



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



LE LOGEMENT EN FRANCE ET EN EUROPE

ANNÉE 2020

PUBLICATION
MARS 2021

www.fnaim.fr

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

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

1. LE PARC DE LOGEMENTS

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

2. LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	25
COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS PROMOTEURS (1/2)	26
COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS PROMOTEURS (2/2)	27
TERRAINS ET MAISONS INDIVIDUELLES (1/2)	28
TERRAINS ET MAISONS INDIVIDUELLES (2/2)	29

3. LE MARCHÉ DES LOGEMENTS ANCIENS

ÉVOLUTION DES VENTES (1/2)	31
ÉVOLUTION DES VENTES (2/2)	32
ÉVOLUTION DES PRIX (1/2)	33
ÉVOLUTION DES PRIX (2/2)	34
POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER	35
PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)	36
LES LOYERS (1/2)	37
LES LOYERS (2/2)	38
BAILLEURS ET REVENUS FONCIERS.....	39
CONTENTIEUX LOCATIFS	40

SOMMAIRE

4. LES CRÉDITS À L'HABITAT DES MÉNAGES

ENCOURS ET PRODUCTION (1/2)	42
ENCOURS ET PRODUCTION (2/2)	43
TAUX ET DURÉES	44

5. LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE

DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT	46
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	47
AIDES AU LOGEMENT	48
PRÉLÈVEMENTS SUR LE LOGEMENT	49

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

PARC DE LOGEMENTS	51
TENDANCE DES VENTES ET DES PRIX	52

7. LE LOGEMENT EN EUROPE

LE LOGEMENT EN EUROPE	54
LE PARC DE LOGEMENTS (1/5)	55
LE PARC DE LOGEMENTS (2/5)	56
LE PARC DE LOGEMENTS (3/5)	57
LE PARC DE LOGEMENTS (4/5)	58
LE PARC DE LOGEMENTS (5/5)	59
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS (1/2)	60
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS (2/2)	61
VENTES DE LOGEMENTS (1/2)	62
VENTES DE LOGEMENTS (2/2)	63
PRIX DES LOGEMENTS PAR PAYS (1/2)	64
PRIX DES LOGEMENTS PAR PAYS (2/2)	65
PRIX DANS LES CAPITALES OU GRANDES VILLES (1/2)	66
PRIX DANS LES CAPITALES OU GRANDES VILLES (1/2)	67
RATIOS PRIX-LOYERS ET PRIX-REVENUS	68
ENCOURS DE CRÉDIT (1/2)	69
ENCOURS DE CRÉDIT (2/2)	70
TABLEAU RÉCAPITULATIF DU LOGEMENT EN EUROPE	71



PRÉAMBULE



Avec 36,1 millions d'unités au 1^{er} janvier 2020, le parc de logements français est l'un des plus importants d'Europe.

Il occupe une part prépondérante dans le patrimoine des ménages et représente un poids important dans leurs dépenses. Cette double dimension du logement, à la fois bien patrimonial et indispensable à la satisfaction d'un besoin fondamental, fonde sa spécificité. Elle se retrouve naturellement dans nos activités d'intermédiaires sur les marchés immobiliers (transaction, gérance locative, syndic, ...). L'ambition du présent document est précisément d'en retracer les éléments essentiels.

Ce parc évolue : il s'est accru de quelque 3,6 millions d'unités au cours des dix dernières années

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

Sur ces 36,1 millions de logements, 82 % sont utilisés comme résidences principales, 10 % comme résidences secondaires et 8 % sont vacants. L'existence de logements vacants n'a rien du scandale dénoncé par certains. Nous sommes mieux placés que quiconque pour savoir que l'inoccupation d'un logement ne résulte pas, sauf exception, d'un choix délibéré du propriétaire. En d'autres termes, la vacance est nécessaire à la vie du parc de logements et indispensable à la fluidité du marché. L'augmentation de la part des logements vacants au cours des dix dernières années, notamment dans certaines villes moyennes, est toutefois préoccupante.

En dépit de la pandémie de Covid-19, l'année 2020 a vu se poursuivre la bonne dynamique du marché depuis quatre ans, l'activité s'est maintenue à un haut niveau. Malgré une baisse annuelle du nombre de transactions dans l'ancien, le volume de ventes atteint 1 024 000 sur l'ensemble de l'année : un chiffre très supérieur au plus haut des années 2000 (829 000 en 2005) et qui constitue la 2^e meilleure année en matière de ventes. L'année 2020 a par ailleurs connu une baisse de la construction neuve.

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

Jean-Marc TORROLLION
Président de la FNAIM

La FNAIM en chiffres

La FNAIM est la 1^{ère} organisation syndicale des professionnels de l'immobilier au service du logement depuis 75 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 17 chambres régionales, 57 chambres départementales, 1 chambre des experts immobiliers et 1 chambre des diagnostiqueurs immobiliers. Elle dispense des formations via son école supérieure de l'immobilier (ESI) et dispose d'un portail affichant près de 300 000 annonces immobilières.

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

- ✓ Plus de 9 000 points de réception de la clientèle
- ✓ Plus de 30% des emplois de la branche
- ✓ Environ 250 000 ventes de logements par an
- ✓ 180 000 locations de logements par an
- ✓ 1,5 million de lots en gérance locative
- ✓ 5,2 millions de lots gérés en Syndic
- ✓ 5,2 milliards d'euros de chiffre d'affaires annuel (38 % en administration de biens, 62 % en transaction)

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

LE LOGEMENT EN FRANCE ET EN EUROPE

MARS 2021

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

LE PARC DE LOGEMENTS ET SON ÉVOLUTION

Au 1^{er} janvier 2020, le parc de logements français compte 36 millions de logements. 82 % de ces logements sont utilisés comme résidences principales, 10 % comme résidences secondaires et 8 % sont vacants. La part des logements vacants dans le parc est en hausse continue depuis plus de 10 ans (passant de 7,1 % en 2010 à 8,3 % en 2020), notamment dans certaines villes moyennes, mais cette part augmente un peu moins vite depuis quelques années. Dans ce domaine, la France se situe dans la moyenne des pays d'Europe de l'Ouest, dont les taux de logements vacants sont très disparates. En France, 3,5 % des logements sont vacants depuis au moins 2 ans.

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

Après avoir longtemps augmenté, le taux de propriétaires occupants semble légèrement baisser depuis 2015, à 57,5 % en 2020. 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 % à Paris et 27 % à Strasbourg.

Concernant le marché locatif privé, la forte hausse de la part des logements meublés est notable ces dix dernières années, particulièrement dans les grandes villes. Cette part est passée de 14 % en 2006 à 23 % en 2017 à Paris, où la proportion de meublés est deux fois supérieure à la moyenne nationale.

4,8 millions de logements (soit près de 17 % des résidences principales) seraient très énergivores (étiquettes F et G du DPE) et seront interdits à la location en 2028 s'ils ne sont pas rénovés. Aujourd'hui, près d'1,7 million de logements du parc locatif privé sont énergivores (soit 23 % des logements de ce parc).

LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ DE L'ANCIEN

En 2020, en lien avec la pandémie de Covid-19, le nombre de transactions dans l'ancien a baissé de 4 % pour atteindre 1 024 000 sur l'ensemble de l'année. Ce chiffre reste toutefois très supérieur au plus haut des années 2000 (829 000 en 2005) et constitue la 2^e meilleure année en matière de ventes. Le marché de l'ancien a donc dans l'ensemble très bien résisté. Les départements accueillant les plus grandes villes sont généralement ceux qui connaissent les plus fortes baisses des ventes de logements anciens.

Les prix ont poursuivi leur hausse (+4 %) malgré une tendance à la stabilisation en fin de période, particulièrement dans certaines grandes villes. Depuis 10 ans, les prix de l'immobilier ont beaucoup progressé en Autriche, Suède, Allemagne et Norvège, alors qu'en France la hausse sur 10 ans est relativement contenue (+17%). Concernant les capitales et grandes villes, c'est dans les grandes villes allemandes ainsi qu'à Oslo, Copenhague et Vienne que les prix ont le plus augmenté. Les prix à Paris sont nettement plus élevés que dans les autres capitales européennes.

La poursuite de la dynamique du marché de l'ancien en France reste incertaine pour 2021, au moins en ce qui concerne les volumes de transactions, et sera dépendante de l'évolution de la crise sanitaire.

LE MARCHÉ DU NEUF

La construction de logements a pâti de la crise sanitaire, et peut-être aussi du calendrier des élections municipales. Le niveau de la construction neuve est proche de ses plus bas depuis 20 ans (atteint en mai 2015 avec 328 000 logements mis en chantier sur 12 mois). Le nombre de mises en chantier par habitant reste toutefois dynamique dans l'Ouest, dans les Alpes et en banlieue parisienne. 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 2,03 enfants par femme à 1,87 en 2019 (indépendamment de la chute des naissances liée à la pandémie de covid-19, observée début 2021).

LE MARCHÉ DU CRÉDIT IMMOBILIER

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

Les taux d'intérêt des crédits immobiliers ont battu un nouveau record à la baisse en 2020, avec une moyenne de 1,25 %, selon la Banque de France. La durée moyenne des crédits a légèrement augmenté, et atteint 21,1 années en 2020.

LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Les aides au logement ont poursuivi leur baisse en 2019, pour représenter 38,5 milliards d'euros. Les prélèvements sur le logement ont, eux, continué à augmenter malgré la nouvelle suppression partielle de la taxe d'habitation. Ils atteignent 100 milliards d'euros en incluant la taxe d'habitation et l'IFI (l'Impôt sur la Fortune Immobilière).

L'étude contient également un focus sur l'activité immobilière, les dépenses courantes de logement, les loyers, les bailleurs (30 % des bailleurs particuliers sont non imposables) et les contentieux locatifs.

RETROUVEZ L'ÉTUDE INTÉGRALE
EN POURSUIVANT VOTRE LECTURE !



LE PARC
DE LOGEMENTS

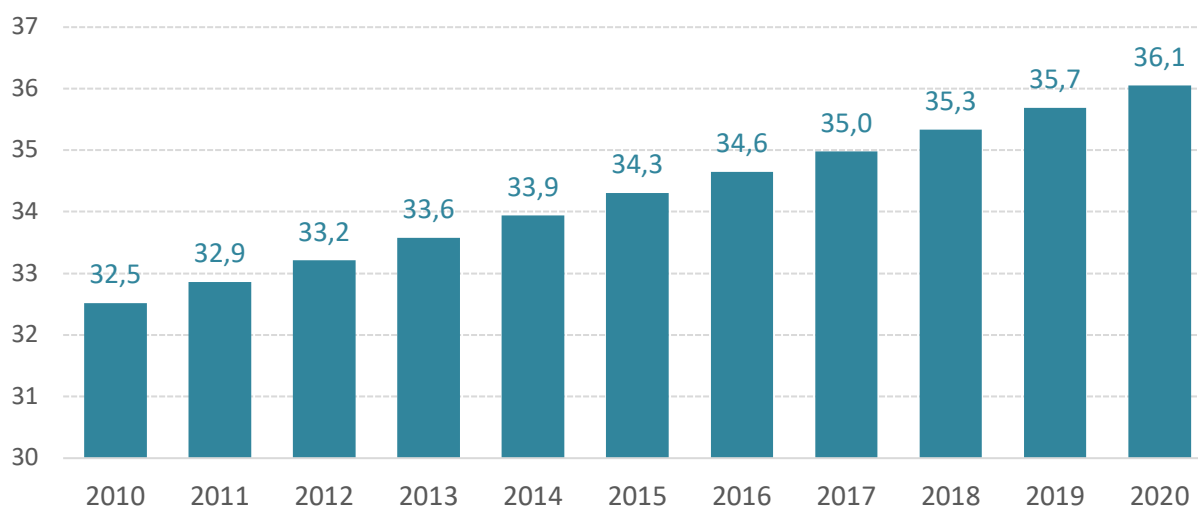


Nombre de logements dans le parc et évolution

En 2020, le parc de logements compte 36,1 millions de logements¹, soit 1 % de plus qu'en 2019. Depuis trente ans, son effectif augmente en moyenne de 1,1 % par an. En dix ans, le nombre de logements a augmenté de 10,9 %, soit 3,6 millions de logements supplémentaires.

Chaque année le parc total est incrémenté d'environ 350 000 logements, alimenté essentiellement par les constructions nouvelles.

Parc de logements (en millions, au 1^{er} janvier de chaque année)



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

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

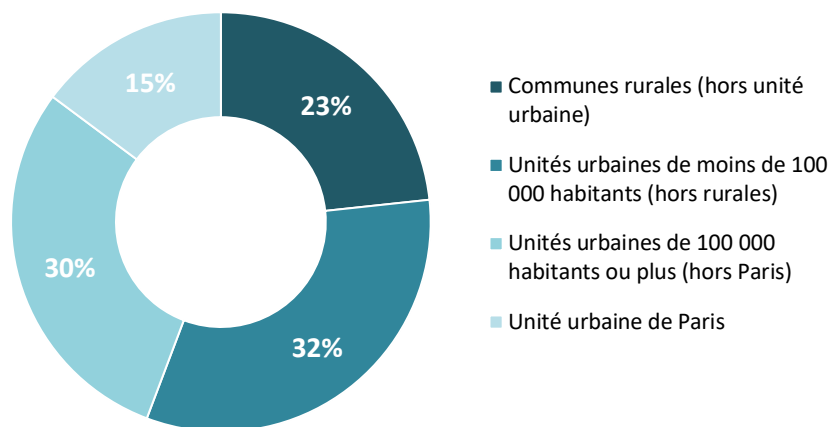
Plus précisément, on compte aujourd'hui 556 logements pour 1000 habitants en France métropolitaine contre 518 en 2010. Ces taux doivent toutefois être interprétés avec prudence. Ils sont en effet calculés sur la base du nombre total de logements existants, indépendamment de l'utilisation de ces logements 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 En France métropolitaine uniquement (pour les départements et régions d'Outre-Mer, se référer à la partie 6).

Répartition du parc de logements selon la localisation

Selon la taille de l'unité urbaine

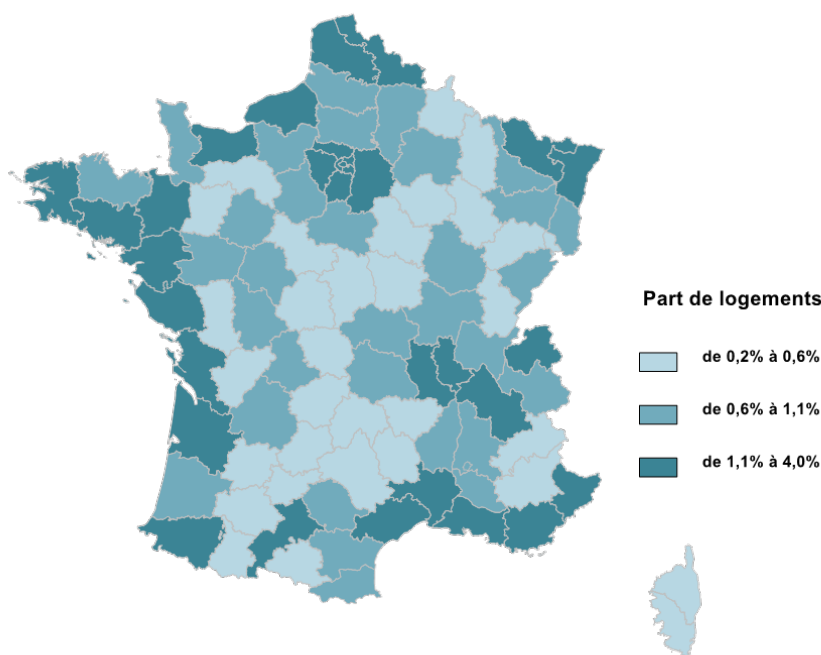
En 2020, près d'un tiers des logements se situent dans une agglomération de moins 100 000 habitants et près d'un quart dans une commune rurale.



Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2020, 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 % dans la Creuse ou en Lozère, et 3,8 % à Paris.

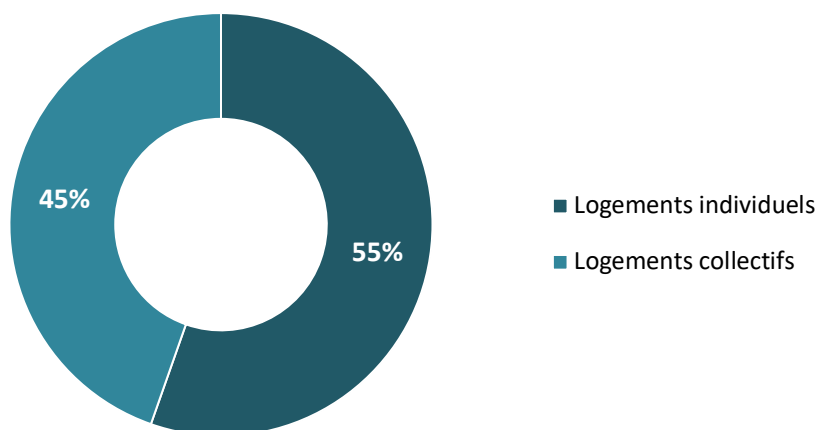


Source : Calcul FNAIM à partir des données INSEE, RP2017

Répartition du parc selon le type et la catégorie

Selon le type d'habitat

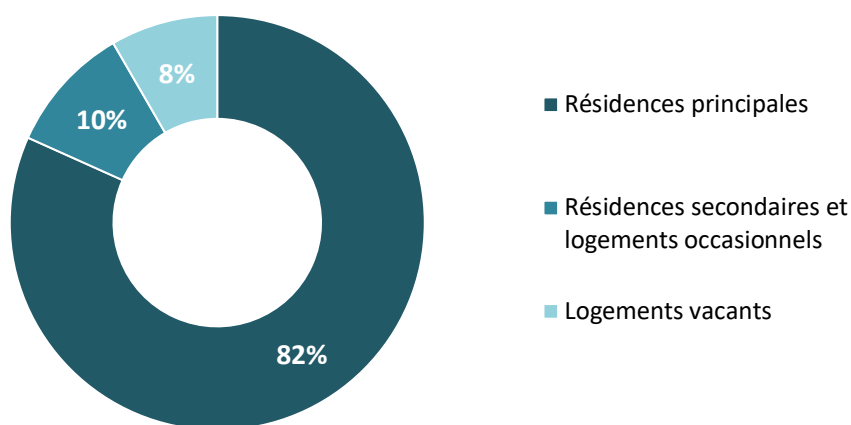
Le parc de logements est constitué de 20 millions de logements individuels (55 %), et de 16,1 millions de logements collectifs (45 %). Les logements individuels rassemblent les individuels purs et les individuels groupés (maisons seules et maisons mitoyennes).



Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2020

Selon la catégorie d'habitat

Le parc de logements est composé de 29,5 millions de résidences principales (82 %), de 3,6 millions de résidences secondaires (10 %), et de 3,0 millions de logements vacants (8 %).

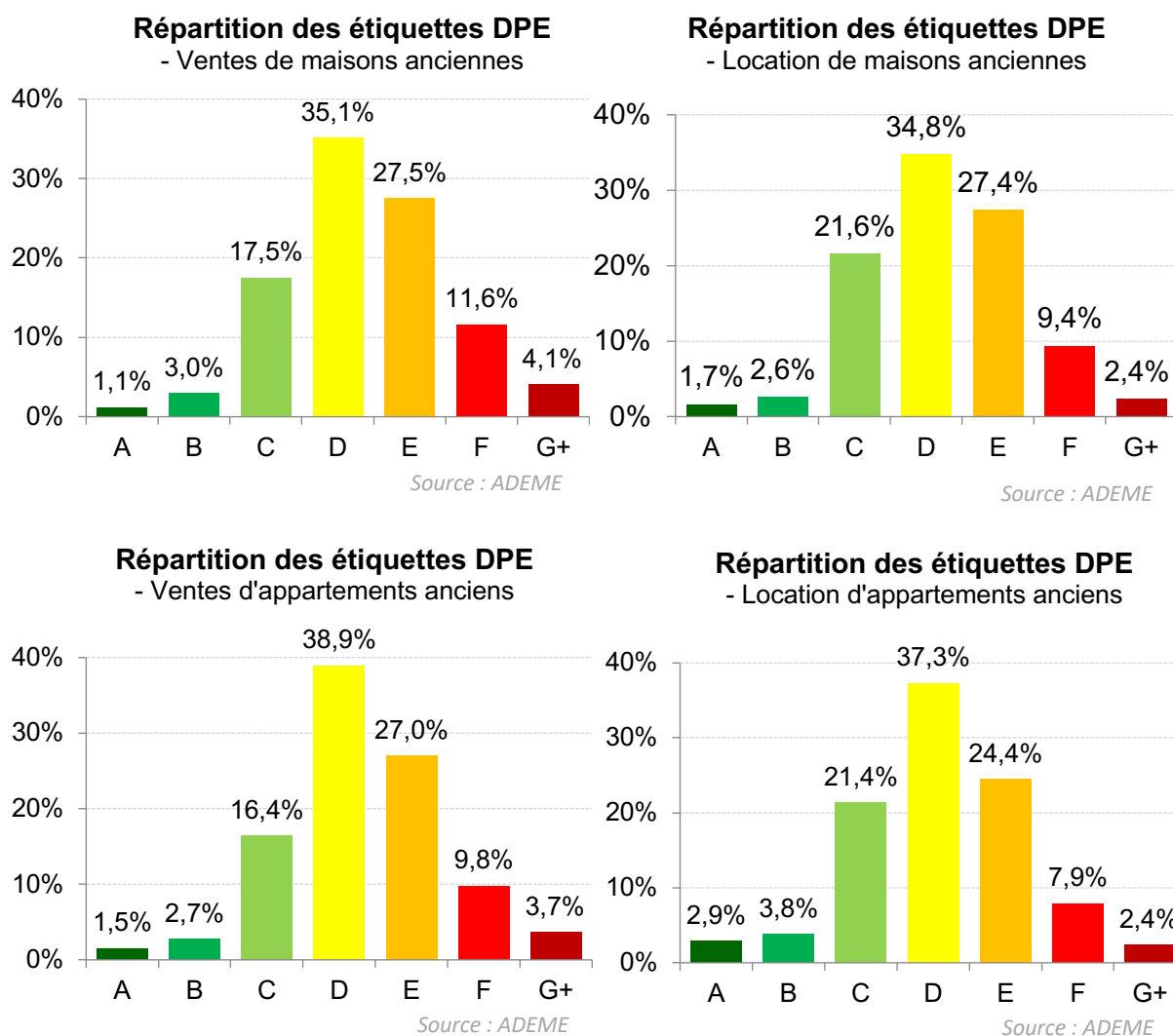


Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2020

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

Les étiquettes énergétiques - DPE (1/2)

L'ADEME (Agence de la Transition Écologique) fournit des statistiques sur les DPE (diagnostics de performance énergétique) du parc de logements anciens en fonction du type de bien (appartements ou maisons) et du type de transaction (vente dans l'ancien ou location). La plupart des logements ont un DPE compris entre C et E :



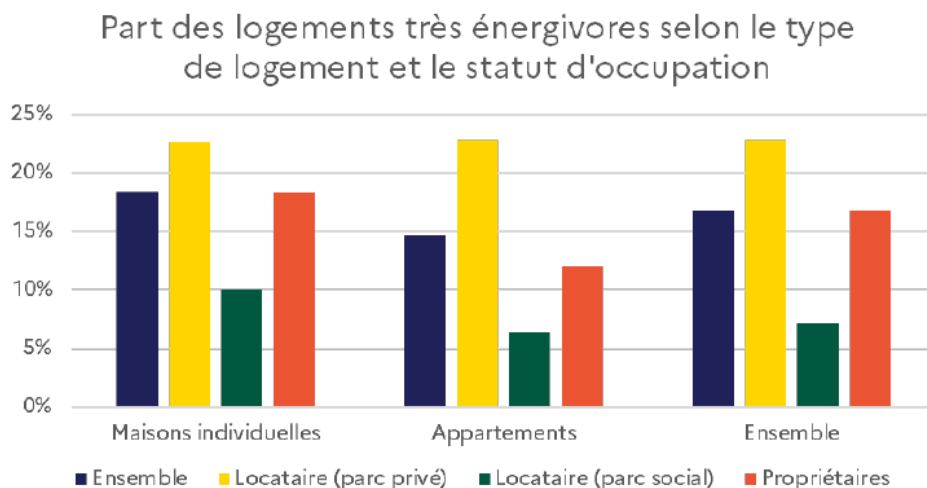
D'après le ministère, « sur les 29 millions de résidences principales au 1^{er} janvier 2018, environ 1,9 million de logements (6,6 % des résidences principales) seraient peu économes (étiquettes A et B du DPE) et environ 4,8 millions de logements (soit près de 17 % des résidences principales) seraient très économes (étiquettes F et G du DPE). »

A noter qu'une refonte du DPE entrera en vigueur le 1er juillet 2021, les nouveaux diagnostics devenant alors opposables. La nouvelle notation ne devrait pas avoir d'impact sur la part des logements avec des étiquettes F et G, mais ceux-ci ne seront plus nécessairement les mêmes logements qu'aujourd'hui.

Les étiquettes énergétiques - DPE (2/2)

Les logements énergivores (étiquettes F et G)

Jusqu'à présent, les logements très énergivores étaient plus souvent des maisons, et plus souvent occupées par des locataires du parc privé :



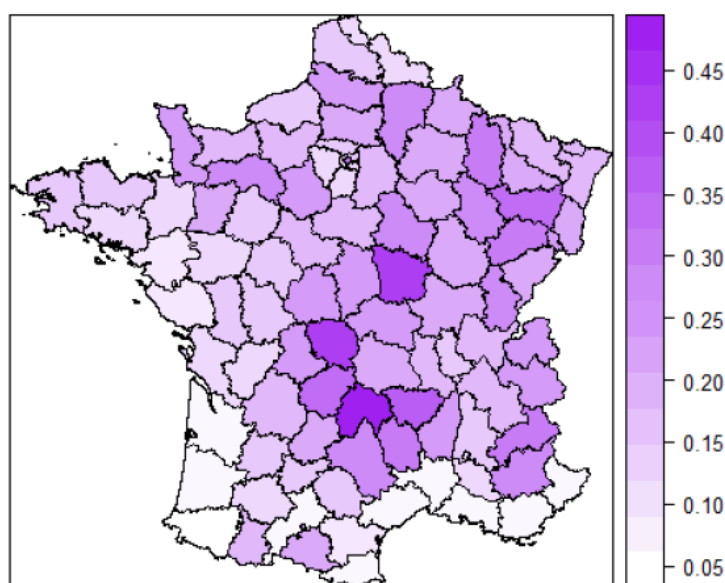
Champ : ensemble des résidences principales au 1^{er} janvier 2018, France métropolitaine.

Source : Fidéli 2018, base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe, modèle Enerter (année 2015)

Près d'1,7 million de logements du parc locatif privé sont énergivores (étiquettes F et G, soit 23 % des logements) et seront interdits à la location en 2028 s'ils ne sont pas rénovés.

D'après le ministère : « La part des logements très énergivores varie selon les départements. Elle est la plus faible dans les départements proches de l'arc méditerranéen ou du sud de la façade atlantique pour lesquels le climat est plus doux et réduit les besoins de chauffage (6 % de logements énergivores dans les Pyrénées-Atlantiques, les Landes et en Gironde). Elle est à l'inverse la plus élevée dans certains départements ruraux et/ou montagneux (plus de 40 % dans la Nièvre et la Creuse, et jusqu'à 46 % dans le Cantal) ».

Proportion de résidences principales dont l'étiquette DPE est F ou G

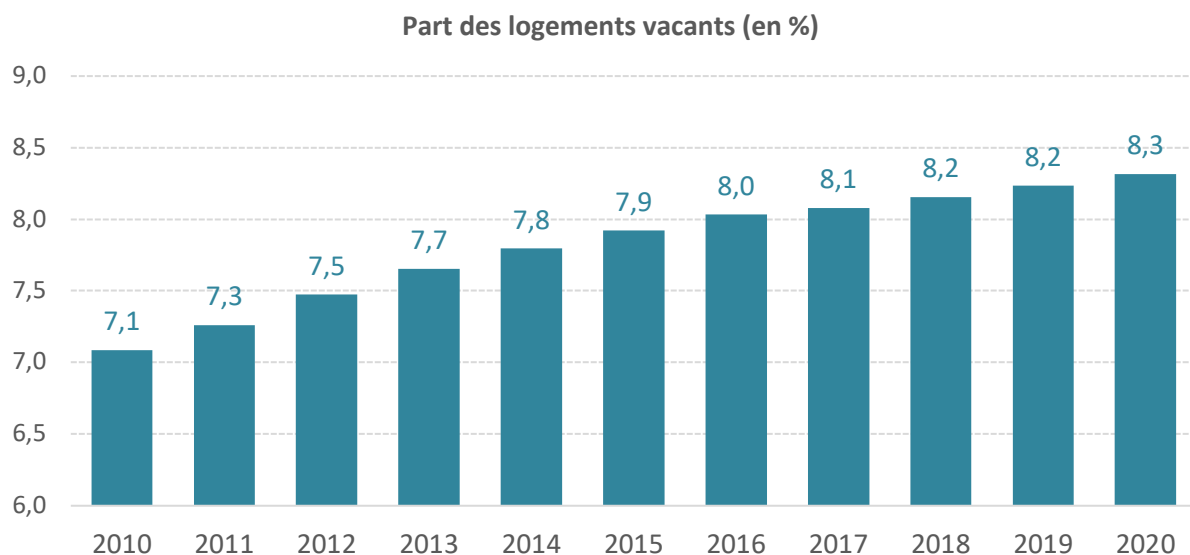


Champ : ensemble des résidences principales au 1^{er} janvier 2018, France continentale.

Source : Fidéli 2018, base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe, modèle Enerter (année 2015)

Les logements vacants (1/2)

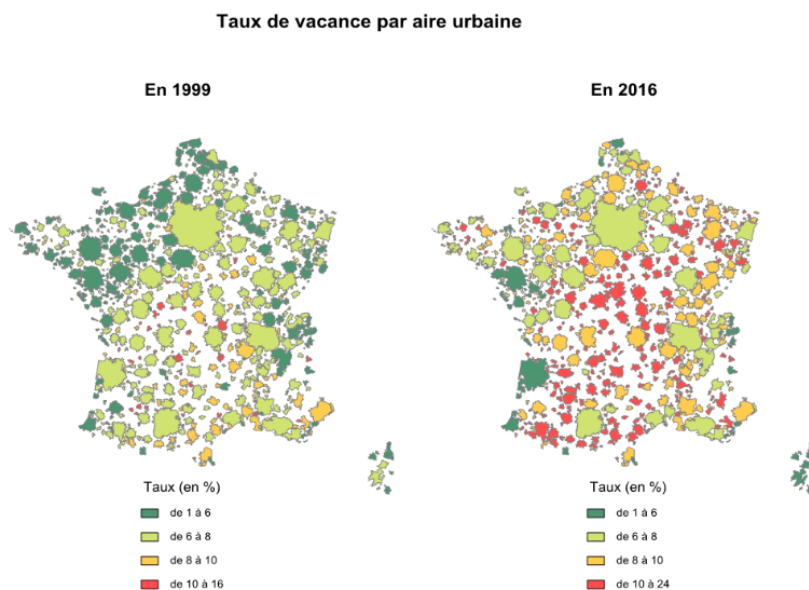
En 2020, le nombre de logements vacants est de 3,0 millions, soit 8,3 % du parc. En dix ans, il s'est accru d'environ 694 000 unités et le taux de vacance a augmenté de 1,2 point.



Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2020

Cette hausse, qui ralentit ces dernières années, ne concerne pas la totalité du territoire : les grandes villes sont dans l'ensemble relativement épargnées, alors que les villes petites et moyennes voient leur part de logements vacants augmenter, parfois dans des proportions considérables (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 69 400 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.



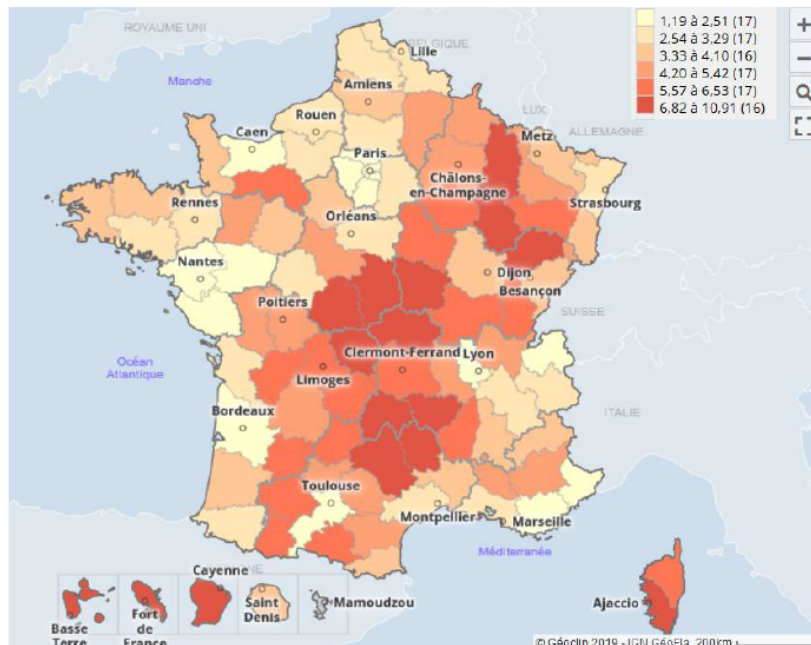
Source : INSEE

Les logements vacants (2/2)

Vacance de longue durée

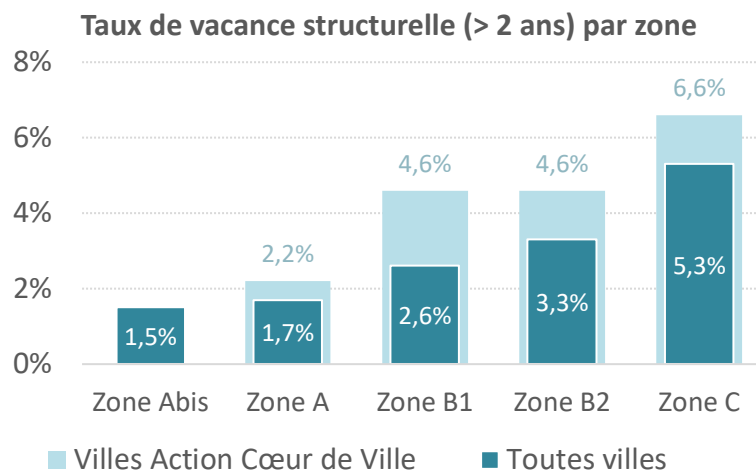
La vacance de longue durée (plus de 2 ans) concerne moins de la moitié des logements vacants : en 2019, 3,5 % des logements sont vacants depuis plus de 2 ans. Cela concerne 10,9 % des logements dans la Creuse (taux départemental le plus élevé) et seulement 1,2 % des logements dans les Hauts-de-Seine (taux le plus faible).

Taux de logements vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé en 2019



Sources : INSEE, recensement 2017 ; traitement LOVAC 2019 ; RPLS 2019.

Par ailleurs, 74 % des logements durablement vacants du parc privé sont situés dans les zones détendues (B2 et C). C'est particulièrement vrai pour les villes concernées par le plan « Action Cœur de Ville » :



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

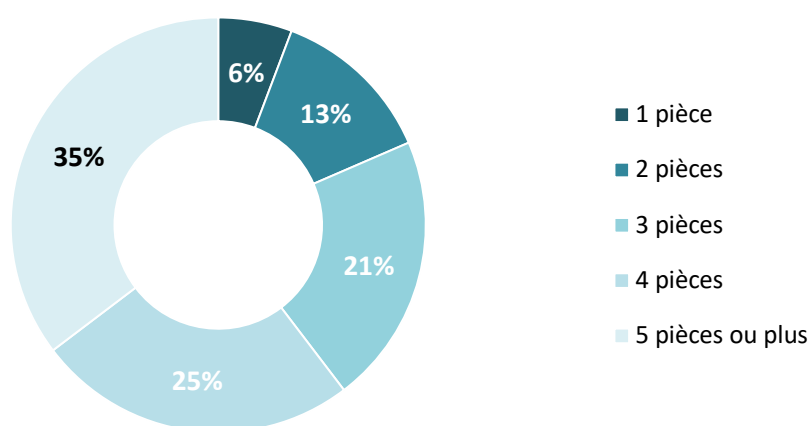
Les résidences principales (1/6)

Le nombre de résidences principales s'élève à 29,5 millions d'unités, soit 82 % du parc. Depuis trente ans, il s'accroît à un rythme annuel moyen de 1,1 %.

En 10 ans, il a crû de 2,4 millions unités (+8,7 %). La croissance du nombre de ménages est moins rapide depuis 10 ans malgré le vieillissement et la tendance à la décohabitation, mais elle reste plus rapide que celle de la population (qui est de +4,1 % sur la période 2010-2020).

Répartition des résidences principales selon la taille

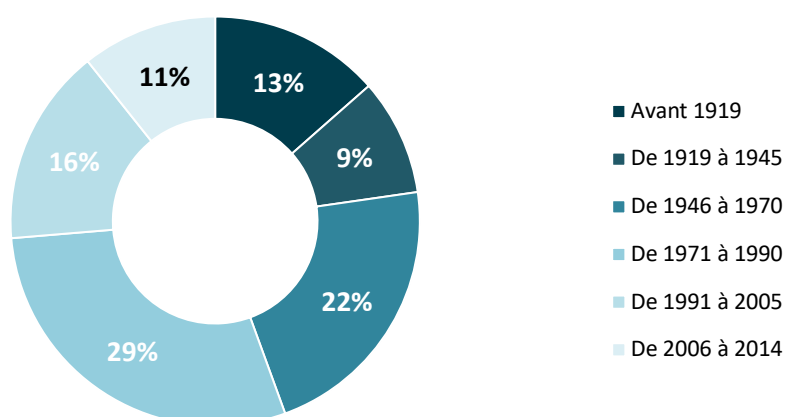
Sur 100 résidences principales, 60 disposent d'au moins 4 pièces, 21 ont 3 pièces et 19 ont 2 pièces ou moins.



Source : INSEE, RP2017

Répartition selon l'année d'achèvement

Près d'un quart des résidences principales ont été construites avant 1945, plus de deux tiers entre 1946 et 2005, et 11 % depuis 2006.

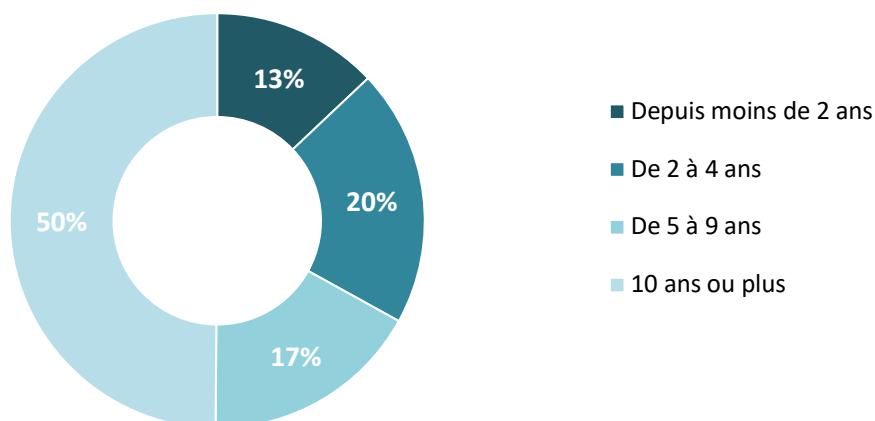


Source : INSEE, RP2017

Les résidences principales (2/6)

Répartition selon l'ancienneté d'emménagement

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

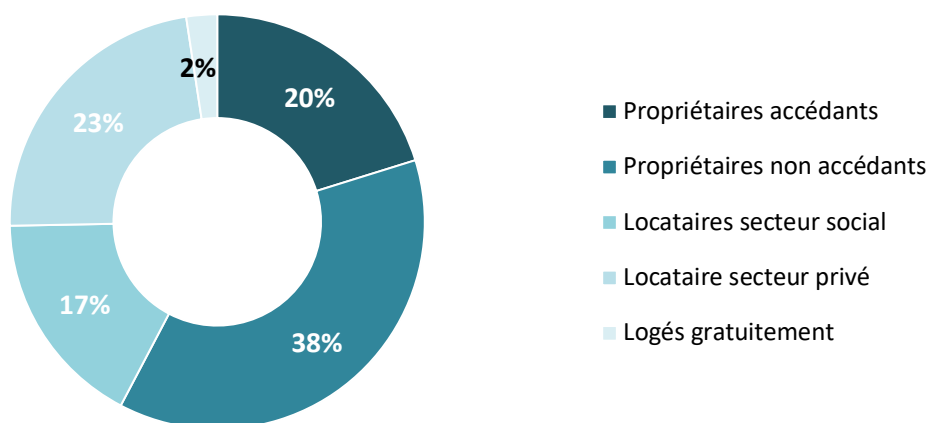


Source : INSEE, RP2017

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 millions de ménages sont propriétaires (58 %) occupants de leur résidence principale, 11,8 millions en sont locataires (40 %), et 700 000 sont logés gratuitement (2 %). Ces proportions sont stables ces dernières années.



Source : INSEE, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2020.

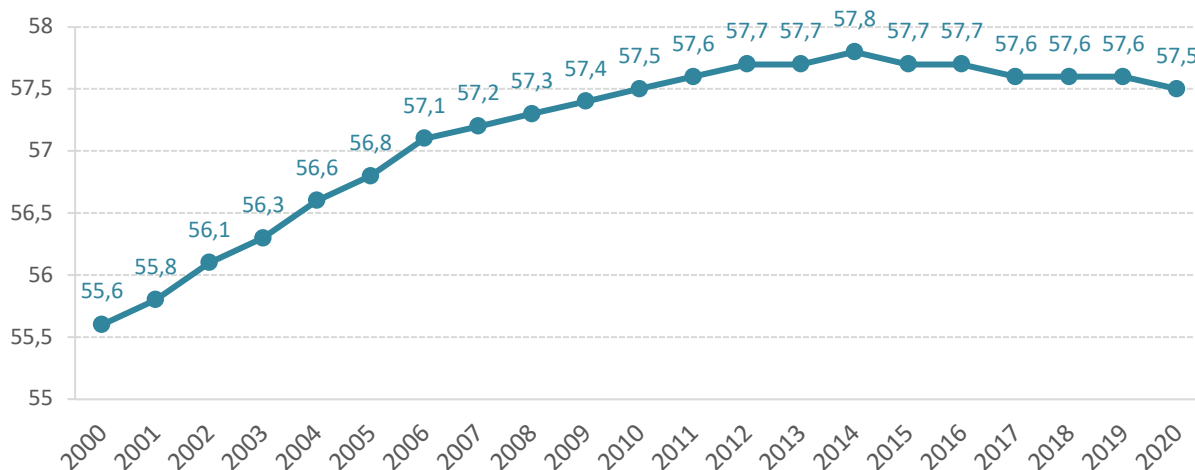
Un **propriétaire accédant** est un propriétaire qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Les résidences principales (3/6)

Évolution du taux de propriétaires occupants

En France, après avoir connu une hausse sensible dans les années 2000, le taux de propriétaires occupants s'est stabilisé depuis 2013, et semble même amorcer une légère baisse.

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

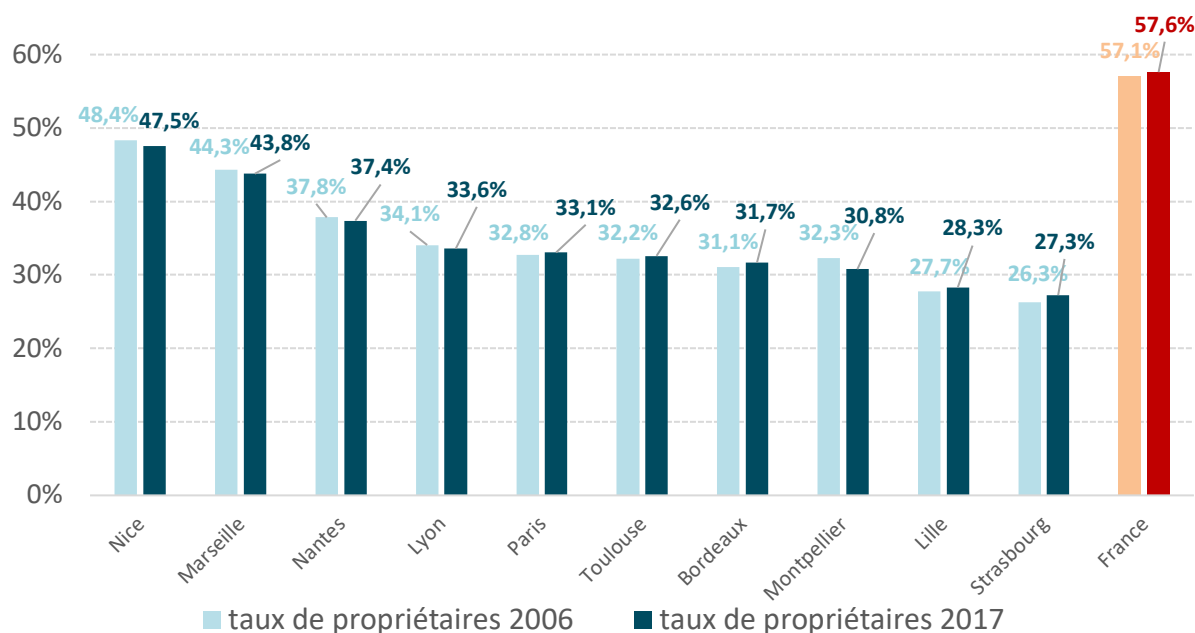


Source : INSEE

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 négative contre +0,4 point entre 2006 et 2017 en moyenne nationale.

Taux de propriétaires occupants dans les 10 plus grandes communes



Source : INSEE

Les résidences principales (4/6)

Propriétaires occupants

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

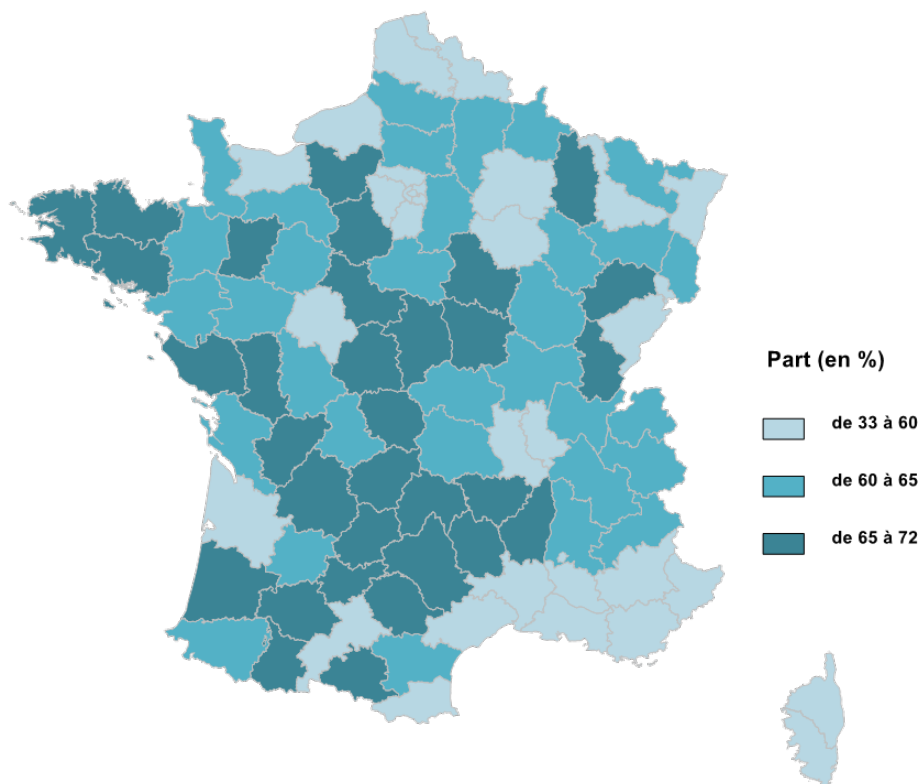
En dix ans, le nombre des propriétaires non-accédants a augmenté de 800 000 (+8,1 %), et celui des propriétaires accédants de 600 000 (+10,3 %).

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

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

Part des propriétaires occupants dans chaque département

La part des propriétaires occupants parmi les ménages s'échelonne entre 33,1 % à Paris et 72,4 % dans la Creuse.



Source : INSEE, RP2017

Les résidences principales (5/6)

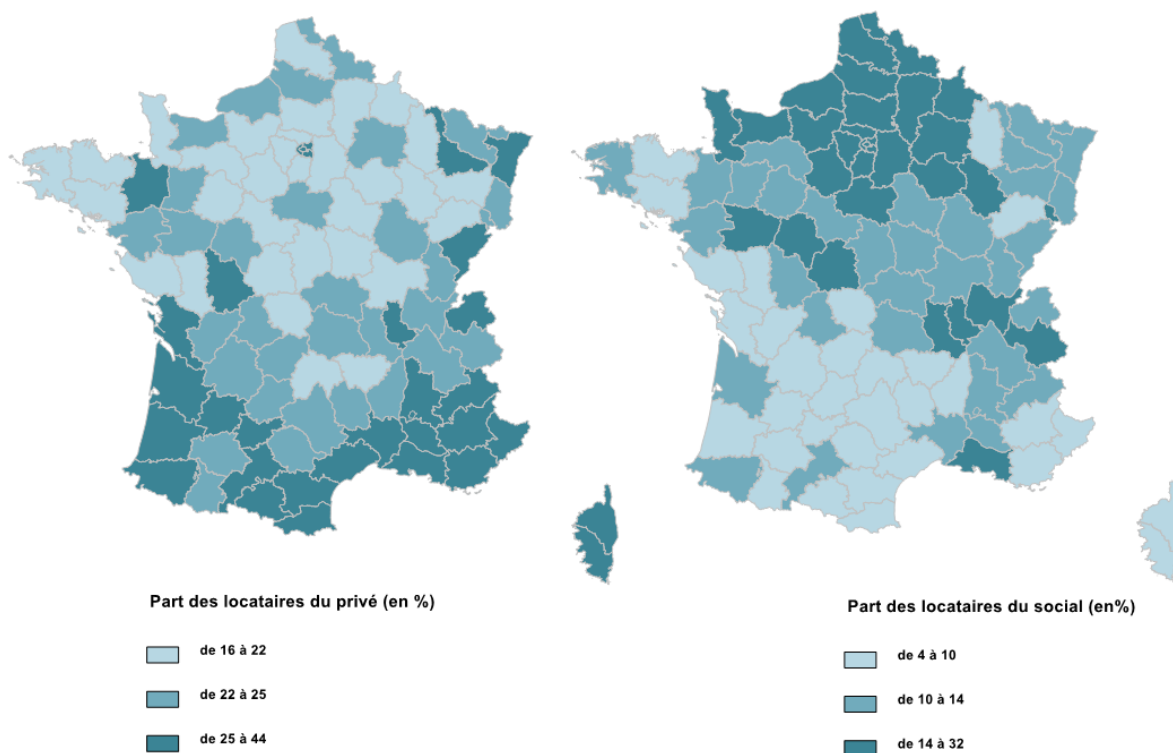
Locataires

En 2020, parmi les 11,8 millions de ménages locataires, 58 % occupent un logement privé (6,8 millions), et 42 % un logement social (5,0 millions).

En dix ans, le nombre de locataires du secteur privé a augmenté de 785 000 (+13,1 %), et celui du secteur social de 319 000 (+6,8 %).

Part des locataires parmi les ménages du département

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

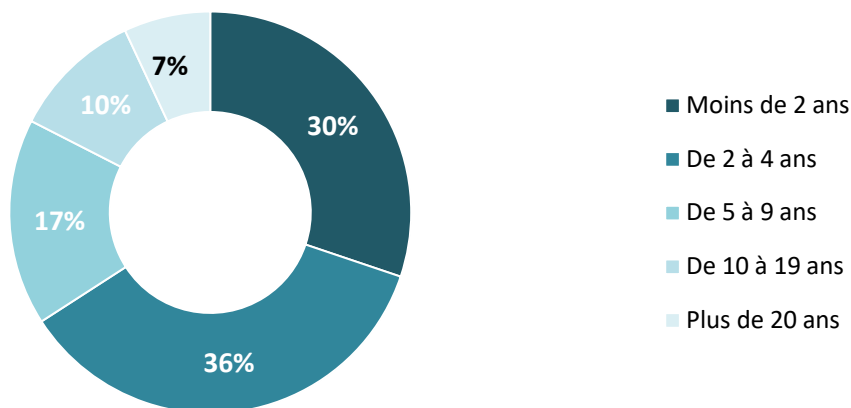


Source : INSEE, RP2017

Les résidences principales (6/6)

Ancienneté d'emménagement des locataires du secteur privé

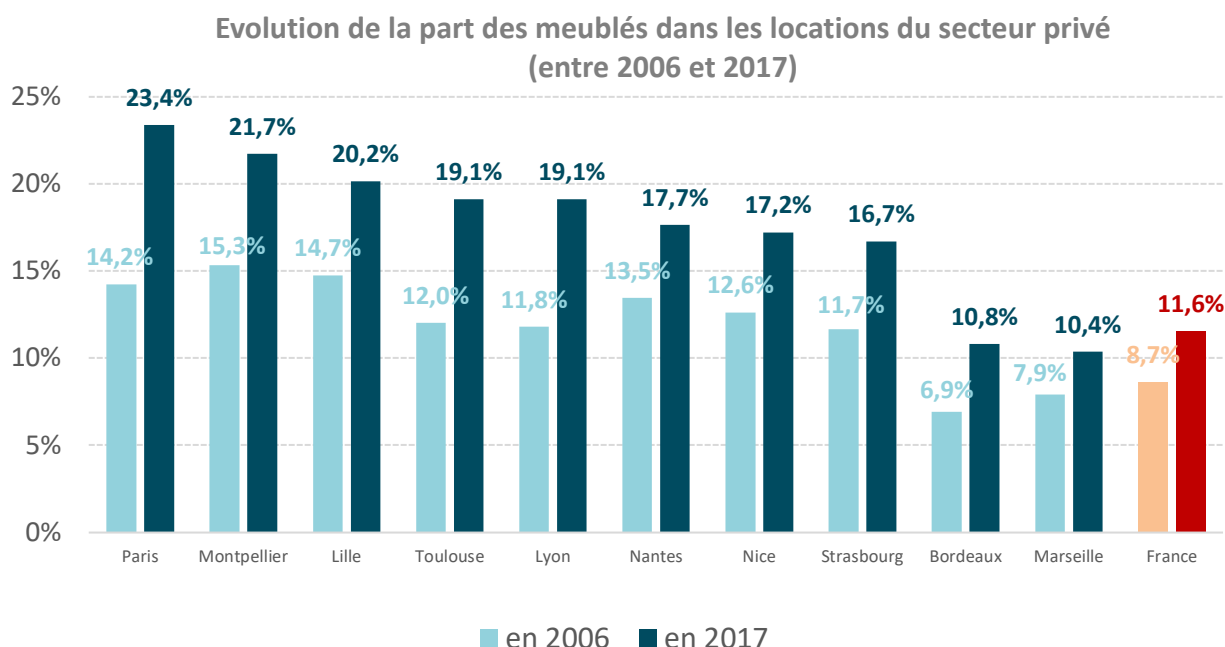
Deux tiers des locataires du secteur privé ont emménagé depuis moins de 4 ans. En moyenne, la mobilité des locataires est nettement plus élevée que pour l'ensemble des logements : cela traduit l'importance des logements locatifs privés pour l'accueil des ménages mobiles.



Source : INSEE, RP 2017

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 11,6 % en 2017. Elle est en forte augmentation dans les grandes villes, notamment à Paris.



Source : INSEE (RP 2017 et RP 2006)



**LE MARCHÉ
DES LOGEMENTS
NEUFS**



Construction de logements

En 2020, le nombre des mises en chantier a atteint 376 700 unités, poursuivant sa baisse avec un repli de 7 % par rapport à l'année 2019. Quant aux permis de construire, ils ont atteint 381 000 unités, en baisse de 14,7 % sur un an. La construction de logements a notamment pâti de la crise économique, corollaire de la pandémie de Covid-19, et peut-être aussi du calendrier des élections municipales.

Constructions selon le type d'habitat	Nombre de permis	Variation annuelle	Nombre de mises en chantier	Variation annuelle
Individuels purs	122 100	-9,4%	110 700	-7,2%
Individuels groupés	41 900	-11,8%	38 200	-7,3%
Collectifs	181 200	-20,7%	194 100	-9,1%
Logements en résidence	36 500	-0,5%	33 700	+9,1%
Ensemble	381 700	-14,7%	376 700	-7,0%

Source : SDES, Sit@del, estimations sur données arrêtées à fin décembre 2020

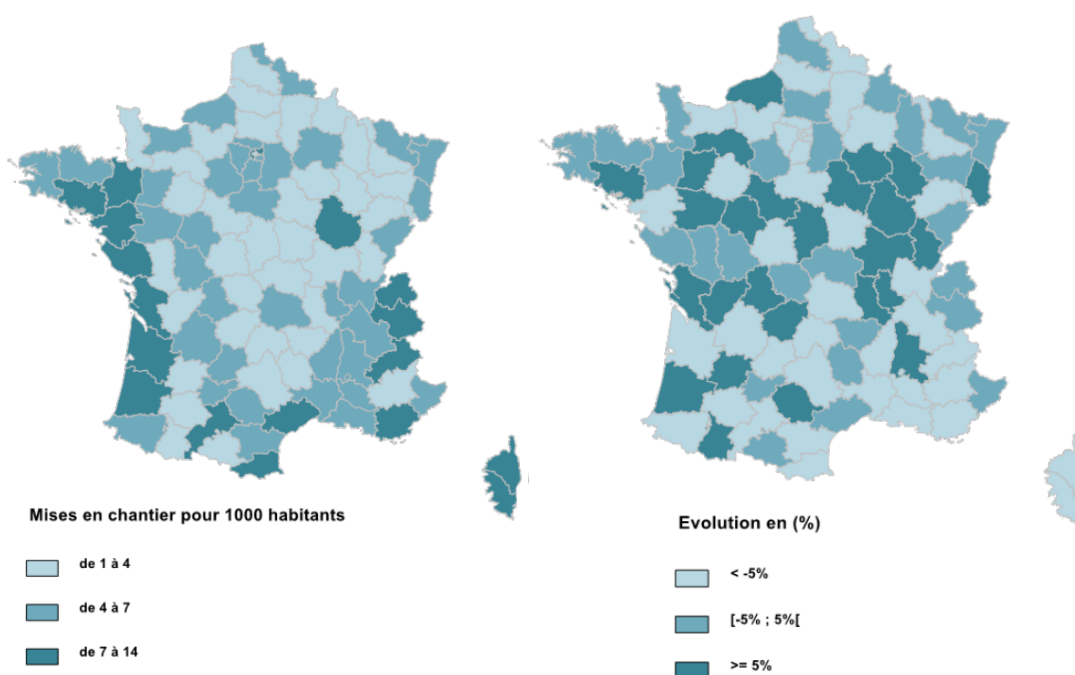
Ces chiffres sont à mettre au regard des 69 400 logements vacants supplémentaires par an depuis dix ans (voir première partie).

Nombre de mises en chantier par département

Le nombre de mises en chantier est particulièrement élevé dans les zones littorales, en particulier sur la façade atlantique, même rapporté au nombre d'habitants. La variation entre 2019 et 2020 s'échelonne entre -50 % dans la Nièvre et +150 % en Haute-Marne.

Nombre de mises en chantier pour 1000 habitants

Evolution du nombre de mises en chantier



Source : SDES, Sit@del, estimations sur données arrêtées à fin décembre 2020

Individuels purs: maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.

Individuels groupés: maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux non résidentiels.

Collectif: il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

Résidence: logements destinés à l'accueil d'un public spécifique avec mise à disposition de services adaptés

Commercialisation des logements neufs promoteurs (1/2)

D'après l'enquête du ministère qui concerne les programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente², en 2020, le nombre de réservations à la vente auprès des promoteurs immobiliers a atteint 99 515, niveau en baisse de 24,1 % sur un an. Cette baisse est homogène selon les types de bien : -24,2 % pour les réservations des appartements, et -22,0 % pour celles des maisons.

Les prix moyens 2020 à la réservation restent en hausse par rapport à 2019 : +1,7 % à 4 322 euros/m² pour les appartements et 290 896 euros (+4,5 %) pour les maisons.

Appartements	Réservations à la vente		Prix (en €/m ²)	
	Nombre	Variation annuelle	Niveau	Variation annuelle
1 pièce	8 892	-25,3%	5 302	+4,0%
2 pièces	34 553	-25,4%	4 335	+1,2%
3 pièces	34 642	-23,1%	4 078	+1,1%
4 pièces ou plus	14 576	-23,2%	4 550	+3,1%
Ensemble	92 663	-24,2%	4 322	+1,7%

Source : SDES, ECLN

Maisons individuelles	Réservations à la vente		Prix (en €)	
	Nombre	Variation annuelle	Niveau	Variation annuelle
Moins de 4 pièces	1 373	-19,8%	213 472	+0,8%
4 pièces	3 996	-23,8%	276 591	+3,7%
5 pièces ou plus	1 483	-19,1%	537 168	+11,4%
Ensemble	6 852	-22,0%	290 896	+4,5%

Source : SDES, ECLN

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

² Ce champ exclut les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux et les logements de fonction.

Commercialisation des logements neufs promoteurs (2/2)

Commercialisation des logements neufs par région

En 2020, l'évolution du nombre de réservations s'échelonne entre -38,1 % en Corse à -2,0 % en Bourgogne-Franche-Comté.

Région	Appartement et maison	
	Nombre de réservation	évolution
Auvergne-Rhône-Alpes	14 238	-22,5%
Bourgogne-Franche-Comté	1 842	-2,0%
Bretagne	4 724	-18,8%
Centre-Val de Loire	2 277	-7,2%
Corse	1 071	-38,1%
Grand Est	6 027	-24,8%
Hauts-de-France	4 671	-26,8%
Île-de-France	27 422	-32,5%
Normandie	3 222	-9,5%
Nouvelle-Aquitaine	7 077	-12,9%
Occitanie	11 742	-24,1%
Pays de la Loire	4 819	-20,7%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	10 383	-17,2%
France Métropolitaine	99 515	-24,1%

Source : SDES, ECLN

Prix des logements neufs par région

Quant à l'évolution des prix, elle s'échelonne pour les appartements entre +0,6 % dans les Hauts-de-France et +10 % en Bourgogne-Franche-Comté, et pour les maisons entre -8,5 % en Corse et +15,7 % en Normandie.

Région	Appartement		Maison	
	Prix moyen	évolution	Prix moyen	évolution
Auvergne-Rhône-Alpes	4 279	+0,8%	353 580	+13,7%
Bourgogne-Franche-Comté	3 349	+10,0%	186 711	-6,9%
Bretagne	3 772	+2,9%	256 404	-4,7%
Centre-Val de Loire	3 486	+4,8%	223 269	-6,8%
Corse	3 662	+4,7%	373 354	-8,5%
Grand Est	3 470	+3,3%	233 062	+5,5%
Hauts-de-France	3 514	+0,6%	243 979	+5,4%
Île-de-France	5 094	+2,1%	375 451	+6,9%
Normandie	3 558	+6,9%	234 659	+15,7%
Nouvelle-Aquitaine	4 093	+5,3%	279 338	+2,2%
Occitanie	3 900	+2,1%	257 176	+2,6%
Pays de la Loire	3 896	+2,8%	221 207	-2,1%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	4 679	+3,9%	315 085	+4,5%
France Métropolitaine	4 322	+1,7%	290 896	+4,5%

Source : SDES, ECLN

Terrains et maisons individuelles (1/2)

En 2019, le prix moyen au m² de terrain acheté en lotissement, en vue de construire une maison individuelle, atteint 88 euros/m², soit une hausse de 1,3 % par rapport à l'année précédente. La surface moyenne achetée (935 m²) est en hausse de 0,1 %.

Le prix moyen de la maison à construire, hors terrain, est en hausse de 2,4 %, s'élevant à 176 552 euros, pour une superficie moyenne de 120 m², stable sur un an. En conséquence, le prix moyen au m² est en hausse (+2,5 %). Au total, le prix moyen des terrains étant en hausse de 1,2 %, le montant des opérations (terrain + maison) est en hausse (+2,0 %), s'établissant à 258 613 euros. La part du terrain dans le coût total (31,7 %) est en légère baisse (-0,3 %).

Terrains achetés et maisons construites en 2019	Niveau	variation annuelle
Terrains		
Prix moyen	82 061 €	+1,2%
Prix moyen au m ²	88 €/m ²	+1,3%
Surface moyenne	935 m ²	+0,1%
Maisons		
Prix moyen	176 552 €	+2,4%
Prix moyen au m ²	1474 €/m ²	+2,5%
Surface moyenne	120 m ²	0,0%
Investissements		
Coût moyen (terrain + maison)	258 613 €	+2,0%
Part du terrain dans le cout total	31,7%	-0,3%

Source : SDES, EPTB 2019

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

Terrains et maisons individuelles (2/2)

Prix des terrains et des maisons par région

En 2019, le prix moyen des terrains au mètre carré en région s'échelonne entre 47 euros/m² en Bourgogne-Franche-Comté et 246 euros/m² en Ile-de-France. Quant à celui des maisons, il est moins dispersé et varie entre 1 300 euros /m² dans le Centre-Val de Loire à 1 692 euros/m² en Corse.

Terrains				
Région	Nombre de terrains	Surface moyenne (en m ²)	Prix moyen (en €)	Prix moyen (en €/m ²)
Auvergne-Rhône-Alpes	8 874	1 014	97 588	96
Bourgogne-Franche-Comté	2 924	1 239	58 142	47
Bretagne	7 684	741	61 393	83
Centre-Val de Loire	3 189	1 041	62 081	60
Corse	411	1 392	129 022	93
Grand Est	4 420	929	77 585	84
Hauts-de-France	4 003	890	66 063	74
Île-de-France	2 832	609	149 685	246
Normandie	4 369	981	60 499	62
Nouvelle-Aquitaine	11 131	1 097	74 865	68
Occitanie	9 403	1 019	87 557	86
Pays de la Loire	8 494	714	66 458	93
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 483	909	155 152	171
DOM	1 332	704	103 284	147
France entière	72 549	935	82 061	88

Champ pour les terrains : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2019 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2019. Source : SDES, EPTB 2019

Maisons				
Région	Nombre de maisons	Surface moyenne (en m ²)	Prix moyen (en €)	Prix moyen (en €/m ²)
Auvergne-Rhône-Alpes	14 653	123	192 515	1 561
Bourgogne-Franche-Comté	4 267	125	184 182	1 473
Bretagne	11 098	117	174 411	1 490
Centre-Val de Loire	4 365	121	157 293	1 300
Corse	1 263	127	215 731	1 692
Grand Est	7 051	137	208 869	1 523
Hauts-de-France	5 827	124	167 926	1 350
Île-de-France	5 601	131	204 498	1 558
Normandie	5 962	119	161 206	1 353
Nouvelle-Aquitaine	16 524	116	166 516	1 440
Occitanie	14 556	117	164 239	1 401
Pays de la Loire	11 676	112	169 686	1 515
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6 952	121	196 178	1 623
DOM	4 555	102	140 985	1 387
France entière	114 350	120	176 552	1 474

Champ pour les maisons : France entière, permis délivrés à des particuliers en 2019 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non. Source : SDES, EPTB 2019

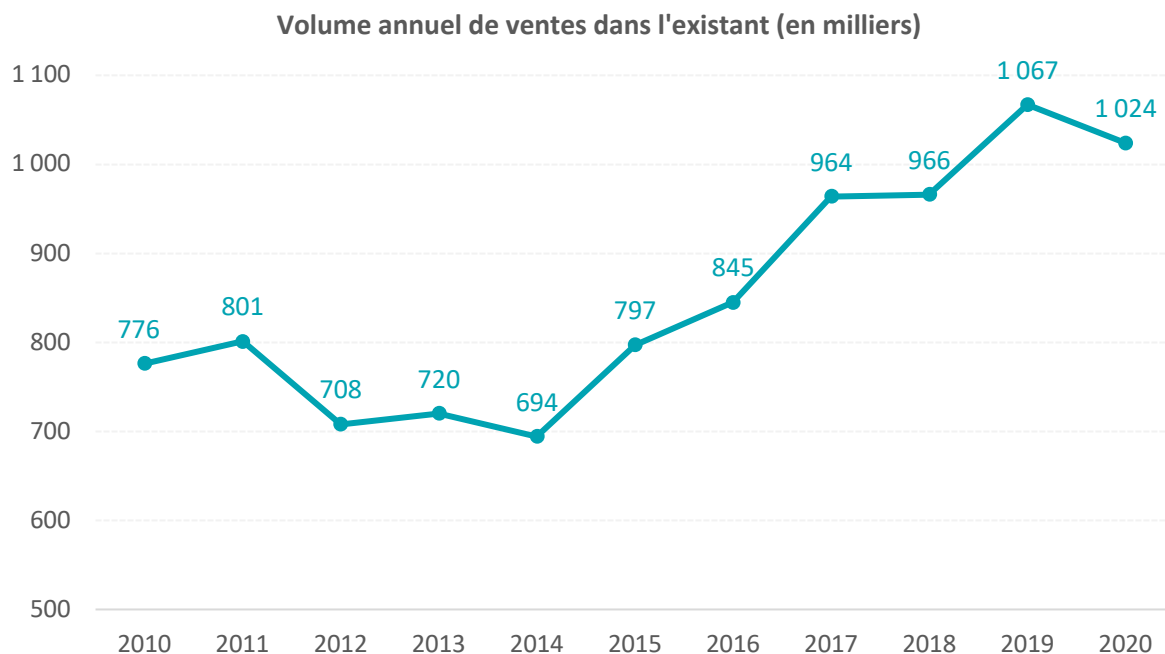


**LE MARCHÉ
DES LOGEMENTS
ANCIENS**



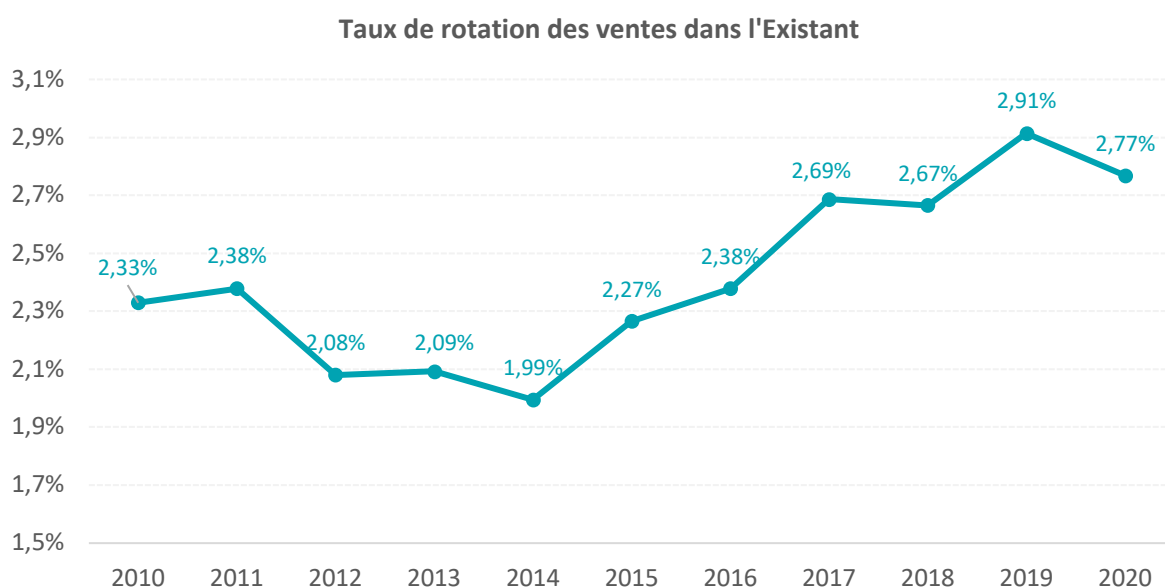
Evolution des ventes (1/2)

Le nombre de ventes d'appartements et de maisons anciens confondus est de 1 024 000 en 2020, soit une baisse par rapport à l'année 2019 de 4,0 %. Il s'agit d'un niveau qui reste très élevé malgré la pandémie de Covid-19.



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

Même rapporté au parc de logements, le nombre de ventes atteint en 2020 un niveau supérieur (2,77 %) à celui atteint au début des années 2000 (2,68 %).



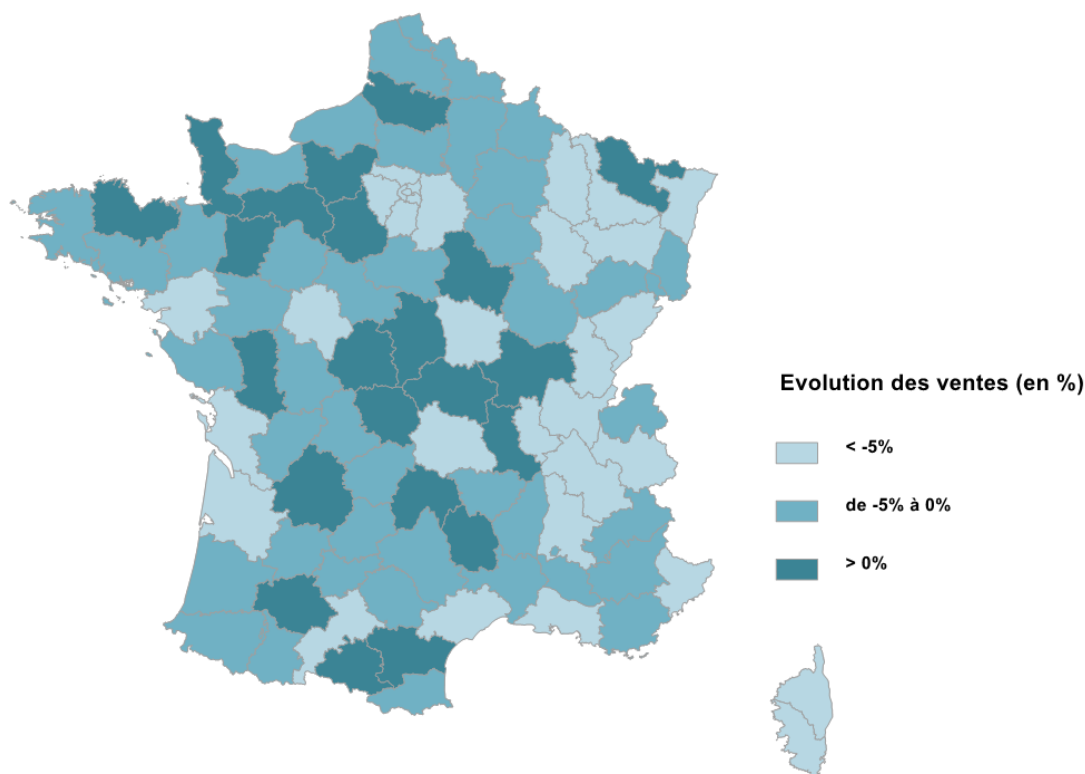
Source : Calcul FNAIM à partir des données INSEE (parc) et CGEDD (ventes)

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

Evolution des ventes (2/2)

Ventes départementales de logements

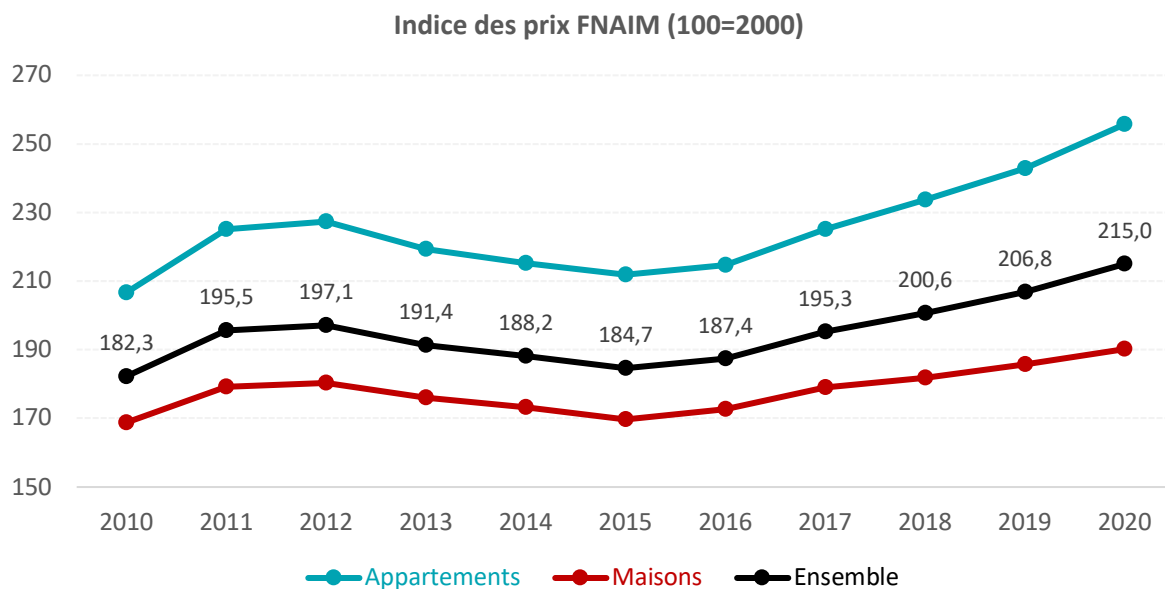
En 2020, les ventes de logements sont en baisse dans 78 % des départements. Cette carte permet de détailler l'évolution selon les territoires, allant de -18,3% à Paris à +12,1% en Lozère. Les départements accueillant les plus grandes villes sont généralement ceux qui connaissent les plus fortes baisses.



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.

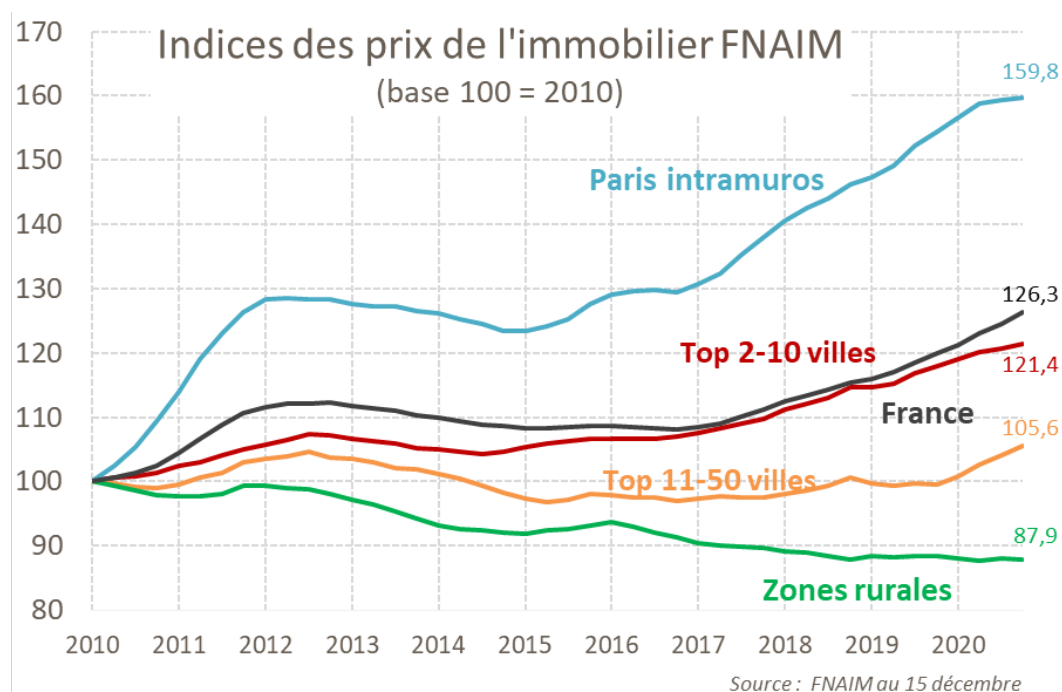
Evolution des prix (1/2)

En 2020, le prix des logements est en hausse de 4 % par rapport à 2019, avec : +5,3 % pour les appartements, +2,4 % pour les maisons. Cette hausse accélère légèrement par rapport à celle observée un an auparavant (rappel : +3,1 % en 2019).



Source : FNAIM, janvier 2021

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



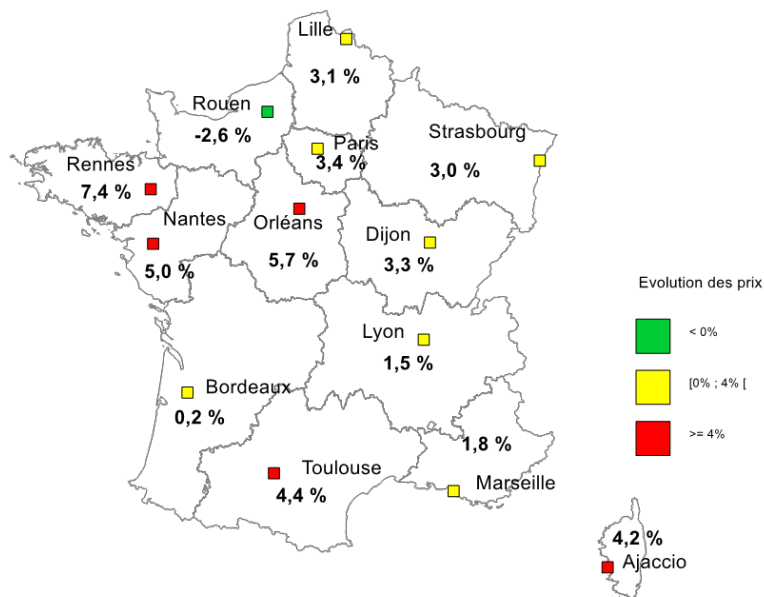
Source : FNAIM

L'indice « top 2-10 villes » regroupe les 10 plus grandes villes de France hors Paris (Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, et Lille). **L'indice « top 11-50 villes »** regroupe les 50 plus grandes villes de France en dehors des 10 plus grandes villes (cf. liste en annexe). Il s'agit dans les deux cas du prix des appartements. **Pour l'indice « zones rurales »**, il s'agit du prix des maisons des communes appartenant aux unités urbaines classées comme « rurales » par l'INSEE (environ 28 000 communes, et 22% de la population).

Evolution des prix (2/2)

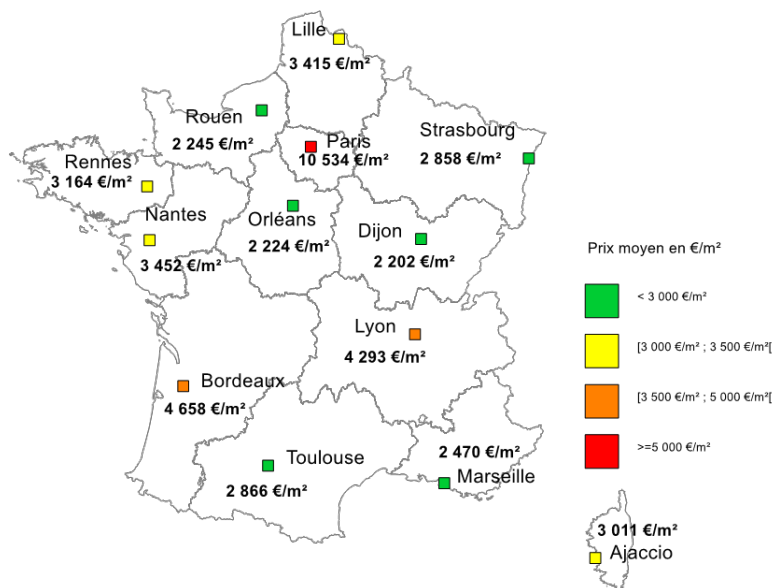
Les prix des capitales régionales

L'évolution des prix entre 2019 et 2020 est comprise entre -2,6 % pour Rouen et +7,4 % pour Rennes.



Source : FNAIM, janvier 2021

Le niveau des prix se situe entre 2 202 euros/m² à Dijon et à 10 534 euros/m² pour Paris.

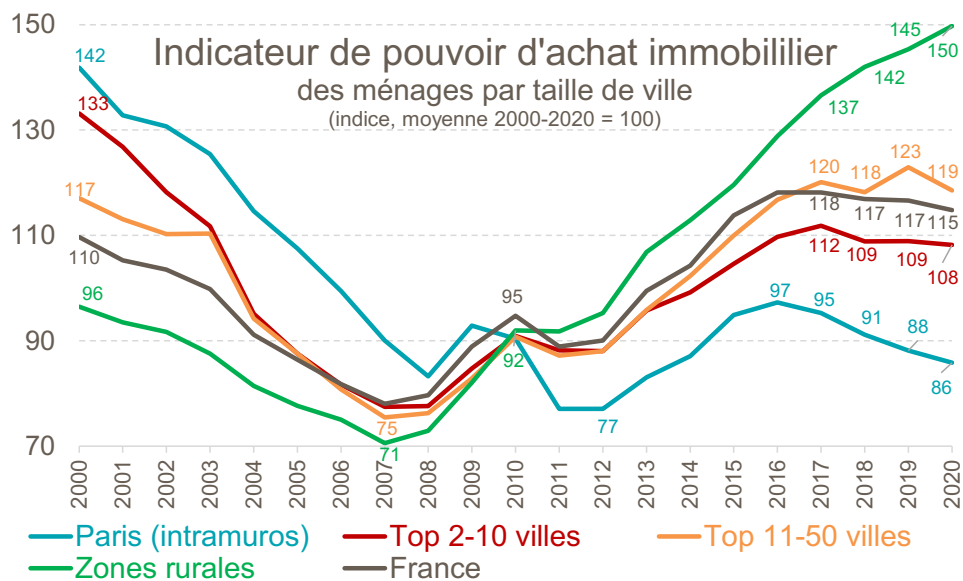


Source : FNAIM, janvier 2021

Pouvoir d'achat immobilier

En 2020, le pouvoir d'achat immobilier des ménages a baissé du fait de la hausse des prix, malgré la nouvelle baisse des taux d'intérêt. De sorte que le pouvoir d'achat immobilier se situe à 15 % au-dessus de sa moyenne de long terme (période 2000-2020).

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



Source : FNAIM, janvier 2021

Source : INSEE, Banque de France, FNAIM

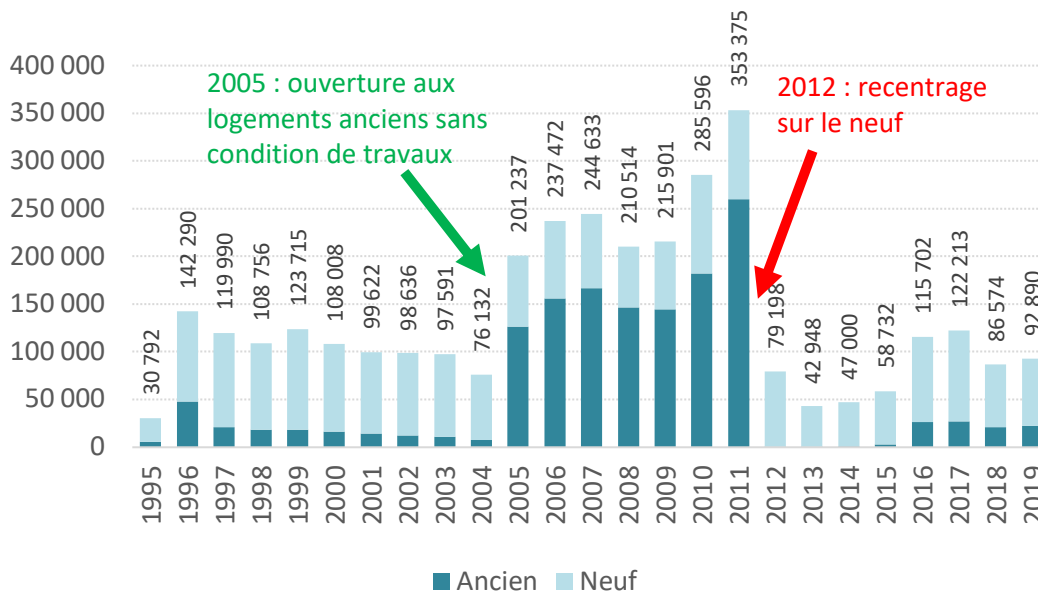
L'indicateur de pouvoir d'achat immobilier FNAIM reflète la quantité de surface achetable chaque année dans l'existant pour une durée de remboursement de 20 ans, des taux d'intérêts moyens immobiliers (Banque de France) et l'indice du prix des logements FNAIM. Cette approche prend également en compte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

Prêt à taux zéro (PTZ)

Evolution du nombre de PTZ accordés

Le nombre d'émissions de PTZ s'est fortement réduit depuis 2012 et son recentrage sur le logement neuf. En 2019, 22 343 PTZ ont été accordés dans l'ancien, soit seulement 2,1 % des ventes de logements anciens.

Nombre de PTZ accordés



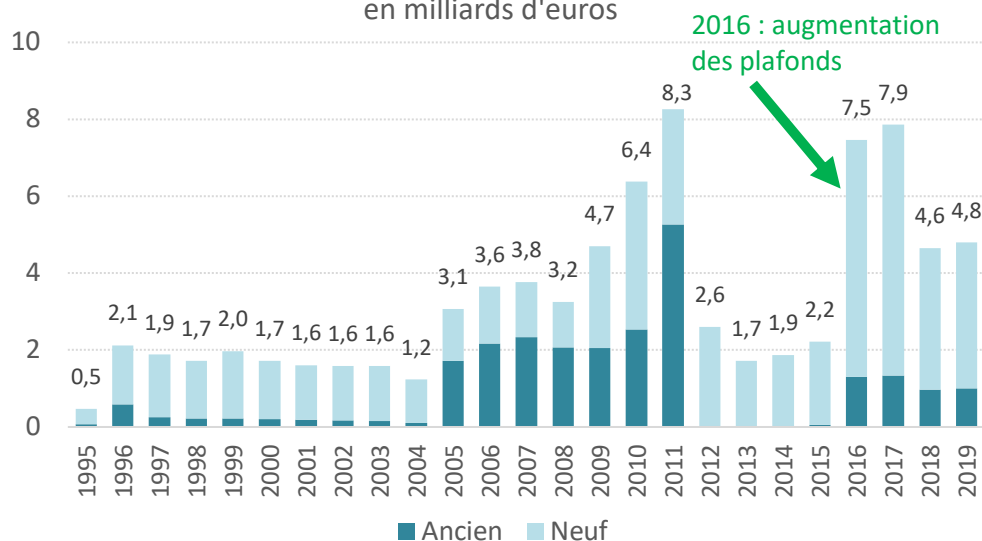
Source : Ministère de la Cohésion des territoires (via data.gouv.fr)

Montant des PTZ

En 2019, les PTZ ont représenté 4,8 milliards d'euros, dont 1 milliard d'euros dans l'ancien.

Montant total des PTZ

en milliards d'euros



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

Les loyers (1/2)

Loyers et rendement locatif brut des capitales régionales

Parmi les capitales régionales, les loyers médians de marché (d'annonce) se situent entre 12,1 euros/m² à Dijon, et 31,5 euros/m² à Paris.

Commune	Loyer médian (en €/m ²)	Rendement locatif brut
Ajaccio	13,1	5,2%
Bordeaux	16,0	4,1%
Dijon	12,1	6,6%
Lille	15,9	5,6%
Lyon	14,9	4,2%
Marseille	14,3	7,0%
Nantes	13,6	4,7%
Orléans	12,2	6,6%
Paris	31,5	3,6%
Rennes	14,9	5,7%
Rouen	13,2	7,1%
Strasbourg	13,4	5,6%
Toulouse	13,1	5,5%

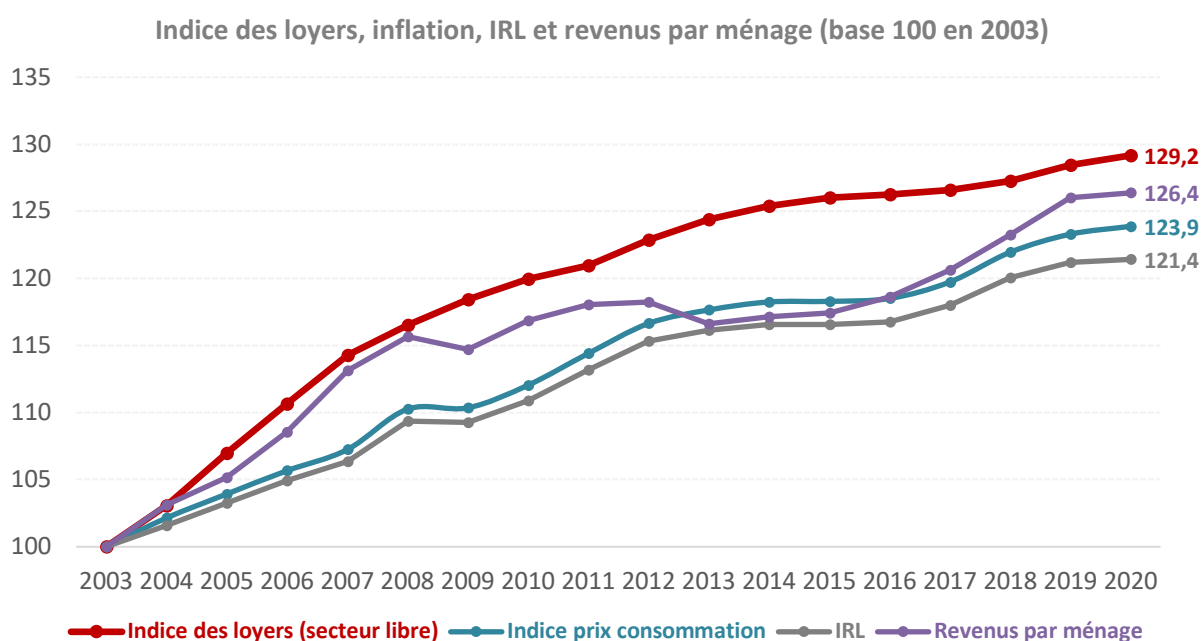
Source : Prix FNAIM 2020/ Loyers FNAIM, OSLO-3^{ème} trimestre 2020

Les loyers (2/2)

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

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

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



Source : INSEE, Calculs FNAIM, janvier 2021

Bailleurs et revenus fonciers

Les chiffres suivants ne sont pas disponibles pour l'année 2019 (« année blanche fiscale »). Le nombre de bailleurs particuliers de logements, de locaux commerciaux, de commerces, et de terrains s'élève à 5,1 millions en 2018 (dont 30 % sont non imposables). Parmi ces bailleurs, 29 % sont sous le régime micro-foncier et 71 % sous le régime réel (52 % déclarant un revenu, et 19 % un déficit).

Régime fiscal	Nombre de ménages bailleurs imposés au titre des revenus fonciers		
	Imposés	Non imposés	Total
Micro	867 091	615 837	1 482 928
Réel (revenus)	2 040 782	641 301	2 682 083
Réel (déficits)	681 345	297 546	978 891
Total	3 589 218	1 554 684	5 143 902

Source : Ministère des Finances et des Comptes publics - DGFIP, données statistiques

Ces bailleurs ont déclaré 40,1 milliards d'euros de revenus fonciers et 15,3 milliards d'euros de déficits. Le total des revenus fonciers déclarés est en hausse de +1,4% sur un an.

Régime fiscal	Montant des revenus fonciers déclarés (en Mds d'€)			Evolution annuelle
	Imposés	Non imposés	Total	
Micro	5,2	2,9	8,2	0,8%
Réel (revenus)	28,0	4,0	32,0	2,8%
Réel (déficits)	10,7	4,6	15,3	-1,0%
Total	43,9	11,5	55,4	1,4%

Source : Ministère des Finances et des Comptes publics - DGFIP, données statistiques

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.

Contentieux locatifs

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

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

Unité : nombre d'affaires

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

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

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

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

Unité : nombre d'affaires

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

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



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

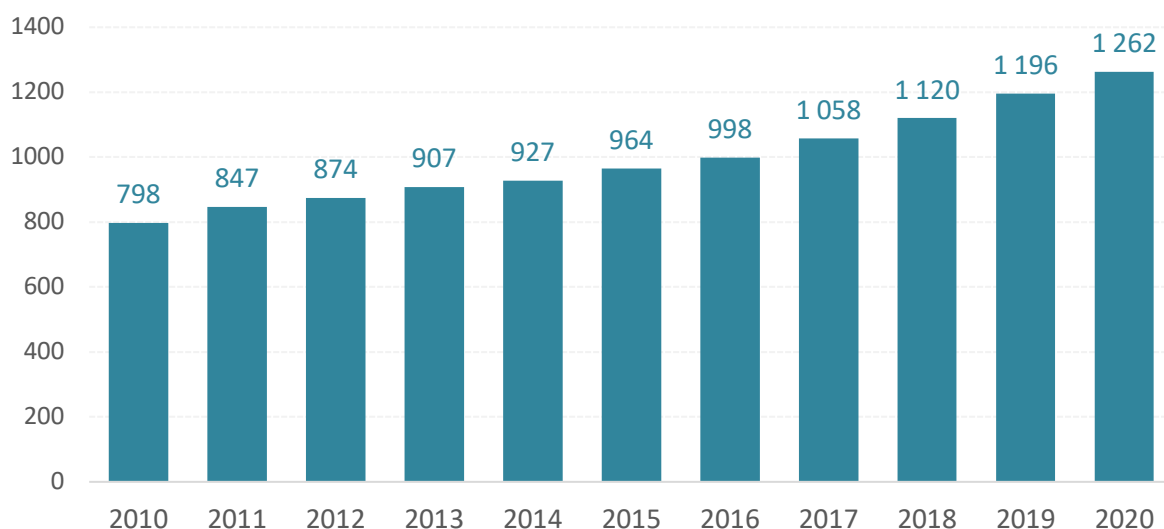


Encours et production (1/2)

Encours

L'encours des crédits à l'habitat des ménages atteint 1 262 milliards d'euros en 2020, soit une hausse de 5,5 % par rapport à 2019. Cette hausse avait d'ailleurs préoccupé le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), qui avait émis des recommandations en décembre 2019 pour freiner le marché du crédit à l'habitat, avant d'assouplir fin 2020 ces recommandations. Elles deviendront toutefois contraignantes pour les banques à partir de mi-2021.

Encours des crédits à l'habitat des ménages (en milliards d'euros)

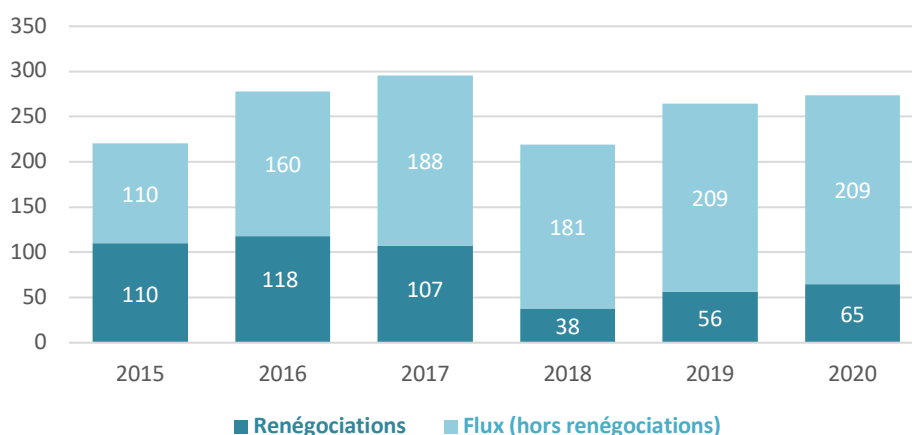


Source : Banque de France

Production

En 2020, le flux annuel des nouveaux crédits atteint 274 milliards d'euros, soit une hausse de 3,4 % par rapport à l'année 2019. Ce chiffre est cependant à relativiser, la part des renégociations d'emprunt étant de 23,7 % (contre 21,2 % en 2019).

Flux annuel des crédits nouveaux à l'habitat des ménages (en milliards d'euros)



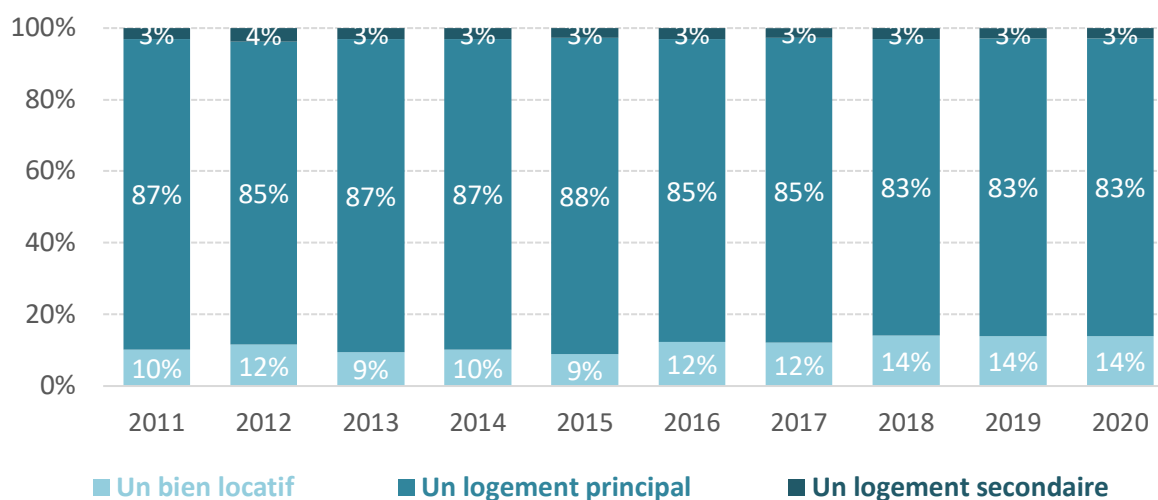
Source : Banque de France

Encours et production (2/2)

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

En 2020, la part des crédits immobiliers aux particuliers pour l'acquisition d'un logement principal est de 83 %, de 14 % pour l'investissement locatif et de 3 % pour l'achat d'une résidence secondaire.

Crédits ventilés selon l'usage du logement

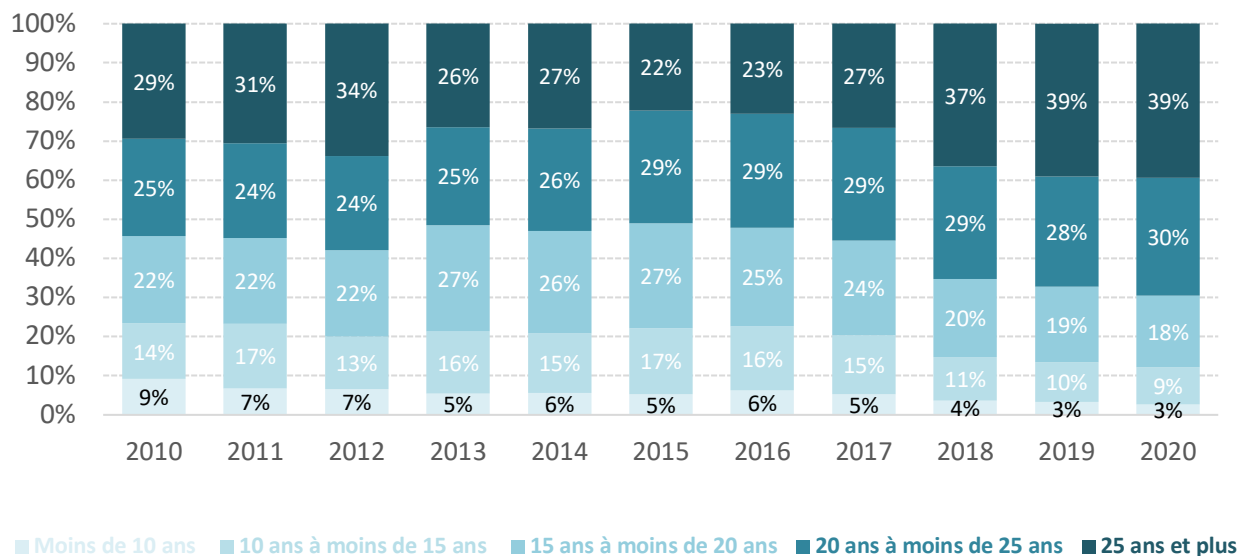


Source : Banque de France

Structure de la production selon la durée des crédits

En 2020, parmi les crédits immobiliers aux particuliers, 39 % ont une durée de 25 ans et plus, et 12 % moins de 15 ans. La part des crédits longs est plus élevée depuis trois ans, avec 12% de part supplémentaire par rapport à l'année 2017 pour les crédits d'une durée d'au moins 25 ans.

Crédits ventilés selon la durée



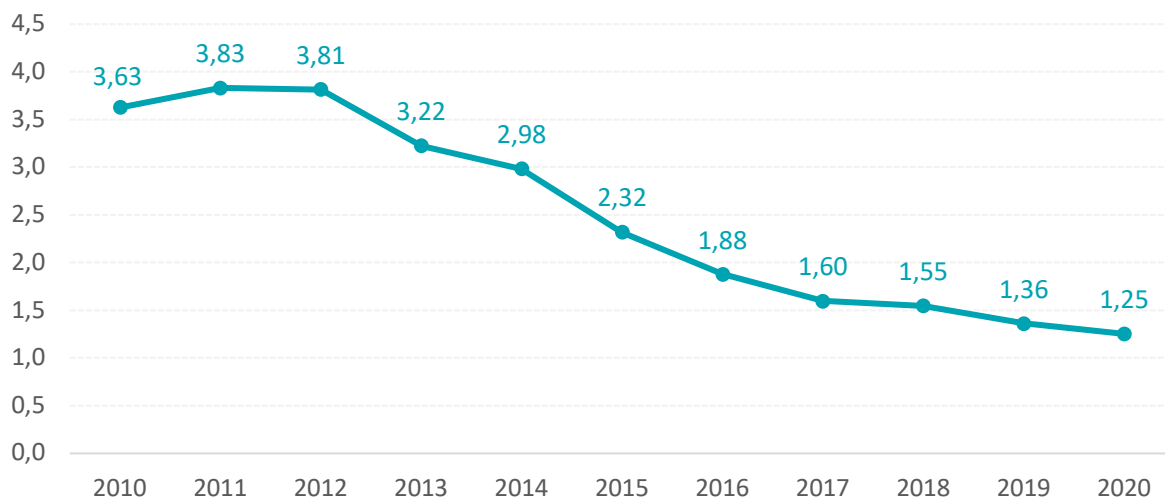
Source : Banque de France

Taux et durées

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

En 2020, le taux d'intérêt moyen des crédits nouveaux à l'habitat des ménages (assurance incluse), est de 1,25 % (contre 1,36 % en 2019), soit une baisse de 11 points de base sur un an. Ce taux est à son plus bas historique en 2020.

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

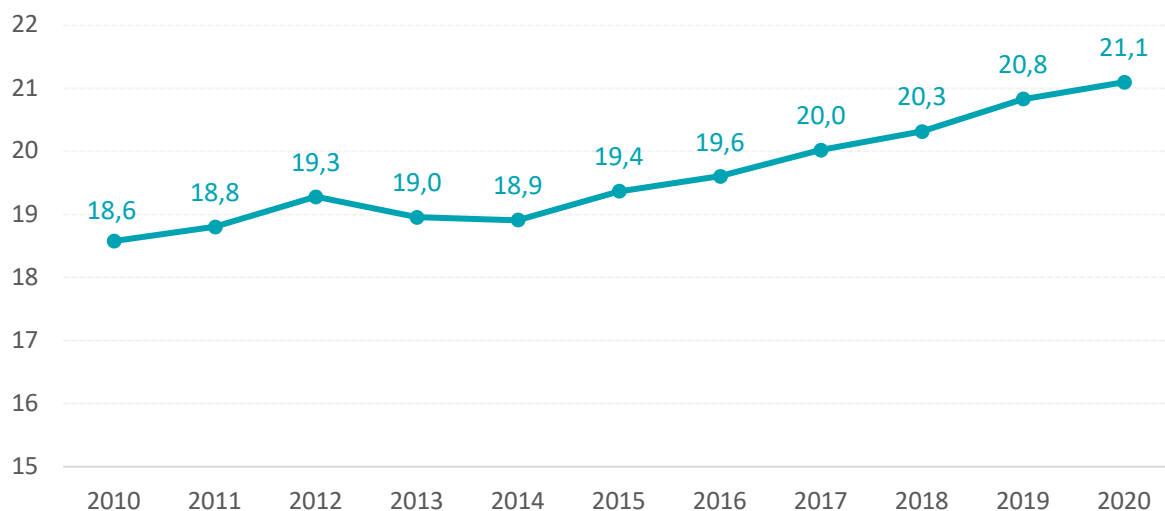


Source : Banque de France

Durée moyenne des nouveaux crédits à l'habitat des particuliers

En 2020, la durée moyenne des nouveaux crédits à l'habitat (hors prêts relais, rachats et renégociations) des particuliers est de 21,1 ans (contre 20,8 ans en 2019), soit une légère augmentation sur un an de 3,2 mois. C'est la sixième année consécutive de hausse.

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



Source : Banque de France



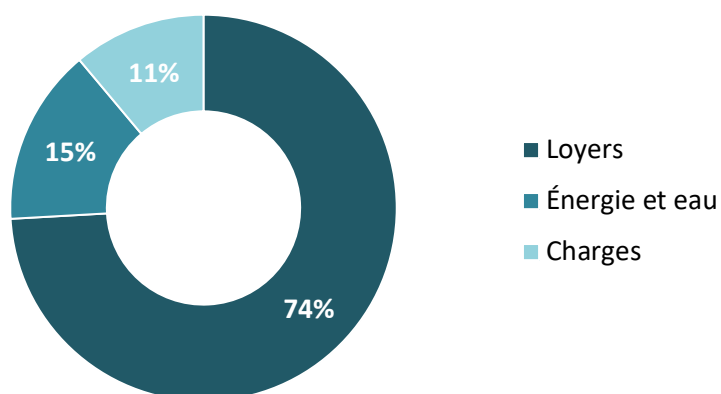
**LE LOGEMENT
DANS
L'ÉCONOMIE**



Dépenses courantes de logement

Dépenses courantes par logement

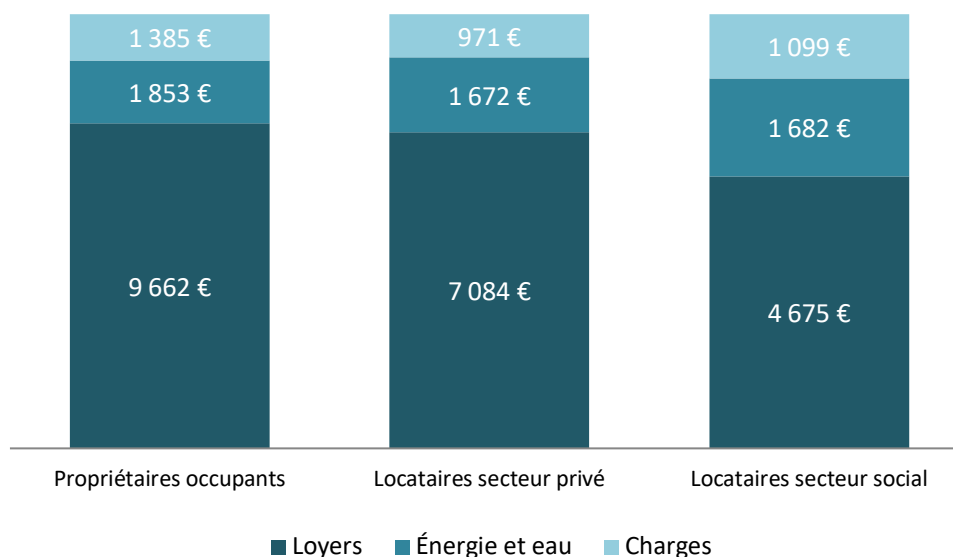
En 2019, les dépenses courantes des occupants des logements ordinaires s'établissent à 362 milliards d'euros. Elles incluent les loyers réels ou imputés³ (268 milliards d'euros), les dépenses d'énergie et d'eau (54,7 milliards d'euros) et les charges annexes (39,5 milliards d'euros).



Source : CSL2019

Dépenses courantes par logement et filière

La dépense courante pour un propriétaire occupant s'élève à 12 900 euros par an en moyenne. Elle représente 9 727 euros pour un locataire du secteur libre, et 7 456 euros pour un locataire du secteur social.



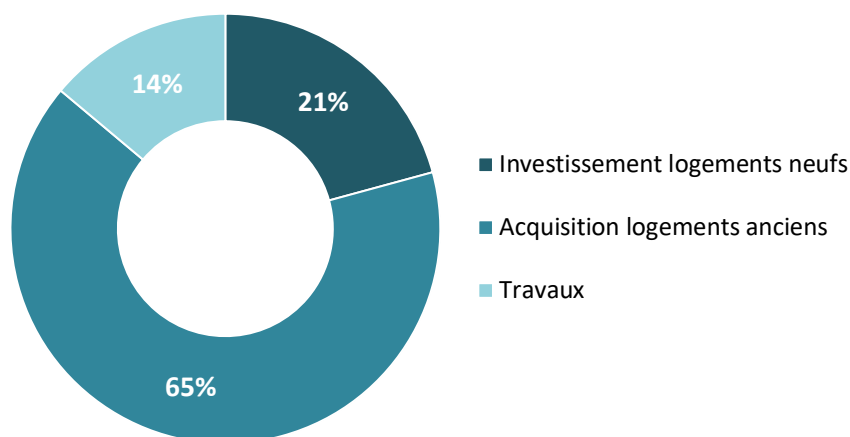
Source : Calcul FNAIM à partir des données CSL2019

³ Le loyer imputé correspond au loyer fictif que le propriétaire s'acquitterait pour un logement identique à celui qu'il occupe s'il était locataire du secteur privé.

Activité immobilière

Dépenses en capital par segment

En 2019, l'activité immobilière, qui regroupe l'ensemble des dépenses en capital (logements neufs et anciens, terrains d'assise, gros travaux) s'élève à 364 milliards d'euros, soit une hausse de 8,2 % sur un an. L'acquisition des logements anciens représente 237,5 milliards d'euros (65 %), celle des logements neufs 75,5 milliards d'euros (21 %) et les gros travaux 50,5 milliards d'euros (14 %).



Source : CSL2019

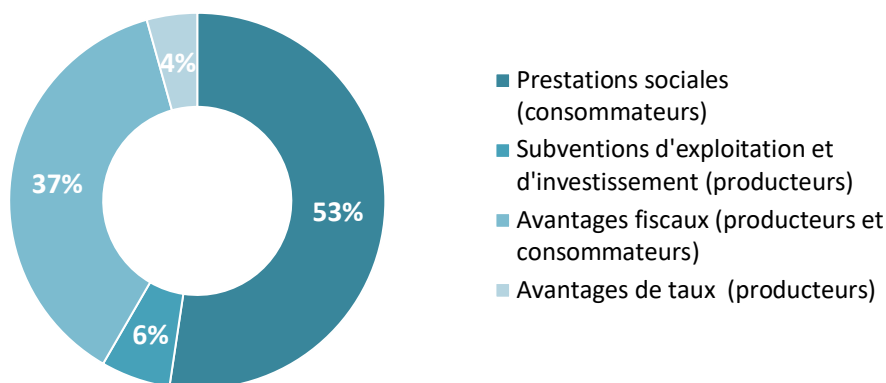
L'**activité immobilière** mesure trois types d'opérations :

- 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.

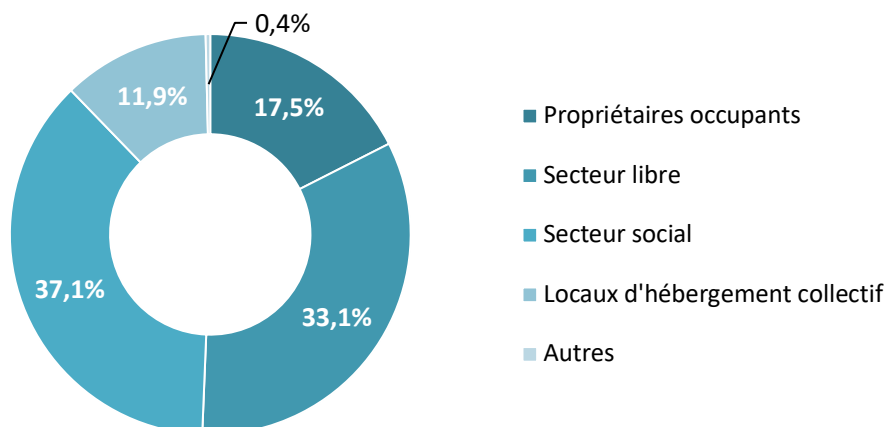
Aides au logement

En 2019, les aides au logement représentent 38,5 milliards d'euros, soit 1,6 % du PIB. Elles sont en baisse de 4,0 % sur un an et se répartissent entre consommateurs (58 %) et producteurs (42 %).



Source : CSL2019

Les aides bénéficient essentiellement au secteur locatif, à hauteur de 37 % pour le secteur social, 33 % pour le secteur libre, 18 % pour les propriétaires occupants et 12 % pour les hébergements collectifs.



Source : CSL2019

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

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

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

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

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

Prélèvements sur le logement

Les prélèvements fiscaux relatifs au logement, nets des avantages fiscaux, s'élèvent à 80,6 milliards d'euros en 2019 (dont 29 % liés à la taxe foncière), soit +4,8 % par rapport à 2018. Ils représentent près de 7,5 % des prélèvements obligatoires.

Prélèvements fiscaux relatifs au logement	Montants (en Mds d'€)	évolution 2019/2018	Structure
Prélèvements sur la consommation associée au service de logement	16,6	+3,4%	20,5%
TVA	11,6	+2,5%	14,4%
Autres taxes sur les produits	4,9	+5,4%	6,1%
Prélèvements sur les producteurs de service de logement	33,2	+3,8%	41,2%
Impositions sur les revenus immobiliers*	7,6	+3,2%	9,4%
Taxe foncière sur les propriétés bâties	23,3	+3,9%	28,9%
Taxes sur les charges	2,2	+2,3%	2,7%
Taxes sur la production de service de logement **	0,1	+59,0%	0,2%
Prélèvements sur l'investissement en logement	15,3	+4,5%	18,9%
Taxes d'urbanisme	1,1	+0,4%	1,4%
TVA sur terrains (non récupérée)	1,0	+7,0%	1,2%
TVA sur logements neufs	7,2	+5,8%	9,0%
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	4,3	+0,8%	5,3%
TVA sur autres frais	1,7	+10,5%	2,1%
Prélèvements sur les mutations	15,6	+9,3%	19,4%
DMTO bruts	13,4	+10,7%	16,6%
Contribution de sécurité immobilière	0,3	+10,7%	0,4%
Impôt sur les plus-values immobilières	1,9	+0,0%	2,4%
Ensemble des prélèvements	80,6	+4,8%	100,0%

Source : CSL2019 (Compte Satellite du Logement)

A ces prélèvements identifiés par le CSL, il convient d'ajouter 18,0 milliards d'euros en 2019 pour la taxe d'habitation (24,6 milliards moins un dégrèvement de 6,6 milliards en lien avec sa suppression partielle) et 2,1 milliards d'euros en 2019 au titre de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière).

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

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

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

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

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



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

Les données disponibles ne couvrent pas Mayotte



Parc de logements

Parc de logements

Le nombre de logements dans les départements et régions d'outre-mer hors Mayotte s'élève à 898 983 unités. Sur 100 logements, 83 sont des résidences principales, 5 sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels et 12 sont des logements vacants. Plus de deux tiers des logements sont des maisons.

Département	Nombre de logements	Dont appartements	Dont maisons	Part de résidences principales	Part de résidences secondaires	Part de logements vacants
Guadeloupe	227 525	24%	75%	76%	9%	15%
Martinique	212 577	36%	63%	79%	6%	15%
Guyane	88 986	34%	62%	88%	2%	10%
La Réunion	369 895	33%	66%	89%	3%	9%
Ensemble	898 983	32%	67%	83%	5%	12%

Source : INSEE, RP2017 exploitation principale. Note : la part des logements qui ne sont ni des appartements ni des maisons est de l'ordre de 4% en Guyane.

Statuts d'occupation des résidences principales

53 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.

Département	Nombre de logements	Part de propriétaires
Guadeloupe	171 988	59%
Martinique	167 200	55%
Guyane	77 930	43%
La Réunion	328 194	51%
Ensemble	745 312	53%

Source : INSEE, RP2017 exploitation principale

Construction des logements

Le nombre des mises en chantier atteint, en 2020, 11 900 unités, soit une baisse de 16,8 % par rapport à l'année 2019.

Département	Nombre de mises en chantier	Evolution annuelle
Guadeloupe	2 100	-27,6%
Martinique	1 800	-28,0%
Guyane	1 500	-21,1%
La Réunion	6 500	-7,1%
Ensemble	11 900	-16,8%

Source : SDES, Sit@del2, estimations sur données à fin décembre 2020

Tendance des ventes et des prix

Volume de ventes de logements

En 2020, le nombre de ventes de logements a atteint 8 906 unités dans les DROM, soit -8,9 % par rapport à l'année 2019.

Département	Nombre de ventes	Evolution annuelle
Guadeloupe	1 566	-13,5%
Martinique	1 659	-10,4%
Guyane	675	-7,6%
La Réunion	5 006	-7,0%
Ensemble	8 906	-8,9%

Source : estimation FNAIM à partir de données DVF (DGFIP), et CGEDD (Fidji et MEDOC), décembre 2020

Prix des logements

En 2020, les prix sont en légère hausse dans les DROM, avec une baisse pour les appartements (-1,7 %), et une hausse pour les maisons (+1,9 %).

Type de bien	Prix moyen (en €/m ²)	Evolution annuelle
Appartement	2 635	-1,7%
Maison	2 652	+1,9%
Ensemble	2 648	+1,0%

Source : FNAIM (décembre 2020)



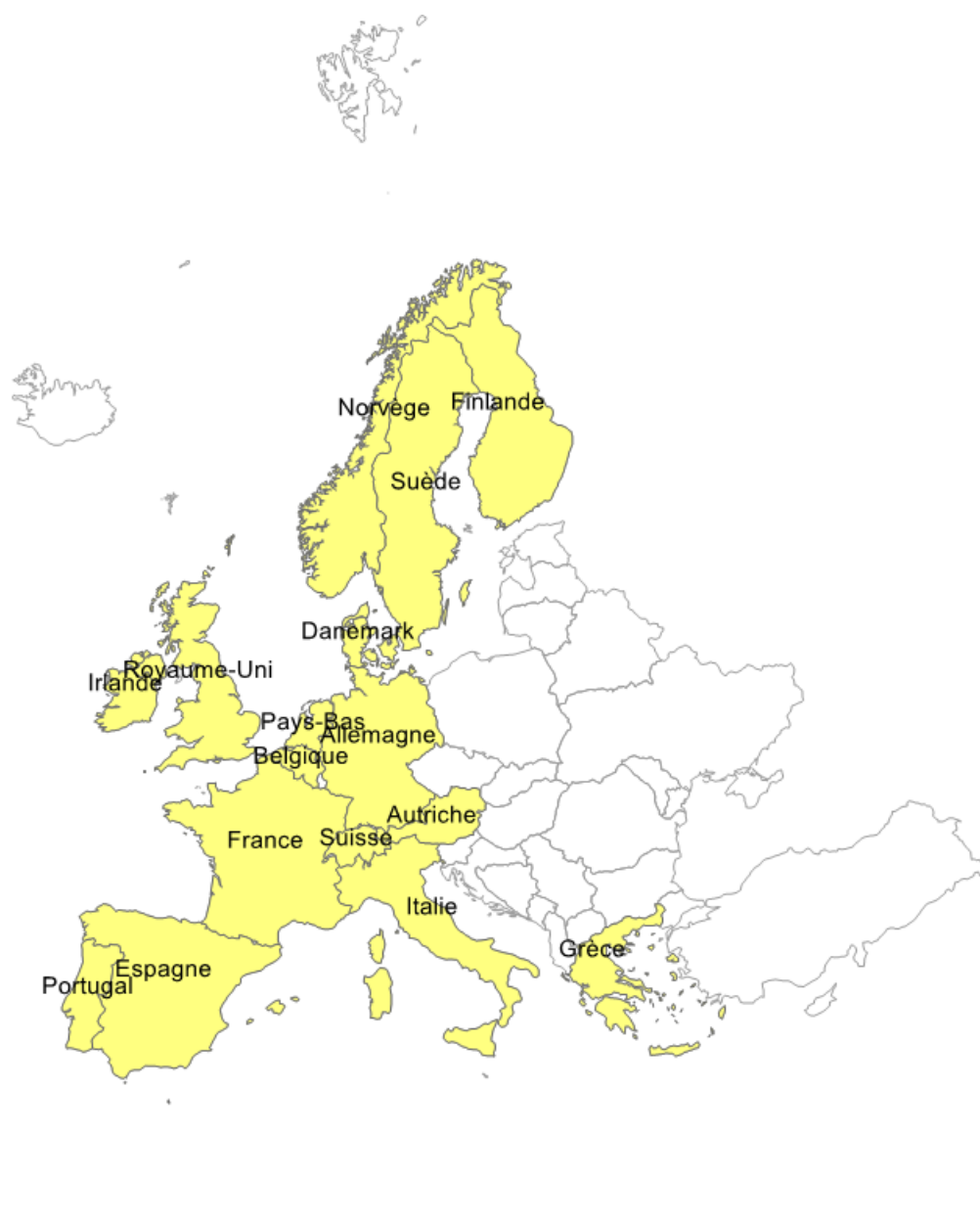
LE LOGEMENT EN EUROPE



Le logement en Europe

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

Carte des pays sélectionnés

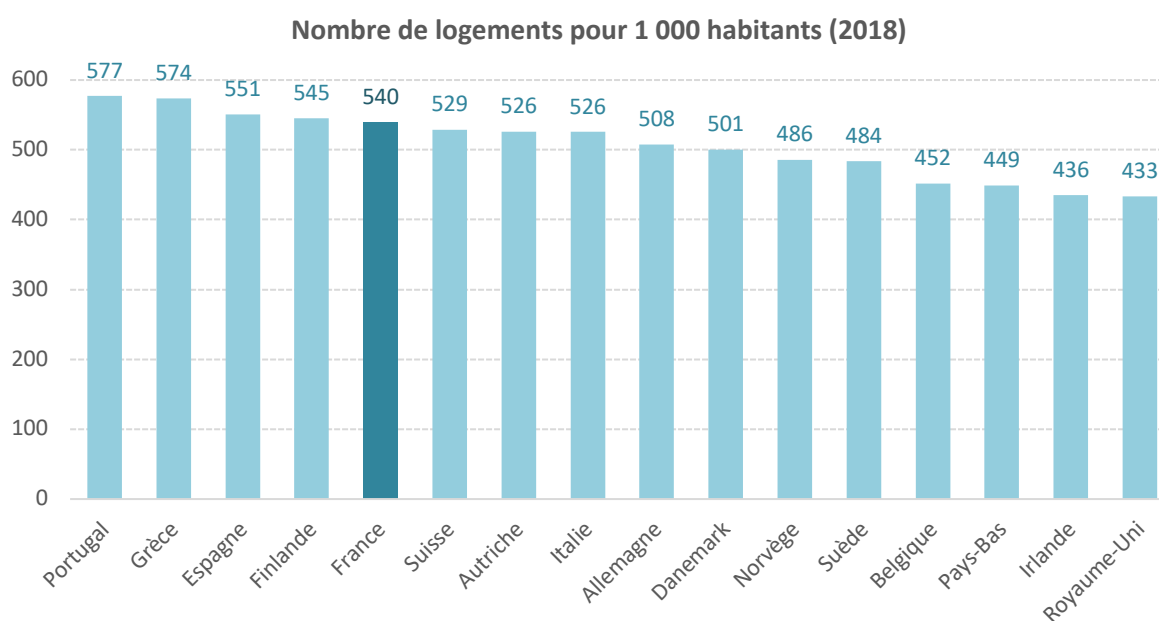


Le parc de logements (1/5)

Parc de logements

En lien avec le nombre d'habitants, 5 pays se détachent en termes de parc de logements : l'Allemagne (42 millions de logements), la France (36 millions), l'Italie (31 millions), l'Espagne (26 millions) et le Royaume-Uni (24 millions).

En rapportant le nombre de logements à la population, le Portugal et la Grèce sont les pays comportant le plus de logements pour 1 000 habitants (respectivement 577 et 574) alors que le Royaume-Uni est le pays avec le moins de logements pour 1 000 habitants (433). Cela est notamment lié à la démographie, au nombre de résidences secondaires, et au type d'habitat de chaque pays.



Source : OCDE

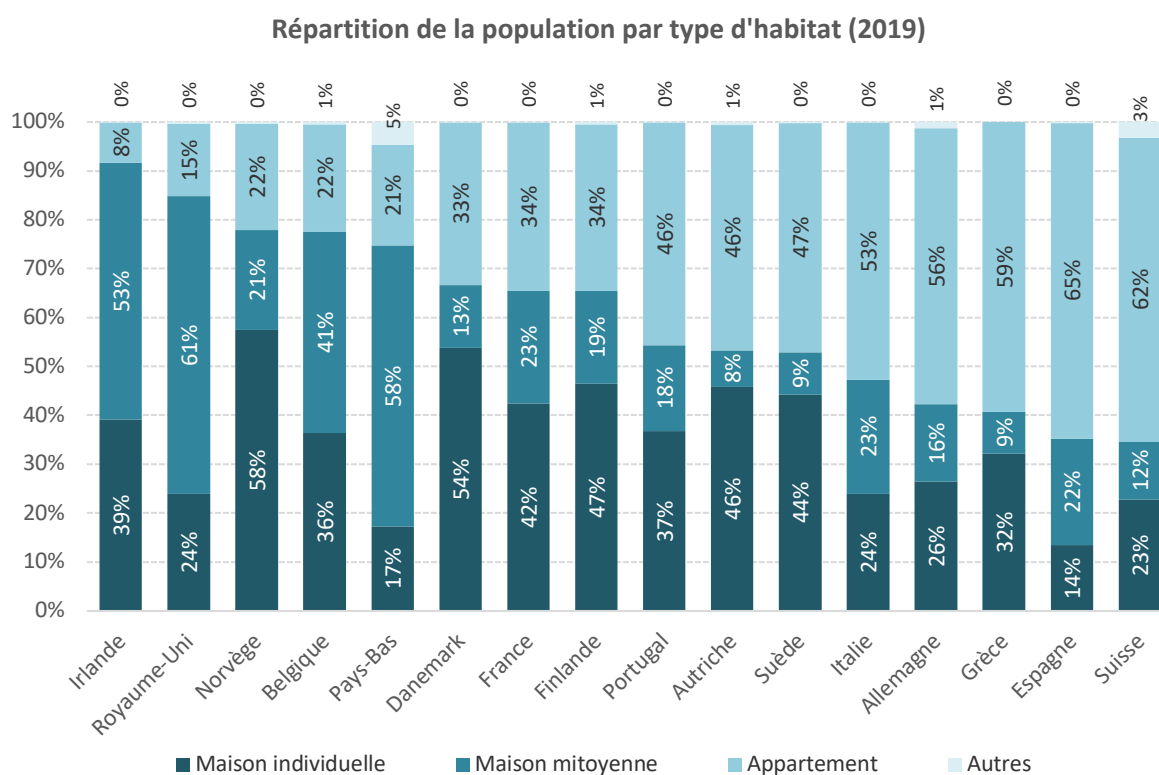
Les données détaillées sur le parc de logements et le nombre de logements pour 1 000 habitants sont disponibles dans le tableau récapitulatif à la fin de cette partie.

Le parc de logements (2/5)

Type d'habitat

De nombreuses disparités sont observées entre les pays d'Europe concernant le type d'habitat. Les populations britanniques et irlandaises vivent essentiellement en maison (respectivement 85% et 92%), de même que celles du Benelux. Les allemands vivent moins en maison que les français (42% contre 66%). Les populations des pays méditerranéens (Espagne, Grèce, Italie) habitent majoritairement en appartement.

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



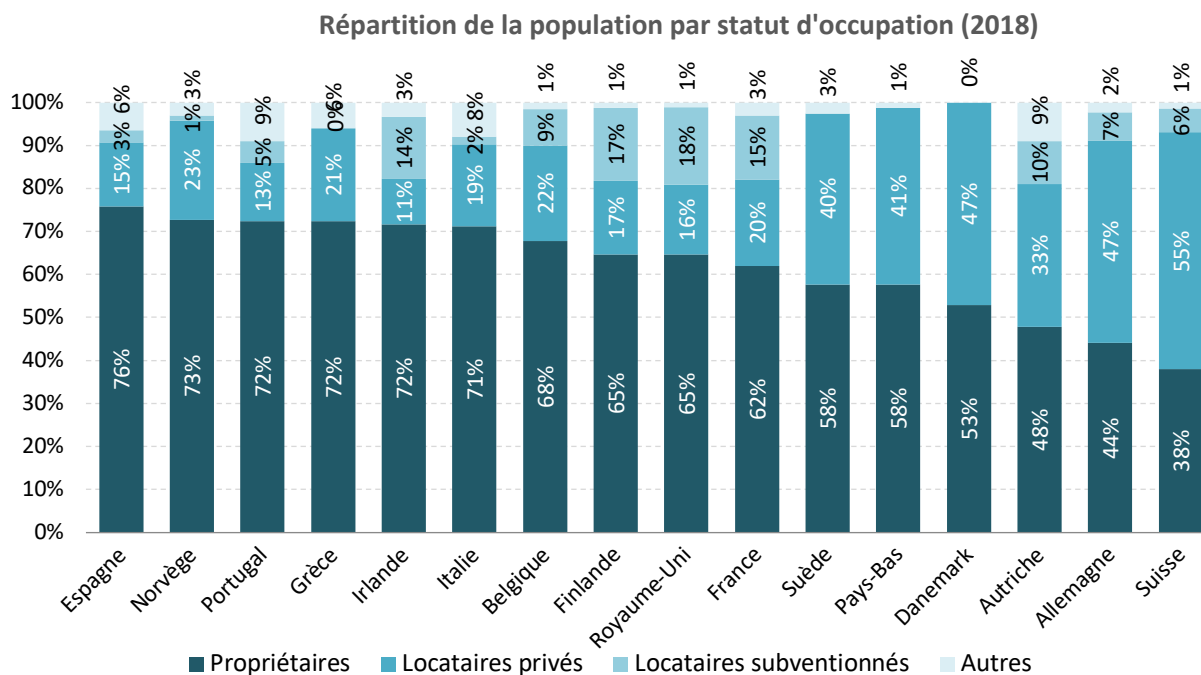
Source : Eurostat

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

Le parc de logements (3/5)

Statut d'occupation de la résidence principale

En Europe, les taux de propriétaires s'échelonnaient entre 38 % (Suisse) et 76 % (Espagne) en 2018. D'une manière générale, les taux de propriétaires sont plus élevés en Europe du Sud qu'en Europe du Nord. Parmi les plus grands pays, le Royaume-Uni et la France se distinguent par un parc social important.



Source : OCDE

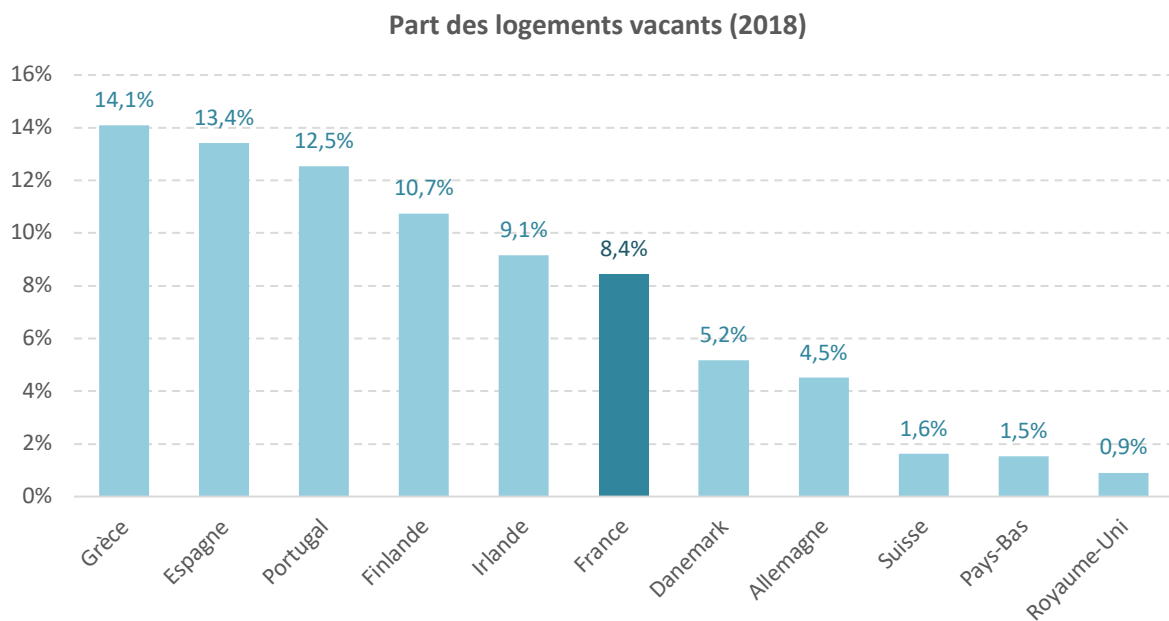
Le parc de logements (4/5)

Les logements vacants

En 2018, la part des logements vacants en France (8,4%) se situe dans la moyenne des pays européens sélectionnés.

De très fortes disparités sont observées : plus de 14% du parc est vacant en Grèce alors qu'au Royaume-Uni, moins de 1% du parc est concerné (216 000 logements sur 24 millions).

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



Source : OCDE

Les logements inoccupés

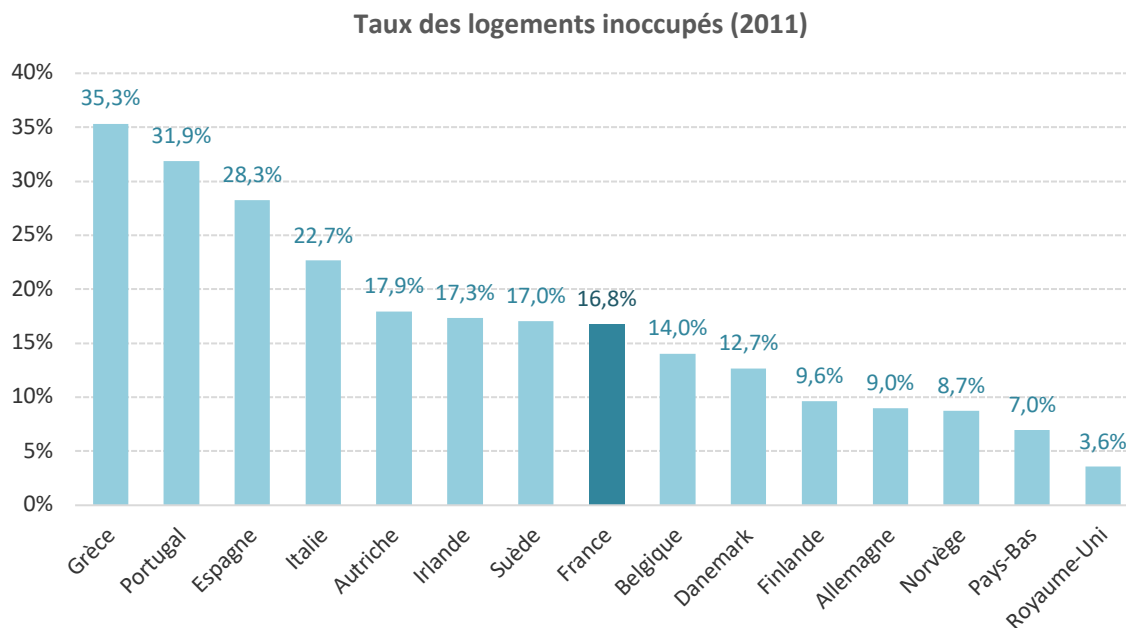
La frontière entre logements vacants et résidences secondaires est poreuse, c'est pourquoi il est utile d'analyser les données sur l'ensemble des logements inoccupés. Les logements inoccupés correspondent à la somme des logements vacants et des résidences secondaires. Les dernières données disponibles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

Le parc de logements (5/5)



Source : Eurostat

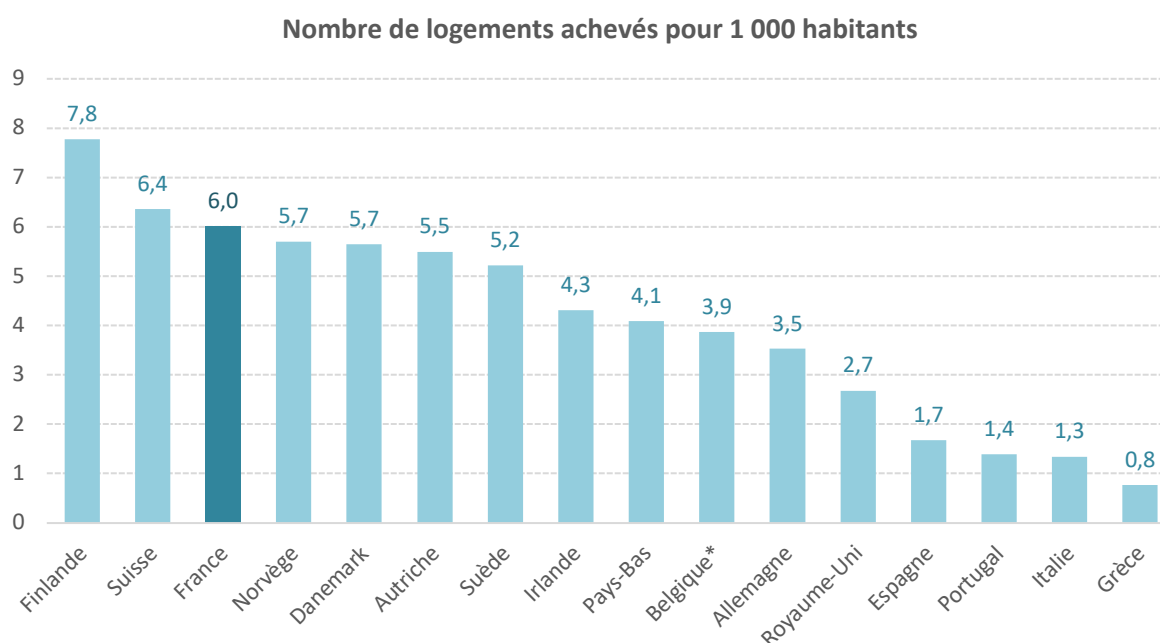
Note de lecture : Il convient d'être prudent dans la comparaison des deux graphiques ci-dessus (part des logements vacants et taux des logements inoccupés). En effet, les données viennent de deux sources différentes (respectivement l'OCDE et Eurostat) et sont sur deux temporalités différentes (respectivement 2018 et 2011).

Construction de logements (1/2)

Logements achevés

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

La Finlande a été le pays qui a le plus construit en 2019 avec un ratio de 7,8 logements pour 1 000 habitants. Enfin, la construction reste sinistrée en Europe du Sud.



Source : EMF-Hypostat 2020

*Belgique : Logements commencés

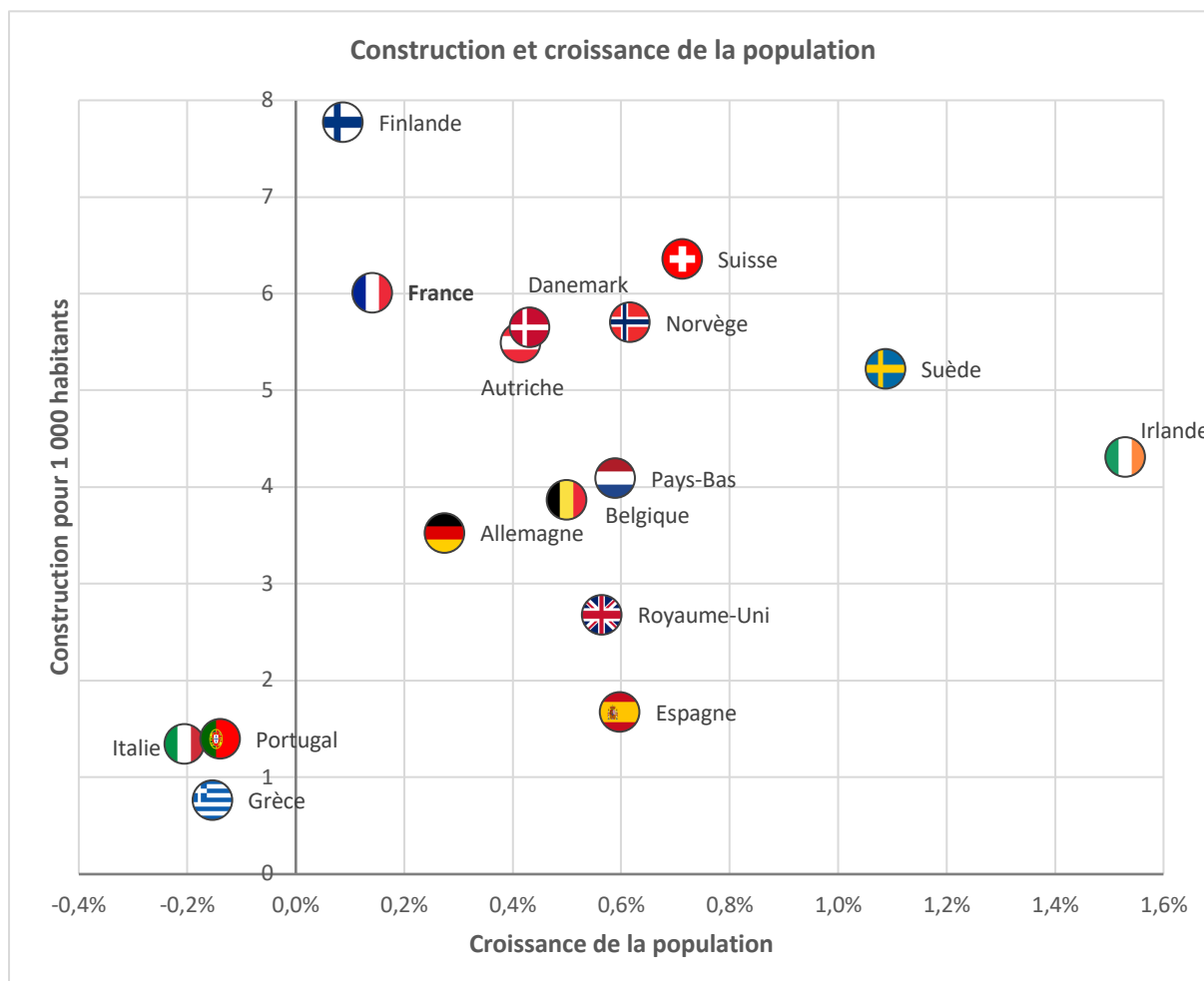
En comparant le niveau de la construction à la croissance démographique de chaque pays, on observe quelques disparités (voir graphique ci-dessous).

La Finlande, et dans une moindre mesure la France construisent beaucoup au regard de leur croissance démographique actuelle avec respectivement 7,8 et 6,0 logements construits pour 1 000 habitants et une croissance de la population inférieure à 0,2%. En France, la baisse de la natalité ces dernières années fait donc relativiser le supposé manque de construction.

A l'inverse, la Suède et l'Irlande construisent relativement peu au regard de leur croissance démographique significative.

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

Construction de logements (2/2)



Source : Eurostat, EMF-Hyostat 2020

Note de lecture : La construction pour 1 000 habitants est en valeur 2019 (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 2018 et 2019.

Ventes de logements (1/2)

Nombre de transactions

En 2019, la France se situe au 2^e rang parmi les pays sélectionnés pour le nombre de transactions derrière le Royaume-Uni.

Ramené au nombre d'habitants, la Norvège est le pays où s'effectue le plus grand nombre de transactions (22,5 pour 1 000 habitants).

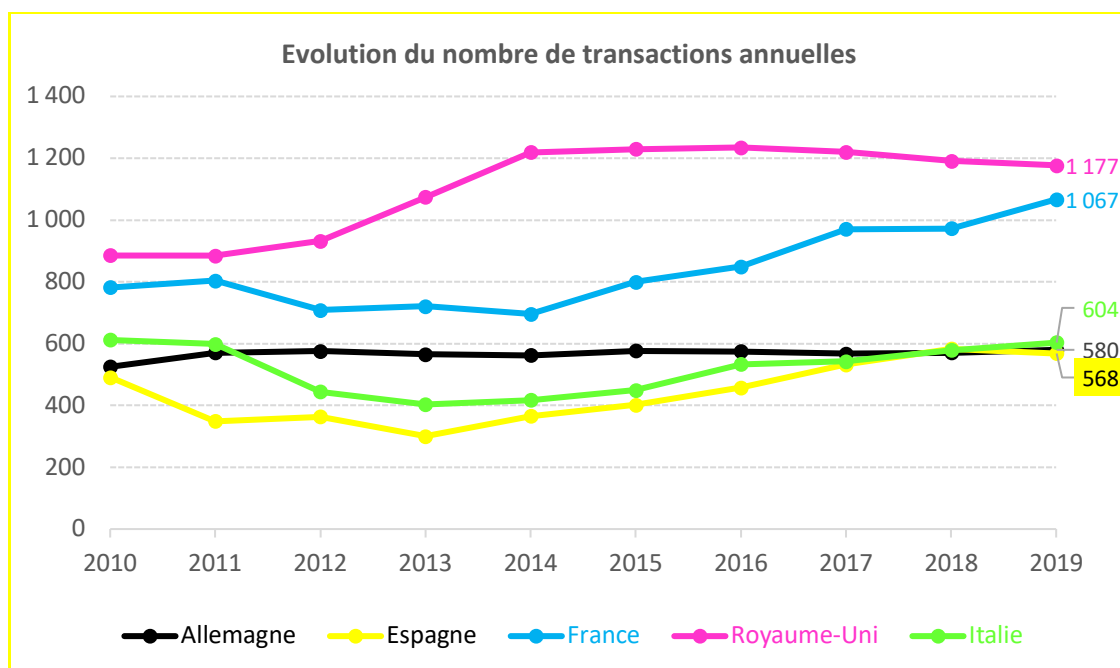
Pays	Transactions 2019	Transactions 2019 pour 1 000 habitants
Royaume-Uni	1 176 570	17,7
France	1 067 000	15,9
Italie	603 541	10,0
Allemagne	580 000	7,0
Espagne	568 180	12,1
Pays-Bas	218 595	12,6
Portugal	181 478	17,7
Suède	162 860	15,9
Belgique	149 562	13,1
Norvège	119 950	22,5
Danemark	81 889	14,1
Autriche	78 130	8,8
Finlande	76 561	13,9
Grèce	60 540	5,6
Irlande	38 538	7,9

Source : BCE, Hypostat

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

Parmi les 5 grands pays européens, la France, l'Italie et l'Espagne ont connu une évolution croissante du nombre de transactions de 2014 à 2019 alors que ce nombre est stable en Allemagne depuis 2011 et au Royaume-Uni depuis 2014.

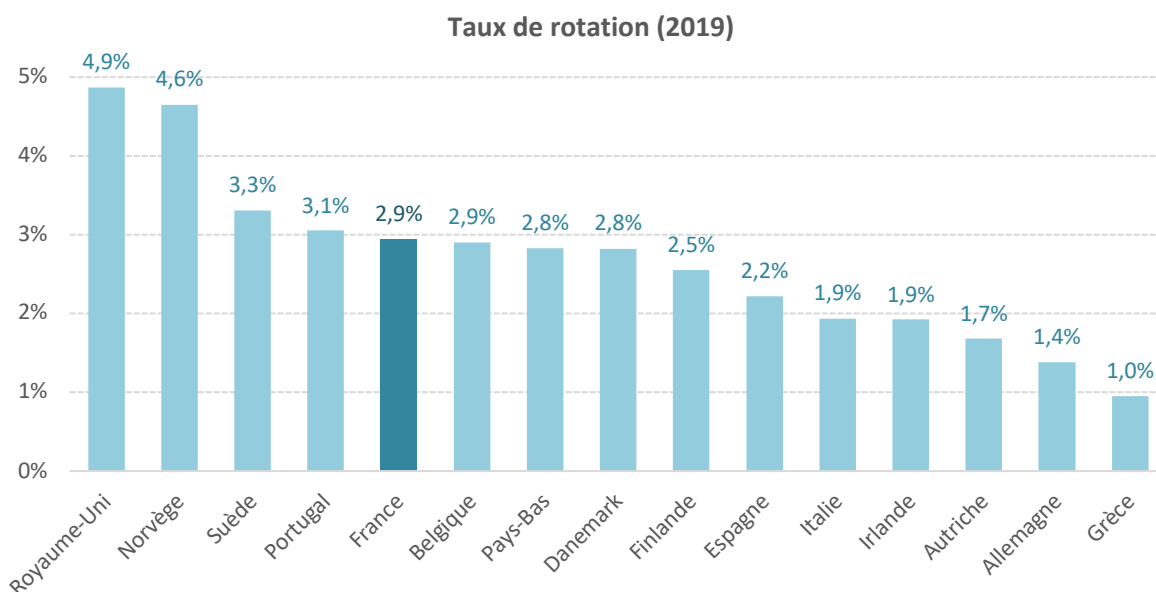
Ventes de logements (2/2)



Source : BCE, EMF-Hyostat

Taux de rotation

En 2019, le taux de rotation des logements des pays européens étudiés s'étale de 1,0% (Grèce) à 4,9% (Royaume-Uni). La France se situe dans la moyenne européenne (2,9%). La part du parc détenue par des personnes morales (faible en France) peut avoir une influence importante sur le taux de rotation (le parc détenu par les personnes morales a généralement un taux de rotation plus faible), de même que le taux de propriétaires.

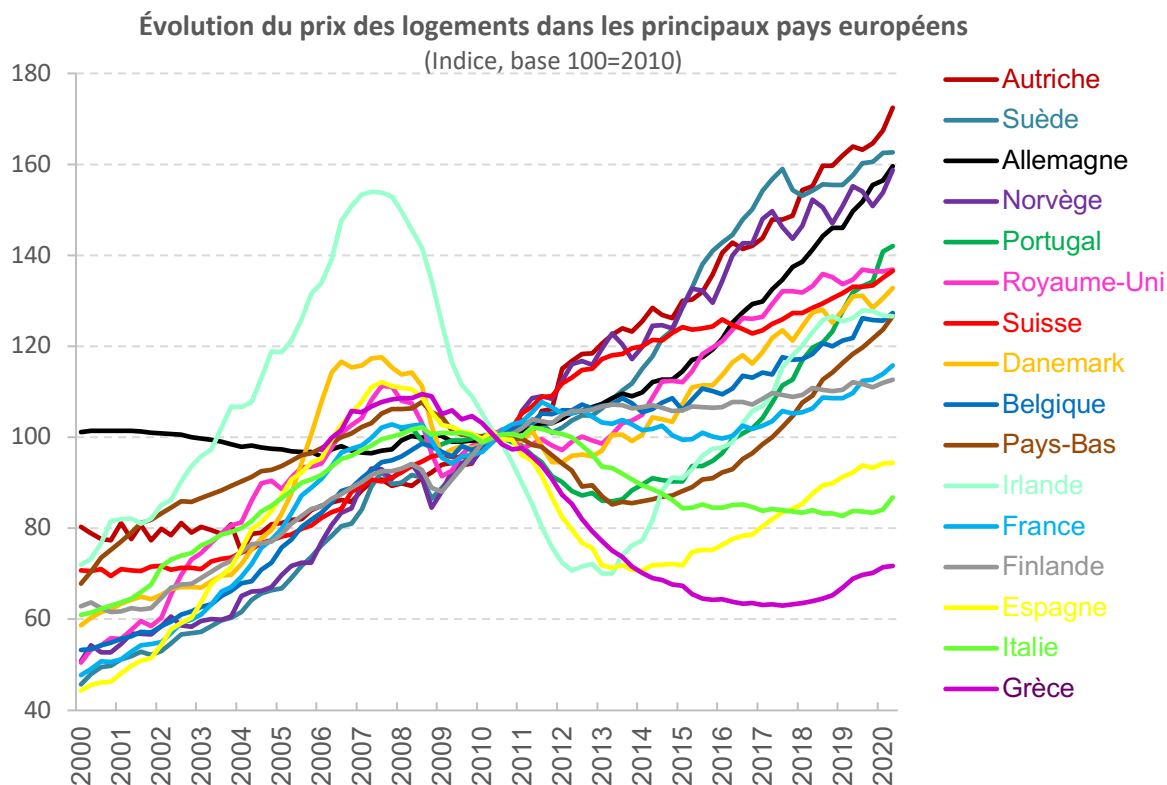


Source : BCE et EMF-Hyostat (nombre de transactions), OCDE (parc de logements)

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

Prix des logements par pays (1/2)

L'évolution des prix en Europe est très disparate, mais globalement orientée à la hausse. La plupart des pays ont connu une forte hausse dans les années 2000, puis une baisse en 2008-2009, puis de nouveau une hausse depuis 2010. Cette tendance générale à la hausse des prix a été principalement favorisée par la forte baisse généralisée des taux d'intérêt des crédits. Elle résulte également, dans une moindre mesure, de la hausse des revenus des ménages.



Source : BRI (Banque des règlements internationaux)

Note de lecture : en Autriche, l'indice de prix des logements est à 172,5 fin juin 2020. Cela signifie que les prix à cette date sont 72,5 % plus élevés qu'en moyenne sur l'année 2010.

L'Irlande, la Grèce, l'Espagne et l'Italie ont connu de fortes corrections de prix après la crise. La Suède et la Norvège ont connu des hausses particulièrement marquées ces vingt dernières années. Le cas de l'Allemagne est atypique, avec des prix qui avaient stagné dans les années 2000 et qui progressent vite depuis 2015. L'Autriche a connu une situation intermédiaire : une hausse relativement modérée dans les années 2000 et une hausse très soutenue depuis 2009.

Prix des logements par pays (2/2)

Pays	Evolution sur :		
	1 an	5 ans	10 ans
Autriche	+8,6%	+42,1%	+72,8%
Suède	+5,1%	+29,6%	+63,5%
Allemagne	+9,9%	+42,6%	+59,8%
Norvège	+3,5%	+26,0%	+57,5%
Portugal	+10,3%	+48,4%	+41,3%
Royaume-Uni	+2,2%	+22,4%	+36,6%
Suisse	+3,5%	+12,9%	+37,6%
Danemark	+1,9%	+21,8%	+32,4%
Belgique	+5,5%	+19,0%	+28,2%
Pays-Bas	+8,3%	+37,7%	+26,6%
Irlande	+0,5%	+33,6%	+24,9%
France	+6,0%	+16,2%	+17,0%
Finlande	+0,5%	+5,9%	+13,0%
Espagne	+2,0%	+19,6%	-6,9%
Italie	+2,9%	+2,3%	-13,0%
Grèce	+2,8%	+6,2%	-29,2%

Source : BRF

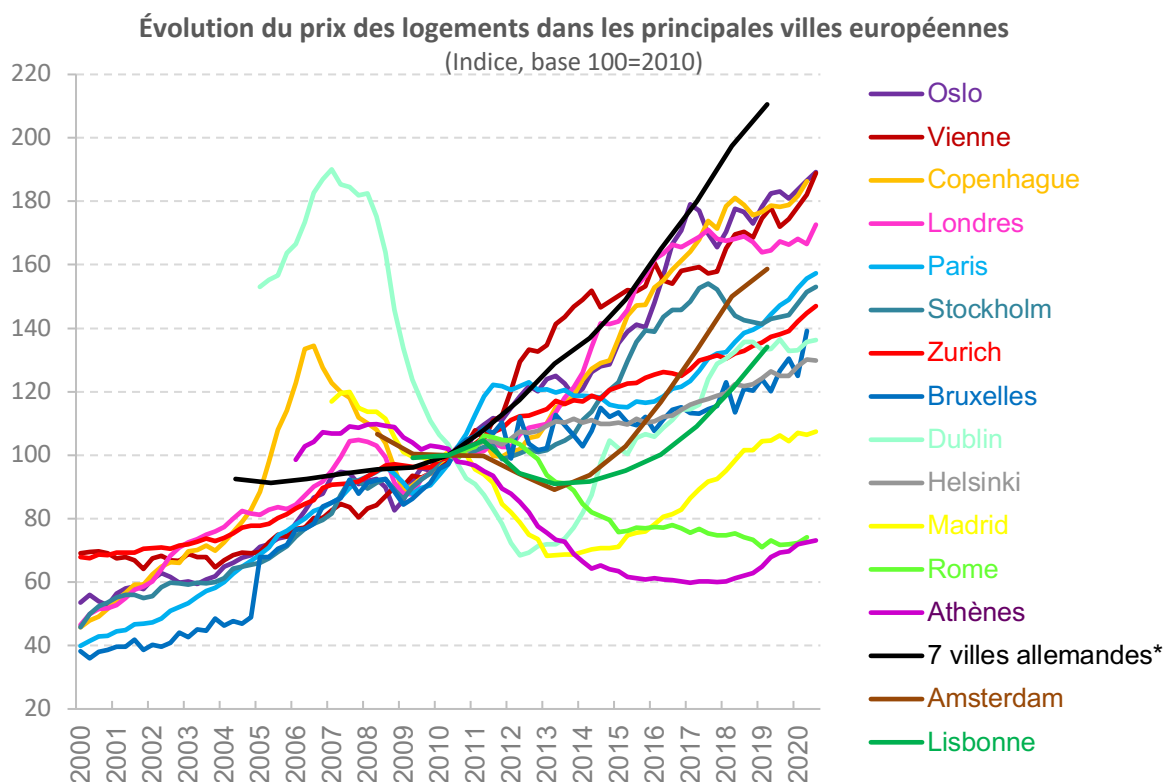
Sur 10 ans, l'Autriche est le pays qui a vu le prix de ses logements le plus progresser : +72,8% entre fin juin 2010 et fin juin 2020. Les prix de l'immobilier ont également beaucoup progressé en Suède, en Allemagne et en Norvège sur 10 ans, alors qu'en France la hausse sur 10 ans est relativement contenue (+17%).

Les prix des logements sont en baisse sur 10 ans dans 3 pays : l'Espagne, l'Italie et la Grèce.

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

Indice de prix des principales villes

Ces indices 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 Vienne, Oslo (où ils ont presque doublé depuis 2010), Paris, Londres, Amsterdam et dans les sept plus grandes villes allemandes. Le phénomène de métropolisation est donc loin d'être spécifique au marché français.



* : indice agrégat des 7 plus grandes villes allemandes (Berlin, Hambourg, Munich, Cologne, Francfort, Stuttgart et Düsseldorf)

Source : BRI et EMF-Hypostat

Sur 10 ans, l'indice agrégat des sept plus grandes villes allemandes est celui qui a le plus progressé (+114% en de 2010 à 2019). Les autres villes ayant connu les plus fortes augmentations de prix sont Oslo, Copenhague et Vienne.

Paris a connu une augmentation se situant dans la moyenne des villes analysées (+55% sur 10 ans) alors que 2 villes ont vu leur prix diminuer sur 10 ans : Rome et Athènes.

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

Villes	Evolution sur :		
	1 an	5 ans	10 ans
7 plus grandes villes allemandes	+13,2%	+73,6%	+114,4%
Oslo	+6,1%	+48,1%	+87,5%
Copenhague	+7,6%	+42,4%	+86,8%
Vienne	+16,9%	+37,2%	+86,5%
Londres	+5,3%	+19,4%	+70,3%
Amsterdam	+8,6%	+65,1%	+58,3%
Paris	+10,2%	+40,5%	+55,0%
Stockholm	+9,5%	+17,4%	+52,4%
Zurich	+8,9%	+24,2%	+46,8%
Bruxelles	+12,5%	+28,8%	+42,0%
Dublin	-0,2%	+30,8%	+38,7%
Lisbonne	+13,4%	+42,5%	+34,9%
Helsinki	+4,8%	+18,4%	+30,1%
Madrid	+1,3%	+31,9%	+7,4%
Athènes	+3,9%	+11,8%	-24,9%
Rome	+1,0%	-2,0%	-26,0%

Source : BRI et EMF-Hyostat

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 15 m² dans le neuf. Le faible niveau d'offre neuve contribue à ces prix élevés. A titre de comparaison, on peut acheter pour le même budget, 25 m² à Londres, 36 m² à Berlin, 45 m² à Madrid ou 61 m² à Rome.

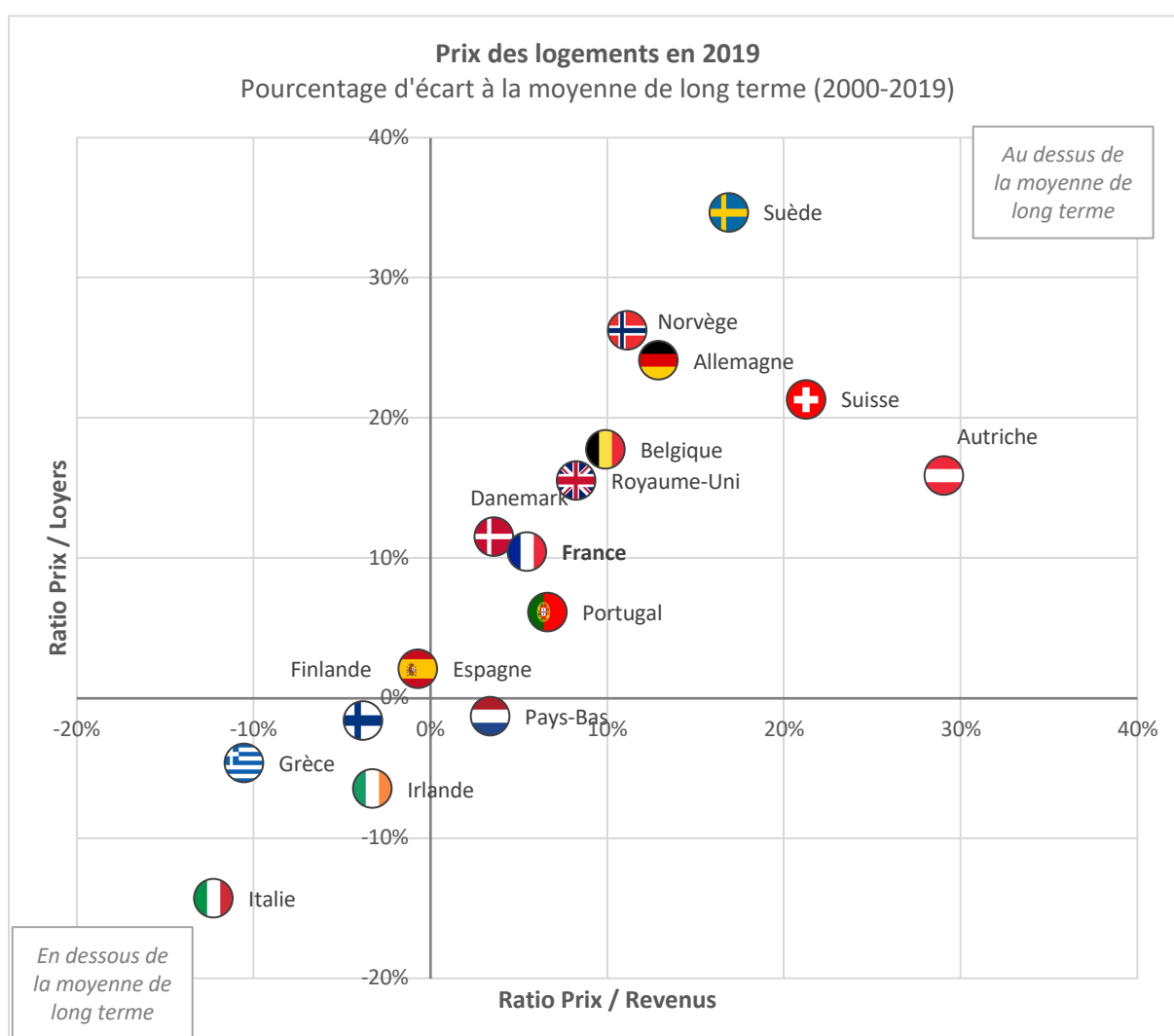
Villes	Prix au m ² (neuf)	Surface pour un budget de 200 000 €
Dublin	2 381	83 m ²
Rome	3 259	61 m ²
Bruxelles	3 350	59 m ²
Lisbonne	3 908	51 m ²
Madrid	4 394	45 m ²
Vienne	4 868	41 m ²
Amsterdam	5 315	37 m ²
Berlin	5 478	36 m ²
Copenhague	6 235	32 m ²
Oslo	6 304	31 m ²
Londres	7 699	25 m ²
Paris	12 863	15 m ²

Source : Deloitte

Ratios prix-loyers et prix-revenus

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

En 2019, pour la grande majorité des pays étudiés, les deux indicateurs se situent au-dessus de leur moyenne de long terme (depuis 2000). En Suède, les ratios prix-revenus et prix-loyers sont respectivement supérieurs de 17% et de 35% à leur moyenne de long terme (2000-2019), alors qu'en Italie, ils leur sont respectivement inférieurs de 12% et de 14%. De manière générale, dans les pays d'Europe du Nord, les prix sont supérieurs à leur moyenne de long terme, tandis que les pays d'Europe du Sud ayant connu d'importantes difficultés économiques ont des prix proches ou inférieurs à leur moyenne depuis 2000.



Source : OCDE

Note de lecture : en Autriche, le ratio Prix / Revenus en 2019 est supérieur de 29% à sa moyenne de long terme, et le ratio Prix / Loyers en 2018 est supérieur de 16% à sa moyenne de long terme.

Encours de crédit (1/2)

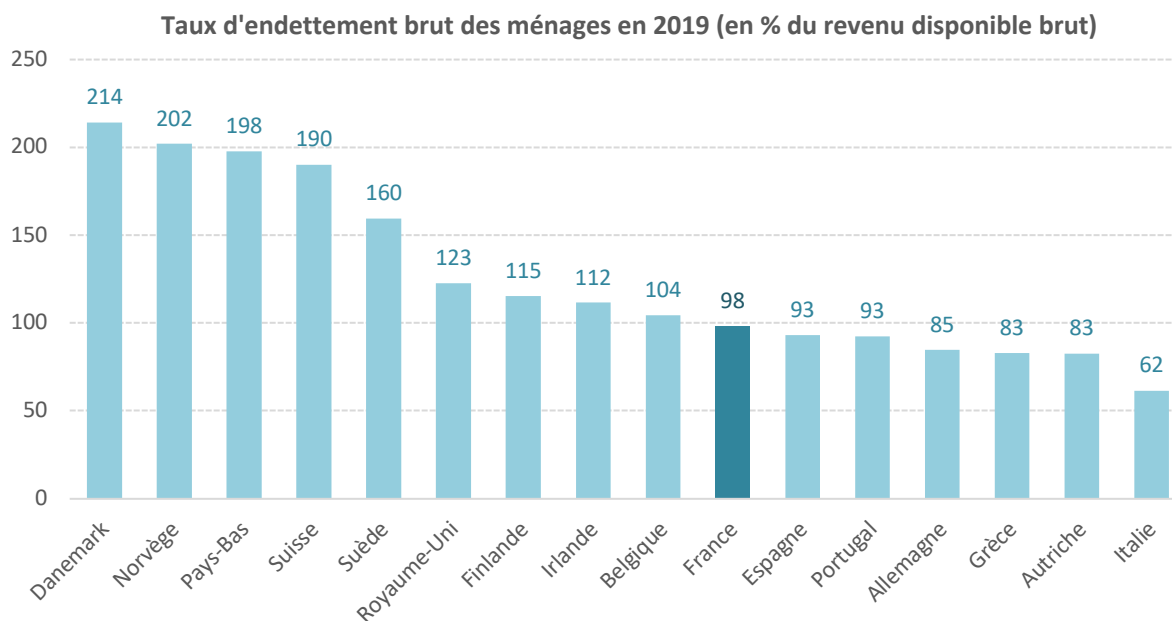
Endettement des ménages

Le taux d'endettement des ménages français s'élève à 98% du revenu disponible brut et est parmi les moins élevés des pays européens.

Le taux d'endettement est globalement très élevé dans les pays scandinaves (et même supérieur à 200% au Danemark et en Norvège), en lien avec la flambée des prix de l'immobilier observée il y a quelques années dans ces pays. Ce taux est particulièrement faible en Italie (62%) et assez important au Royaume-Uni (123%).

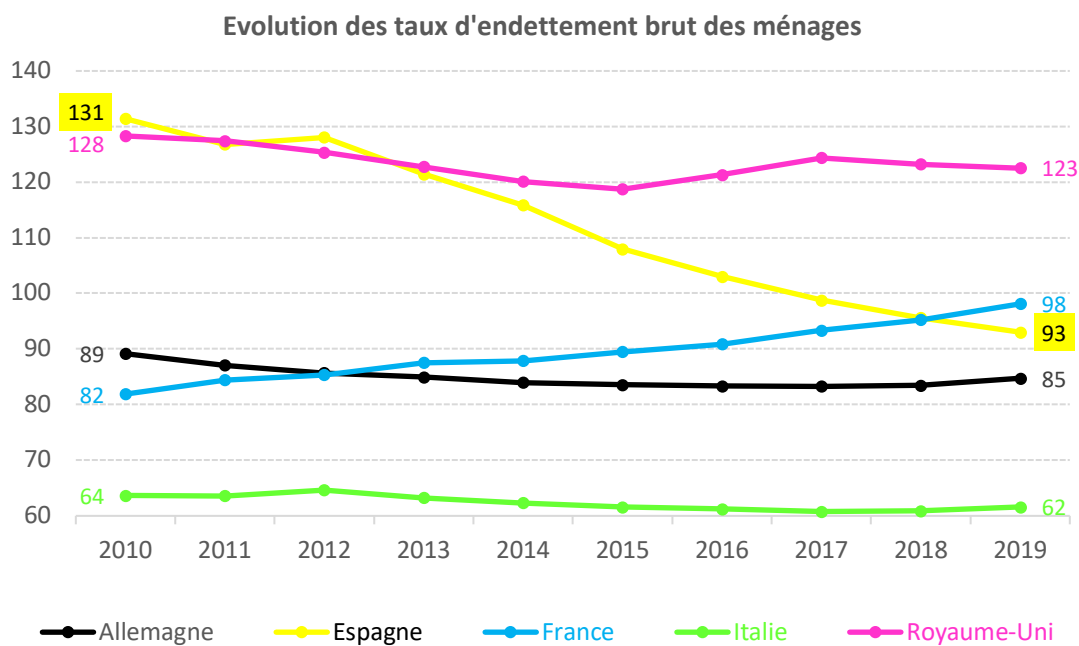
Néanmoins, bien que parmi les moins élevés, ce taux est en constante augmentation en France, passant de 80% en 2009 à 98% en 2019. Pour les autres grands pays européens, ce taux est soit constant (Italie, Royaume-Uni), soit en légère diminution (Allemagne), soit en forte baisse (Espagne) (voir graphique page suivante).

Bien qu'en baisse, l'endettement des ménages reste très élevé au Danemark.



Source : Eurostat

Encours de crédit (2/2)



Source : Eurostat

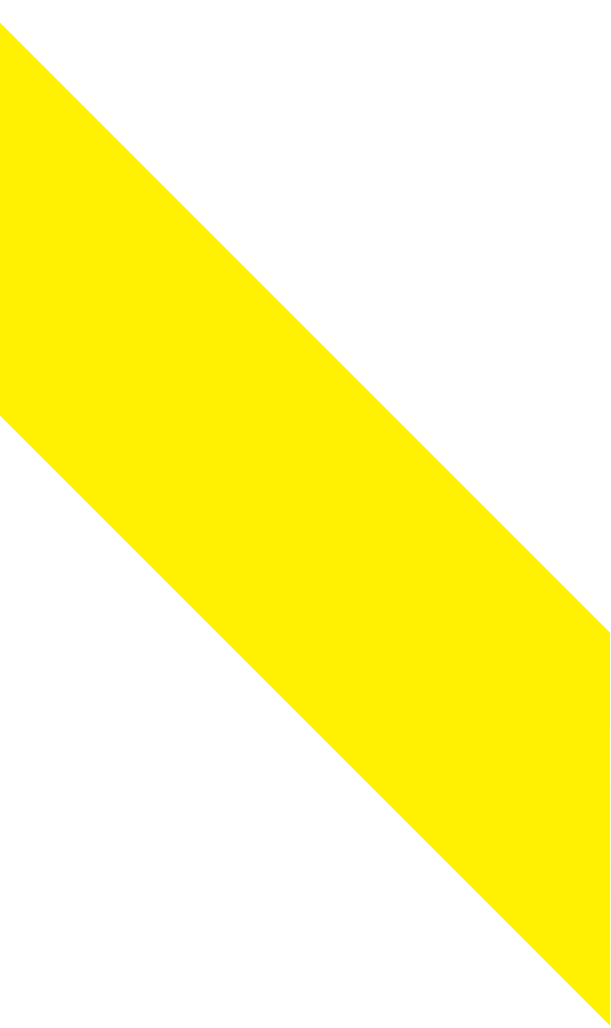
Taux d'endettement des ménages : Le taux d'endettement brut des ménages (y compris les institutions sans but lucratif au service des ménages) est défini comme les crédits au passif divisés par le revenu disponible brut des ménages, ajusté de la variation nette des droits à pension.

Tableau récapitulatif du logement en Europe

	Allemagne	Autriche	Belgique	Danemark	Espagne	Finlande	France	Grèce	Irlande	Italie	Norvège	Pays-Bas	Portugal	Royaume-Uni	Suède	Suisse
Données générales																
Population 2020 (millions d'habitants)	83,2	8,9	11,5	5,8	47,3	5,5	67,1	10,7	5,0	60,2	5,4	17,4	10,3	67,0	10,3	8,6
Superficie (en km ²)	357 386	83 871	30 688	43 094	505 911	338 145	632 734	131 657	70 273	301 336	385 207	41 530	92 358	246 690	449 965	41 285
Capitale	Berlin	Vienne	Bruxelles	Copenhague	Madrid	Helsinki	Paris	Athènes	Dublin	Rome	Oslo	Amsterdam	Lisbonne	Londres	Stockholm	Berne
PIB 2019 (en milliards de dollars)	3 861	445	533	350	1 393	269	2 716	210	389	2 004	403	907	239	2 829	531	703
PIB par habitant 2019 (en dollars)	46 445	50 138	46 421	60 170	29 600	48 783	40 494	19 583	78 661	33 228	75 420	52 331	23 252	42 330	51 615	81 994
Nombre de logements 2018 (millions)	42,0	4,7	5,2	2,9	25,6	3,0	36,3	6,4	2,0	31,2	2,6	7,7	5,9	24,2	4,9	4,5
Nombre de logements pour 1 000 habitants	505	523	446	498	542	543	541	595	404	518	481	445	577	361	477	519
Type d'habitat 2018																
% de maisons individuelles	26%	46%	36%	54%	14%	47%	42%	32%	39%	24%	58%	17%	37%	24%	44%	23%
% de maisons moyennes	16%	8%	41%	13%	22%	19%	23%	9%	53%	23%	21%	58%	18%	61%	9%	12%
% d'appartements	56%	46%	22%	33%	65%	34%	34%	59%	8%	53%	22%	21%	46%	15%	47%	62%
% autres	1%	1%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	3%
Statut d'occupation 2018																
% de ménages propriétaires	44%	48%	68%	53%	76%	65%	62%	72%	72%	71%	73%	58%	72%	65%	58%	38%
% de ménages locataires privés	47%	33%	22%	47%	15%	17%	20%	21%	11%	19%	23%	41%	13%	16%	40%	55%
% de ménages locataires subventionnés	7%	10%	9%	0%	3%	17%	15%	0%	14%	2%	1%	0%	5%	18%	0%	6%
% de ménages autres	2%	9%	1%	0%	6%	1%	3%	6%	3%	8%	3%	1%	9%	1%	3%	1%
Taux de logements vacants 2018	4,5%	-	-	5,2%	13,4%	10,7%	8,4%	14,1%	9,1%	-	-	1,5%	12,5%	0,9%	-	1,6%
Taux de logements inoccupés 2011	9,0%	17,9%	14,0%	12,7%	28,3%	9,6%	16,8%	35,3%	17,3%	22,7%	8,7%	7,0%	31,9%	3,6%	17,0%	-
Nombre de logements achevés 2019	293 002	48 658	43 520	32 924	78 789	42 892	399 564	8 217	21 138	81 600	30 397	70 716	14 366	178 800	53 442	53 975
Taux de logements achevés (Nombre de logements achevés dans l'année en % du parc de logements)	0,7%	1,0%	0,8%	1,1%	0,3%	1,4%	1,1%	0,1%	1,1%	0,3%	1,2%	0,9%	0,2%	0,7%	1,1%	1,2%
Nombre de logements achevés pour 1 000 habitants	3,5	5,5	3,9	5,7	1,7	7,8	6,0	0,8	4,3	1,3	5,7	4,1	1,4	2,7	5,2	6,4
Nombre de transactions 2019	580 000	78 130	149 562	81 889	568 180	76 561	1 067 000	60 540	38 538	603 541	119 950	218 595	181 478	1 176 570	162 860	-
Taux de rotation 2019	1,4%	1,7%	2,9%	2,8%	2,2%	2,5%	2,9%	1,0%	1,9%	1,9%	4,6%	2,8%	3,1%	4,9%	3,3%	-
Indice des prix des logements 2020 (base 100 : 2010)	159,6	172,5	127,3	132,8	94,4	112,7	115,8	71,8	126,6	86,8	158,7	126,7	142,0	136,9	162,6	136,6
Indice des prix des logements 2020 - Capitale* (base 100 : 2010)	210,6	188,9	139,2	186,3	107,5	129,8	157,3	73,1	136,3	74,1	189,2	158,7	134,1	172,7	153,0	147,0
Taux d'endettement des ménages 2019	85%	83%	104%	214%	93%	115%	98%	83%	112%	62%	202%	198%	93%	123%	160%	190%

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

* : Allemagne : Indice des prix des 7 plus grandes villes allemandes.



FNAIM

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



www.fnaim.fr



www.facebook.com/fnaim



www.twitter.com/FNAIM



www.linkedin.com/company/fnaim



www.youtube.com/FNAIMnews

FNAIM - 129, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75 407 PARIS cedex 08 - Téléphone : 01 44 20 77 00 - FNAIM est une
marque déposée et protégée auprès de l'INPI - N° SIRET : 775 698 087 000 19
Toute reproduction est interdite sauf avec accord de la FNAIM (article L111-1 et s et L335-2 et s du CPI). Date : Mars 2021

www.fnaim.fr