Région	Appartement et maison	
	nb réservations	évolution
Auvergne-Rhône-Alpes	10 487	-8,3%
Bourgogne-Franche-Comté	1 209	-0,6%
Bretagne	3 714	+5,0%
Centre-Val de Loire	1 670	-10,4%
Corse	569	-7,2%
Grand Est	4 030	-13,4%
Hauts-de-France	3 460	-16,4%
Île-de-France	19 045	+1,1%
Normandie	2 739	-13,8%
Nouvelle-Aquitaine	4 490	-7,8%
Occitanie	7 142	+3,3%
Pays de la Loire	3 728	+4,0%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5 522	-19,8%
France	**67 906**	**-5,2%**

Source : SDES, ECLN, 2024

Prix des logements neufs par région

Quant à l'évolution des prix, elle s'échelonne pour les appartements entre -2,2 % en Corse et +2,2 % dans le Grand Est, et pour les maisons entre -12,2 % en Bourgogne-Franche-Comté et +3,0 % dans les Hauts-de-France.

Région	Appartement		Maison	
	Prix moyen	évolution	Prix moyen	évolution
Auvergne-Rhône-Alpes	4 823	-1,0%	387 898	-2,8%
Bourgogne-Franche-Comté	3 683	-0,8%	215 867	-12,2%
Bretagne	4 426	-1,7%	370 280	-2,0%
Centre-Val de Loire	4 034	-0,6%	263 275	+1,4%
Corse	4 273	-2,2%	302 885	*ns*
Grand Est	4 126	+2,2%	262 267	-3,4%
Hauts-de-France	3 993	-1,6%	276 979	+3,0%
Île-de-France	5 314	-0,9%	414 037	-2,2%
Normandie	3 992	-1,6%	248 897	-1,7%
Nouvelle-Aquitaine	4 588	-0,6%	351 163	+0,6%
Occitanie	4 364	-1,6%	308 850	+2,4%
Pays de la Loire	4 373	-1,5%	271 383	-6,5%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5 338	+0,2%	416 223	-11,9%
France	**4 752**	**-0,7%**	**345 129**	**-2,6%**

Source : SDES, ECLN, 2024

2.3 Terrains et maisons individuelles

En 2023, le prix moyen au m² de terrain acheté en lotissement, en vue de construire une maison individuelle, atteint 100 euros/m², soit une hausse (+9,5 %) par rapport à l'année précédente. La surface moyenne achetée (949 m²) est en baisse de 3,1 %.

Le prix moyen de la maison à construire, hors terrain, est en hausse de +5,6 %, s'élevant à 221 500 euros, pour une superficie moyenne de 119 m², en baisse de 2,1 % sur un an. En conséquence, le prix moyen au m² est en hausse (+7,8 %). Au total, le prix moyen des terrains étant en hausse de +5,5 %, le montant des opérations (terrain + maison) est en hausse (+5,6 %), s'établissant à 316 900 euros. La part du terrain dans le coût total (30,1 %) est quasi-stable (-0,1 %).

Terrains achetés et maisons construites en 2023	Niveau	variation annuelle
Terrains		
Prix moyen	95 400 €	+5,5%
Prix moyen au m^2	100 €/m²	+9,5%
Surface moyenne	949 m²	-3,1%
Maisons		
Prix moyen	221 500 €	+5,6%
Prix moyen au m^2	1868 €/m²	+7,8%
Surface moyenne	119 m²	-2,1%
Investissements		
Coût moyen (terrain + maison)	316 900 €	+5,6%
Part du terrain dans le cout total	30,1%	-0,1%

Source : SDES, EPTB 2023

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.

Prix des terrains et des maisons par région

En 2023, le prix moyen des terrains au mètre carré en région s'échelonne entre 57 euros/m² en Bourgogne-Franche-Comté et 245 euros/m² en Ile-de-France. Quant à celui des maisons, il est moins dispersé et varie entre 1 628 euros /m² dans les DOM à 2 130 euros/m² en Corse.

Terrains				
Région	Nombre de terrains	Surface moyenne (en m²)	Prix moyen (en €)	Prix moyen (en €/m²)
Auvergne-Rhône-Alpes	4 533	1 064	120 287	113
Bourgogne-Franche-Comté	1 519	1 261	72 025	57
Bretagne	5 278	672	72 486	108
Centre-Val de Loire	1 614	1 100	71 371	65
Corse	220	1 363	146 086	107
Grand Est	2 487	1 001	93 039	93
Hauts-de-France	1 925	940	77 954	83
Île-de-France	1 563	655	160 329	245
Normandie	2 570	988	72 579	73
Nouvelle-Aquitaine	5 637	1 192	82 190	69
Occitanie	5 277	1 106	101 111	91
Pays de la Loire	4 802	661	77 533	117
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 004	897	183 241	204
DOM	1 109	658	115 311	175
France entière	**40 538**	**949**	**95 400**	**100**

Champ pour les terrains : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2023 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2023. Source : SDES, EPTB 2023

Maisons				
Région	Nombre de maisons	Surface moyenne (en m²)	Prix moyen (en €)	Prix moyen (en €/m²)
Auvergne-Rhône-Alpes	9 058	123	246 994	2 004
Bourgogne-Franche-Comté	2 612	126	234 262	1 863
Bretagne	8 422	112	221 220	1 967
Centre-Val de Loire	2 424	120	198 882	1 664
Corse	775	124	264 545	2 130
Grand Est	4 913	136	262 080	1 925
Hauts-de-France	3 370	126	216 913	1 720
Île-de-France	3 342	136	253 048	1 865
Normandie	4 028	118	207 965	1 758
Nouvelle-Aquitaine	9 774	114	207 051	1 817
Occitanie	9 646	117	202 880	1 733
Pays de la Loire	7 183	109	211 576	1 945
Provence-Alpes-Côte d'Azur	4 305	125	258 969	2 077
DOM	3 911	97	158 728	1 628
France entière	**73 763**	**119**	**221 500**	**1 868**

Champ pour les maisons : France entière, permis délivrés à des particuliers en 2023 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non. Source : SDES, EPTB 2023

FNAIM



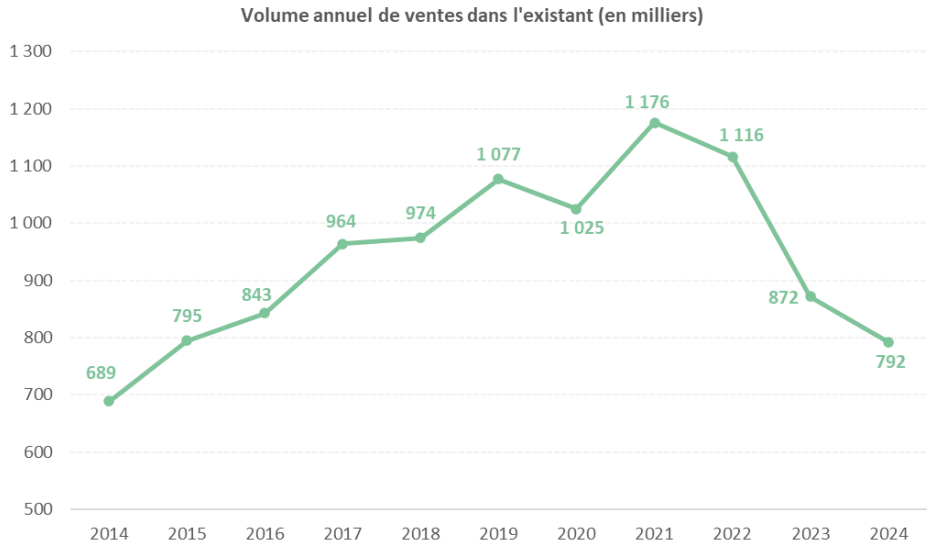
Le marché des *logements anciens*

03

Le marché des logements anciens

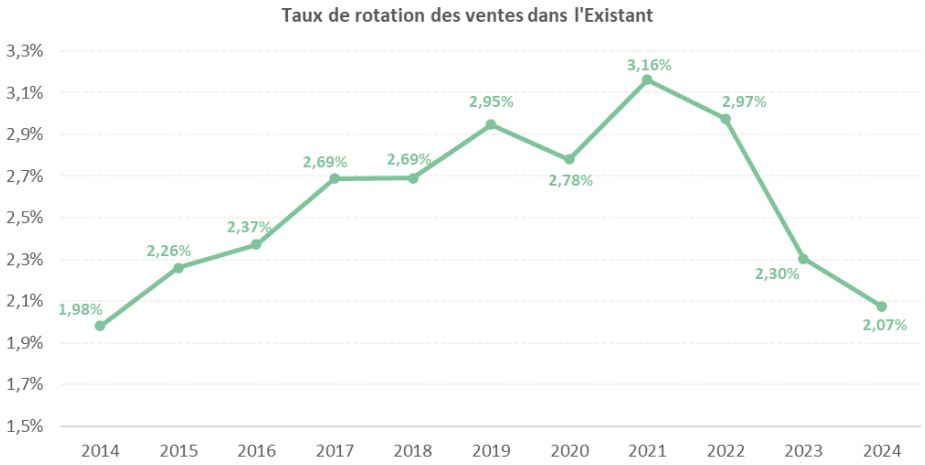
3.1 Évolution des ventes

Le nombre de ventes d'appartements et de maisons anciens confondus est de 792 000 en 2024, soit une baisse par rapport à l'année 2023 de 9,2 %. Cette baisse est liée à l'environnement économique (Ukraine, inflation), mais elle ralentit fortement par rapport à l'an dernier (rappel : -21,9% entre 2022 et 2023). En 2024, le niveau de ventes est quasi-égal à celui 2015.



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

Même rapporté au parc de logements, le nombre de ventes est en encore baisse de 23 points de base sur un an (contre une baisse de 67 points de base entre 2023 et 2023), tout en restant supérieur à celui des années antérieures à 2014 (mais de peu).

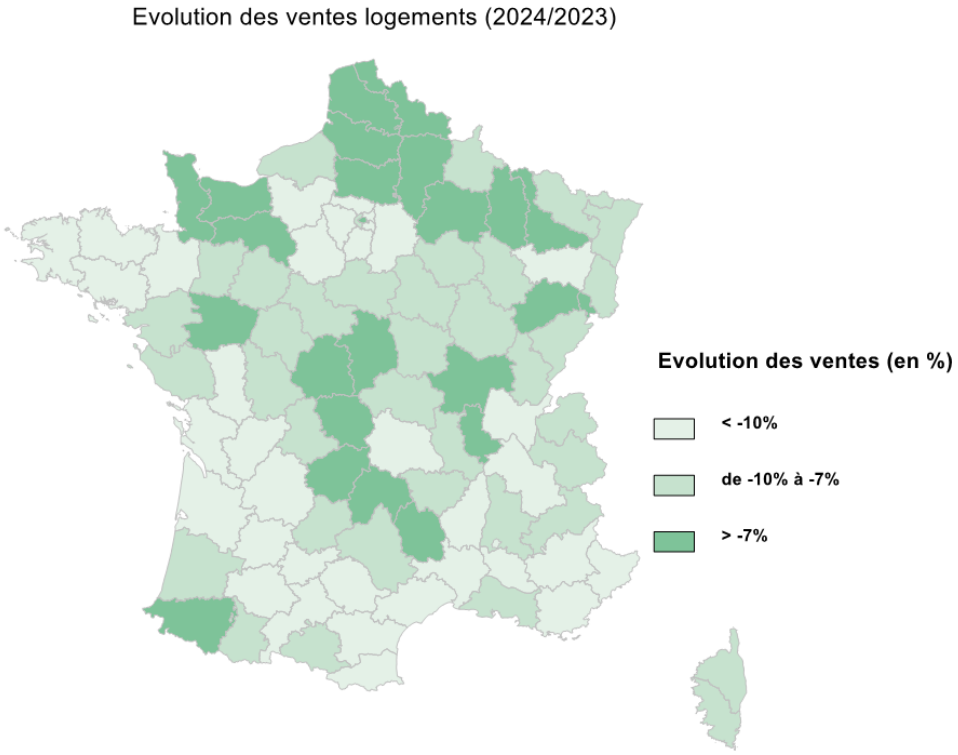


Source : Calcul FNAIM à partir des données INSEE (parc) et CGEDD (ventes)

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

Ventes départementales de logements

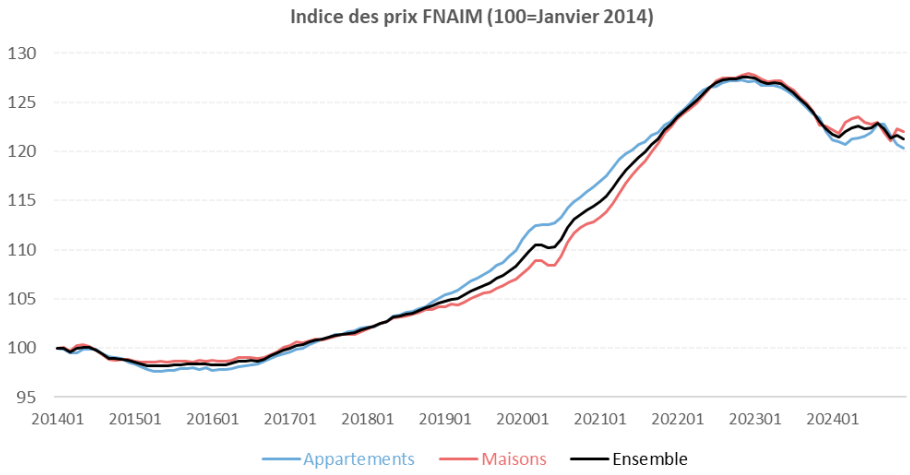
En 2024, les ventes de logements restent en baisse. Cette carte permet de détailler l'évolution selon les territoires, allant de -16,4 % en Guyane à -2,7 % en Meurthe-et-Moselle.



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.

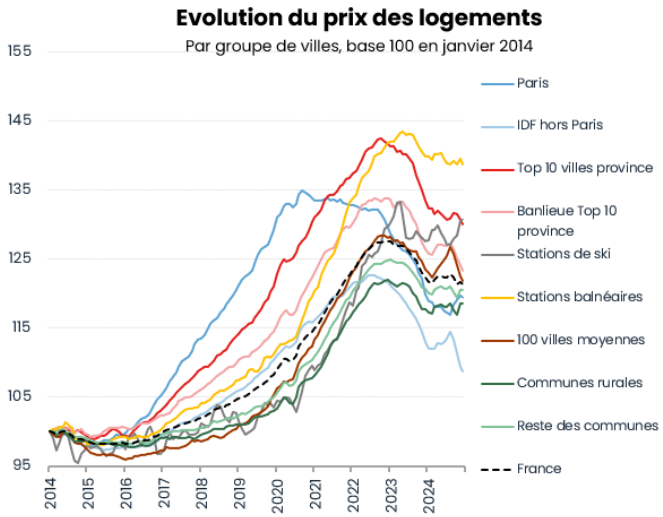
3.2 Prix des logements

En 2024, le prix des logements est en très légère baisse de 0,8 % par rapport à 2023, avec : -1,3 % pour les appartements, -0,4 % pour les maisons. Cette baisse s'est atténuée par rapport à celle de 2023 (-4,1 %).



Source : FNAIM, décembre 2024

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 :

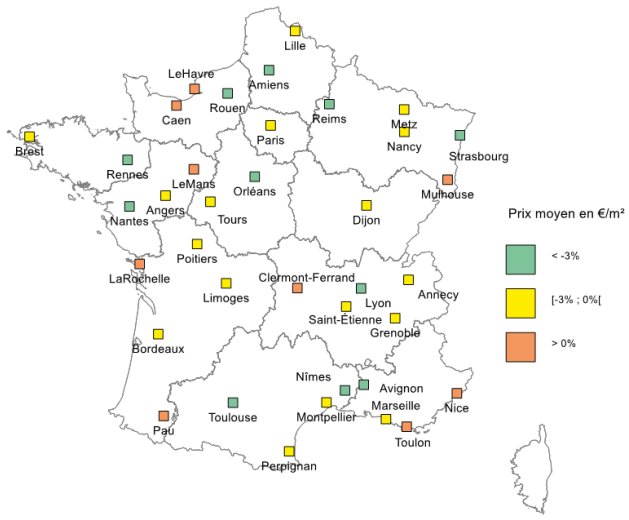


Source : FNAIM, 2024

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.

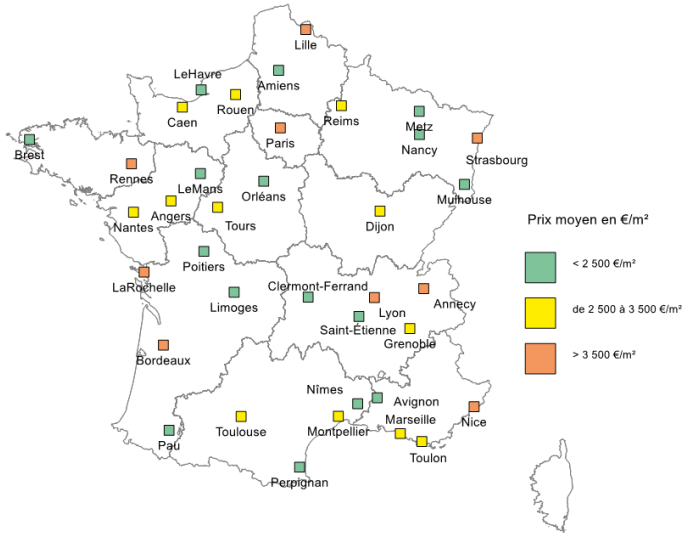
Les prix dans les grandes communes

Nous avons sélectionné 37 grandes communes. L'évolution de leur prix entre 2023 et 2024 est comprise entre -9,1 % pour Avignon et +7,1 % pour Toulon.



Source : FNAIM, décembre 2024

Le niveau des prix se situe entre 1 322 euros/m² à Saint-Etienne et 9 788 euros/m² pour Paris.

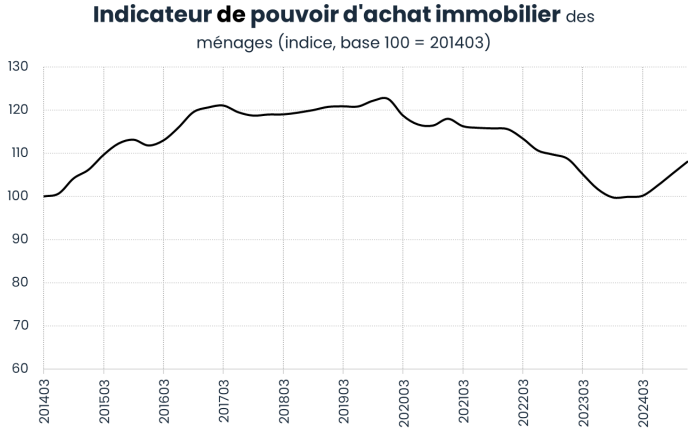


Source : FNAIM, décembre 2024

Commune	Ventes 2024	Evolution annuelle (2024/2023)
Amiens	2 250	-4,4%
Angers	3 148	-2,9%
Annecy	5 222	-0,1%
Avignon	2 243	-9,1%
Bordeaux	4 523	-0,8%
Brest	2 163	-2,8%
Caen	2 986	+2,8%
Clermont-Ferran	2 220	+0,2%
Dijon	2 630	-2,0%
Grenoble	2 584	-2,0%
La Rochelle	4 785	+0,1%
Le Havre	2 386	+0,7%
Le Mans	2 033	+0,7%
Lille	3 519	-0,0%
Limoges	1 545	-2,8%
Lyon	4 397	-4,7%
Marseille	3 233	-2,4%
Metz	2 351	-2,9%
Montpellier	3 279	-2,5%
Mulhouse	1 395	+0,9%
Nancy	2 288	-2,2%
Nantes	3 458	-5,4%
Nice	5 002	+1,2%
Nîmes	2 278	-4,5%
Orléans	2 466	-3,5%
Paris	9 788	-0,4%
Pau	2 269	+1,0%
Perpignan	1 742	-0,6%
Poitiers	2 209	-0,1%
Reims	2 528	-5,2%
Rennes	3 789	-3,6%
Rouen	2 567	-3,9%
Saint-Étienne	1 322	-2,1%
Strasbourg	3 579	-4,4%
Toulon	3 431	+7,1%
Toulouse	3 280	-3,1%
Tours	2 828	-2,3%

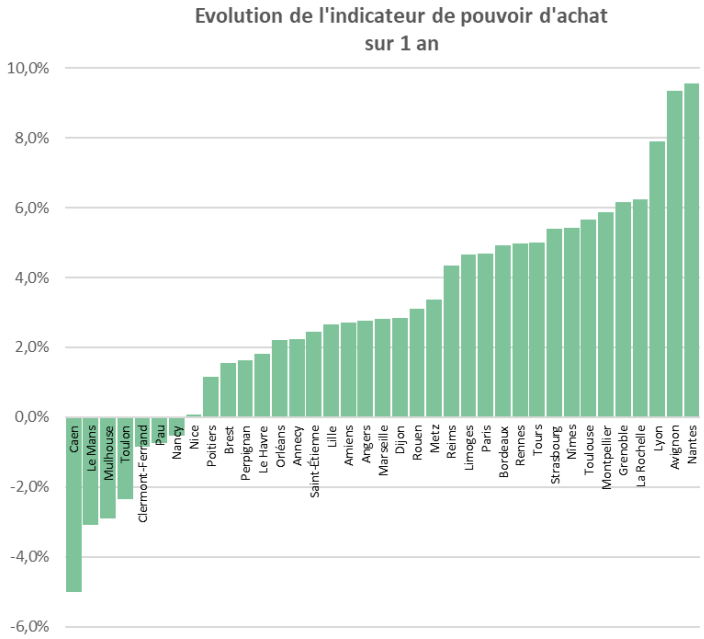
3.3 Pouvoir d'achat immobilier - France & villes

En 2024, le pouvoir d'achat immobilier des ménages a augmenté sur un an (+8,2 %) du fait de la baisse cumulée des revenus, des taux d'intérêt et des prix.



Source : FNAIM

Focus 37 villes : la plupart de ces 37 villes ont retrouvé une évolution positive de leur indicateur de pouvoir d'achat immobilier. Seules 7 d'entre elles ont une évolution négative de leur pouvoir d'achat (dont Caen avec -5,0 %). Nous rappelons qu'en 2023, elles avaient toutes une évolution négative de leur pouvoir d'achat.



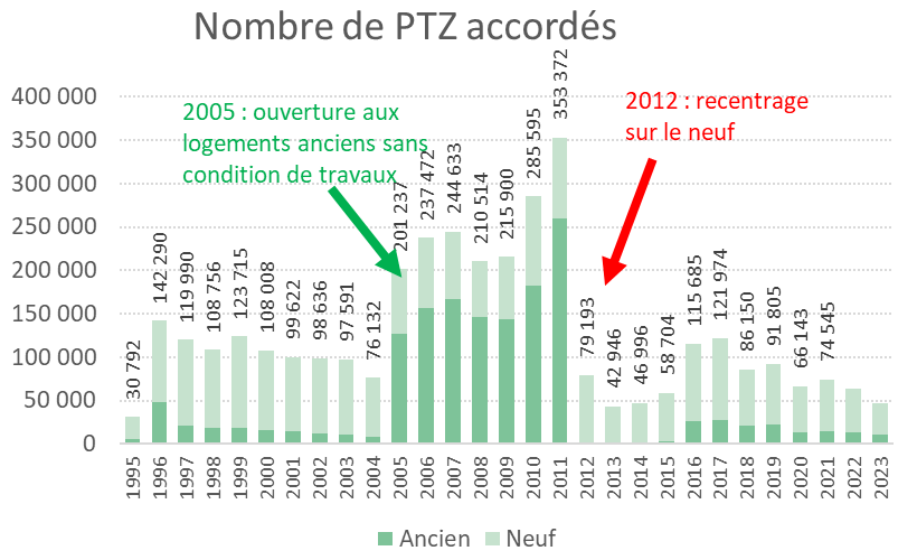
Source : FNAIM, décembre 2024

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.

3.4 Prêt à taux zéro (PTZ)

Evolution du nombre de PTZ accordés

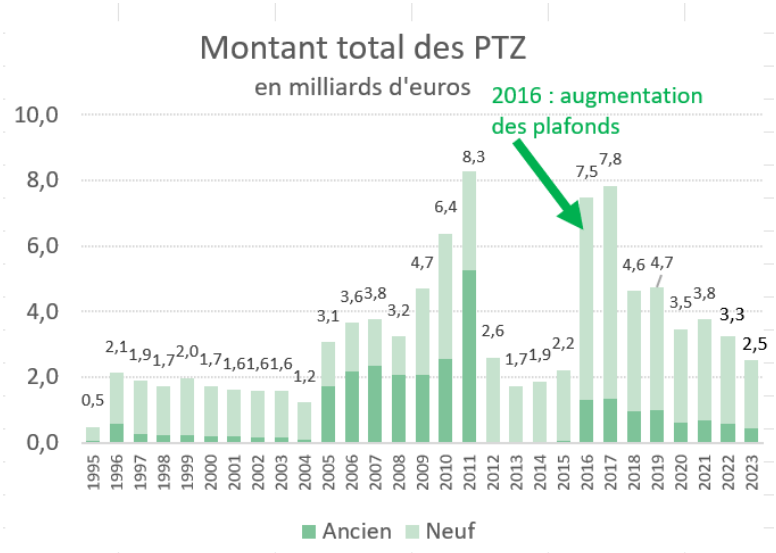
Le nombre d'émissions de PTZ s'est fortement réduit depuis 2012 et son recentrage sur le logement neuf. En 2023, 10 397 PTZ ont été accordés dans l'ancien, soit seulement 1,2 % des ventes de logements anciens.



Source : Ministère de la Cohésion des territoires (via data.gouv.fr) jusqu'en 2021, puis SGFGAS après

Montant des PTZ

En 2023, les PTZ ont représenté 2,5 milliards d'euros, dont 0,4 milliard d'euros dans l'ancien.



Source : Ministère de la Cohésion des territoires (via data.gouv.fr) jusqu'en 2021, puis calculs Fnaim à partir du montant PTZ publié par SGFGAS à partir de 2022. La répartition ancien/neuf du montant des PTZ à partir de 2022 étant inconnue, elle est considérée identique à celle de l'année 2021.

3.5 Les loyers

Loyers et rendement locatif brut dans 37 grandes villes

Parmi les villes sélectionnées dans le tableau ci-dessous, les loyers moyens se situent entre 9,9 euros/m² à Limoges, et 28,1 euros/m² à Paris.

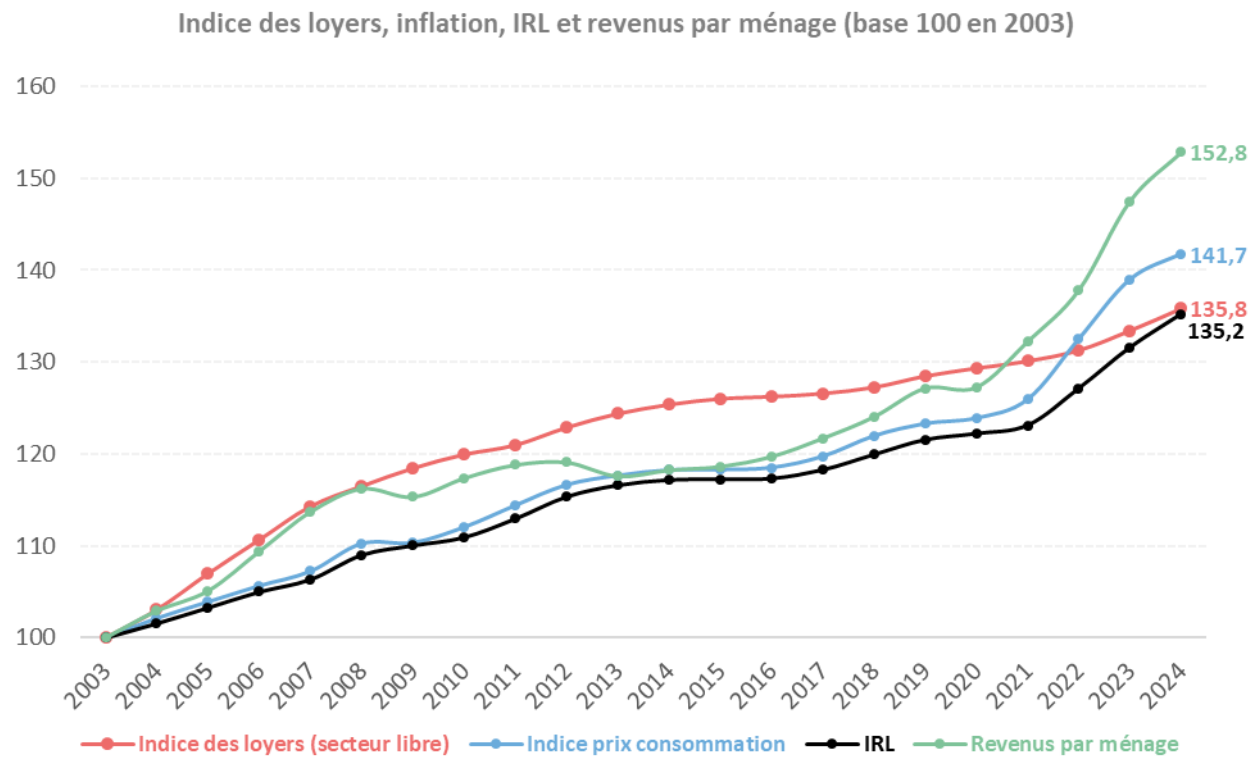
Commune	n°dept	Loyer (en €/m²)	évolution 1 an	évolution 5 ans	Rendement locatif brut
Mulhouse	68	10,6	-1,2%	+4,4%	9,1%
Saint-Étienne	42	9,3	+0,2%	+11,1%	8,4%
Limoges	87	10,4	-0,2%	+9,6%	8,1%
Perpignan	66	10,6	+0,1%	+2,6%	7,3%
Le Mans	72	12,3	+4,1%	+17,5%	7,3%
Poitiers	86	12,9	+3,8%	+14,2%	7,0%
Amiens	80	12,8	+2,8%	+7,7%	6,8%
Clermont-Ferrand	63	12,5	+2,6%	+12,2%	6,8%
Avignon	84	12,3	-1,8%	+9,3%	6,6%
Nancy	54	12,1	+1,0%	+8,4%	6,3%
Grenoble	38	13,5	-0,7%	+8,3%	6,3%
Pau	64	11,7	+0,9%	+15,0%	6,2%
Nîmes	30	11,7	-3,1%	+1,9%	6,2%
Brest	29	10,8	+1,6%	+11,8%	6,0%
Le Havre	76	11,9	+1,1%	+6,3%	6,0%
Dijon	21	13,1	+2,2%	+8,3%	6,0%
Orléans	45	12,0	+0,1%	+5,0%	5,8%
Reims	51	12,3	+5,0%	+15,0%	5,8%
Metz	57	11,4	+0,7%	+6,8%	5,8%
Montpellier	34	15,6	+1,1%	+10,7%	5,7%
Rouen	76	12,2	+0,1%	+5,7%	5,7%
Tours	37	13,4	+0,2%	+11,7%	5,7%
Marseille	13	14,7	+1,2%	+6,8%	5,5%
Lille	59	15,3	+1,7%	+8,4%	5,2%
Caen	14	12,8	+3,7%	+10,4%	5,1%
Angers	49	12,7	+1,6%	+10,6%	4,8%
Toulouse	31	13,2	+2,8%	+5,6%	4,8%
Strasbourg	67	14,1	+3,2%	+12,8%	4,7%
Toulon	83	13,5	+2,1%	+9,0%	4,7%
Nantes	44	13,6	+1,7%	+9,4%	4,7%
Rennes	35	13,9	+3,4%	+6,1%	4,4%
La Rochelle	17	16,8	+0,9%	+13,2%	4,2%
Nice	06	17,5	+1,1%	+6,5%	4,2%
Lyon	69	15,3	+0,7%	+8,1%	4,2%
Bordeaux	33	14,8	+0,4%	+4,9%	3,9%
Annecy	74	16,2	+2,9%	+13,4%	3,7%
Paris	75	29,4	+0,2%	+1,8%	3,6%

Source : Prix FNAIM 2024/ Loyers FNAIM-Clameur 4ème trimestre 2024

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 +5,7% en 5 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 2024

3.6 Bailleurs et revenus fonciers

Les chiffres les plus récents de ce paragraphe sont relatifs aux revenus 2022.

Le nombre de bailleurs particuliers de logements, de locaux commerciaux, de commerces, et de terrains s'élève à 5,1 millions en 2022 (dont 28 % sont non imposables). Parmi ces bailleurs, 29,5 % sont sous le régime micro-foncier et 70,5 % sous le régime réel (55,4 % déclarant un revenu, et 15,1 % un déficit).

Régime fiscal	Nombre de ménages bailleurs déclarant des revenus (ou des déficits) fonciers		
	Imposés	Non imposés	Total
Micro	944 700	557 000	**1 501 700**
Réel (revenus)	2 202 100	619 200	**2 821 300**
Réel (déficits)	532 000	235 600	**767 600**
Total	**3 678 800**	**1 411 800**	**5 090 600**

Source : ministère des Finances et des Comptes publics - DGFiP, données statistiques, revenus 2022

Ces bailleurs ont déclaré 42,6 milliards d'euros de revenus fonciers et 11,9 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	2,8	**8,7**	**1,3%**
Réel (revenus)	29,9	4,0	**33,9**	**1,4%**
Réel (déficits)	8,1	3,8	**11,9**	**1,1%**

Source : ministère des Finances et des Comptes publics - DGFiP, données statistiques, revenus 2022

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.

FNAIM



Les *crédits à l'habitat* des ménages

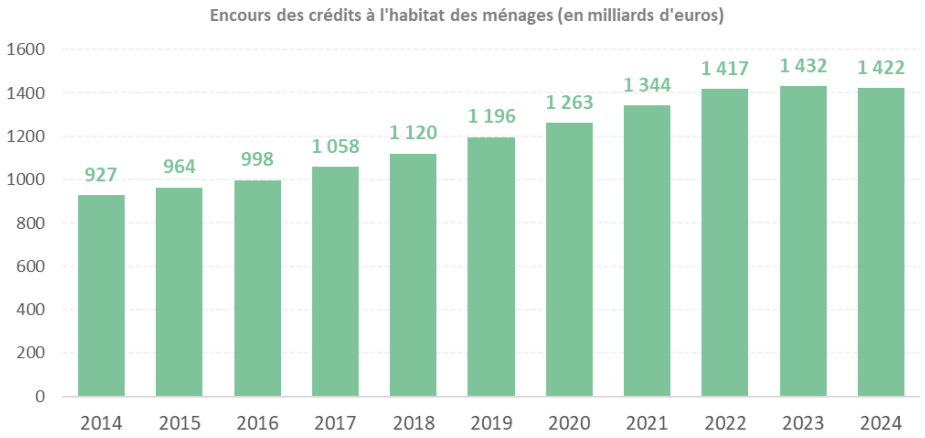
04

Les crédits à l'habitat des ménages

4.1 Encours et production

Encours

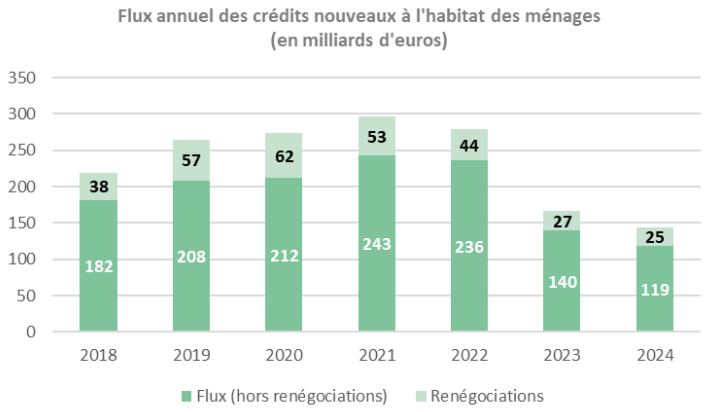
L'encours des crédits à l'habitat des ménages atteint 1 422 milliards d'euros en 2024, soit une très légère baisse de 0,7 % par rapport à 2023. Ce ralentissement est dû à la dégradation de l'environnement économique, et à la baisse des ventes de logements.



Source : Banque de France

Production

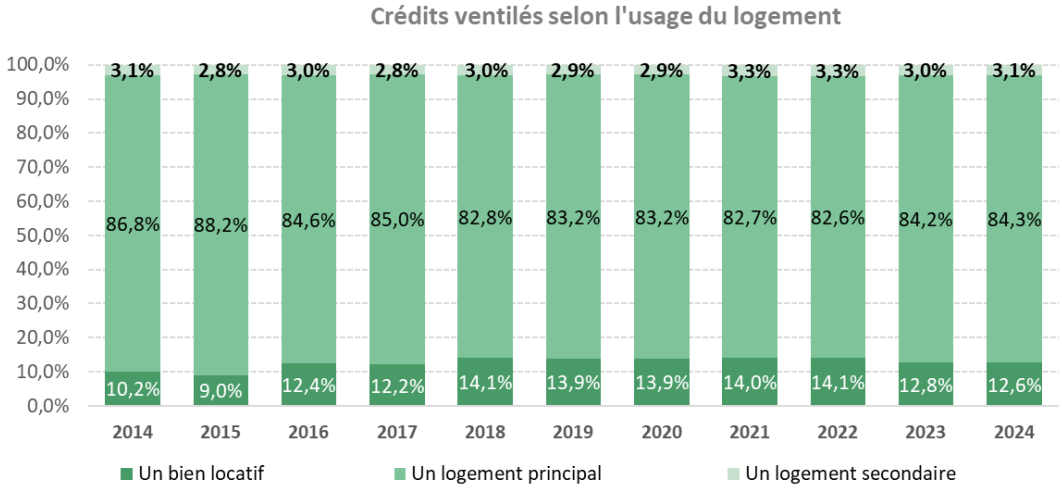
En 2024, le flux annuel des nouveaux crédits atteint 144 milliards d'euros, soit une forte baisse de 13,4 % par rapport à l'année 2023. Ce chiffre inclut les renégociations d'emprunt, leur part étant de 17,5 % des montants (contre 16,1 % en 2023).



Source : Banque de France

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

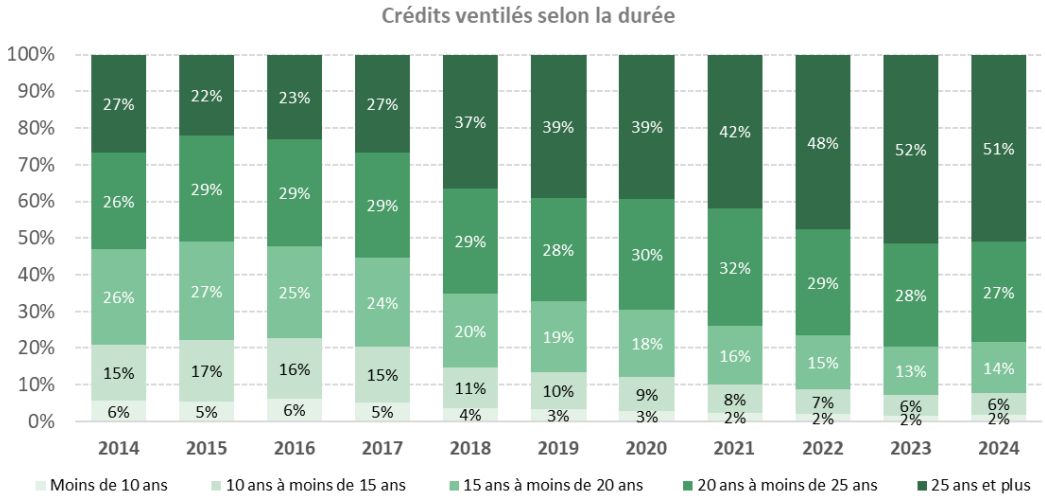
En 2024, la part des crédits immobiliers aux particuliers pour l'acquisition d'un logement principal est de 84,3 %, de 12,6 % pour l'investissement locatif et de 3,1 % pour l'achat d'une résidence secondaire.



Source : Banque de France

Structure de la production selon la durée des crédits

En 2024, parmi les crédits immobiliers aux particuliers, 51 % 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 12 points supplémentaires par rapport à l'année 2019 pour les crédits d'une durée d'au moins 25 ans. La durée des crédits est en très légère baisse.

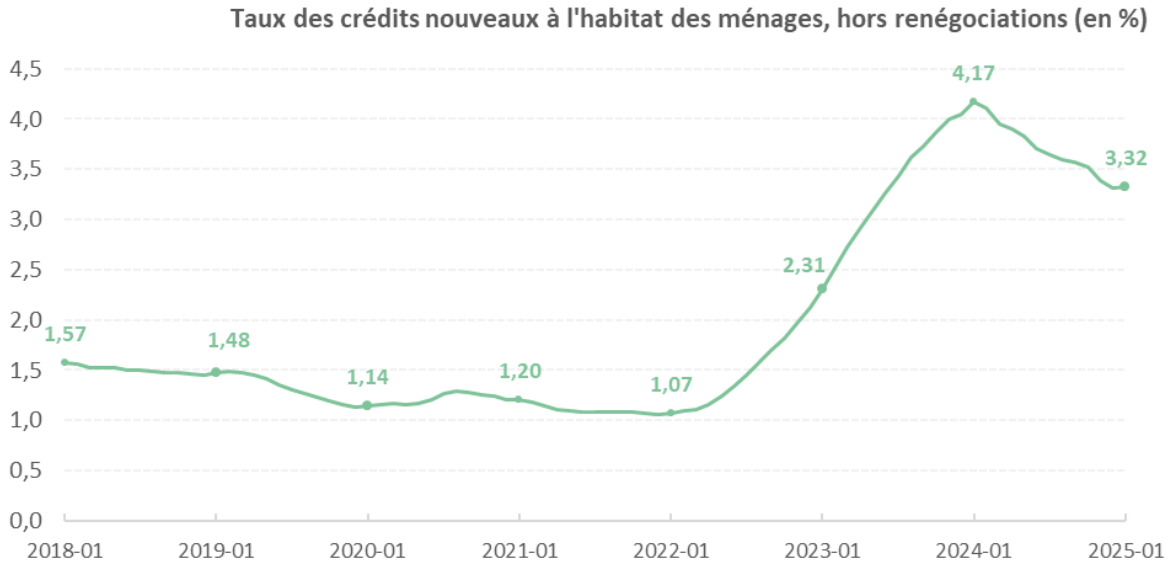


Source : Banque de France

4.2 Taux et durées

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

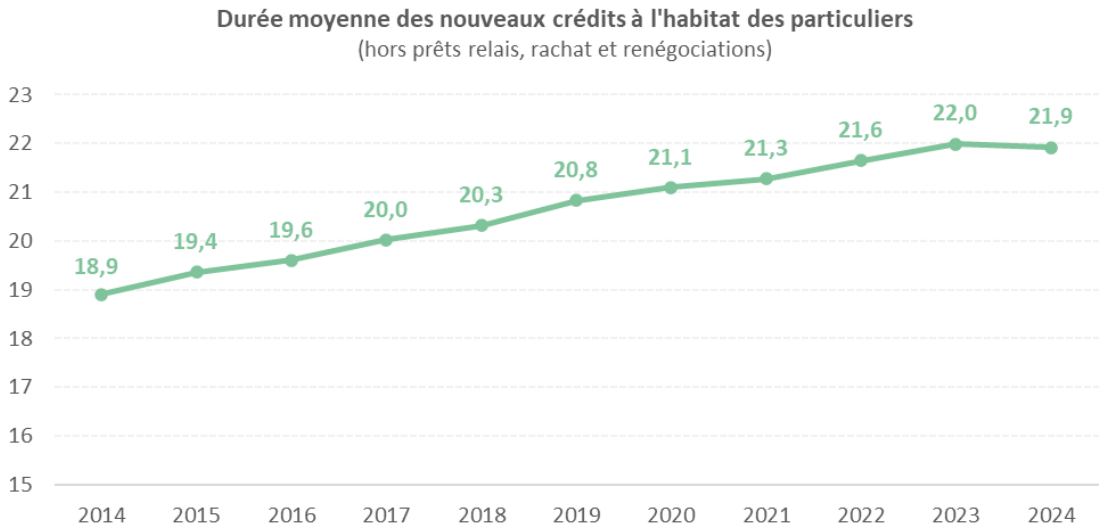
En janvier 2025, le taux d'intérêt moyen des crédits nouveaux à l'habitat des ménages (assurance incluse), est de 3,32 % (contre 4,17 % en janvier 2024), soit une baisse de 85 points de base sur un an.



Source : Banque de France

Durée moyenne des nouveaux crédits à l'habitat des particuliers

En 2024, la durée moyenne des nouveaux crédits à l'habitat (hors prêts relais, rachats et renégociations) des particuliers est de 21,9 ans (contre 22 ans en 2023), soit une légère baisse sur un an d'environ 1 mois. C'est la première année de baisse depuis 10 ans.



Source : Banque de France

FNAIM



Le logement dans l'*économie*

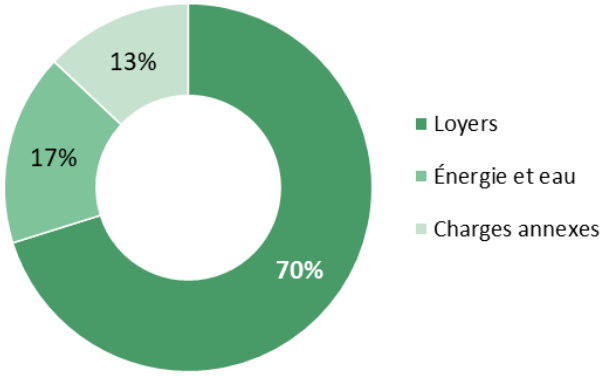
05

Le logement dans l'économie

5.1 Dépenses courantes de logement

Dépenses courantes par logement

En 2023, les dépenses courantes des occupants des logements ordinaires s'établissent à 427,2 milliards d'euros. Elles incluent les loyers réels ou imputés[5] (299,7 milliards d'euros), les dépenses d'énergie et d'eau (72 milliards d'euros) et les charges annexes (55,5 milliards d'euros).

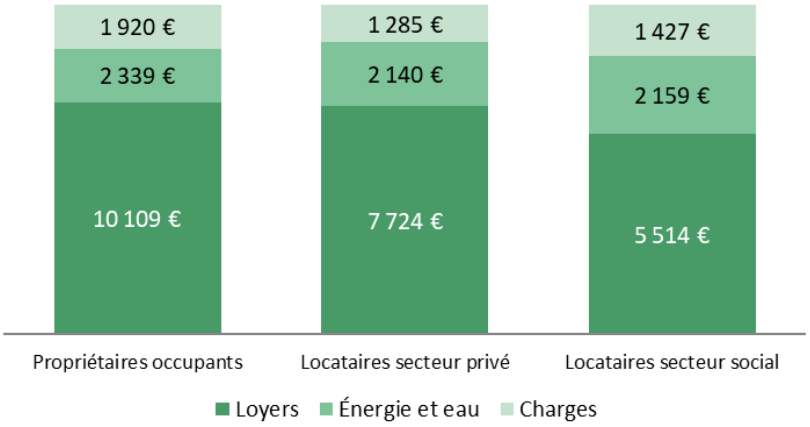


Source : CSL2023

Dépenses courantes par logement et filière

En 2023, la dépense courante pour un propriétaire occupant s'élève à 14 368 euros par an en moyenne. Elle représente 11 149 euros pour un locataire du secteur libre, et 9 100 euros pour un locataire du secteur social.

[5] 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.

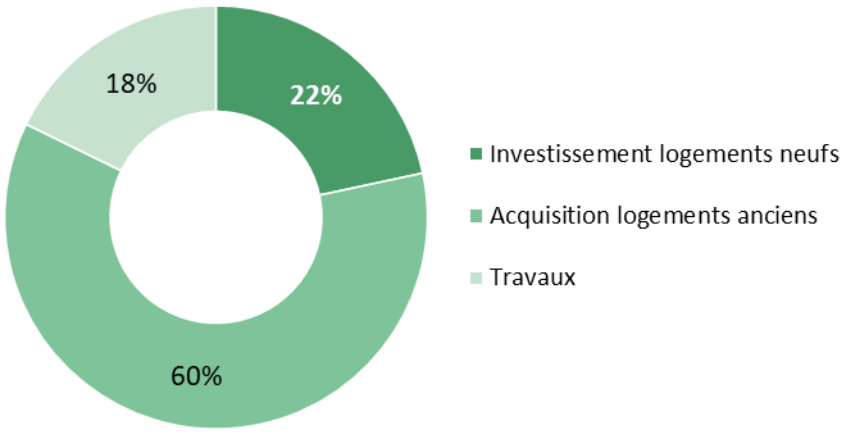


Source : Calcul FNAIM à partir des données CSL2023

5.2 Activité immobilière

Dépenses en capital par segment

En 2023, l'activité immobilière, qui regroupe l'ensemble des dépenses en capital (logements neufs et anciens, terrains d'assise, gros travaux) s'élève à 378,7 milliards d'euros, soit une forte baisse de 15,7 % sur un an[6]. L'acquisition des logements anciens représente 229,5 milliards d'euros (61 %), celle des logements neufs 82 milliards d'euros (22 %) et les gros travaux 67,2 milliards d'euros (18 %).



Source : CSL2023

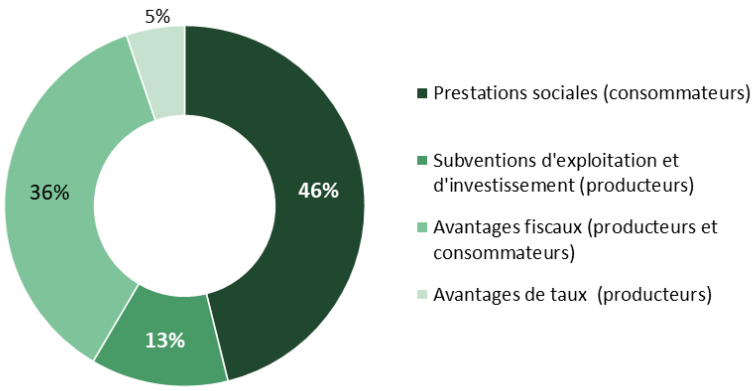
[6] Les chiffres 2022 ont été révisés dans la publication de 2023.

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.

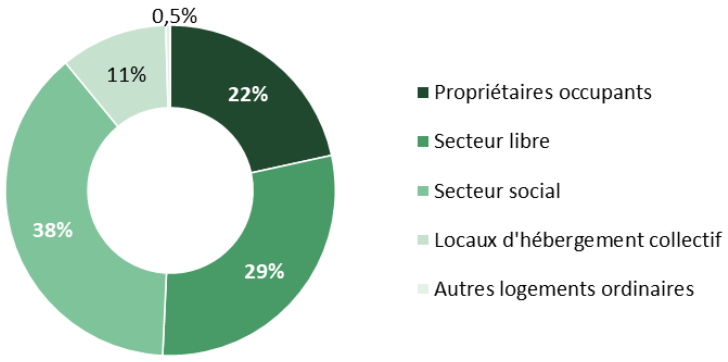
5.3 Aides au logement

En 2023, les aides au logement représentent 43,5 milliards d'euros, soit 1,5 % du PIB. Elles sont en hausse de +4,6 % sur un an (chiffre 2022 révisé) et se répartissent entre consommateurs (53 %) et producteurs (47 %).



Source : CSL2023

Les aides bénéficient essentiellement au secteur locatif, à hauteur de 38,3 % pour le secteur social, 29,2 % pour le secteur libre, 21,6 % pour les propriétaires occupants et 10,5 % pour les hébergements collectifs.



Source : CSL2023

Prestations d'aide au logement : aides versées aux consommateurs de service de logement (les occupants, qu'ils soient locataires ou propriétaires) pour couvrir une partie de leur dépense de logement. Elles incluent, pour le logement, les aides personnelles au logement (ALF, APL, ALS…), ainsi que d'autres prestations plus marginales (FSL, primes de déménagement, ALT, part logement de l'ASH, subventions d'Action Logement à la mobilité, …).
Subventions d'exploitation : aides versées aux producteurs de service de logement (bailleurs) pour influencer leur niveau de production, leurs prix, ou la rémunération des facteurs de production.
Subventions d'investissement : aides également versées aux producteurs de service de logement afin de diminuer le coût de leurs investissements. Elles incluent notamment les aides liées aux investissements des bailleurs sociaux ainsi que celles versées par l'ANRU et l'ANAH.
Avantages de taux : ils résultent de crédits accordés à des taux inférieurs à ceux pratiqués sur le marché bancaire. Ces prêts à taux bas visent en très grande majorité à stimuler l'investissement en logements des producteurs de service de logement (bailleurs), notamment des bailleurs sociaux et en résidences principales des ménages (PTZ).
Avantages fiscaux : ils résultent de dispositions fiscales plus favorables que le droit commun. Ils sont essentiellement des mesures visant à favoriser l'investissement en logement et concernent donc avant tout les producteurs de service de logement.

5.4 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 2023 (dont 29,4 % liés à la taxe foncière), soit **-1,9 %** par rapport à 2022. Ils représentent près de 7,9 % des prélèvements obligatoires.

Prélèvements fiscaux relatifs au logement	Montants (en Mds d'€)	évolution 2023/2022	Structure
Prélèvements sur la consommation associée au service de logement	22,1	-0,1%	22,8%
TVA	14,1	6,8%	14,6%
Autres taxes sur les produits	4,2	-30,8%	4,4%
Taxe d'habitation sur les résidences secondaires	3,8	34,5%	3,9%
Prélèvements sur les producteurs de service de logement	42,4	8,6%	43,9%
Impositions sur les revenus immobiliers*	8,5	0,7%	8,8%
Impôt sur la fortune immobilière	2,3	0,0%	2,4%
Taxe foncière sur les propriétés bâties	28,4	11,7%	29,4%
Taxes sur les charges	2,8	4,8%	2,9%
Taxes sur les logements vacants et d'habitation sur les logements vacants	0,4	129,3%	0,4%
Prélèvements sur l'investissement en logement	16,8	-3,9%	17,4%
Taxes d'urbanisme	1,2	2,6%	1,2%
TVA sur terrains (non récupérée)	1,1	-7,2%	1,2%
TVA sur logements neufs	7,1	-6,7%	7,4%
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	5,7	6,6%	5,9%
TVA sur autres frais	1,6	-22,1%	1,7%
Prélèvements sur les mutations	15,4	-22,8%	16,0%
DMTO bruts	13,0	-22,8%	13,4%
Contribution de sécurité immobilière	0,3	-22,8%	0,3%
Impôt sur les plus-values immobilières	2,2	-22,7%	2,3%
Ensemble des prélèvements	**96,7**	**-1,9%**	**100,0%**

*Source : CSL2023 (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 1er 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

06

Le logement dans les départements et régions d'outre-mer

6.1 Parc de logements

Parc de logements

Le nombre de logements dans les départements et régions d'outre-mer hors Mayotte s'élève à 948 555 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	235 968	25%	74%	75%	10%	15%
Martinique	218 565	38%	61%	77%	7%	16%
Guyane	98 634	36%	59%	86%	4%	10%
La Réunion	395 388	34%	66%	88%	3%	9%
Ensemble	**948 555**	**33%**	**66%**	**82%**	**6%**	**12%**

Source : INSEE, RP2021 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	176 722	59%
Martinique	168 878	54%
Guyane	85 270	40%
La Réunion	348 144	50%
Ensemble	**779 014**	**52%**

Source : INSEE, RP2021 exploitation principale

Construction des logements

Le nombre des mises en chantier atteint, en 2024, 10 158 unités, soit une baisse de 5 % par rapport à l'année 2023.

Département	Nombre de mises en chantier	Evolution annuelle
Guadeloupe	1 910	-4,8%
Martinique	1 534	-24,1%
Guyane	1 121	-2,8%
La Réunion	5 593	1,4%
Ensemble	**10 158**	**-5,0%**

Source : SDES, Sit@del2, estimations sur données à fin décembre 2024

6.2 Tendance des ventes et des prix

Volume de ventes de logements

En 2024, le nombre de ventes de logements a atteint 8 990 unités dans les DROM, soit une forte baisse de 13,1 % par rapport à l'année 2023.

Département	Nombre de ventes d'appartements & maisons	Evolution annuelle
Guadeloupe	1 768	-6,2%
Martinique	1 742	-11,3%
Guyane	819	-16,4%
La Réunion	4 660	-15,5%
Ensemble	**8 990**	**-13,1%**

Source : estimation FNAIM à partir de données DVF (DGFiP), et CGEDD (Fidji et MEDOC), décembre 2024

Prix des logements

En 2024, les prix sont en hausse dans les DROM, avec une évolution de +1,3%.

Département	Prix moyen (en €/m²)	Evolution annuelle
Guadeloupe	2 587	+1,3%
Martinique	2 578	+0,8%
Guyane	2 421	+0,8%
La Réunion	2 784	+1,7%
Ensemble	**2 649**	**1,3%**

Source : FNAIM (décembre 2024)

FNAIM



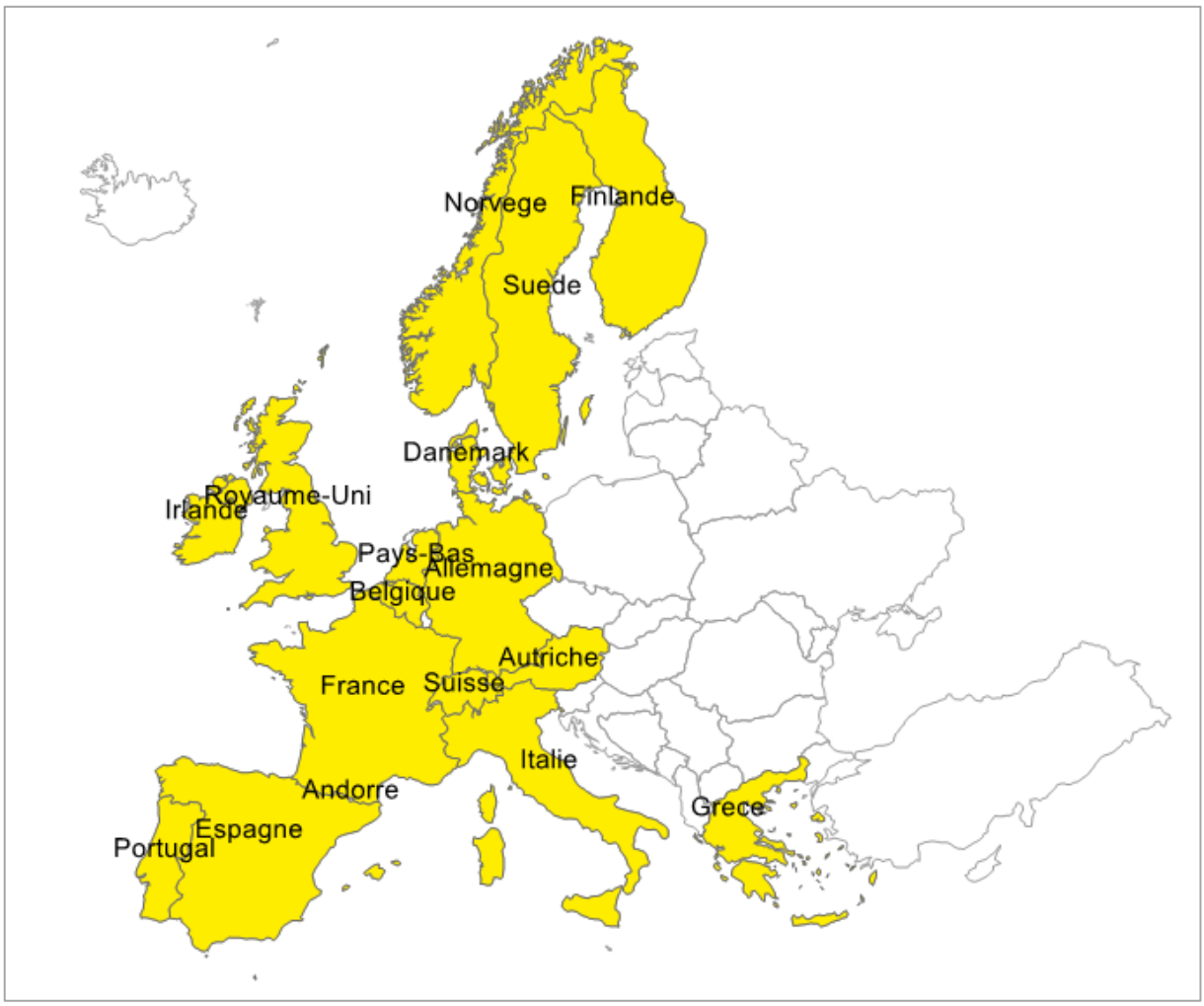
Le logement *en Europe*

07

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



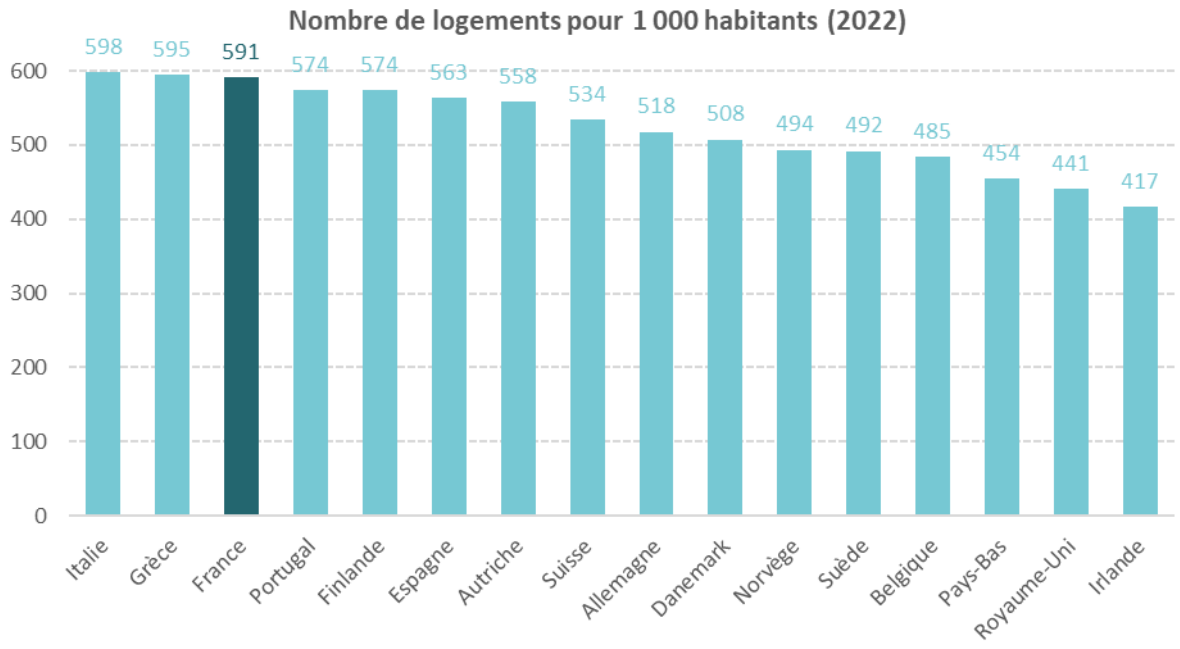
7.1. Le parc de logements

Parc de logements

En lien avec le nombre d'habitants, 5 pays se détachent en termes de parc de logements : l'Allemagne (43 millions de logements), la France (40 millions), l'Italie (35 millions), l'Espagne (27 millions) et le Royaume-Uni (25 millions).

En rapportant le nombre de logements à la population, l'Italie est le pays comportant le plus de logements pour 1 000 habitants (598) devant la Grèce (595) et la France (591) 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 : 428 pour 1 000 habitants.



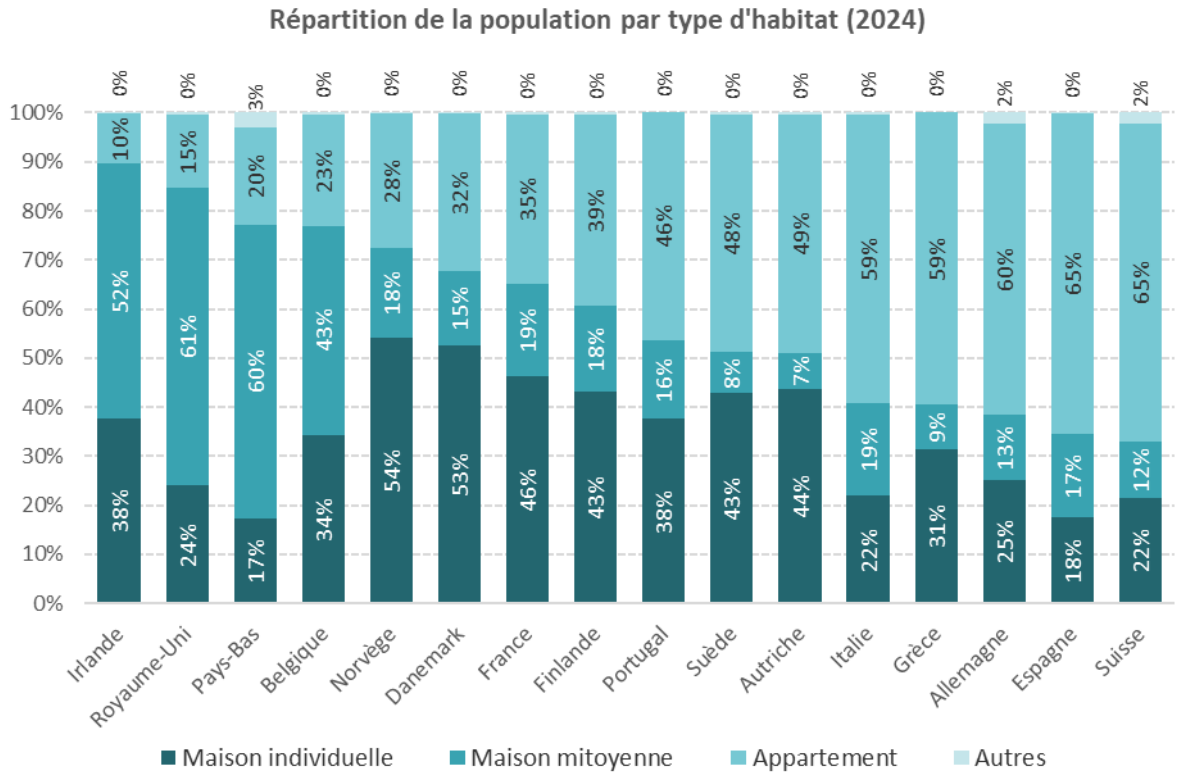
Source : OCDE

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.

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 90 % et 85 %), ainsi à un degré moindre, celles du Benelux. Les Allemands vivent nettement moins en maison que les Français (38 % contre 65 %). 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

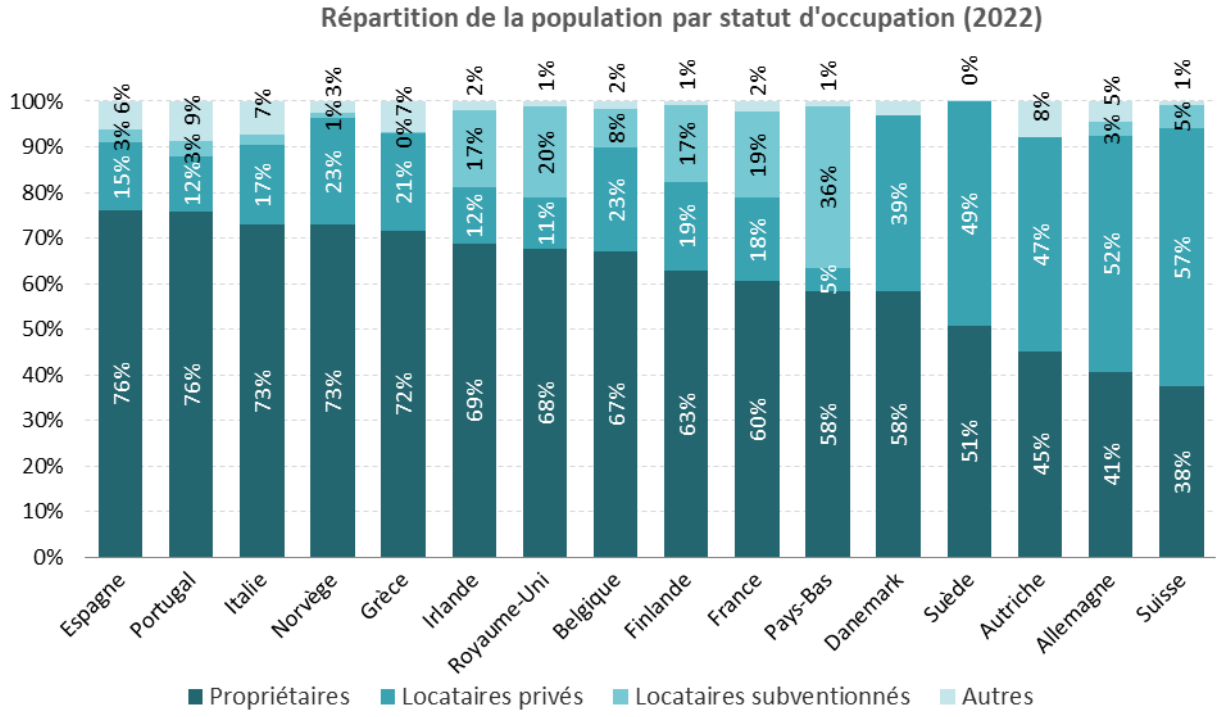
Note de lecture : Il s'agit de la répartition de la population par type de logement et non la répartition du parc par type de logement, d'où l'écart avec le chiffre de la partie 1 sur le parc de logements en France selon le type d'habitat. Les maisons sont en moyenne plus peuplées que les appartements.

Statut d'occupation de la résidence principale

En Europe, les taux de propriétaires s'échelonnaient entre 38 % (Suisse) et 76 % (Espagne) en 2022. 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 60 % de propriétaires.

Parmi les plus grands pays, le Royaume-Uni et la France se distingue par un parc social important (respectivement 20 % et 18 %) alors que l'Espagne et l'Italie sont à respectivement 3 % et 2 %. A noter également, le fort taux de locataires du parc social aux Pays-Bas (36%).

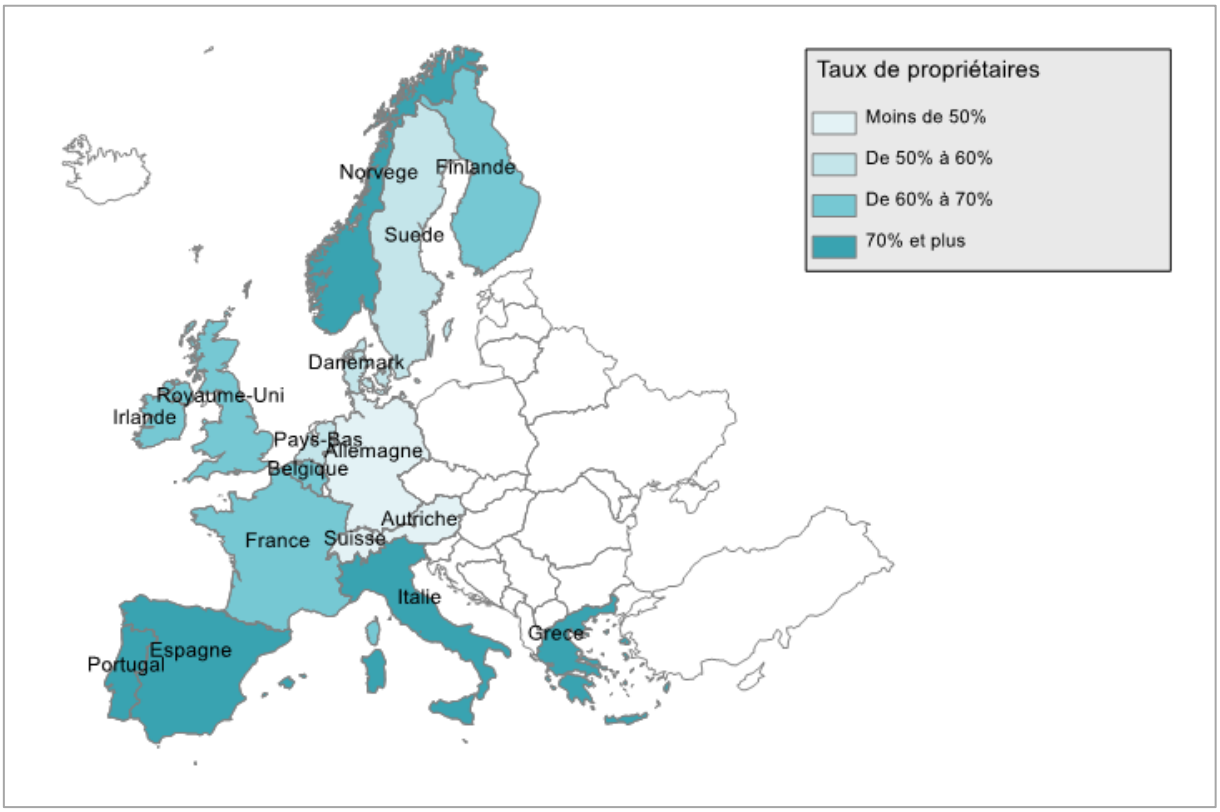
En comparaison, les Etats-Unis ont 65 % de propriétaires et 33 % de locataires avec aucun système de locatif subventionné.



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.

Carte du taux de propriétaires des pays sélectionnés (2022)



Source : OCDE

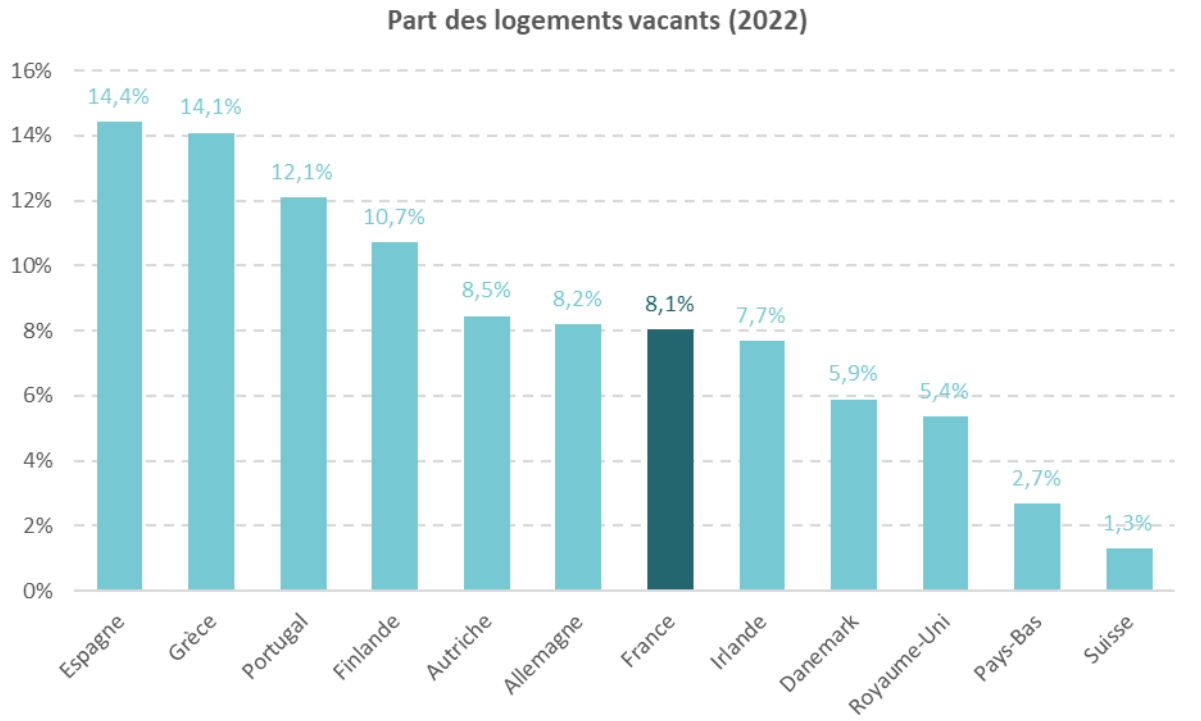
Les logements vacants

En 2022, la part des logements vacants en France selon l'OCDE 8,1 %) se situe dans la moyenne des pays européens sélectionnés. Cette part est légèrement supérieure à celle donnée par l'Insee : 8,0 % en 2024.

De très fortes disparités sont observées : plus de 14 % du parc est vacant en Espagne ou en Grèce alors qu'en Suisse, seulement 1 % du parc est concerné.

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

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



Source : OCDE

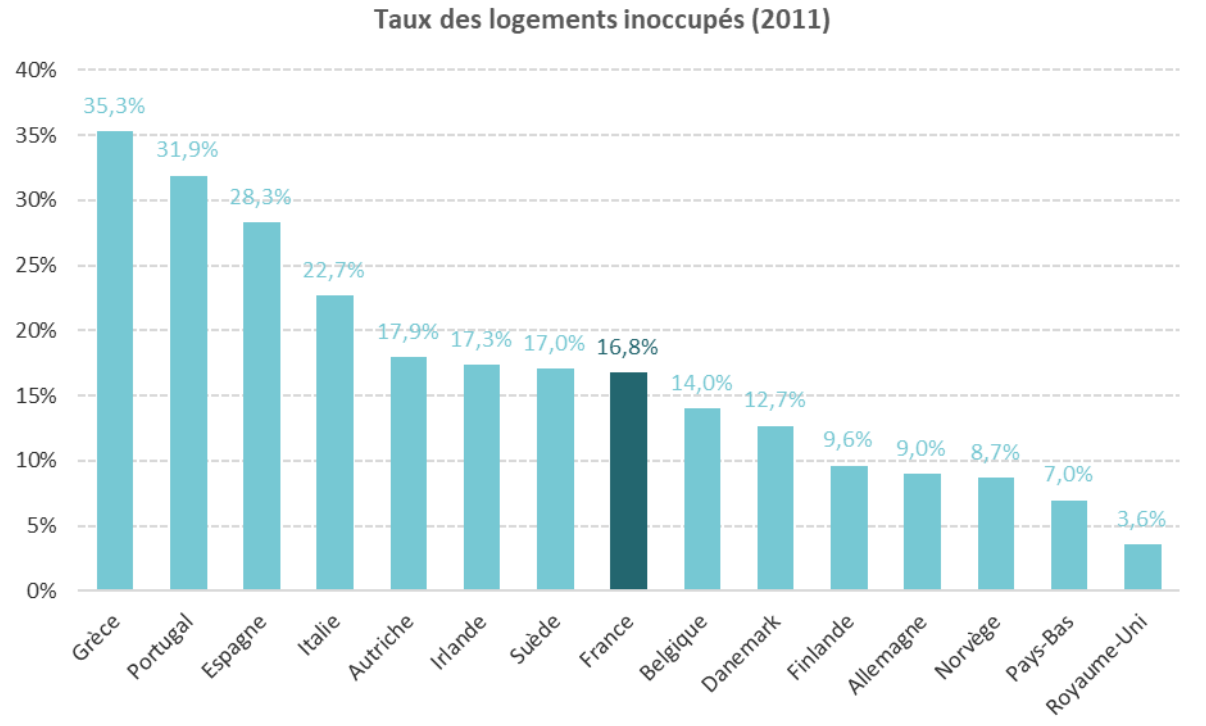
Les logements inoccupés

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 2022 et 2011).

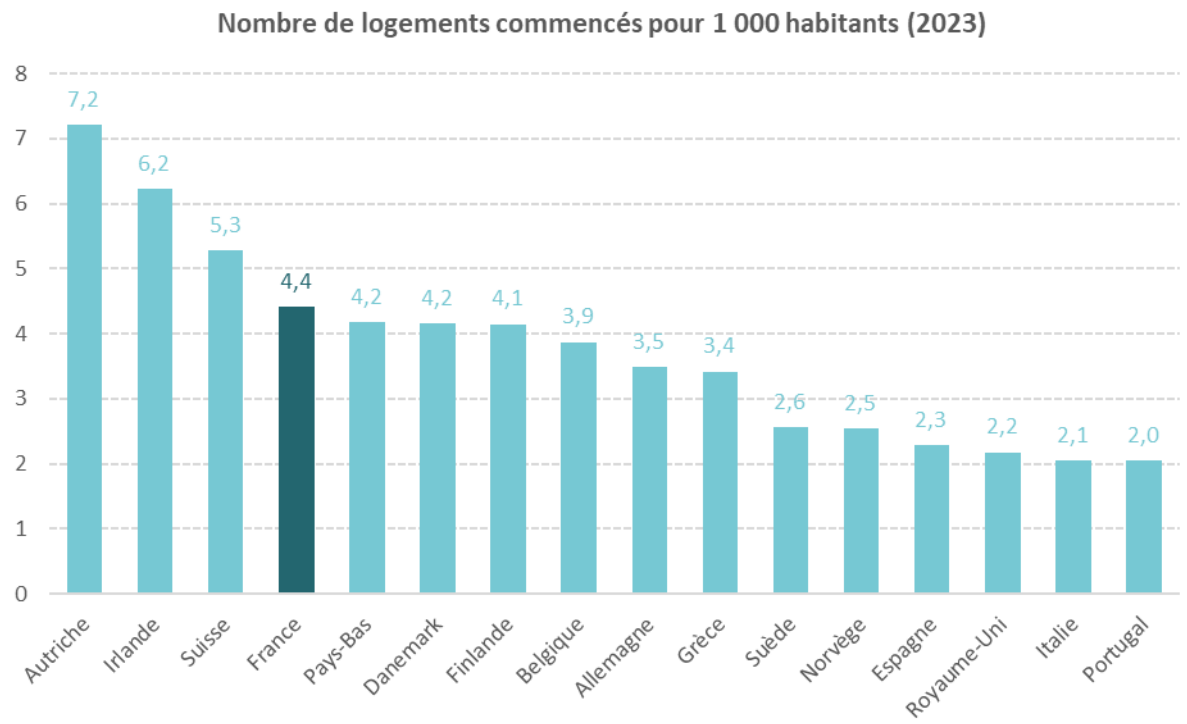
7.2. La construction de logements

Logements commencés

La construction neuve de logements en France a été en 2023 dans la moyenne haute européenne avec un ratio de 4,4 logements commencés pour 1 000 habitants.

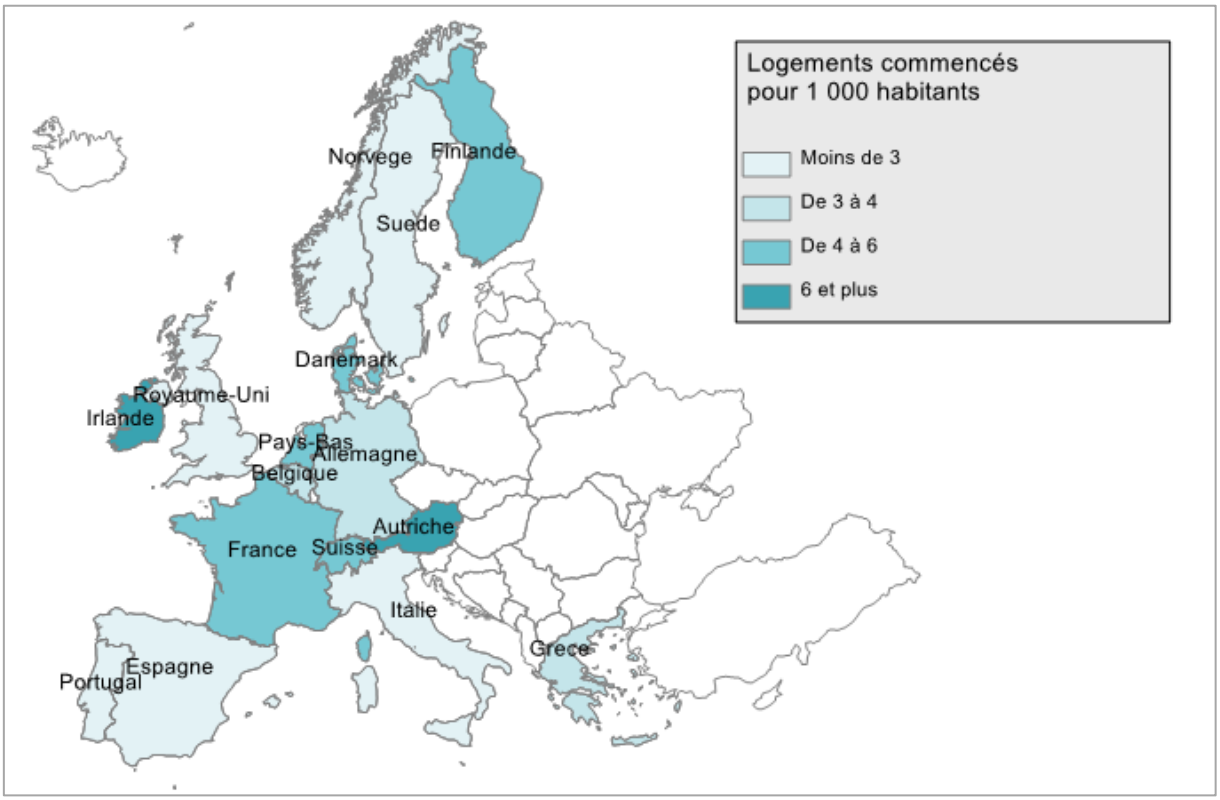
L'Autriche a été le pays qui a le plus construit en 2023 avec un ratio de 7,2 logements pour 1 000 habitants. Enfin, la construction reste sinistrée en Europe du Sud (voir carte ci-dessous).

A titre de comparaison, les Etats-Unis ont un ratio de 4,2 logements commencés pour 1 000 habitants en 2023.



Source : EMF-Hypostat

Carte du nombre de logements commencés pour 1 000 habitants des pays sélectionnés (2023)



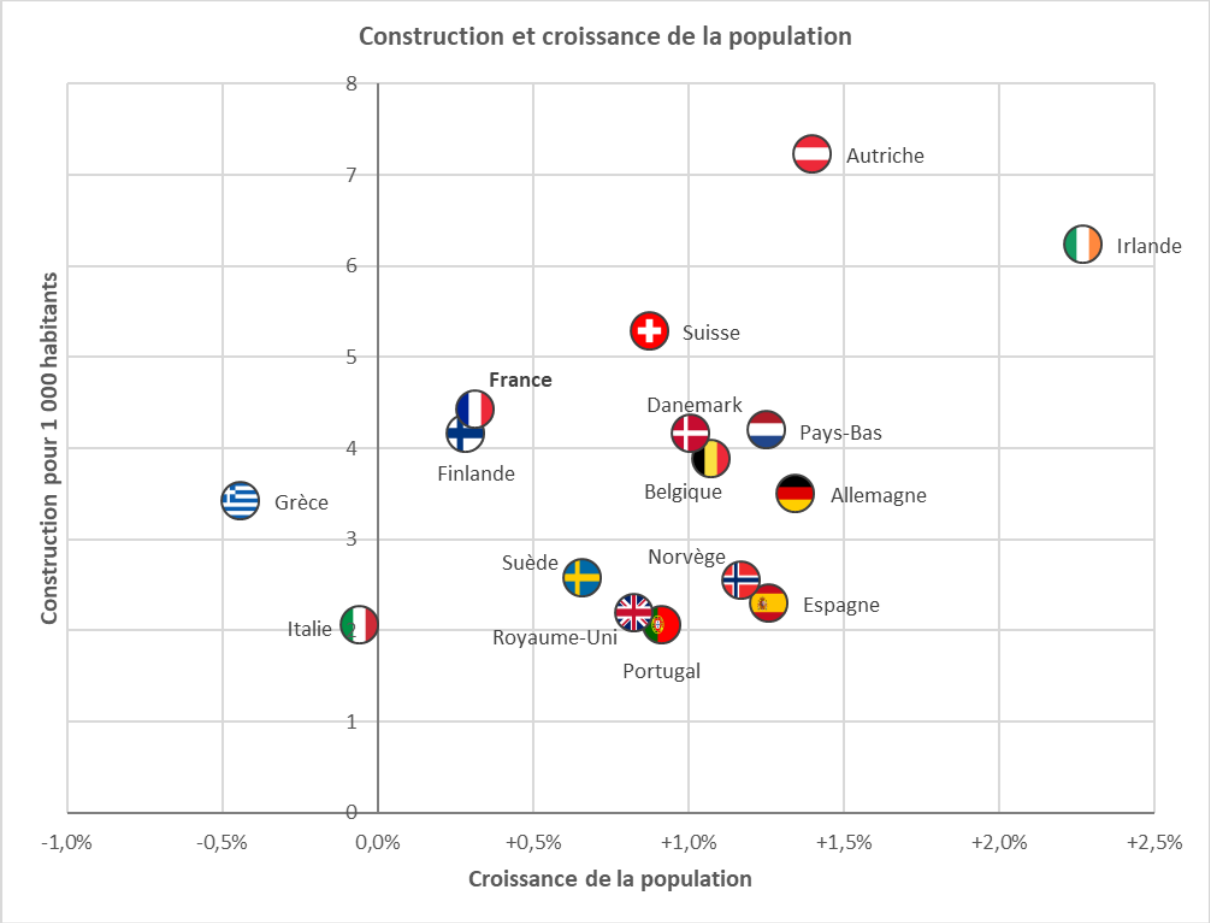
Source : EMF-Hypostat

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

La France construit plus que la moyenne, ce qui au regard de sa croissance démographique actuelle, est assez important (4,4 logements construits pour 1 000 habitants et une faible croissance de la population de +0,3%). En France, la baisse de la natalité ces dernières années fait donc relativiser le supposé manque de construction.

L'Irlande doit beaucoup construire pour accompagner sa forte croissance démographique.

A noter que l'Italie et la Grèce connaissent une évolution de population négative et malgré cela, la Grèce construit tout de même à un niveau moyen.



Source : Eurostat, EMF-Hypostat

Note de lecture : La construction pour 1 000 habitants est en valeur 2023 (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 2022 et 2023.

7.3. Les ventes de logements

Nombre de transactions

En 2023, avec 872 000 transactions, la France se situe au 2e rang parmi les pays sélectionnés pour le nombre de transactions derrière le Royaume-Uni (1 019 220 transactions).

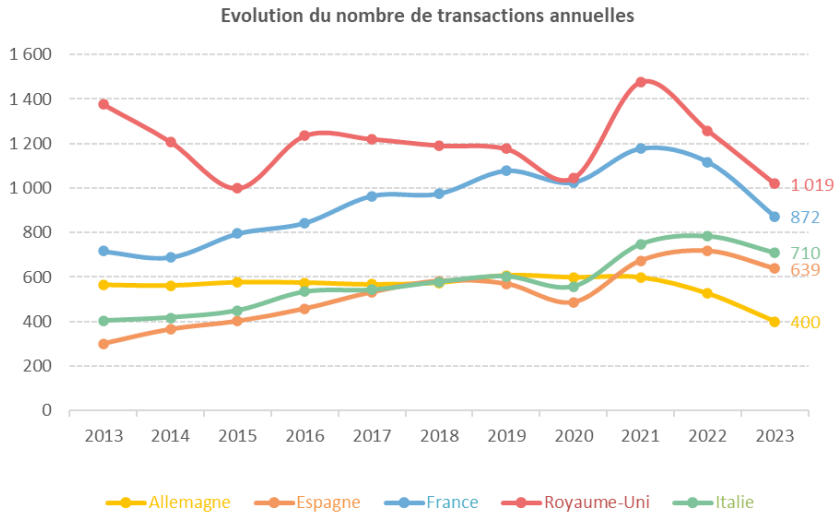
Ramené au nombre d'habitants, la Norvège est le pays où s'effectue le plus grand nombre de transactions (18,9 pour 1 000 habitants) devant la Finlande (18,1 pour 1 000 habitants). En Allemagne et en Autriche, il y a peu de ventes relativement à la population avec respectivement 4,7 transactions et 6,2 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 légèrement au-dessus de la moyenne des pays observés avec 12,8 transactions pour 1 000 habitants. Aux Etats-Unis, le nombre de transactions est relativement élevé : 14,1 transactions pour 1 000 habitants.

Pays	Transactions 2023	Transactions 2023 pour 1 000 habitants
Royaume-Uni	1 019 220	14,9
France	872 000	12,8
Italie	709 591	12,0
Espagne	638 522	13,3
Allemagne	400 000	4,7
Pays-Bas	193 103	10,8
Suède	138 190	13,1
Portugal	136 499	13,0
Belgique	127 880	10,9
Grèce	112 283	10,8
Norvège	103 912	18,9
Finlande	100 600	18,1
Danemark	73 208	12,3
Autriche	56 420	6,2
Irlande	50 324	9,5

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.

En 2023, les 5 grand pays européens ont connu une diminution des transactions. La baisse a été particulièrement forte en Allemagne (-24% sur un an) et en France (-22%). En 2023, les taux d'intérêts immobiliers ont connu une seconde année consécutive d'augmentation continue ce qui a emmené les taux à un niveau relativement élevé causant un ralentissement de l'activité immobilière.

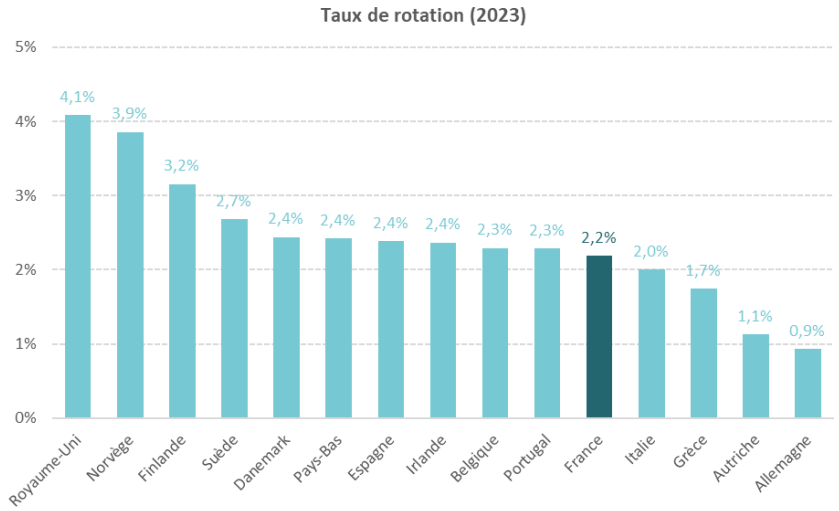
En 2024, le marché de l'immobilier en France a continué de diminuer, le nombre de transactions est passé de 872 000 fin 2023 à 792 000 fin 2024. Néanmoins, on observe ces derniers mois une légère reprise en raison notamment de la baisse des taux d'intérêts.



Source : BCE, EMF-Hypostat

Taux de rotation

En 2023, le taux de rotation des logements des pays européens étudiés s'étale de 0,9% pour l'Allemagne, à 4,1% pour le Royaume-Uni. La France se situe dans la moyenne basse européenne (2,2%). 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.

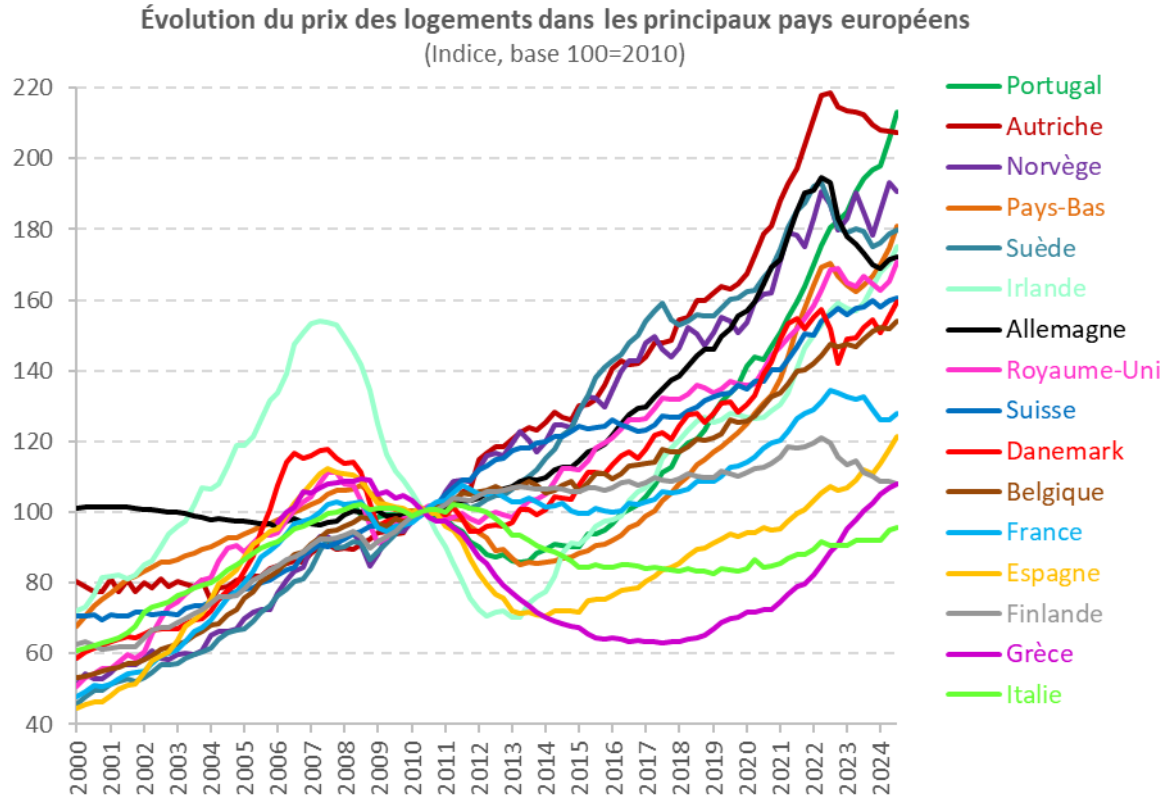


Source : BCE et EMF-Hypostat (nombre de transactions), OCDE (parc de logements)

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

7.4. Les prix des logements par pays

L'évolution des prix en Europe est très disparate, mais globalement orientée à la hausse jusqu'en 2022. 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 4 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 : au Portugal, l'indice de prix des logements est à 213 fin septembre 2024. Cela signifie que les prix à cette date sont 113% 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 (voir tableau ci-dessous).

Pays	Evolution sur :		
	1 an	5 ans	10 ans
Portugal	+9,8%	+59,3%	+135,2%
Pays-Bas	+10,3%	+50,0%	+108,2%
Irlande	+9,9%	+36,8%	+98,1%
Espagne	+8,3%	+29,2%	+68,2%
Autriche	-2,3%	+27,1%	+63,5%
Grèce	+7,8%	+54,7%	+57,6%
Danemark	+4,7%	+21,4%	+53,3%
Norvège	+3,3%	+23,9%	+53,1%
Allemagne	-0,8%	+13,3%	+52,6%
Royaume-Uni	+2,3%	+24,7%	+52,0%
Suède	+0,3%	+12,2%	+47,8%
Belgique	+3,6%	+22,4%	+43,2%
Suisse	+1,7%	+20,2%	+32,4%
France	-3,5%	+13,6%	+24,7%
Italie	+3,9%	+14,3%	+9,1%
Finlande	-2,8%	-2,4%	+1,5%

Source : BRI

Sur 10 ans, le Portugal est le pays qui a vu le prix de ses logements le plus progresser : +135,2% entre fin septembre 2014 et fin septembre 2024. Les prix de l'immobilier ont également beaucoup progressé aux Pays-Bas et en Irlande sur 10 ans, alors qu'en France la hausse sur 10 ans est relativement contenue (+24,7%).

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

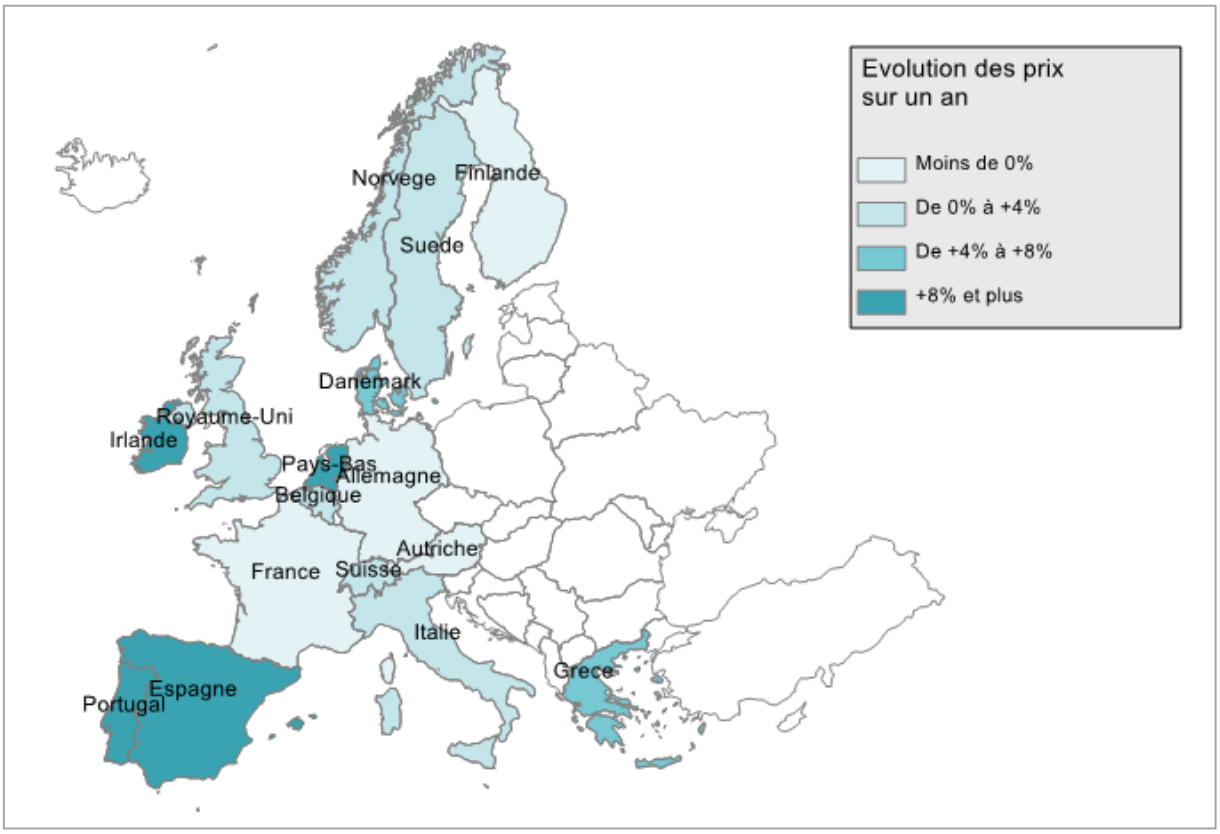
A titre de comparaison, les prix des logements ont fortement augmenté aux Etats-Unis : +94% sur 10 ans.

Sur un an, les prix de l'immobilier ont diminué de -3,5% en France. En Allemagne, ils ont moins baissé (-0,8%). Les 2 autres pays où les prix sont en baisse sur un an sont l'Autriche (-2,3%) et la Finlande (-2,8%).

Les pays du Sud (Portugal, Espagne, Grèce, Italie) sont en hausse sur un an.

L'évolution la plus forte est constatée aux Pays-Bas (+10,3%).

Carte de l'évolution des prix de l'immobilier sur un an (2024)



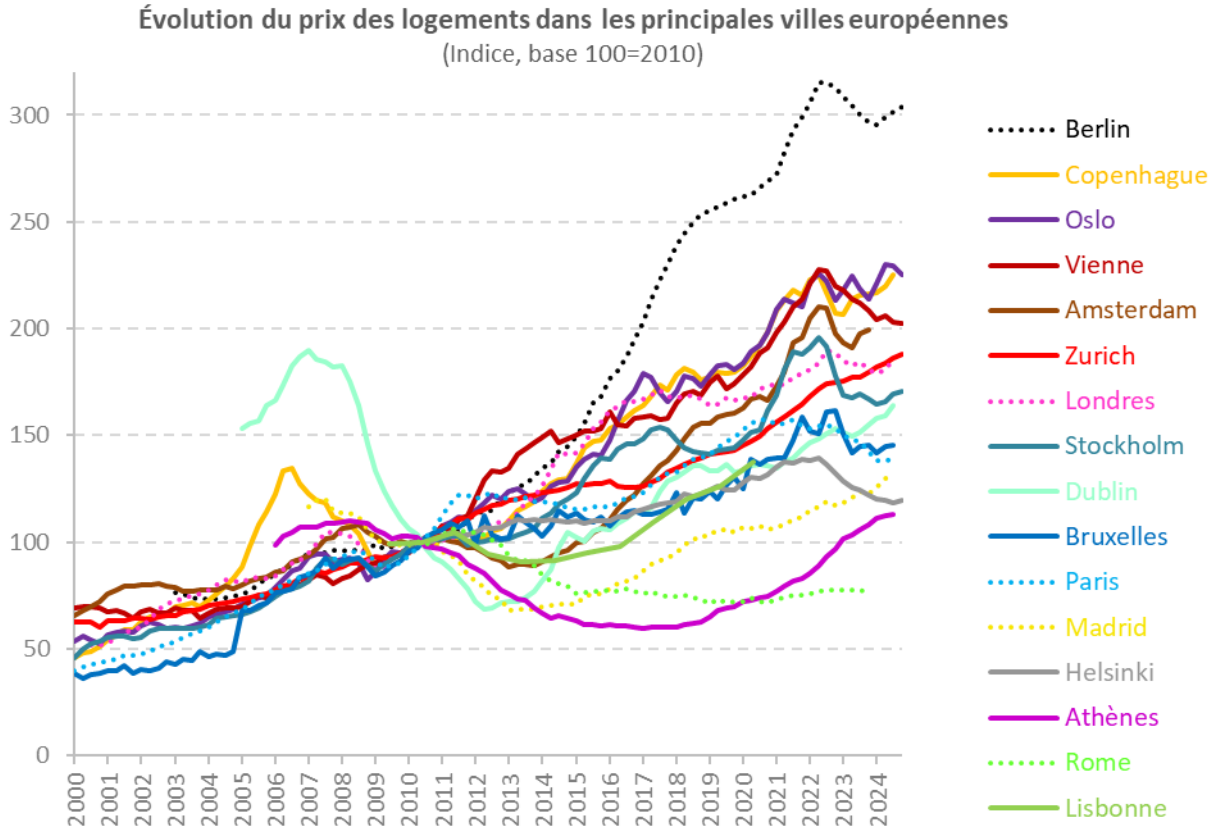
Source : BRI

7.5. Les prix dans les capitales ou grandes villes

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, 3 des 16 villes analysées ont une évolution des prix négative.



Source : BRI et EMF-Hypostat

Sur 10 ans, Amsterdam est la ville qui a le plus progressé (+125% en de 2014 à 2024). Les autres villes ayant connu les plus fortes augmentations de prix sont Berlin et Madrid.

Paris a connu une augmentation moins forte que la moyenne des villes analysées (+18% sur 10 ans) notamment en raison de prix déjà élevés en 2014 et de la baisse observée depuis la crise du Covid. Paris est en baisse depuis cette crise 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.

Villes	Evolution sur :		
	1 an	5 ans	10 ans
Amsterdam	+0,8%	+28,2%	+124,7%
Berlin	+2,4%	+16,5%	+110,2%
Madrid	+7,3%	+25,1%	+87,9%
Oslo	+5,4%	+24,5%	+75,2%
Copenhague	+4,4%	+25,8%	+74,2%
Athènes	+7,2%	+63,4%	+73,2%
Dublin	+8,3%	+19,9%	+68,0%
Zurich	+4,8%	+31,4%	+49,8%
Stockholm	+2,3%	+18,4%	+41,7%
Lisbonne	+9,0%	+44,7%	+37,5%
Vienne	-2,6%	+16,2%	+36,5%
Londres	+0,7%	+11,0%	+31,3%
Bruxelles	+0,4%	+14,8%	+26,7%
Paris	-5,5%	-5,7%	+17,6%
Helsinki	-1,8%	-3,8%	+9,5%
Rome	+1,3%	+6,9%	-11,8%

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 13 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, 25 m² à Londres, 27 m² à Berlin, 37 m² à Madrid ou même 60 m² à Rome.

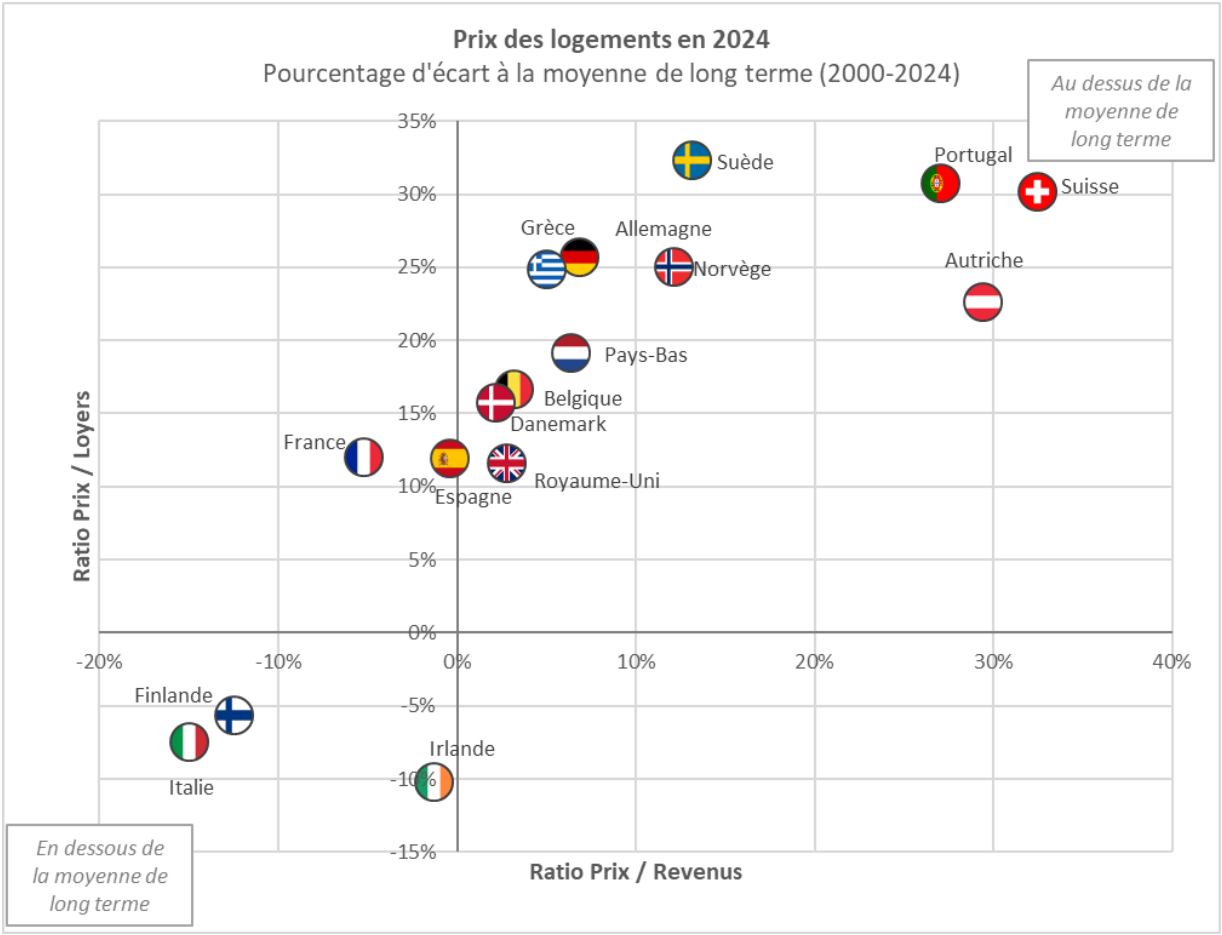
Villes	Prix au m² (neuf)	Surface pour un budget de 200 000 €
Athènes	3 329	60 m²
Rome	3 359	60 m²
Bruxelles	4 281	47 m²
Dublin	5 001	40 m²
Lisbonne	5 447	37 m²
Madrid	5 462	37 m²
Vienne	6 023	33 m²
Copenhague	6 026	33 m²
Oslo	7 158	28 m²
Berlin	7 300	27 m²
Amsterdam	7 850	25 m²
Londres	8 018	25 m²
Paris	14 900	13 m²

Source : Deloitte

7.6. Les 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 2023, pour la grande majorité des pays étudiés, les deux indicateurs se situent au-dessus de leur moyenne de long terme (depuis 2000). En Suisse, les ratios prix-revenus et prix-loyers sont respectivement supérieurs de 33% et de 30% à leur moyenne de long terme (2000-2024), alors qu'en Italie, ils leur sont respectivement inférieurs de 15% et de 8%.



Source : OCDE

Note de lecture : en Autriche, le ratio Prix / Revenus en 2024 est supérieur de 29% à sa moyenne de long terme, et le ratio Prix / Loyers en 2022 est supérieur de 23% à sa moyenne de long terme.

7.7. Les loyers dans les capitales

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

Londres (Inner London), qui a vu ses loyers flamber, est la capitale où le loyer moyen est le plus élevé avec 33,8 €/m² devant Dublin (31,5 €/m²) et Paris (31,3 €/m²). Parmi les capitales de la sélection, Vienne est celle au loyer moyen le plus bas (10,5 €/m²).

Parmi les 12 villes étudiées, Dublin est la 2e où les loyers au m² sont les plus élevés mais seulement au 10e 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 Londres (Inner London), un 32 m² à Paris, un 39 m² à Madrid, un 58 m² à Berlin, un 73 m² à Rome et même un 95 m² à Vienne.

Villes	Loyer moyen 2023 (en €/m²)	Surface louable pour un budget mensuel de 1 000 €
Londres (centre)	33,8	30 m²
Dublin	31,5	32 m²
Paris	31,3	32 m²
Amsterdam	27,3	37 m²
Oslo	26,3	38 m²
Madrid	25,4	39 m²
Copenhague	22,4	45 m²
Berlin	17,2	58 m²
Lisbonne	17,1	58 m²
Bruxelles	15,1	66 m²
Rome	13,7	73 m²
Athènes	11,7	85 m²
Vienne	10,5	95 m²

Source : Deloitte

7.8. Les encours de crédit

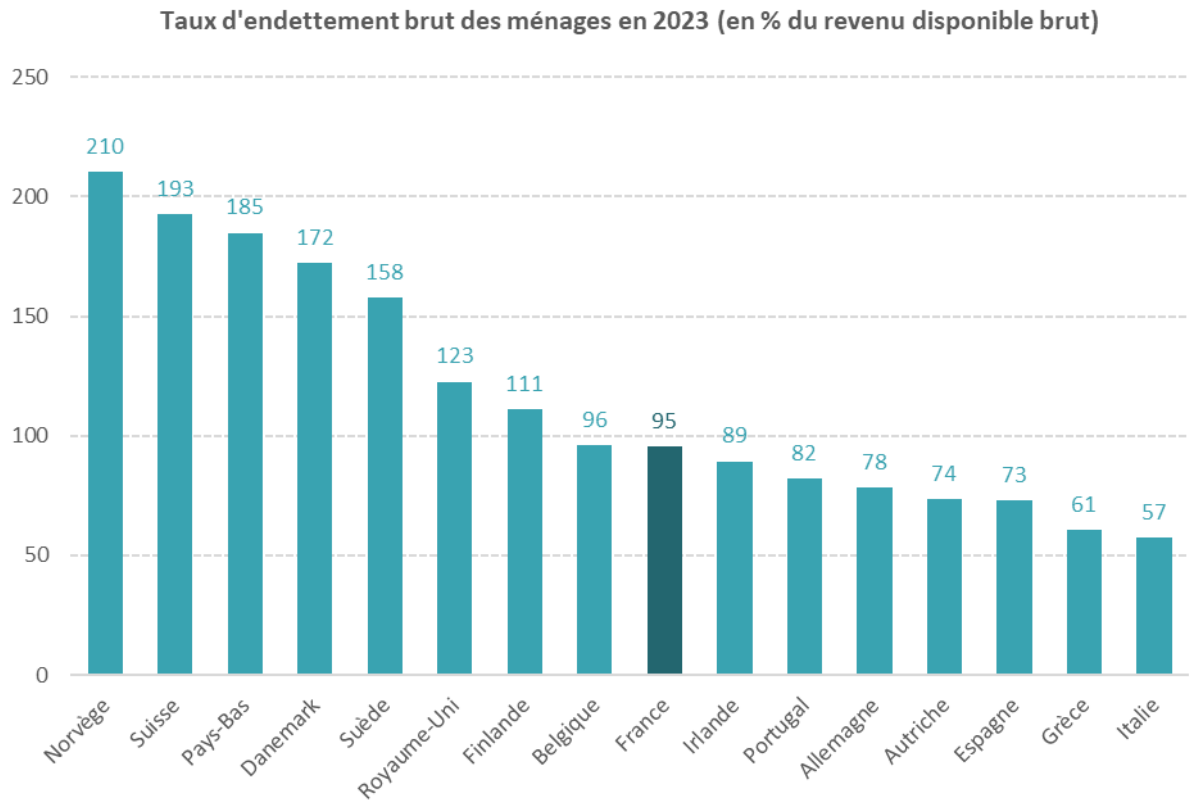
Endettement des ménages

Le taux d'endettement des ménages français s'élève à 95% du revenu disponible brut et est dans la moyenne des pays européens étudiés.

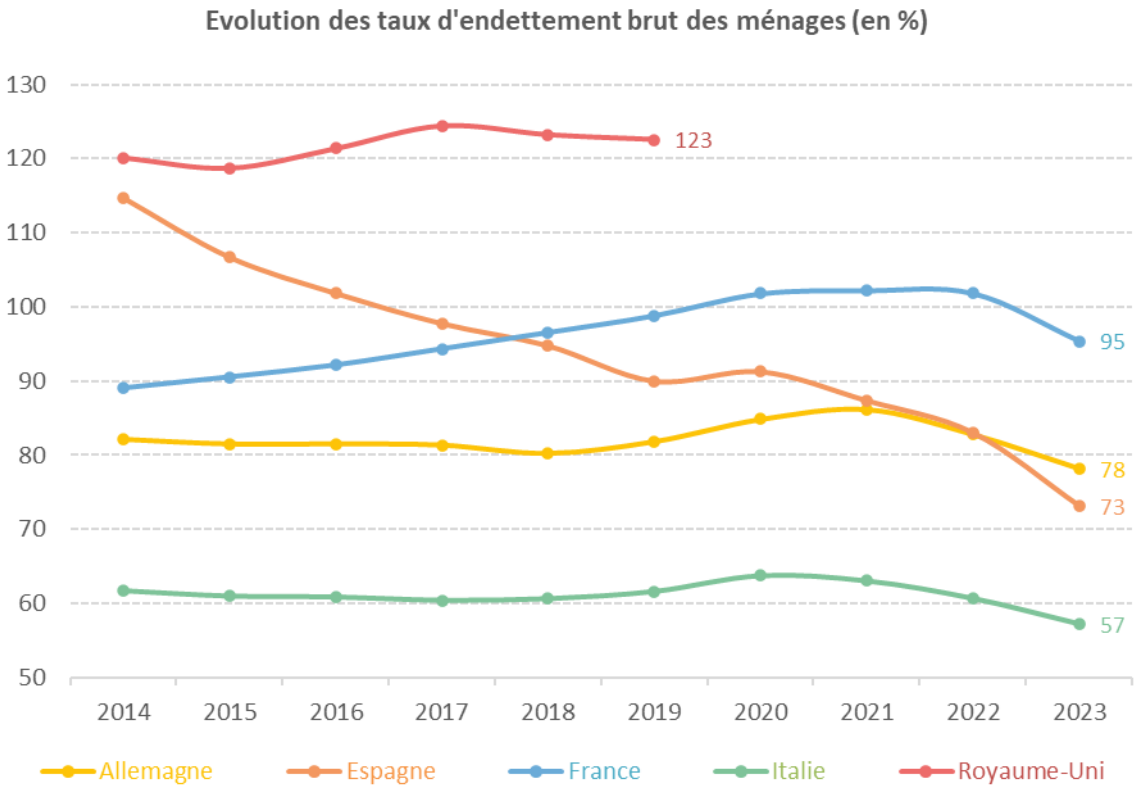
Le taux d'endettement est globalement très élevé dans les pays scandinaves (et même supérieur à 200% en Norvège), en lien avec la flambée des prix de l'immobilier observée il y a quelques années dans ces pays. Ce taux est particulièrement faible en Italie (57%) et assez important au Royaume-Uni (123%).

Le taux en France a été en constante augmentation, passant de 80% en 2009 à 102% en 2020, puis a été stable 3 ans avant de diminuer en 2023. 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 (172%).



Source : Eurostat



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

		Allemagne	Autriche	Belgique	Danemark	Espagne	Finlande	France	Grèce	Irlande	Italie	Norvège	Pays-Bas	Portugal	Royaume-Uni	Suède	Suisse
Données générales	**Population** 2024 (millions d'habitants)	83,4	9,2	11,8	6,0	48,6	5,6	68,4	10,4	5,3	59,0	5,6	17,9	10,6	68,4	10,6	9,0
	Superficie (en km²)	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 2023 (en milliards de dollars)	4 526	512	645	407	1 620	296	3 052	243	551	2 301	485	1 154	289	3 381	585	885
	PIB par habitant 2023 (en dollars)	54 343	56 034	54 701	68 454	33 509	52 926	44 691	23 401	103 888	39 003	87 925	64 572	27 331	49 464	55 517	99 565
Parc de logement	**Nombre de logements** 2022 (millions)	43,1	5,0	5,6	3,0	26,8	3,2	39,8	6,4	2,1	35,4	2,7	8,0	6,0	24,9	5,2	4,7
	Nombre de logements pour 1 000 habitants	518	558	485	508	563	574	591	595	417	598	494	454	574	441	492	534
	Type d'habitat 2023																
	% de maisons individuelles	25%	44%	34%	53%	18%	43%	46%	31%	38%	22%	54%	17%	38%	24%	43%	22%
	% de maisons mitoyennes	13%	7%	43%	15%	17%	18%	19%	9%	52%	19%	18%	60%	16%	61%	8%	12%
	% d'appartements	60%	49%	23%	32%	65%	39%	35%	59%	10%	59%	28%	20%	46%	15%	48%	65%
	% autres	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	2%
	Statut d'occupation 2022																
	% de ménages propriétaires	41%	45%	67%	58%	76%	63%	60%	72%	69%	73%	73%	58%	76%	68%	51%	38%
	% de ménages locataires privés	52%	47%	23%	39%	15%	19%	18%	21%	12%	17%	23%	5%	12%	11%	49%	57%
	% de ménages locataires subventionnés	3%		8%		3%	17%	19%	0%	17%	2%	1%	36%	3%	20%		5%
	% de ménages autres	5%	8%	2%	3%	6%	1%	2%	7%	2%	7%	3%	1%	9%	1%	0%	1%
	Taux de **logements vacants** 2022	8,2%	8,5%	-	5,9%	14,4%	10,7%	8,1%	14,1%	7,7%	-	-	2,7%	12,1%	5,4%	-	1,3%
	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** 2023	294 399	64 798	43 520	37 324	85 566	40 888	399 564	19 783	32 626	81 600	27 974	74 560	21 534	158 200	62 000	46 505
	Taux de logements achevés 2023 (Nombre de logements achevés dans l'année en % du parc de logements)	0,7%	1,3%	0,8%	1,2%	0,3%	1,3%	1,0%	0,3%	1,6%	0,2%	1,0%	0,9%	0,4%	0,6%	1,2%	1,0%
	Nombre de **logements achevés** 2023 **pour 1 000 habitants**	3,5	7,0	3,7	6,2	1,8	7,3	5,8	1,9	6,2	1,4	5,0	4,2	2,0	2,3	5,8	5,2
Ventes	Nombre de **transactions** 2023	400 000	56 420	127 880	73 208	638 522	100 600	872 000	112 283	50 324	709 591	103 912	193 103	136 499	1 019 220	138 190	-
	Taux de rotation 2023	0,9%	1,1%	2,3%	2,4%	2,4%	3,1%	2,2%	1,8%	2,4%	2,0%	3,9%	2,4%	2,3%	4,1%	2,7%	-
Prix	Indice des **prix des logements** 2024 (base 100 : 2010)	172,0	207,5	154,1	159,3	121,2	108,1	127,9	108,1	175,1	95,6	190,8	181,0	213,2	170,7	179,8	160,7
	Indice des **prix des logements** 2024 - **Capitale*** (base 100 : 2010)	303,9	202,7	145,4	225,1	132,9	119,8	138,8	113,1	163,8	78,3	225,2	199,3	137,5	185,8	170,7	188,1
Crédit	**Taux d'endettement des ménages** 2023	78%	74%	96%	172%	73%	111%	95%	61%	89%	57%	210%	185%	82%	123%	158%	193%

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

* : Suisse : Zurich.

FNAIM

Fédération Nationale
de l'Immobilier

129, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

01 44 20 77 00
www.fnaim.fr

Suivez-nous

fnaim.fr

Agir pour le logement