RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

SDES
Statistique publique
de l'énergie, des transports,
du logement et de l'environnement

DATALAB

LOGEMENT/CONSTRUCTION

Rapport du compte du logement 2024

NOVEMBRE 2025

Rapport du compte du logement
2024

contributeurs

Anne-Lise **Biotteau**
Dylan **Curtet**
Benoit **Mathieu**
Michael **Walkowiak**

Document édité par :
Le service des données et études statistiques (SDES)

Directrice de publication : Béatrice Sédillot
Coordination éditoriale : Claude Baudu-Baret

Infographie : Bertrand Gaillet

avant-propos

Le Compte satellite du logement vise à présenter les principaux indicateurs macro-économiques de référence sur le logement (dépenses totales en logement, dépenses courantes, d'investissement, taille et composition du parc de logements, activité immobilière, aides au logement, prélèvements) en relation avec l'analyse économique globale du cadre central de la comptabilité nationale.

Cette publication est élaborée par la sous-direction des statistiques du logement et de la construction (SDSLC) du service des données et études statistiques (SDES). La présentation de ce compte s'est tenue le 9 octobre 2025 dans le cadre de la formation permanente Logement de la Commission de l'économie et du développement durable (CEDD), présidée par Jean-Martin Delorme, président de la section « Habitat, aménagement et cohésion sociale » de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

Le SDES remercie les participants de la formation pour leurs remarques, ainsi que les partenaires et fournisseurs de données et notamment :

- l'Institut national des statistiques et des études économiques (Insee) ;
- la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) ;
- la Direction générale des finances publiques (DGFiP) ;
- la Banque de France ;
- l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) ;
- la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf) ;
- le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (Cnous) ;
- la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees) ;
- la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ;
- l'Union sociale pour l'habitat (USH) ;
- la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) ;
- l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) ;
- l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) ;
- la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) ;
- l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ;
- la Direction générale des outre-mer (DGOM).

Le rapport, l'ensemble des tableaux et graphiques qui le composent et les séries longues qui le complètent sont consultables sur le site internet du SDES à l'adresse suivante : www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr (rubrique Logement/Bilan et chiffres clés du logement).

– Béatrice Sédillot
CHEFFE DU SERVICE DES DONNÉES ET ÉTUDES STATISTIQUES (SDES)

sommaire

- Synthèse et données clés 5
- Le compte satellite du logement 9
- Partie 1
  Contexte macroéconomique et principales évolutions des dépenses de logement 13
- Partie 2
  Le parc de logements 23
- Partie 3
  Les dépenses courantes 29
- Partie 4
  L'activité immobilière 41
- Partie 5
  Les aides au logement 55
- Partie 6
  Les prélèvements 71

Synthèse et données clés

synthèse

En juillet 2024, le parc de logements ordinaires comporte 38,3 millions de logements. Il progresse de 300 000 unités par rapport à l'année précédente, soit une croissance de + 0,79 % légèrement inférieure à l'année précédente. Depuis 2006, la croissance du parc est tendanciellement de moins en moins élevée.

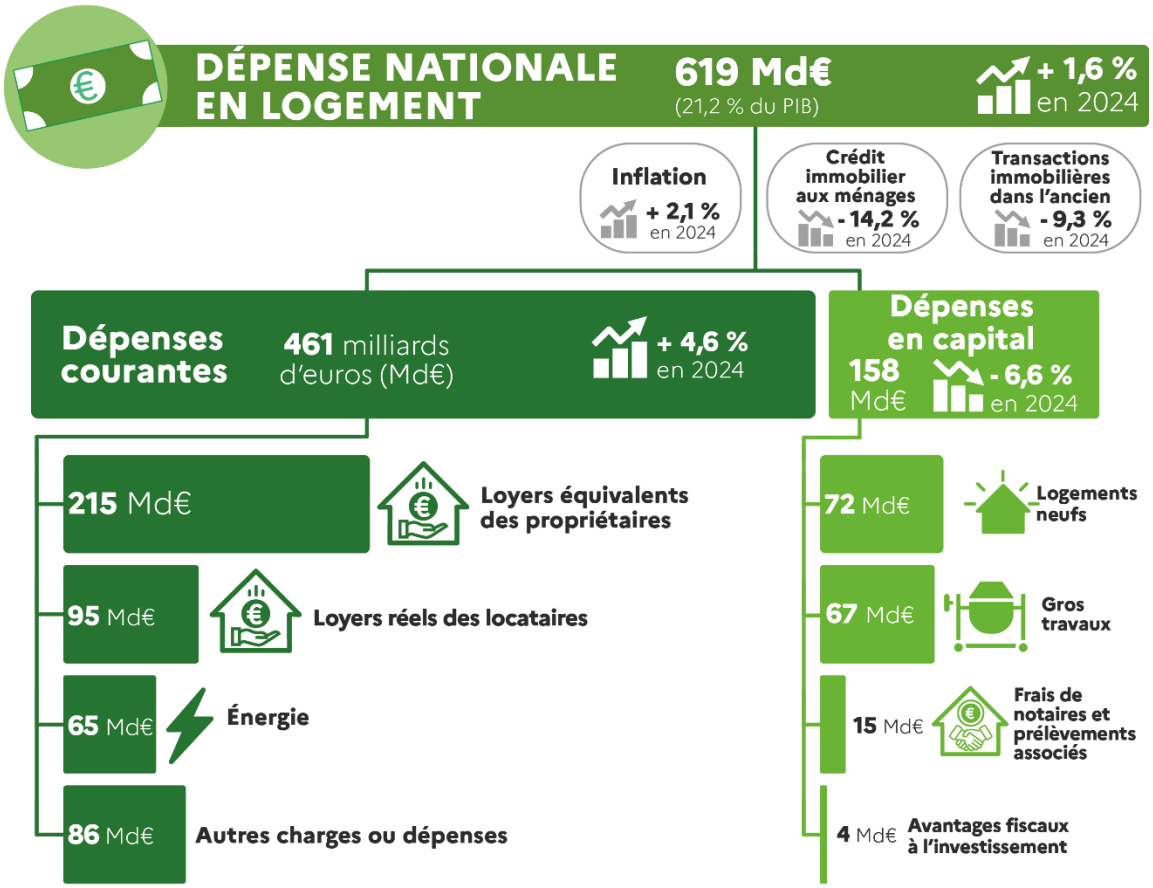
Dans un contexte de net ralentissement des prix, après plusieurs années de forte inflation, et une activité économique peu dynamique, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement progresse de + 1,6 % en 2024, après + 1,9 % en 2023, + 3,0 % en 2022, + 7,7 % en 2021. Elle s'établit à 618,9 milliards d'euros, sa part dans le PIB se replie (21,2 %, contre 21,5 % en 2023). L'augmentation de la dépense en logement est entièrement portée par la progression en valeur des dépenses courantes, tandis que l'investissement en logement diminue nettement.

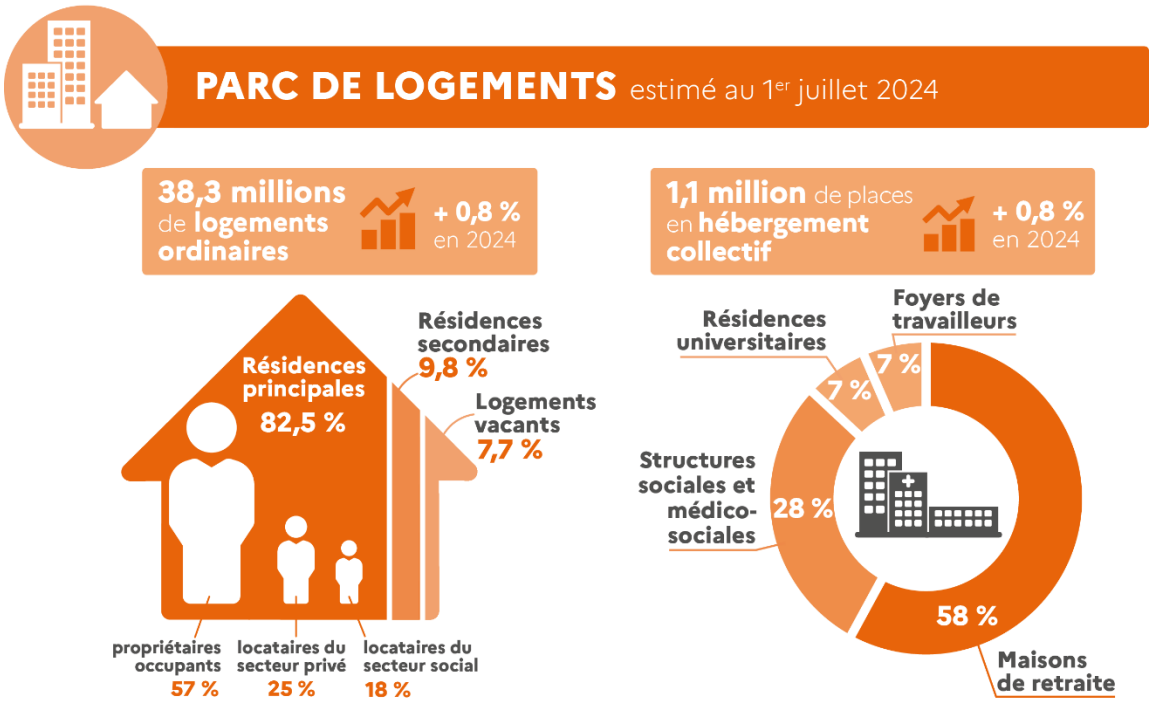
Les dépenses courantes des occupants des logements ordinaires s'établissent à 445,5 milliards d'euros en 2024. Elles progressent fortement (+ 4,6 %, après + 4,1 % en 2023), à un rythme dépassant la moyenne des 10 dernières années (+ 2,3 %). En 2024, la croissance des dépenses résulte d'une hausse soutenue des prix (+ 3,8 %, après + 3,7 % l'année précédente) et d'une accélération des volumes (+ 0,8 %, après + 0,4 %). Les dépenses de loyers, en augmentation (+ 3,4 %, après + 3,2 %), contribuent à plus de la moitié de la croissance des dépenses courantes, tandis que celle des dépenses d'énergie (+ 12,8 %, après + 7,7 %) y participe pour plus d'un tiers, dans un contexte de renchérissement de l'énergie pour les ménages.

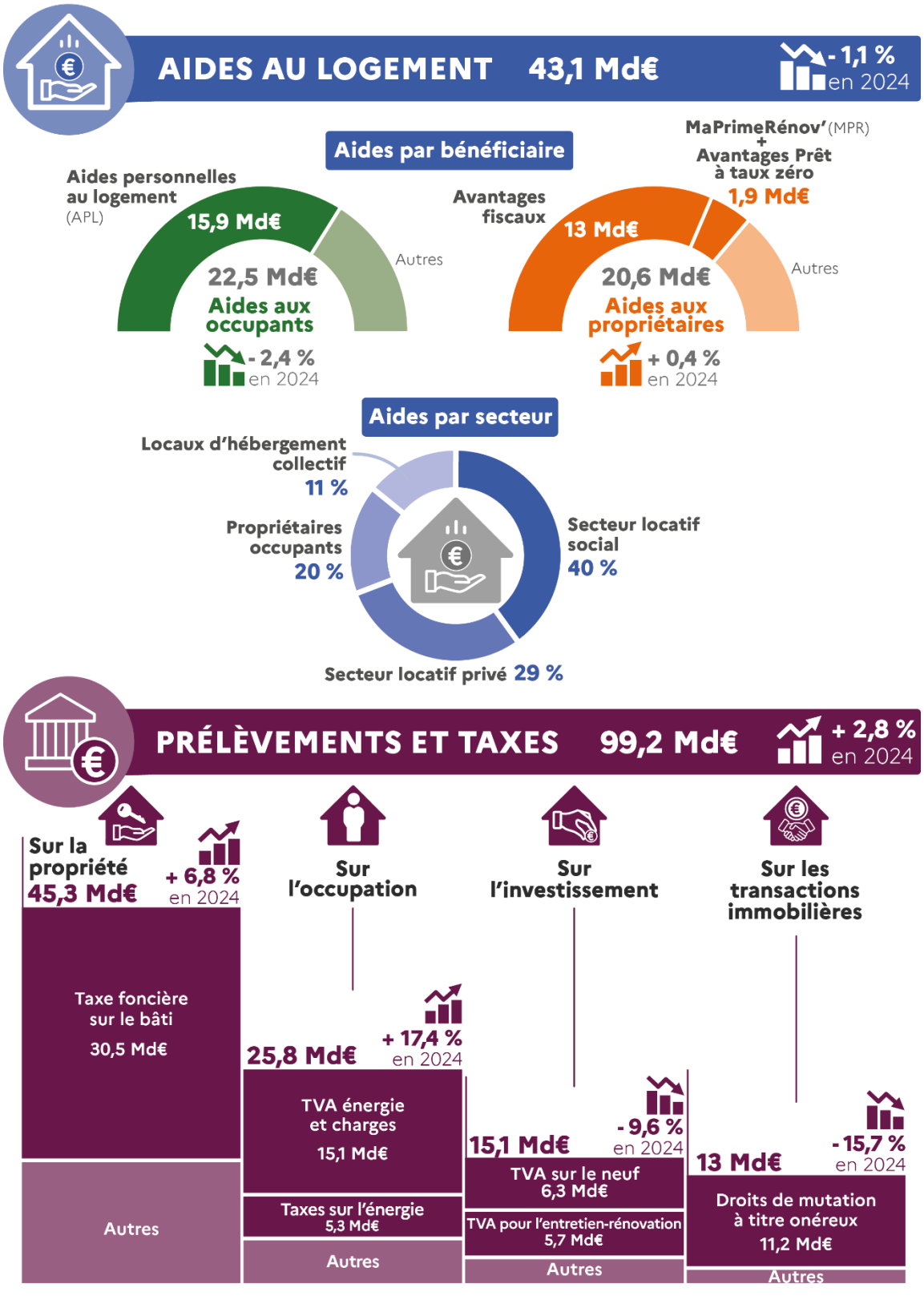
L'activité immobilière, qui s'élève à 337,7 milliards d'euros en 2024, recule de 10,5 %, dans un contexte de niveau élevé des taux des crédits habitat. Sa diminution tient au repli de 13,3 % du montant d'acquisitions de logements anciens, et à la baisse de l'investissement en logements neufs (- 12,8 %, après - 6,8 %). Dans le neuf comme dans l'ancien, les évolutions sont tirées par la baisse des volumes, les prix étant en recul dans l'ancien (- 4,1 %, après - 0,7 %) et dans le neuf (- 0,7 %, après + 1,4 %). Dans un contexte de réduction des aides à la rénovation thermique des logements, le secteur des gros travaux d'entretien-amélioration progresse plus faiblement de 2,3 %, après + 6,2 % en 2023, la moitié étant portée par les prix (+ 1,1 %, après + 5,8 %).

Les aides au logement (principalement composées de prestations d'aide au logement et d'avantages fiscaux, mais également de subventions d'exploitation et d'investissement et d'avantages de taux), s'élèvent à 43,1 milliards d'euros en 2024, soit 1,5 % du PIB. Elles diminuent après avoir fortement augmenté en 2023 (- 1,1 %, soit - 0,5 Md€, après + 4,0 %), en raison de la baisse des prestations sociales, particulièrement liées au chèque énergie, et au recul des aides liées au dispositif « MaPrimeRénov' ». En revanche les avantages de taux sont en nette hausse du fait de la remontée des taux de marché.

En 2024, les prélèvements relatifs au logement sont estimés à 99,2 milliards d'euros, soit 7,9 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires. Ils sont composés à près de 75 % de la taxe sur la valeur ajoutée sur les investissements en logement ou sur les charges liées à leur occupation, de la taxe foncière sur les propriétés bâties et des droits de mutations à titre onéreux. Ils progressent en 2024 de 2,8 %, après une baisse de 1,9 % en 2023, principalement sous l'effet de la hausse des prélèvements sur la consommation de service de logement, notamment à travers les taxes sur l'énergie.


DÉPENSE NATIONALE EN LOGEMENT
619 Md€
(21,2 % du PIB)
+ 1,6 % en 2024
Inflation
+ 2,1 % en 2024
Crédit immobilier aux ménages
- 14,2 % en 2024
Transactions immobilières dans l'ancien
- 9,3 % en 2024
Dépenses courantes
461 milliards d'euros (Md€)
+ 4,6 % en 2024
Dépenses en capital
158 Md€
- 6,6 % en 2024
215 Md€
Loyers équivalents des propriétaires
95 Md€
Loyers réels des locataires
65 Md€
Énergie
86 Md€
Autres charges ou dépenses
72 Md€
Logements neufs
67 Md€
Gros travaux
15 Md€
Frais de notaires et prélèvements associés
4 Md€
Avantages fiscaux à l'investissement


PARC DE LOGEMENTS estimé au 1er juillet 2024
38,3 millions de logements ordinaires
+ 0,8 % en 2024
1,1 million de places en hébergement collectif
+ 0,8 % en 2024
Résidences principales
82,5 %
Résidences secondaires
9,8 %
Logements vacants
7,7 %
propriétaires occupants
57 %
locataires du secteur privé
25 %
locataires du secteur social
18 %
Résidences universitaires
7 %
Foyers de travailleurs
7 %
Structures sociales et médico-sociales
28 %
58 %
Maisons de retraite


AIDES AU LOGEMENT 43,1 Md€
- 1,1 % en 2024
Aides par bénéficiaire
Aides personnelles au logement (APL)
15,9 Md€
Autres
22,5 Md€
Aides aux occupants
- 2,4 % en 2024
MaPrimeRénov' (MPR) + Avantages Prêt à taux zéro
1,9 Md€
Avantages fiscaux
13 Md€
Autres
20,6 Md€
Aides aux propriétaires
+ 0,4 % en 2024
Aides par secteur
Locaux d'hébergement collectif 11 %
Propriétaires occupants 20 %
Secteur locatif social 40 %
Secteur locatif privé 29 %
PRÉLÈVEMENTS ET TAXES 99,2 Md€
+ 2,8 % en 2024
Sur la propriété 45,3 Md€
+ 6,8 % en 2024
Taxe foncière sur le bâti 30,5 Md€
Autres
Sur l'occupation
25,8 Md€
+ 17,4 % en 2024
TVA énergie et charges 15,1 Md€
Taxes sur l'énergie 5,3 Md€
Autres
Sur l'investissement
15,1 Md€
- 9,6 % en 2024
TVA sur le neuf 6,3 Md€
TVA pour l'entretien-rénovation 5,7 Md€
Autres
Sur les transactions immobilières
13 Md€
- 15,7 % en 2024
Droits de mutation à titre onéreux 11,2 Md€
Autres

Le compte satellite du logement

le compte satellite du logement

La comptabilité nationale fournit une représentation synthétique et quantifiée des flux économiques nationaux. Son cadre central ne permet toutefois pas d'appréhender, dans leur ensemble, certains domaines essentiels de préoccupation collective, tel que celui du logement. Le compte satellite du logement remédie à ce besoin en rassemblant, dans un cadre d'analyse approprié, les flux monétaires et les données non monétaires relatives au logement, tout en assurant la cohérence de ces données avec les comptes nationaux.

Le terme « logement » désigne à la fois le fait de « se loger » et de « loger ». La description de l'économie du logement peut ainsi être appréhendée en distinguant la dépense liée à l'activité de se loger — loyers réels et imputés [1], dépenses en eau, énergie, assurances, syndic de copropriété, nettoyage, entretien, déménagement… — et la dépense d'investissement en logement — acquisitions de logements (neufs ou anciens), travaux d'entretien et d'amélioration. En cohérence avec ces échanges monétaires, sont retracés le flux des aides (avantages ou versements) accordées ainsi que les divers prélèvements liés à l'occupation, détention, location, construction, acquisition ou cession d'un logement.

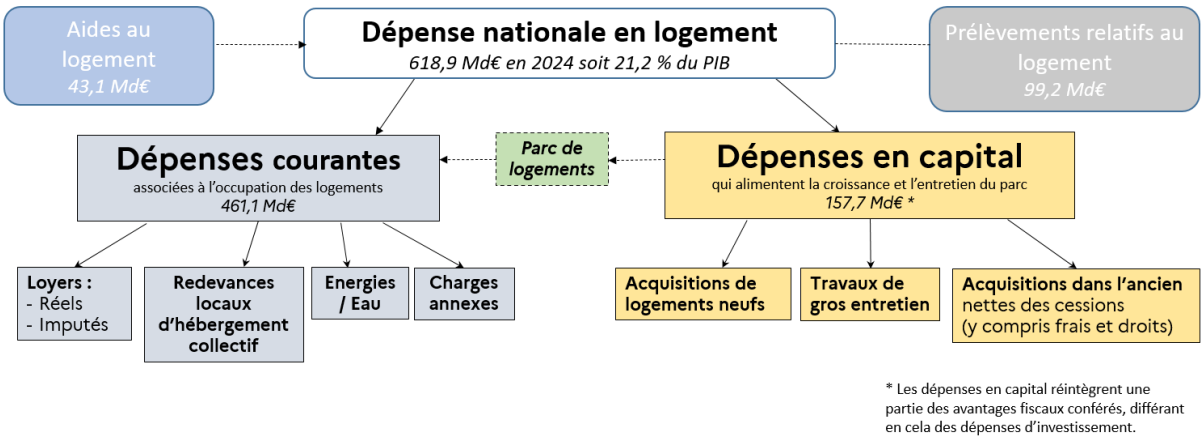
Depuis le passage à la base 95 des comptes nationaux, la convention générale en matière de flux monétaires est de raisonner en « droits constatés », en considérant le moment du fait générateur, plutôt que celui des encaissements/décaissements, à l'exception des aides qui sont la plupart du temps comptabilisées au moment de leur versement. Cette approche entraîne des différences avec les comptabilités budgétaires des acteurs publics. En outre, le compte satellite du logement identifie et quantifie les flux (aides notamment) à destination directe des agents bénéficiaires, à la différence d'autres approches qui peuvent par exemple inclure certaines dépenses de fonctionnement des administrations gestionnaires.

Le compte du logement est constitué de six parties : la première resitue le contexte macroéconomique de l'année 2024 et présente les principales évolutions ainsi que les analyses des grands agrégats du compte. Les cinq autres parties sont thématiques : parc de logements (*partie 2*), dépenses courantes (*partie 3*), activité immobilière (*partie 4, voir schéma infra*), aides au logement (*partie 5*) et prélèvements liés au logement (*partie 6*). Des données plus détaillées ainsi que des séries longues sont diffusées avec le rapport.

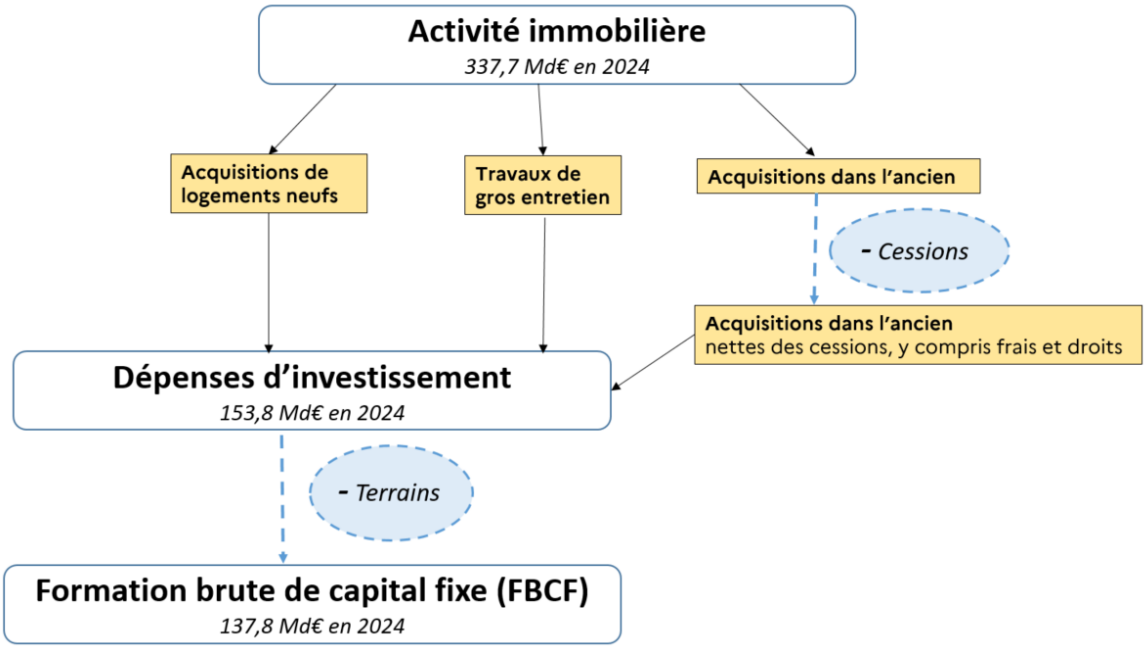
Sauf mention contraire, les chiffres sont arrêtés au 1er juillet 2025. L'arrondi de la somme n'est pas toujours égal à la somme des arrondis.

[1] Les loyers imputés correspondent aux loyers dont les propriétaires s'acquitteraient s'ils étaient locataires d'un logement identique dans le secteur privé.

le compte satellite du logement



* Les dépenses en capital réintègrent une partie des avantages fiscaux conférés, différant en cela des dépenses d'investissement.



partie 1

Contexte macroéconomique et principales évolutions des dépenses de logement

— L’année 2024 est marquée par un ralentissement des prix après plusieurs années de forte inflation et une activité économique peu dynamique, en particulier en matière d’investissement. Dans ce contexte, la dépense de l’ensemble des agents économiques dans le domaine du logement progresse modérément, de + 1,6 %, pour s’établir à 618,9 milliards d’euros. Elle poursuit son ralentissement après le rebond consécutif à la crise sanitaire. Cette augmentation de la dépense totale est portée par la progression en valeur des dépenses courantes, tandis que l’investissement en logement diminue à nouveau.

LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE

En 2024, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement s'établit à 618,9 milliards d'euros (Md€). Elle progresse[2] de 1,6 % sur un an, mais continue de ralentir (+ 1,9 % en 2023, + 3,0 % en 2022 et + 7,7 % en 2021). Cette progression est principalement portée, par la hausse des prix des dépenses courantes, tandis que les volumes d'investissement diminuent fortement dans un contexte de conditions d'accès au crédit dégradées, surtout au début de l'année.

L'activité immobilière s'élève à 337,7 Md€. Son très net recul (- 10,5 %, après - 15,8 % en 2023) traduit le repli des marchés immobiliers, à la fois pour les logements d'occasion (- 13,3 % de baisse de l'activité immobilière dans l'ancien, après - 23,0 %), et pour l'investissement en logement neuf (- 12,8 %, après - 6,8 %).

Les aides au logement (43,1 Md€) reculent, après quatre années de hausse (- 1,1 %, après + 4,0 %). Ce repli s'explique par le recul des aides aux propriétaires occupants (fin des chèques énergie exceptionnels notamment) partiellement compensé par la hausse des avantages de taux dont bénéficient les bailleurs sociaux, dans un contexte de taux des crédits immobiliers élevés.

UN CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE ENCORE MARQUÉ PAR L'INFLATION

En 2024, après plusieurs années d'inflation marquée, les prix ralentissent nettement (+ 2,1 %, après + 5,3 % en 2023). Le produit intérieur brut (PIB) en valeur progresse moins qu'en 2023 : + 3,3 %, après + 6,5 % (*figure 1.1*). La dépense de consommation finale suit la même trajectoire (+ 3,3 %, après + 6,6 %) et la formation brute de capital fixe ne croît plus en valeur (+ 0,0 %, après + 3,5 % en 2023), plus mauvais résultat depuis 2013, hors année 2020. En volume, la FBCF diminue même de 1,1 %, pénalisée par celle des ménages (- 5,4 %) et des sociétés non financières (- 2,2 %), et partiellement compensé par celle des administrations publiques (+ 4,8 %).

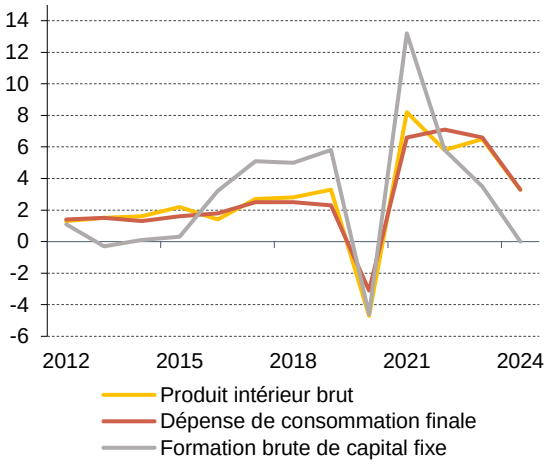
Dans ce contexte, le revenu disponible brut des ménages ralentit à + 4,8 % (après + 8,0 % et + 5,2 % en 2023 et 2022) – (*figure 1.2*). Ce mouvement se répercute sur leur dépense de consommation finale, qui s'infléchit après une hausse soutenue lors des deux années précédentes (+ 3,2 %, après + 8,0 % et + 8,1 %), alors que leur épargne brute augmente fortement après un rebond post-crise sanitaire (+ 12,3 %, après + 8,4 % en 2023 et - 7,2 % en 2022).

Le contexte de désinflation, particulièrement marqué sur les prix des produits alimentaires, permet une accélération du pouvoir d'achat des ménages (+ 2,6 %, après + 0,8 %), qui ne se transmet que partiellement à la dépense de consommation des ménages en volume (+ 1,1 %, après + 0,7 %). La progression du prix de cette dépense est également bien moins soutenue qu'en 2023 (+ 2,2 %, après + 6,2 %).

Le taux d'épargne des ménages augmente et se situe à 18,2 % du revenu disponible brut (après 17,0 % en 2023), un niveau supérieur à celui des années précédant la crise sanitaire (14,7 % en moyenne entre 2009 et 2019), alors que la formation brute de capital fixe des ménages baisse en volume pour la troisième année consécutive.

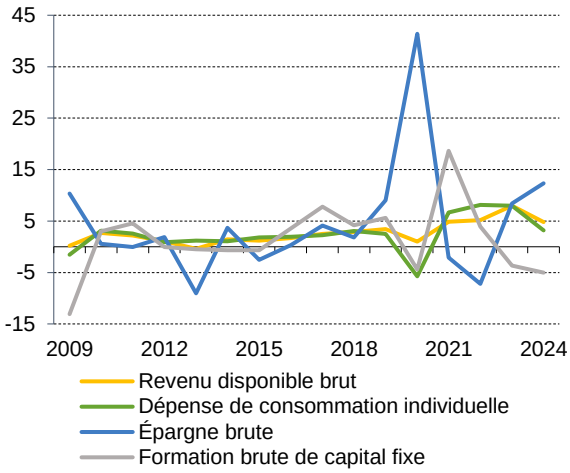
[2] Comme dans le reste du rapport et sauf mention contraire, les évolutions sont données en euros courants.

Figure 1.1 : évolution des principales composantes du PIB (en valeur)
En %



***Source** : Insee, Comptes nationaux*

Figure 1.2 : évolution de la situation des ménages (en valeur)
En %

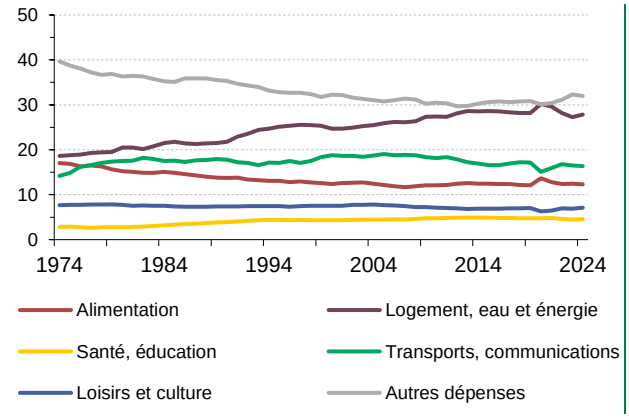


***Source** : Insee, Comptes nationaux*

LE POIDS DU LOGEMENT DANS LES DÉPENSES TOTALES SE STABILISE À UN NIVEAU ÉLEVÉ

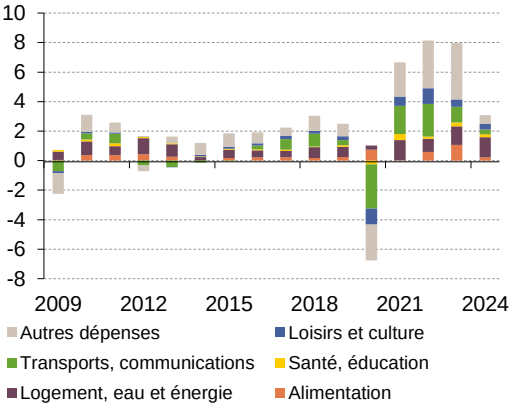
Les dépenses en service de logement (loyers, dépenses d'énergie, d'eau et d'entretien et réparation, nettes des aides personnelles au logement) demeurent un poste important de la dépense de consommation finale des ménages. Sur le temps long, leur poids dans la dépense totale suit une tendance haussière : il a plus que doublé entre les années 1960 et 2020. À 27,8 % en 2024 (*figure 1.3*), ce poids reste néanmoins légèrement inférieur au pic de 2020 (- 2,4 points de pourcentage), les restrictions sanitaires ayant alors largement affecté à la baisse les autres dépenses. Il se situe légèrement en-dessous de son niveau avant la crise sanitaire (28,4 %, entre 2014 et 2019). En 2024, la progression des dépenses en logement contribue pour 1,4 point à la hausse de 3,2 % de l'ensemble des dépenses de consommation des ménages (*figure 1.4*).

Figure 1.3 : part des différents postes de consommation dans la dépense totale de consommation des ménages
En %



***Source :** Insee, Comptes nationaux*

Figure 1.4 : décomposition de l'évolution des dépenses de consommation finale des ménages
En %



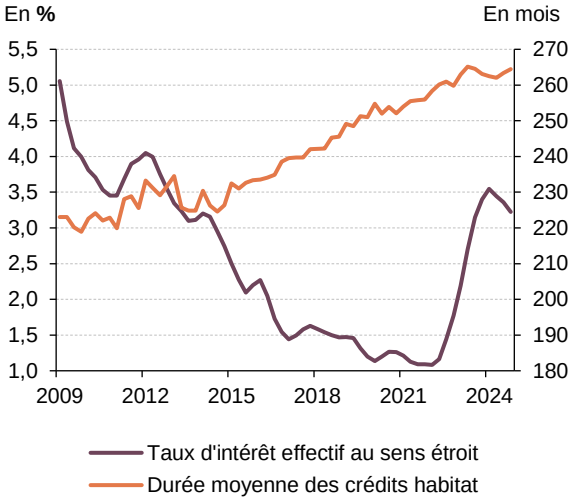
***Source** : Insee, Comptes nationaux*

LES CONDITIONS DE FINANCEMENT ET LA PRODUCTION DE CRÉDITS RESTENT DÉGRADÉES

Après une forte hausse des taux d'intérêts des crédits immobiliers aux particuliers en 2022 et 2023, passant de 1,1 % à plus de 3,5 %, l'année 2024 a connu une stabilisation puis une légère baisse de ces taux, à 3,2 % au quatrième trimestre 2024 (*figure 1.5*). La durée moyenne des nouveaux crédits habitat aux particuliers se stabilise à des niveaux proches de leur plus haut historique, à 263 mois (contre 264 en 2023 et 260 en 2022). En 10 ans, la durée moyenne de ces crédits a progressé de plus de 15 %, soit environ 3 ans.

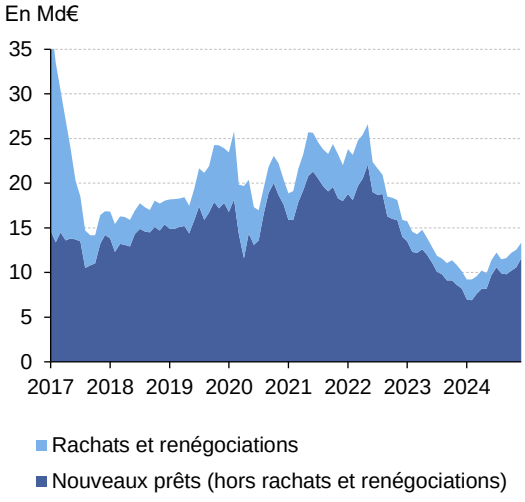
La production de crédits nouveaux rebondit au cours de l'année 2024, après un point bas atteint au premier trimestre (*figure 1.6*). Hors rachats et renégociations, elle s'établit à 110,3 Md€ en 2024, en baisse par rapport aux 128,6 Md€ en 2023 et 217,9 Md€ en 2022. La part des rachats et renégociations dans le total des crédits nouveaux progresse très légèrement à 17,0 % en 2024, contre 15,9 % en 2023, mais demeure limitée par rapport aux années précédentes.

Figure 1.5 : taux effectif au sens étroit et durée des emprunts immobiliers



Source : *Banque de France*

Figure 1.6 : production mensuelle de crédits à l'habitat



Source *: Banque de France*

Définition

La dépense de consommation finale des ménages comprend les dépenses effectivement réalisées par les ménages résidents pour acquérir des biens et des services destinés à la satisfaction de leurs besoins. Les produits correspondants ne sont pas stockés, mais considérés comme consommés au moment de leur achat, même s'ils sont durables (voitures, électroménagers, meubles, etc.). Les loyers qui entrent dans la consommation finale sont nets des aides personnelles au logement.

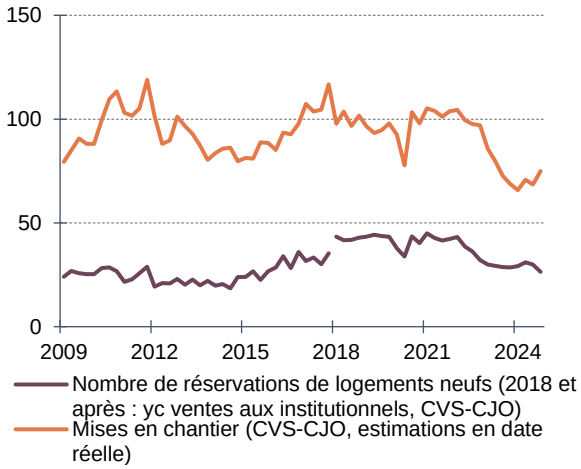
Taux effectif au sens étroit : taux correspondant à la composante intérêt du Taux effectif global (TEG). Le TEG est le taux qui prend en compte la totalité des frais occasionnés par le prêt (intérêts, frais de dossier, assurances, etc.).

LE RECUL DES VOLUMES DE TRANSACTIONS SE POURSUIT, DANS L'ANCIEN COMME DANS LE NEUF

En 2024, le démarrage de constructions neuves[3] continue de se dégrader, après deux années de forte baisse. À 280 100 unités, en 2024, le nombre annuel de mises en chantier recule de 8,7 % (après - 23,0 % en 2023). Le nombre annuel de réservations de logements neufs auprès des promoteurs immobiliers[4] se stabilise (après - 22,4 % en 2023) pour s'établir à 116 600 réservations (*voir figure 1.7* pour le détail infra-annuel en CVS-CJO). Le nombre de transactions dans l'ancien continue de baisser, atteignant 845 000 unités échangés sur l'année 2024 (contre 932 000 l'année précédente), soit une baisse de 9,3 % sur l'année et de 20,1 % en 2023 (*figure 1.8*).

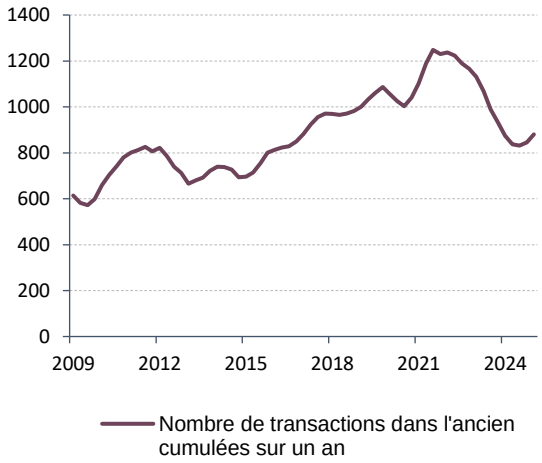
Dans ce contexte, les prix des logements neufs baissent (- 0,6 %, après + 1,4 % en 2023) – (*figure 1.9*), alors que les coûts de production dans la construction dans le bâtiment augmentent légèrement (+ 1,0 %, après + 3,7 %). Les prix dans l'ancien poursuivent leur baisse initiée en 2023 (- 4,0 %, après - 0,7 % en 2023), après sept années de hausse très soutenue (+ 32,5 % d'évolution cumulée entre 2015 et 2022).

Figure 1.7 : nombre trimestriel de mises en chantier et de ventes de logements neufs par les promoteurs immobiliers
En milliers de logements



***Source** : SDES (Sit@del2, ECLN)*

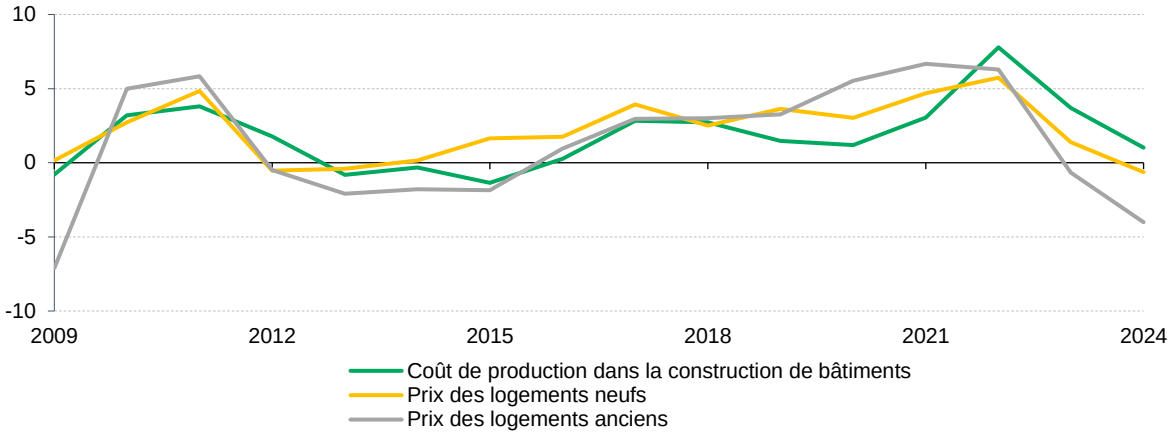
Figure 1.8 : nombre de transactions dans l'ancien cumulées sur un an
En milliers de logements



***Source :** Base des Références Immobilières, Notaires de France–ADSN, DGFiP (MEDOC) ; calculs Insee*

[3] Les chiffres sont arrêtés au 1er juillet 2025. Ils diffèrent des données publiées à partir de la nouvelle méthodologie DR++ de Sitadel introduite en septembre 2025.
[4] Ventes de nouvelles constructions aux particuliers et ventes aux institutionnels, dans le cadre d'opérations de cinq logements et plus.

Figure 1.9 : évolution des prix des logements et du coût de la construction
En %



Sources : *Insee ; SDES*

Voir aussi : Insee, Note de conjoncture ; Insee, Les Comptes de la Nation

LES DÉPENSES COURANTES FONT PROGRESSER MODÉRÉMENT LA DÉPENSE TOTALE EN LOGEMENT

La dépense totale en logement comprend les dépenses courantes totales (loyers, charges, redevances, etc.) et les dépenses en capital (en logements neufs, terrains, travaux ainsi que les frais liés à toute opération immobilière). Les dépenses courantes, aux fondamentaux plus structurels, ont une croissance assez régulière en régime courant, tandis que les dépenses en capital sont plus volatiles.

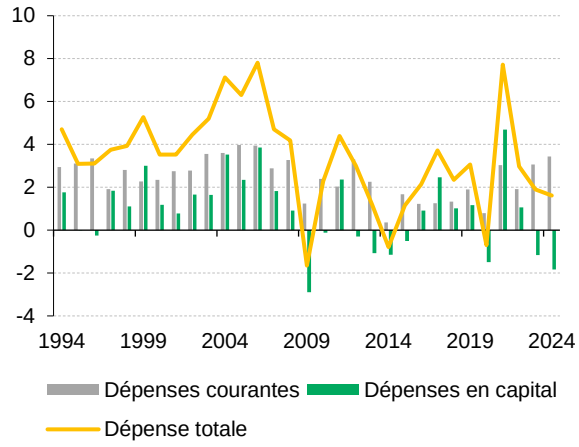
La dépense totale en logement s'établit à 618,9 Md€ en 2024, dont 461,1 Md€ au titre des dépenses courantes totales (y compris logements vacants) et 157,7 Md€ au titre des dépenses en capital (*figure 1.10*). Elle augmente de 1,6 % (après + 1,9 % en 2023) – (*figure 1.11*). Si cette hausse est moins forte que par le passé (+ 3,4 % en moyenne entre 2000 et 2019), elle est portée par l'augmentation des dépenses courantes (+ 4,6 %, après + 4,1 % l'année précédente) en raison principalement de la hausse des prix. La dépense en capital baisse fortement, à - 6,6 % (après - 4,0 % en 2022) – (*figure 1.12*), du fait de la baisse des volumes comme en 2023, mais également des prix, au contraire des années précédentes.

Figure 1.10 : dépense totale en logement
En Md€

	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2023	2024
Consommation effective de biens et services des occupants	167,5	198,9	250,8	304,6	346,9	390,7	435,2	455,4
Logements ordinaires	*163,9*	*195,1*	*246,1*	*298,7*	*338,8*	*382,5*	*425,7*	*445,5*
Locaux d'hébergement collectif	*3,6*	*3,8*	*4,7*	*6,0*	*8,1*	*8,1*	*9,5*	*10,0*
Subventions d'exploitation aux producteurs (hors bonifications)	0,1	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
Charges des producteurs liées aux logements vacants	1,5	1,6	1,8	2,5	3,1	3,6	4,8	5,5
Dépense courante	**169,1**	**200,7**	**252,7**	**307,2**	**350,2**	**394,5**	**440,2**	**461,1**
Formation brute de capital fixe	59,8	72,9	98,2	108,0	105,4	125,7	146,4	137,8
Logements neufs	*29,5*	*35,2*	*51,0*	*53,0*	*45,9*	*61,6*	*63,5*	*55,8*
Gros travaux d'entretien-amélioration	*26,4*	*31,7*	*36,8*	*44,1*	*47,1*	*46,5*	*65,7*	*67,2*
Autres composantes de la FBCF	*3,8*	*6,1*	*10,4*	*10,8*	*12,4*	*17,6*	*17,2*	*14,8*
Investissement en terrains (dans le champ de la FBCF)	5,2	9,5	13,6	12,9	10,8	15,6	18,6	15,8
Avantages fiscaux liés à l'investissement (partiel)	0,7	1,4	1,8	3,2	3,5	3,2	3,9	4,1
Dépenses en capital	**65,7**	**83,8**	**113,7**	**124,0**	**119,7**	**144,4**	**168,9**	**157,7**
Dépense en logement	**234,8**	**284,5**	**366,4**	**431,2**	**469,9**	**538,9**	**609,1**	**618,9**

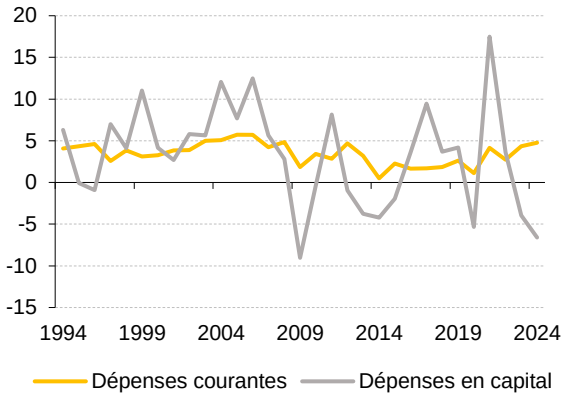
Source : *CSL 2024*

Figure 1.11 : contributions à la croissance de la dépense totale en logement
En %



***Source** : CSL 2024*

Figure 1.12 : taux de croissance des principales composantes de la dépense totale
En %



***Source** : CSL 2024*

Définitions

La dépense totale en logement mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques au domaine du logement.

Les dépenses courantes totales incluent les loyers (réels et imputés) des logements ordinaires, les charges acquittées par les occupants ou les propriétaires des logements vacants (dépenses d'énergie, d'eau et charges annexes liées au logement) et les redevances des locaux d'hébergement collectif.

Les dépenses en capital correspondent à la formation brute de capital fixe (FBCF) qui comptabilise les dépenses liées à l'acquisition de logements neufs, aux gros travaux d'entretien et d'amélioration, ainsi que les frais liés aux opérations d'acquisition (des logements neufs ou d'occasion). On y ajoute les investissements en terrains correspondants ainsi que certains avantages fiscaux liés à l'investissement (exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, avantages du taux réduit de TVA pour l'investissement locatif social).

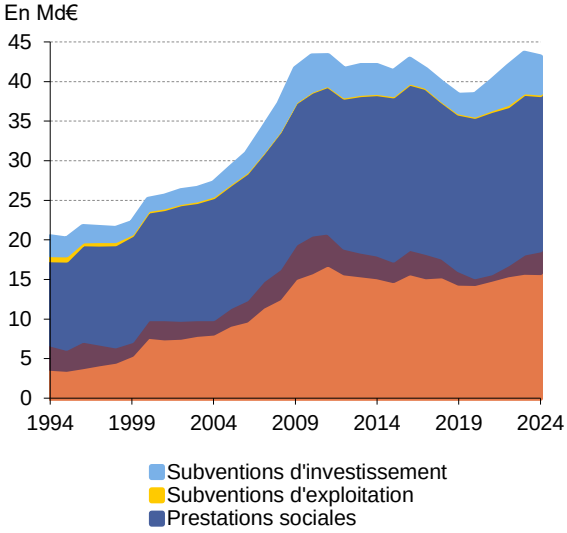
LA PART DES AIDES AU LOGEMENT DANS LE PIB RESTE STABLE

En 2024, les aides au logement (43,1 Md€, - 1,1 %) baissent légèrement après plusieurs années de hausse (+ 4,0 % en 2023 et + 4,7 % en 2022) – (*figure 1.13*). Ce ralentissement s'explique par la fin de la majeure partie des « chèques énergie » des années 2022 et 2023, et le ralentissement des subventions d'investissement notamment « MaPrimeRénov' ».

Dans un contexte de remontée des taux des crédits immobiliers, les avantages de taux poursuivent leur forte progression et représentent une hausse de 0,5 Md€ des aides. Les subventions attribuées par l'Anah reculent de 1,2 Md€ après quatre années de forte augmentation, en lien avec l'évolution du dispositif « MaPrimeRénov' ». Les trois aides personnelles au logement (allocation de logement familial, aide personnalisée au logement et allocation de logement social) augmentent (+ 2,2 %) comme en 2023, après plusieurs années de baisse. Cette hausse ne compense cependant pas la baisse des aides liée à la fin des chèques énergie exceptionnels.

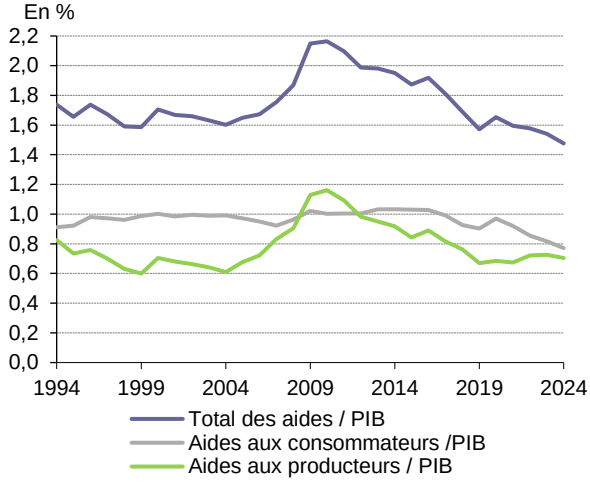
Au total, les aides aux consommateurs (prestations sociales et avantages fiscaux aux consommateurs de services de logement) diminuent en proportion du PIB (*figure 1.14*), tandis que les aides aux producteurs, rapportées au PIB, progressent. La part des aides au logement dans le PIB s'établit à 1,5 % en 2024, globalement stable par rapport à l'année passée, mais en diminution depuis son plus haut de 2010 où elle s'établissait à 2,2 %.

Figure 1.13 : montant des aides au logement selon le type d'aide



Source : *CSL 2024*

Figure 1.14 : part des aides au logement dans le PIB



Source : *CSL 2024*

Définitions

Les aides au logement représentent l'ensemble des avantages financiers (versements ou réductions de dépenses) accordés aux consommateurs ou producteurs de service de logement. Elles aident les premiers à se loger et les seconds à investir dans la construction de logements neufs et dans l'amélioration de la qualité des logements existants.

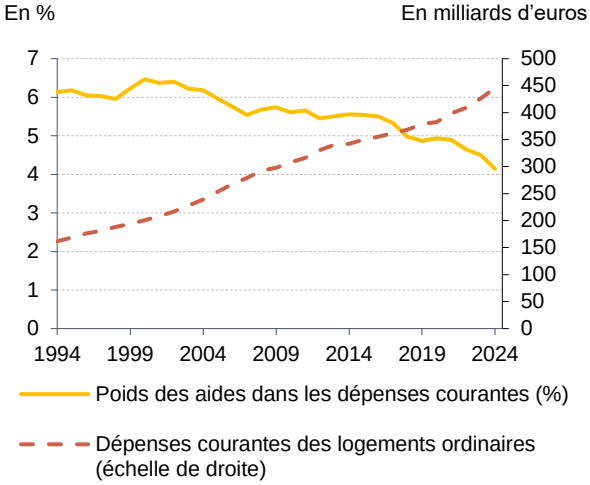
LA PART DES DÉPENSES COURANTES COUVERTES PAR LES PRESTATIONS POURSUIT SA BAISSE

En 2024, les dépenses courantes en logement pour les occupants des logements ordinaires poursuivent leur forte progression, avec + 5,1 %, après + 4,1 % en 2023, pour s'établir à 447,4 Md€.

Malgré une désinflation entamée fin 2023, les prix de ces dépenses sont en hausse de 3,9 %, après + 3,7 % l'année précédente. Cette augmentation est largement portée par la forte progression des prix de l'énergie pour le logement (+ 16,5 %, après + 7,3 % en 2023), liée à la fin des « boucliers tarifaires » des années 2022 et 2023, ainsi que la légère accélération des prix des loyers (+ 2,1 %, après + 1,8 %), dans un contexte de fin du « bouclier loyer ». En volume, les dépenses courantes accélèrent légèrement (+ 1,2 %), après un repli l'année précédente (+ 0,3 % sous l'effet d'une contraction des consommations d'énergie).

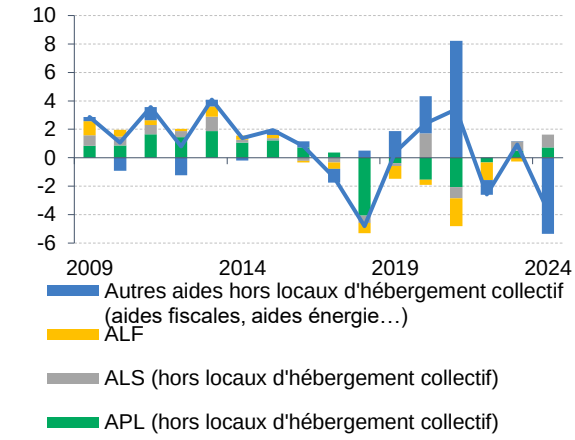
Les aides aux consommateurs de service de logement ordinaire (APL, ALS, ALF, aides fiscales et autres aides hors locaux d'hébergements collectifs) couvrent, en 2024, 4,1 % des dépenses courantes pour l'ensemble des logements ordinaires, soit 18,5 Md€, contre respectivement 4,5 % et 19,2 Md€ en 2023, et 6,5 % en 2000 (*figure 1.15*). Les aides personnelles au logement (APL, ALS et ALF) sont en légère progression en 2024, alors que le montant total des aides aux consommateurs de logement est en baisse (- 2,4 %), en raison de la fin des chèques énergie exceptionnels, mis en place en 2022 et non reconduits en 2024 (*figure 1.16*).

Figure 1.15 : montant des dépenses courantes pour les logements ordinaires et poids des aides*



**hors locaux d'hébergement collectif.*
Source : *CSL 2024*

Figure 1.16 : décomposition de l'évolution des aides aux consommateurs de service de logement



** hors locaux d'hébergement collectif.*
Source : *CSL 2024*

LA PART DES AIDES DANS LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENT SE REDRESSE LÉGÈREMENT

Avant d'être consommé par l'occupant, le service de logement est produit par le propriétaire ou le bailleur. Les propriétaires occupant leur logement sont à la fois producteurs et consommateurs. La production de service de logement comprend ainsi les loyers réels versés par les locataires et les loyers imputés correspondant à la consommation de service de logement des propriétaires. En 2024, la production de service de logement s'élève à 310,5 Md€ (*figure 1.17*), en croissance régulière depuis les années 1980. Son poids dans la production totale, mesuré en part du PIB, augmente sur le long terme, passant de 7,6 % en 1984 à 10,6 % en 2024. Cette production de service, pour la partie attribuable aux propriétaires et bailleurs personnes physiques, représente plus de 45 % de la production des ménages, une part multipliée par près de 2,5 depuis les années 1980.

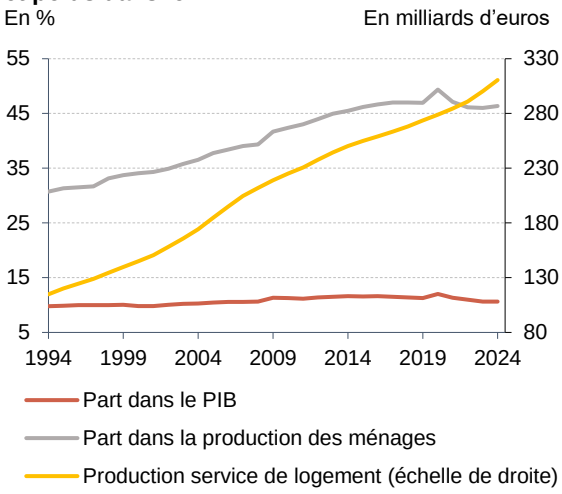
La formation brute de capital fixe (FBCF) en logement, qui alimente la production future de service de logement, a fortement progressé de la fin des années 1990 jusqu'à la crise de 2008, puis depuis 2016 jusqu'en 2022 (hormis en 2020 du fait de la crise sanitaire). Elle diminue de 3,7 % en 2024 (*figure 1.18*), sous l'effet principalement du ralentissement de la production de logements neufs. Sa part dans la FBCF totale de la France diminue légèrement à 21,4 %, alors qu'elle se situe historiquement autour de 25 %.

Les aides à la production de service de logement ont fortement diminué à partir de années 1980. Leur part dans la production de service de logement s'élève à 0,9 % en 2024 (*figure 1.19*), ratio globalement stable depuis 25 ans. La part des aides à l'investissement dans la FBCF en logement, qui avait nettement diminué entre 2010 et 2021 (8,9 % en 2021, contre 18,0 % en 2010), progresse à nouveau en raison des avantages de taux et s'établit à 12,3 % en 2024 (*figure 1.20*).

Définition

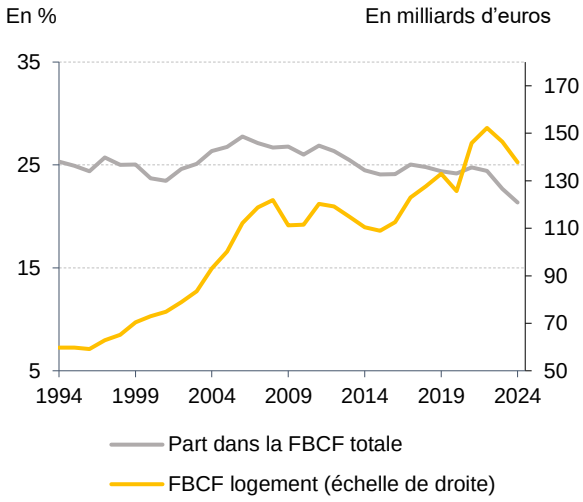
La formation brute de capital fixe (FBCF) en logement est constituée par les acquisitions nettes d'actifs fixes réalisées par les producteurs résidents. Les actifs fixes sont les actifs corporels ou incorporels issus de processus de production et utilisés de façon répétée ou continue dans d'autres processus de production pendant au moins un an.

Figure 1.17 : production de service de logement et poids dans le PIB



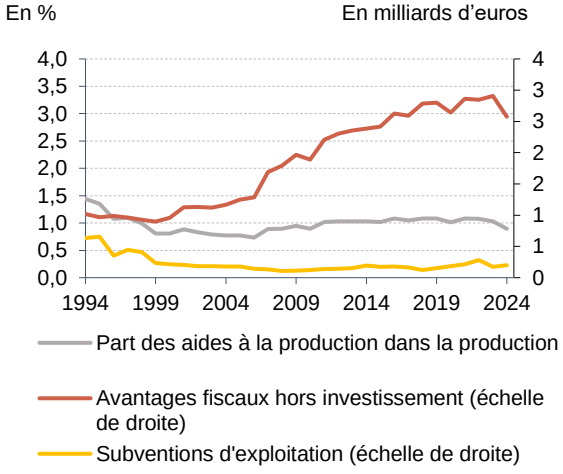
***Source** : CSL 2024*

Figure 1.18 : FBCF logement et poids dans la FBCF totale



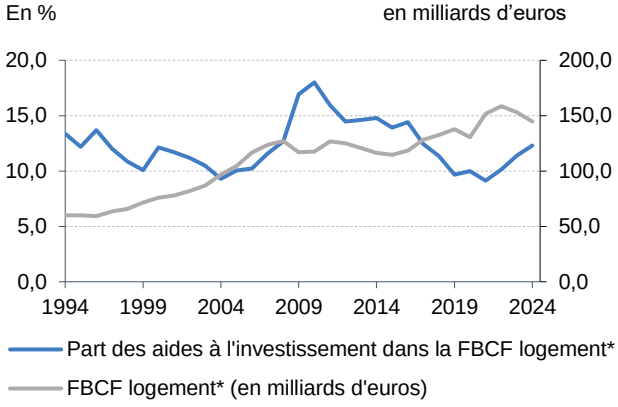
***Source** : CSL 2024*

Figure 1.19 : aides à la production de service de logement et poids des aides



***Source** : CSL 2024*

Figure 1.20 : aides à l'investissement et poids dans la FBCF en logement*



** FBCF en logement y compris avantages fiscaux de TVA à destination des producteurs.*
***Source** : CSL 2024*

partie 2

Le parc de logements

— Au 1er juillet 2024, le parc de logements compte 38,3 millions de logements ordinaires et 1,1 million de locaux d'hébergement. Le parc de logements ordinaires se compose pour l'essentiel de résidences principales (82,5 % du parc), mais aussi de résidences secondaires (9,8 %) et de logements vacants (7,7 %).

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2024

Au 1er juillet 2024, le parc de logements compte 38,3 millions de logements ordinaires et 1,1 million de locaux d'hébergement (*figure 2.1*). Le parc de logements ordinaires augmente de 0,79 % par rapport à l'année précédente avec 300 000 logements supplémentaires. Sa progression est plus faible qu'en 2023 (+ 0,83 %, soit + 314 000 logements) et s'inscrit dans le mouvement de décélération observé depuis 2006, avec un taux de croissance qui s'établissait à 1,26 %.

Le parc de logements ordinaires se compose, pour l'essentiel, des résidences principales (82,5 % du parc), le reste correspondant aux résidences secondaires (9,8 %) et aux logements vacants (7,7 %). Il comprend 54,5 % de logements individuels et 45,5 % de logements collectifs (*figure 2.2*). Depuis 2007, la croissance du parc collectif est plus soutenue que celle du parc individuel. Sa part a augmenté de 2,2 points en 17 ans et atteint, en 2024, le niveau le plus élevé depuis 40 ans.

Figure 2.1 : composition du parc de logements de 1994 à 2024

	1994	2009	2024	1994	2009	2024	94-09	09-24	23/24
	En milliers de logements			Structure (en %)			TCAM* (en %)		Évolution (en %)
Résidences principales	**23 096**	**27 709**	**31 592**	**82,6**	**83,6**	**82,5**	**1,2**	**0,9**	**0,8**
Propriétaires occupants	12 663	15 925	17 998	45,3	48,1	47,0	1,5	0,8	0,7
accédants	*5 271*	*5 444*	*7 087*	*18,8*	*16,4*	*18,5*	*0,2*	*1,8*	*2,0*
non-accédants	*7 393*	*10 481*	*10 911*	*26,4*	*31,6*	*28,5*	*2,4*	*0,3*	*- 0,1*
Locataires	10 433	11 784	13 595	37,3	35,6	35,5	0,8	1,0	1,1
*Secteur libre***	*6 038*	*6 736*	*7 880*	*21,6*	*20,3*	*20,6*	*0,7*	*1,1*	*1,1*
*Secteur social***	*4 394*	*5 048*	*5 714*	*15,7*	*15,2*	*14,9*	*0,9*	*0,8*	*1,0*
Résidences secondaires	**2 880**	**3 133**	**3 737**	**10,3**	**9,5**	**9,8**	**0,6**	**1,2**	**0,9**
Logements vacants	**1 994**	**2 291**	**2 962**	**7,1**	**6,9**	**7,7**	**0,9**	**1,7**	**0,0**
Ensemble des logements ordinaires	**27 970**	**33 133**	**38 291**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**1,1**	**1,0**	**0,8**
Locaux d'hébergement	**896**	**995**	**1 129**	**–**	**–**	**–**	**0,7**	**0,8**	**0,8**
dont lits occupés	*845*	*976*	*1 085*	*–*	*–*	*–*	*1,0*	*0,7*	*0,8*

** Taux de croissance annuel moyen sur la période considérée.*
*** Y compris logés gratuits.*
Champ : France entière.
***Source** : Insee-SDES, Estimations annuelles du parc de logements (au 1er juillet)*[5]

Définitions

Le parc de logements est composé des logements ordinaires et des locaux d'hébergement, suivant la distinction faite par le recensement de la population. Les locaux d'hébergement relèvent d'une même autorité gestionnaire et ses habitants partagent à titre habituel un mode de vie commun. Ils correspondent aux logements non autonomes (*e.g.* sans cuisine ou sans salle d'eau individuelle) des cités universitaires et des établissements pour personnes âgées, adultes handicapés, personnes en difficultés sociales, travailleurs migrants et jeunes travailleurs.

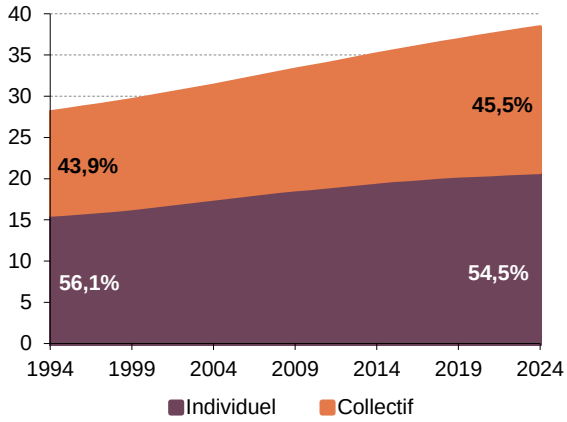
[5] Les données des Estimations annuelles du parc de logements mobilisées dans le Compte satellite du Logement 2024 ont été arrêtées au 1er juillet 2025. Elles divergent de la dernière version publiée par l'Insee le 17 septembre 2025 (*www.insee.fr/fr/statistiques/8640662*). Ces estimations ne prennent donc pas en compte le changement de source utilisée pour ventiler le parc entre propriétaires, locataires et logements vacants, le Recensement de la population se substituant aux enquêtes Logement.

Le nombre de résidences principales ralentit pour la deuxième année consécutive (+ 0,85 %, après + 0,89 % en 2023 et + 0,95 % en 2022), et augmente plus lentement qu'entre 2016 et 2021 (+ 0,91 % par an en moyenne). Les résidences principales sont occupées à 43,0 % par des locataires (dont 4 sur 10 dans le secteur social) et à 57,0 % par leurs propriétaires (dont 4 sur 10 ont encore des charges de remboursement en tant qu'accédants) – (*figure 2.3*). La part des locataires augmente tendanciellement depuis 2014 (+ 0,8 point en 10 ans) tandis que celle des propriétaires reste, malgré son inflexion récente, plus élevée qu'il y a 30 ans (+ 2,1 points par rapport à 1994)[6]. Au sein des propriétaires, la proportion des accédants progresse depuis 2013 à raison d'un accroissement de 0,5 point en moyenne chaque année.

En 2024, le parc des résidences secondaires augmente de 0,91 %, dans le prolongement de la tendance des sept dernières années. Le nombre de logements vacants est stable en 2024 (+ 0,04 %), dans la continuité des trois années précédentes, après une période bien plus dynamique entre 2005 et 2019 (+ 2,97 % d'accroissement annuel moyen sur cette période, avec un pic de + 4,79 % en 2008). La part de logements vacants dans le parc recule ainsi de 0,3 point de pourcentage entre 2019 et 2024, s'établissant à 7,7 %.

Figure 2.2 : répartition du parc de logements ordinaires par type d'habitat

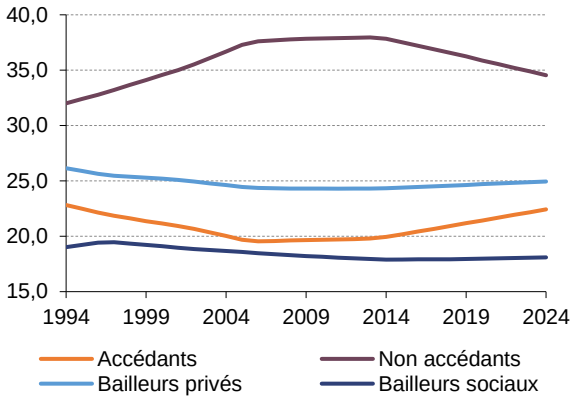
En millions de logements



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
***Source** : Insee-SDES, Estimations annuelles du parc de logements (au 1er juillet)*

Figure 2.3 : part des résidences principales par type d'occupation

En %



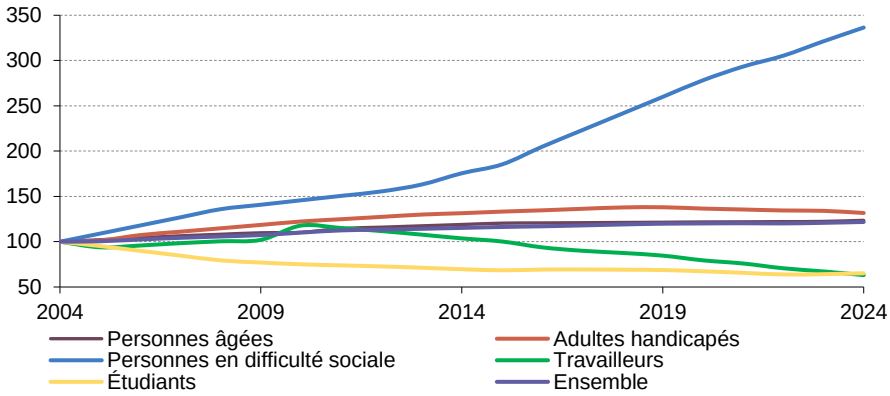
Champ : France entière, ensemble des résidences principales.
***Source** : Insee-SDES, Estimations annuelles du parc de logements (au 1er juillet)*

Le nombre de locaux d'hébergement collectif augmente de 0,80 % entre 2023 et 2024, après une hausse de 0,53 % entre 2022 et 2023 et trois années de croissance peu dynamique (accroissement annuel moyen de + 0,09 % entre 2019 et 2022). L'augmentation du nombre de locaux est proche de celle observée entre 2011 et 2019, mais reste inférieure à celle de la période 2005-2011 (+ 1,90 % par an en moyenne). Cette évolution recouvre une grande disparité entre les différents types d'hébergement. Le nombre de lits pour les personnes en difficulté sociale a été multiplié par 3,4 sur les 20 dernières années, tandis que sur la même période, les résidences universitaires et les foyers de travailleurs ont vu leur nombre de places en chambres diminué de plus d'un tiers (*figure 2.4*). Le recul du nombre de places dans les établissements pour travailleurs et étudiants est en partie lié à la transformation de certaines structures d'hébergement collectif en logements ordinaires et autonomes.

[6] Avec la nouvelle méthodologie des Estimations annuelles du parc de logement, publiées par l'Insee le 17 septembre 2025, la part de propriétaires est stable depuis 2014.

En 2024, près de 60 % des places en hébergement collectif sont dans des établissements pour personnes âgées (soit 660 000 lits), 17 % dans des structures pour personnes en difficulté sociale (190 000 lits), 11 % dans des établissements pour adultes handicapés (130 000 lits), 7 % dans des hébergements étudiants (80 000 lits) et 7 % dans des foyers de travailleurs (75 000 lits).

Figure 2.4 : évolution des capacités d'accueil par type d'hébergement collectif
Base 100 en 2004

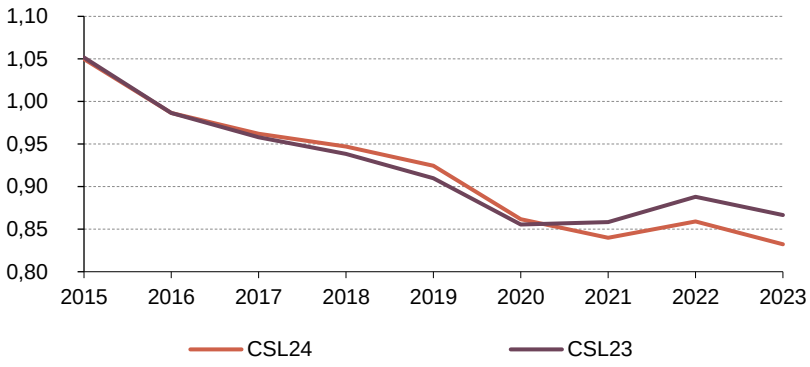


Champ : France entière, ensemble des locaux d'hébergement collectif.
***Source** : CSL 2024*

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2024

Le compte satellite du logement de 2024 (CSL 2024), en cohérence avec les Estimations annuelles du parc de logements (*concepts et méthodes*), intègre les résultats du recensement de la population au 1er janvier 2022 et du répertoire d'immeubles localisés au 1er juillet 2024. Le CSL 2024 révise cette année à la baisse le nombre de logements ordinaires sur les années 2021 à 2023 (*figure 2.5*). La révision de l'évolution du nombre de logements ordinaires est la plus faible pour 2021 (- 0,02 point, soit + 0,84 %, contre + 0,86 % dans le CSL 2023, et - 7 000 logements en évolution). Pour 2022, la révision est légèrement plus importante : - 0,03 point (+ 0,86 %, contre + 0,89 % dans le CSL 2023), soit - 11 000 logements. Pour 2023, l'évolution est révisée de - 0,04 point (+ 0,83 %, contre + 0,87 %), soit - 13 000 logements. Sur les années antérieures, le CSL 2024 révise plus légèrement et à la hausse, en raison d'une opération d'amélioration de la qualité du répertoire d'immeubles localisés : + 0,01 point en évolution sur les années 2018 à 2020, soit + 2 000 à + 5 000 logements selon l'année.

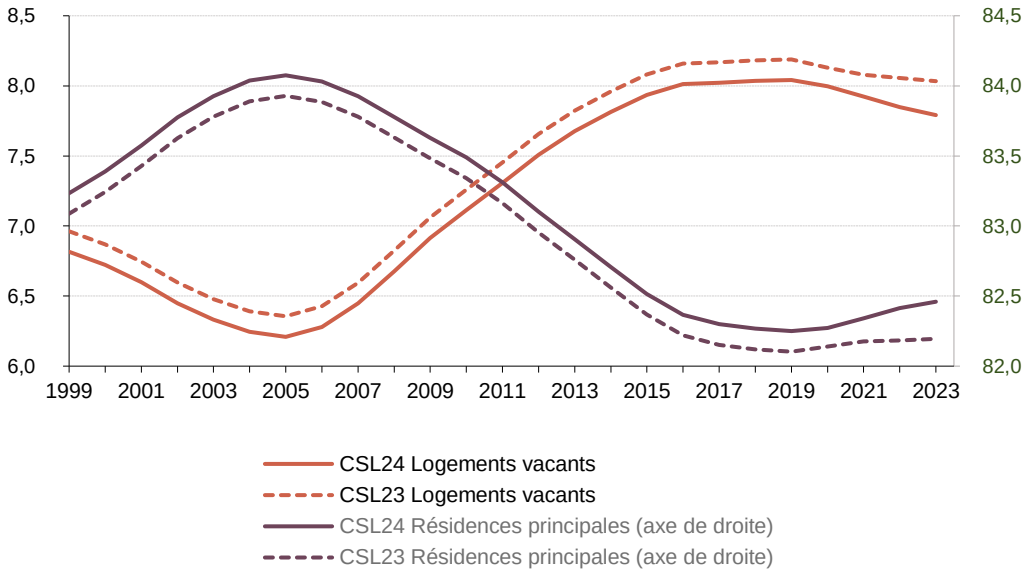
Figure 2.5 : révision de l'évolution du nombre de logements ordinaires dans le compte du logement
En %



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
***Sources** : CSL 2023 ; CSL 2024*

La répartition du parc de logements ordinaires entre résidences principales et logements vacants fait également l'objet d'une révision depuis 1999 à la suite d'un changement dans le protocole de collecte du recensement de la population à partir de 2022 et à la rétropolation des effets. Certains logements identifiés à tort comme vacants dans le cadre du précédent protocole sont désormais comptabilisés comme résidences principales. Il en résulte une hausse de la part des résidences principales parmi les logements ordinaires (pour l'année 2023, 82,5 % dans le CSL 2024, contre 82,2 % dans le CSL 2023, soit une révision de + 0,3 point, et une révision moyenne de + 0,2 point depuis 1999), et au contraire une baisse de la part des logements vacants (pour l'année 2023, 7,8 % dans le CSL 2024, contre 8,0 % dans le CSL 2023, soit une révision de - 0,2 point, et une révision moyenne de - 0,2 point depuis 1999).

Figure 2.6 : révision de la part de résidences principales et de logements vacants dans l'ensemble des logements ordinaires dans le compte du logement
En %



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
***Sources** : CSL 2023 ; CSL 2024*

Concepts et méthodes

LE CHIFFRAGE DU PARC DE LOGEMENTS

Chaque année, l'Insee réalise, en partenariat avec le SDES, un chiffrage du parc des logements ordinaires au 1er janvier, ventilé selon la catégorie de logement (résidence principale, secondaire, logement vacant), le type (collectif, individuel), le statut d'occupation et la taille d'unité urbaine. Pour les besoins du compte satellite du logement, ce chiffrage est ramené à une estimation du parc au 1er juillet par calcul des demi-sommes des situations au 1er janvier. Ces points intermédiaires servent de base aux estimations des flux sur une année civile entière et notamment au chiffrage des évolutions en volume des loyers et des autres dépenses courantes. Les ménages logés gratuitement sont, en outre, inclus dans les différentes filières de locataires, et non comme une catégorie distincte.

Jusqu'en 2006, deux sources principales étaient utilisées : les recensements de la population (1982, 1990 et 1999) pour le volume total et les enquêtes nationales logement (1984, 1988, 1992, 1996, 2001 et 2006) pour les ventilations. Entre deux recensements, les flux annuels entrants et sortants (destructions, fusions, éclatements, changements d'affectation et surtout construction neuve) étaient estimés à partir de la base Sitadel, et permettaient à leur tour d'estimer un stock à la période suivante. À chaque nouveau recensement, un recalage était réalisé.

Depuis 2006, le recensement de la population est produit chaque année, le dernier millésime disponible lors du chiffrage donnant la situation au 1er janvier A-2 lorsque le compte satellite du logement porte sur l'année A. Dans ces conditions, la méthode d'estimation par les flux a laissé place à une estimation annuelle directe des stocks qui peuvent être ventilés, à partir des informations du recensement de la population, suivant la catégorie et le type de logement, la taille d'unité urbaine et la filière agrégée (locataires *vs* propriétaires occupants). Entre le dernier millésime du recensement disponible et l'année de chiffrage du compte satellite, les évolutions sont estimées à partir de sources plus avancées (la taxe d'habitation jusqu'en 2021, puis le dispositif Fideli, le répertoire des immeubles localisés, les enquêtes annuelles de recensement) et le point le plus récent (au 1er janvier 2025) est obtenu par prolongement de tendance. La ventilation par filière détaillée (type de bailleur pour les locataires, caractère accédant ou non des propriétaires) repose sur les résultats de la dernière enquête logement, portant sur l'année 2020.

LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DANS LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

Le nombre de lits disponibles dans les établissements pour personnes âgées est issu de l'enquête auprès des établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA). Cette enquête, menée par la direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistique (Drees), a été lancée pour la première fois en 1985. À partir de 1996, elle a évolué pour passer d'un rythme bisannuel à quadriennal. La dernière enquête prise en compte date de 2019. Entre deux millésimes de l'enquête, les capacités d'accueil de ces établissements sont estimées en flux grâce au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (Finess).

Les capacités d'accueil des établissements pour personnes en difficulté sociale sont calculées à partir des résultats de l'enquête auprès des établissements et services en faveur des adultes et familles en difficulté sociale (ES – « difficulté sociale ») de la Drees. L'enquête est quadriennale depuis 2004 et l'enquête de 2020 est le dernier millésime pris en compte. Pour les années suivantes, les chiffres sont prolongés à partir de Finess. De même, c'est à partir du volet handicap de cette même enquête (ES – « handicap ») qu'est estimé le nombre de lits pour les structures accueillant des adultes handicapés. De nouveau sur un rythme quadriennal, le dernier millésime pris en compte est celui de 2022, et les chiffres sont prolongés à partir de Finess pour les années suivantes.

Les capacités d'accueil des établissements hébergeant des travailleurs migrants et celles des établissements de jeunes travailleurs sont collectées respectivement auprès de l'opérateur national d'accueil des travailleurs migrants (Adoma) et de l'Union nationale pour l'habitat des jeunes (Unhaj) selon un rythme annuel, puis calées sur le recensement des communautés.

De même, le nombre de lits en cité universitaire est communiqué par le centre national des œuvres universitaires et scolaires (Cnous), puis calé sur les derniers résultats issus du recensement des communautés.

partie 3

Les dépenses courantes

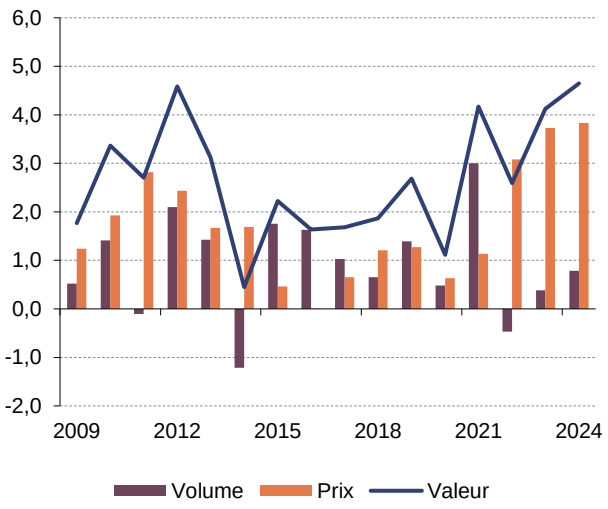
— Les dépenses courantes de logement couvrent l'ensemble des dépenses supportées par les ménages pour se loger : loyers, charges et redevances pour les personnes logées dans les locaux d'hébergement. En 2024, les dépenses courantes des occupants s'élèvent à 455,4 milliards d'euros, dont 445,5 milliards d'euros pour les occupants des 38,3 millions de logements ordinaires et 10,0 milliards d'euros pour les 1,1 million de personnes en hébergements collectifs.

LES DÉPENSES COURANTES DES OCCUPANTS DE LOGEMENTS ORDINAIRES EN 2024

En 2024, les dépenses courantes associées à la consommation de service de logement s'établissent à 445,5 milliards d'euros (Md€) pour les occupants des logements ordinaires, dont 411,2 Md€ pour ceux des résidences principales. Elles s'accroissent de 4,6 %, soit un rythme supérieur à celui déjà soutenu de 2023 (+ 4,1 %) et nettement au-delà de la moyenne des 10 dernières années (+ 2,5 %) – (*figure 3.1*).

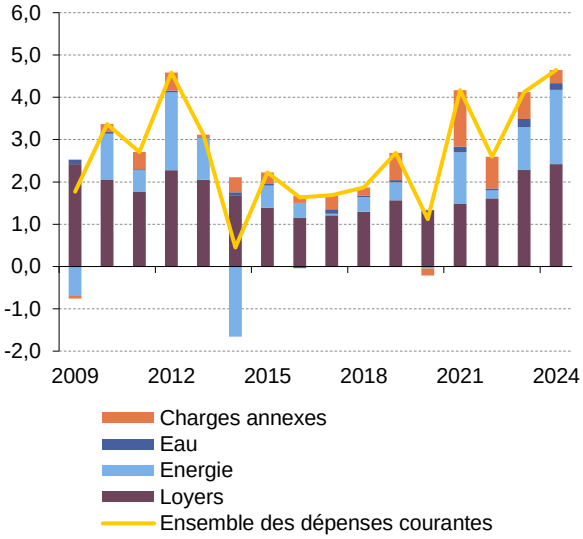
La croissance des dépenses en 2024 s'explique d'abord par la hausse des prix (+ 3,8 %, après + 3,7 % en 2023), cumulée à une accélération des volumes (+ 0,8 %, après + 0,4 % l'année précédente). Les dépenses de loyers contribuent à la croissance des dépenses courantes pour plus de la moitié (+ 2,4 points) – (*figure 3.2*), en raison d'une hausse des prix dans le secteur social conjuguée à une accélération des prix dans le secteur libre, dans un environnement encore inflationniste. L'accélération des dépenses d'énergie y participe pour plus du tiers (+ 1,7 point) dans un contexte de renchérissement de l'énergie pour les ménages, malgré une légère baisse des volumes consommés. La contribution des autres charges est de + 0,5 point, dont + 0,2 point pour la dépense en eau.

Figure 3.1 : décomposition de l'évolution en valeur, volume et prix des dépenses courantes
En %



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
***Source** : CSL 2024*

Figure 3.2 : contribution des différents postes à la croissance des dépenses courantes en valeur
Contributions en points

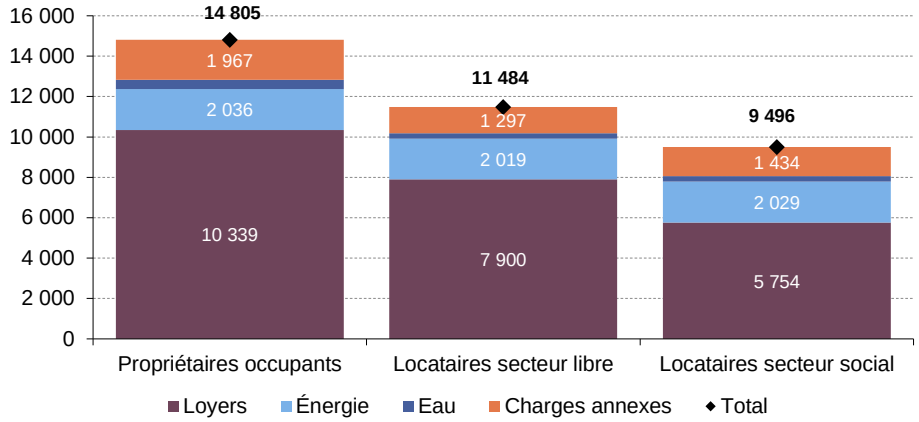


Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
***Source** : CSL 2024*

En 2024, les dépenses courantes des propriétaires occupants représentent 65 % des dépenses courantes de l'ensemble des résidences principales (266,5 Md€). Cela se traduit par une dépense moyenne annuelle par logement de 14 800 € (*figure 3.3*), en hausse de 3,5%, dont 70 % pour les loyers imputés (soit 10 300 €), 14 % pour l'énergie (2 000 €),13 % pour les autres charges (2 000 €) et 3 % (500 €) pour l'eau.

Les dépenses courantes des locataires du secteur libre représentent 22 % des dépenses courantes totales (90,5 Md€). En moyenne par logement, la dépense est moindre que celle des propriétaires occupants (11 500 €), mais elle augmente davantage (+ 3,8 %). Sa structure en est proche, les loyers représentant 69 % de cette dépense (soit 7 900 €), avec toutefois une part consacrée à l'énergie plus élevée (18 %, soit 2 000 €). Dans le secteur social, les dépenses courantes s'élèvent à 54,3 Md€ (13 % des dépenses totales). Elles sont encore moindres en moyenne (9 500 € par logement et par an), mais augmentent de 5,5 %, tirées par des dépenses de loyers plus dynamiques que dans les autres secteurs malgré une part plus faible (61 %, soit 5 800 €).

Figure 3.3 : dépenses moyennes des occupants des logements ordinaires par statut d'occupation
En euros par logement



Champ : France entière, ensemble des logements résidences principales.
***Source** : CSL 2024*

Définition

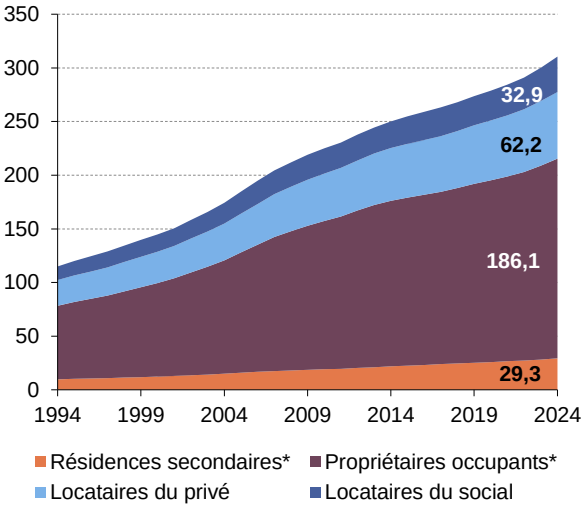
Dans les logements ordinaires, les dépenses courantes liées au logement regroupent les loyers réels et imputés, les dépenses d'énergie et d'eau des occupants, ainsi que les charges annexes rassemblant plusieurs postes de dépenses allant de l'entretien courant du logement et des parties communes aux services d'assurance.

LES LOYERS

En 2024, les dépenses de loyers s'élèvent à 310,5 Md€ (*figure 3.4*). Les locataires acquittent 95,1 Md€ de loyers réels, dont 15,6 % (14,9 Md€) sont pris en charge par les administrations publiques via des aides personnelles au logement (APL, ALS et ALF). Les loyers imputés des propriétaires occupants sont évalués à 215,4 Md€, dont 186,1 Md€ pour leurs résidences principales et 29,3 Md€ au titre de leurs résidences secondaires.

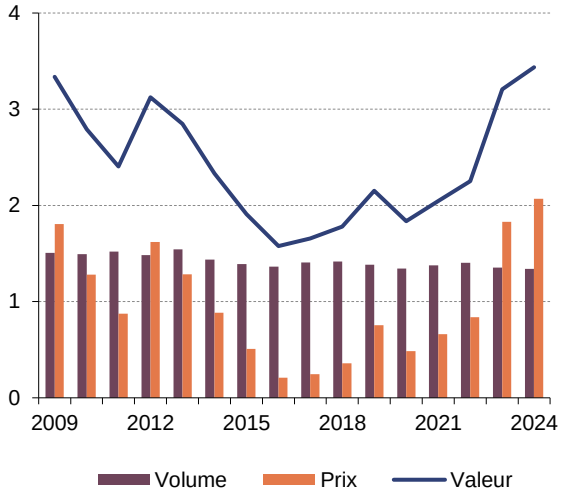
Les dépenses de loyers augmentent de 3,4 % en 2024, accélérant légèrement par rapport à l'année précédente (+ 3,2 % en 2023, et une moyenne de + 2,0 % entre 2013 et 2022) – (*figure 3.5*). Cette accélération est attribuable à celle des prix des loyers, qui progressent de + 2,1 % (après + 1,8 % en 2023 et + 0,6 % en moyenne entre 2013 et 2022) dans un contexte d'inflation récente. Pourtant, les prix à la consommation ralentissent nettement (+ 2,0 % en 2024, après + 4,9 % en 2023 et + 5,2 % en 2022), et entraînent une levée du « bouclier loyer » au cours de l'année 2024 (*figure 3.6*). Les hausses de loyers ont en effet été limitées entre fin 2022 et le courant de l'année 2024, par ce mécanisme plafonnant à 3,5 % en métropole (2 % en Corse et 2,5 % dans les départements d'outre-mer) l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL), maximum légal autorisé pour la revalorisation des loyers en cours de bail. En volume, les dépenses de loyer progressent suivant le rythme régulier de 1,3 %.

Figure 3.4 : montants des loyers par filière agrégée
En milliards d'euros



*Champ : ensemble des loyers (réels et *imputés).*
***Source** : CSL 2024*

Figure 3.5 : décomposition de l'évolution en valeur, volume et prix des dépenses de loyers
En %



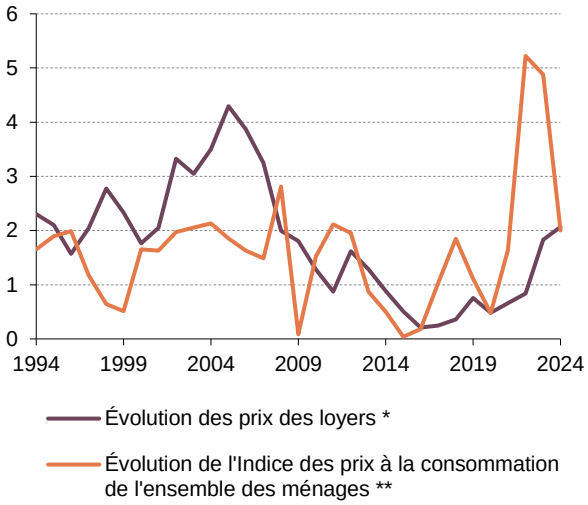
*Champ : ensemble des loyers (réels et *imputés).*
***Source** : CSL 2024*

Après des baisses successives entre 2018 et 2020, dues à la réduction de loyer de solidarité, la hausse des prix de loyer se maintient à un rythme soutenu dans le secteur social, proche de celui de 2023 (+ 3,4 %, après + 3,5 % en 2023 et + 0,5 % en 2022) – (*figure 3.7*). Dans ce secteur, les prix sont revalorisés au 1er janvier de l'année N dans la limite de la variation annuelle de l'IRL du deuxième trimestre de l'année N-1. Au deuxième trimestre 2023, la variation de l'indice était encore plafonnée à + 3,5 % en métropole dans le cadre du « bouclier loyer ». Dans le secteur libre, les prix des loyers continuent d'accélérer (+ 1,9 %, après + 1,6 % en 2023 et + 0,9 % en 2022), mais restent moins dynamiques que dans le secteur social, les revalorisations étant plus progressives et moins systématiques, le plus souvent à la date anniversaire de signature du bail et seulement si une clause de revalorisation le permet.

Définitions

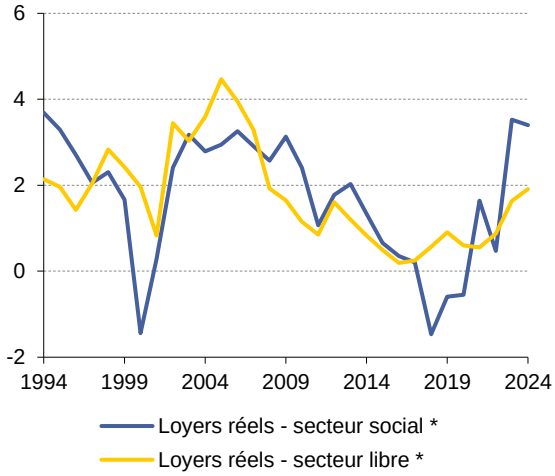
Les loyers réels correspondent aux loyers effectivement acquittés par les locataires des parcs privé et social. Les loyers imputés correspondent aux loyers dont les propriétaires s'acquitteraient s'ils étaient locataires d'un logement identique dans le secteur privé (*concepts et méthodes*).

Figure 3.6 : **variation annuelle des prix des loyers et de la consommation des ménages**
En %



** Indice de prix synthétique dans le compte du logement, intégrant loyers réels, imputés et résidences secondaires.*
***Sources** : * CSL 2024 et ** Insee-IPC (Base 2015)*

Figure 3.7 : variation annuelle des prix des loyers réels par secteur de location
En %



** Indices de prix dans le compte du logement, calculés y compris droit de bail et CRDB jusqu'en 2001.*
***Source** : CSL 2024*

LES CHARGES ET AUTRES DÉPENSES DES OCCUPANTS

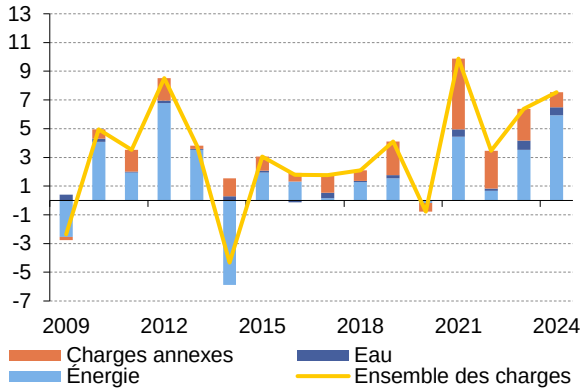
Les charges acquittées par les ménages pour leur logement s'élèvent à 134,9 Md€ en 2024, soit 30,3 % de l'ensemble des dépenses courantes des logements ordinaires. Près de 50 % de ce montant est consacré aux dépenses d'énergie (65,5 Md€). Les dépenses restantes se répartissent entre les petits travaux d'entretien-amélioration effectués dans le logement (32,2 Md€), les dépenses en eau (12,4 Md€) et le reste des charges annexes liées à l'occupation du logement (24,9 Md€).

En 2024, les dépenses en charges restent en forte hausse pour la quatrième année consécutive (+ 7,5 %, après + 6,4 % en 2023, + 3,4 % en 2022 et + 9,9 % en 2021) – (*figure 3.8*). Cette forte progression est due pour près de 80 % (+ 5,9 points) à celle des dépenses d'énergie, qui continuent d'accélérer (+ 12,8 %, après + 7,7 % en 2023 et + 1,4 % en 2022). Cela s'explique pour l'essentiel par une hausse soutenue des prix de l'énergie. En 2024, le prix de l'électricité accélère, augmentant de 18,4 %, après + 14,4 % en 2023 et + 7,0 % en 2022, dans un contexte de sortie progressive du bouclier tarifaire à partir du 1er février 2024 (avec le retour à un taux intermédiaire d'accise sur l'électricité, après un taux réduit au minimum communautaire autorisé entre le 1er février 2022 et le 31 janvier 2024). Le prix du gaz ralentit, mais sa hausse reste soutenue en raison notamment d'un rattrapage de taxe hors TVA entre gaz et électricité (+ 13,4 %, après + 19,7 % en 2023 et + 25,0 % en 2022). Cela conduit à une hausse moyenne des prix des énergies pour le logement de + 13,2 % en 2024 (après + 12,6 % en 2023 et + 15,8 % en 2022) – (*figure 3.9*). Les volumes d'énergie consommés diminuent très faiblement (- 0,4 %), après deux années de baisse plus marquée atténuant, voire compensant, le mouvement inflationniste (- 4,3 % en 2023 et - 12,4 % en 2022) – (*figure 3.10*).

Définition

Les charges au sens du Compte satellite du logement comprennent les dépenses des ménages en énergie et en eau ainsi qu'un ensemble de charges annexes : entretien des parties communes, frais de personnel, travaux de petit entretien effectués dans le logement, prestations de services (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.), frais de déménagement, de bail et d'agence et consommations en service d'assurance logement (*concepts et méthodes*).

Figure 3.8 : contribution des différents postes à l'évolution des charges en valeur
Contribution en points



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
***Source** : CSL 2024*

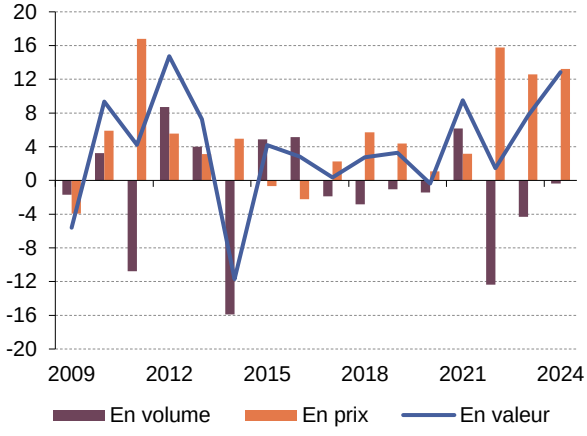
Figure 3.9 : dépenses d'énergie des occupants de logements ordinaires

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Structure en valeur 2024 (en %)
	2022	2023	2024	
Électricité	7,0	14,4	18,4	63,8
Gaz	25,0	19,7	13,4	21,3
Produits pétroliers	41,5	- 4,2	- 3,4	7,8
Bois	20,8	3,5	- 9,9	3,7
Autres	52,8	6,5	- 1,1	3,5
Ensemble	**15,8**	**12,6**	**13,2**	**100,0**

Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
***Source** : CSL 2024*

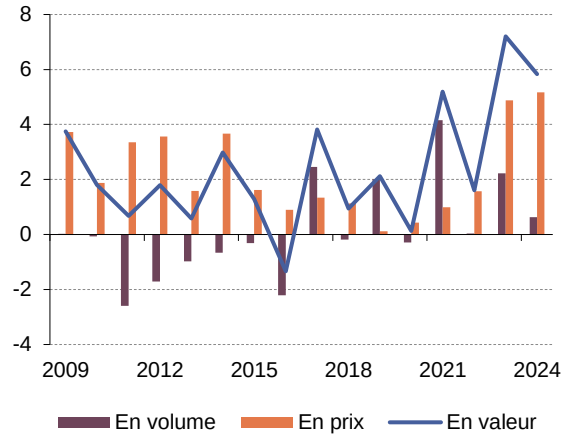
Les dépenses d'eau ralentissent, mais la hausse reste soutenue (+ 5,8 %, après + 7,2 % en 2023) – (*figure 3.11*), principalement en raison de la hausse des prix (+ 5,2 %, après + 4,9 % en 2023). Les volumes d'eau consommés augmentent peu (+ 0,6 %), après un rebond l'an dernier (+ 2,2 %).

Figure 3.10 : décomposition de l'évolution en valeur, volume et prix de la dépense d'énergie
En %



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
***Source :** CSL 2024*

Figure 3.11 : décomposition de l'évolution en valeur, volume et prix de la dépense d'eau
En %



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
***Source :** CSL 2024*

L'augmentation des dépenses relatives aux charges annexes contribue en 2024 à 14 % de la hausse des dépenses totales en charges (+ 1,1 point). Ces dépenses ralentissent pour la troisième année consécutive (+ 2,4 %, après + 4,9 % en 2023, + 6,0 % en 2022 et + 11,3 % en 2021) – (*figure 3.12*), et retrouvent un rythme de progression proche de la période d'avant crise sanitaire (+ 2,6 % de croissance annuelle moyenne entre 2010 et 2019). Cette hausse modérée est alimentée par la dynamique des prix (+ 3,4 %, après + 5,5 % en 2023), tandis que les volumes consommés reculent en 2024 (- 1,0 %, après - 0,5 % en 2023), en particulier les frais de baux. Les postes de petits travaux d'entretien-amélioration dans les logements, de services d'assurances et de prestations de services contribuent chacun à hauteur de 30 %, soit + 0,7 point, à la progression de ces dépenses, tandis que les postes de frais de déménagement et de frais de baux ont chacun une contribution négative de 3 %, soit - 0,1 point, en raison d'un recul de la mobilité résidentielle en 2024.

Figure 3.12 : charges annexes des occupants de logements ordinaires

	Évolution en valeur n/n-1 (en %)			Structure en valeur 2024 (en %)
	2022	2023	2024	
Entretien des parties communes	8,5	8,1	2,8	11,9
Petits travaux dans le logement	4,6	4,1	1,3	56,3
Service d'assurances	7,1	5,5	5,0	15,2
Gardiens d'immeuble	0,8	0,5	0,9	2,2
Prestations de services*	11,5	8,1	7,2	10,3
Déménagement	6,7	- 2,9	- 2,6	2,8
Frais de baux	3,4	6,8	- 4,9	1,3
Charges annexes	**6,0**	**4,9**	**2,4**	**100,0**

** TEOM, REOM, TB.*
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
***Source** : CSL 2024*

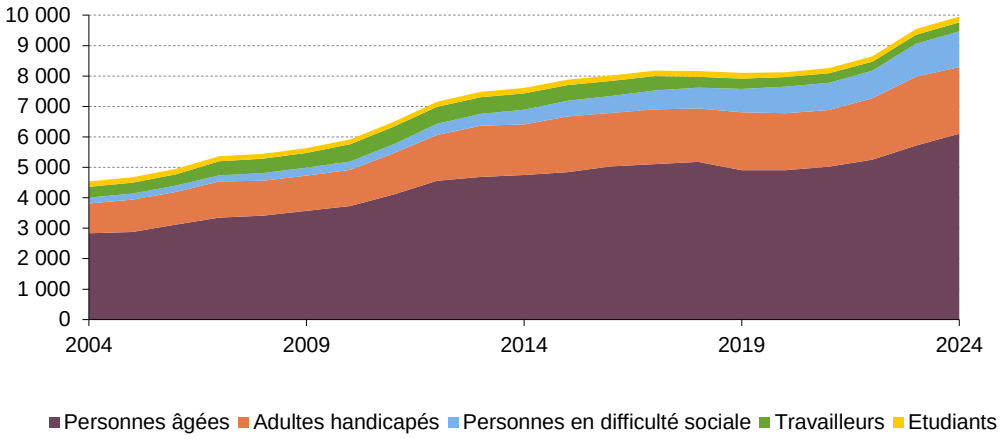
LES REDEVANCES DANS L'HÉBERGEMENT COLLECTIF

En 2024, 1,1 million de personnes, soit 1,6 % de la population française, résident dans des locaux d'hébergement collectif. Les redevances, dépenses courantes en logement de ces résidents, s'élèvent à 10,0 Md€. Elles augmentent à un rythme soutenu, mais ralentissent par rapport à l'année précédente (+ 4,4 %, après + 10,3 % en 2023 et + 4,6 % en 2022) – (*figure 3.13*). Plus de 60 % de ces dépenses (6,1 Md€) sont réalisées au bénéfice de personnes âgées et 22 % (2,2 Md€) au bénéfice de personnes handicapées. La redevance moyenne annuelle par lit pour les personnes handicapées est la plus élevée, bien qu'elle diminue légèrement par rapport à 2023 (- 2,1 %) : elle atteint 17 400 € et est financée à plus de 60 % par des prestations sociales spécifiques. Celle pour les personnes âgées s'élève à 9 500 €, en hausse de 5,7 %. Elle est financée à plus de 80 % par les contributions des résidents (*figure 3.14*).

Définition

Les occupants des locaux d'hébergement collectif s'acquittent d'une « redevance » qui couvre l'intégralité des services rendus, notamment ceux supplémentaires au logement. Seule la part correspondant au service de logement est comptée ici (*voir concepts et méthodes*).

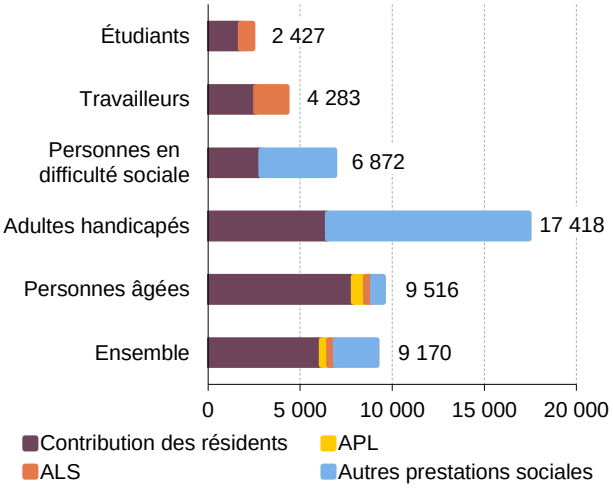
Figure 3.13 : montants des redevances par type d'hébergement collectif
En millions d'euros



Champ : France entière, ensemble des locaux d'hébergement collectif.
***Source** : CSL 2024*

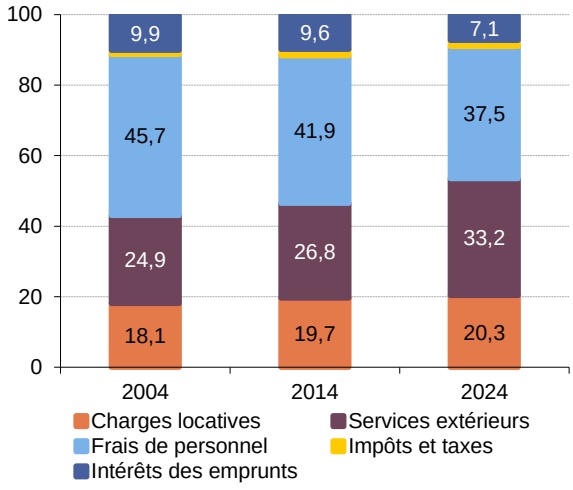
La structure moyenne des charges afférentes à l'ensemble des locaux d'hébergement s'est nettement transformée depuis 20 ans (*figure 3.15*). En 2024, les dépenses de services extérieurs représentent environ un tiers des charges (contre un quart en 2004) et les charges locatives, y compris les dépenses d'énergie, 20 % (contre 18 % en 2004), tandis que les frais de personnels en représentent plus du tiers, mais sont en net recul (plus de 45 % en 2004).

Figure 3.14 : financement de la redevance moyenne par lit occupé selon le type d'hébergement collectif en 2024
En €/lit occupé



Champ : France entière, ensemble des locaux d'hébergement collectif.
***Source** : CSL 2024*

Figure 3.15 : répartition moyenne des charges pour l'ensemble des locaux d'hébergement collectif
En %

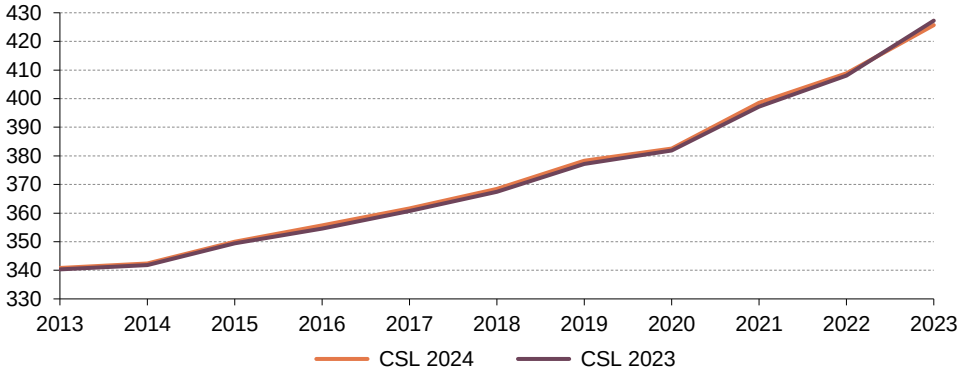


Champ : France entière, ensemble des locaux d'hébergement collectif.
***Source** : CSL 2024*

RÉVISIONS DES INDICATEURS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2024

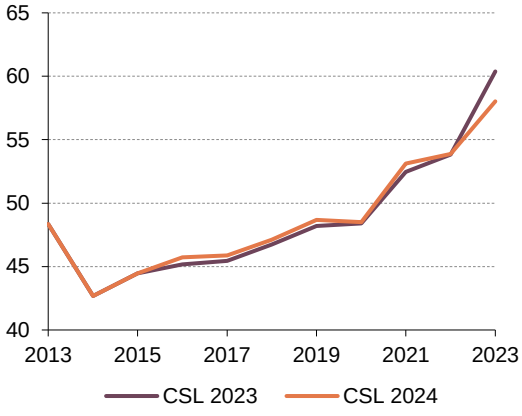
Par rapport à la version précédente du Compte satellite du logement, la série des dépenses courantes des occupants de logements ordinaires est révisée légèrement à la baisse pour l'année 2023 (- 0,4 %, soit - 1,6 Md€) et légèrement à la hausse pour les années précédentes (+ 0,2 % en moyenne sur la période 1999-2022) – (*figure 3.16*). La révision baissière pour 2023 est principalement due à celle des dépenses d'énergie (- 2,4 Md€, soit - 3,9 %) dans les estimations semi-définitives des Comptes nationaux – (*figure 3.17*). Les loyers sont au contraire très légèrement révisés à la hausse (+ 0,5 Md€) à la suite des révisions des Estimations annuelles du parc de logements, et en particulier de la baisse du nombre de logements vacants, auxquels aucune dépense de loyer n'est associée, au profit des résidences principales concernées par des loyers réels ou imputés – (*figure 3.18*). Plus précisément, pour l'année 2023, les loyers des résidences principales sont revus à la hausse (+ 0,6 Md€, soit + 0,2 %), tandis que les loyers imputés aux résidences secondaires sont révisés à la baisse (- 0,1 Md€, soit - 0,3 %).

Figure 3.16 : révision des dépenses courantes des occupants de logements ordinaires
En milliards d'euros



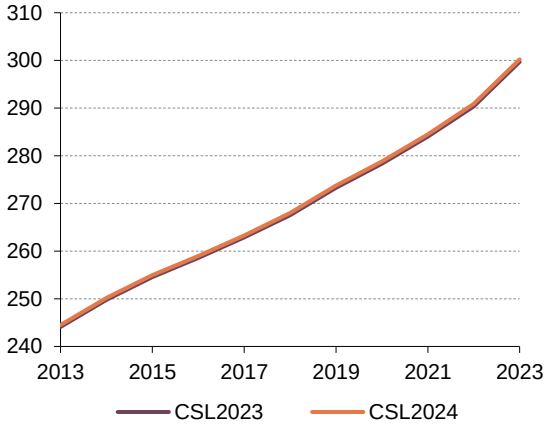
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
***Sources** : CSL 2023 ; CSL 2024*

Figure 3.17 : révision des dépenses d'énergie des occupants de logements ordinaires
En milliards d'euros



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
***Sources** : CSL 2023 ; CSL 2024*

Figure 3.18 : révision des loyers des occupants de logements ordinaires
En milliards d'euros



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
***Sources :** CSL 2024 ; CSL 2023*

Concepts et méthodes

LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT

La consommation associée au service de logement dans le compte satellite du logement englobe l'ensemble des dépenses courantes des occupants des logements (les consommateurs de service de logement) liées à cette occupation. Elle inclut les loyers réels ou imputés, les dépenses d'énergie et d'eau, et les charges annexes des occupants qui rassemblent plusieurs postes de dépense allant de l'entretien courant du logement et des parties communes aux services d'assurances. Dans le cas des locaux d'hébergement collectif, la redevance comprend l'ensemble de ces postes de dépense.

S'agissant des dépenses courantes des ménages, la consommation associée au service de logement n'inclut, au sens du cadre central de comptabilité nationale, que des dépenses de consommation finale effective des ménages. Ainsi, ne font notamment pas partie de cet agrégat :

- les achats de logements et les gros travaux d'entretien-amélioration qui sont enregistrés parmi les dépenses d'investissement réalisées par les propriétaires bailleurs ou occupants (producteurs de service de logement) ;
- les consommations intermédiaires des producteurs de service de logement, comme les charges dites « non récupérables » ou les intérêts des emprunts immobiliers ;
- la taxe d'habitation qui, par convention du compte satellite du logement, n'est pas associée au service de logement en raison de son assiette et de ses taux qui laissent une place prépondérante aux revenus relativement au service de logement fourni.

Le compte satellite analyse l'évolution en valeur de cette consommation associée au service de logement en distinguant, annuellement, d'une part l'effet des prix, d'autre part l'effet des volumes. Les prix étant, en principe, mesurés à qualité constante, les variations en volume intègrent donc, outre les évolutions des quantités (croissance du parc de logements, variation des quantités d'énergie consommée en fonction des conditions climatiques, évolution des comportements des ménages, etc.), l'évolution de loyers induite par la variation de la qualité moyenne des logements.

LE CONCEPT DE LOYERS IMPUTÉS

Pour les propriétaires occupants, le compte satellite du logement comme le cadre central de la comptabilité nationale, considèrent qu'il existe, au même titre que pour les locataires, une consommation de service de logement. Ce service de logement est produit par les propriétaires occupants eux-mêmes. Le loyer correspondant est imputé en estimant le loyer dont le propriétaire s'acquitterait pour un logement identique à celui qu'il occupe s'il était locataire du secteur privé. Le montant de ce loyer imputé apparaît donc en revenus de ces ménages (revenus de la production de service de logement) et en dépenses de ces mêmes ménages (dépense associée au service de logement). Ces estimations de loyers sont principalement réalisées à partir de l'enquête nationale logement (ENL) et révisées dès lors qu'un nouveau millésime est disponible (tous les cinq à sept ans). La dernière révision en date repose sur l'ENL 2020 et a été intégrée au compte du logement 2022 publié en 2023 : (www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/actualisation-des-loyers).

PRIX DES LOYERS ET EFFET VOLUME

L'évolution en valeur de la dépense de loyers des occupants, qu'ils soient réels ou imputés, se décompose en un effet prix et un effet volume.

L'évolution des prix par filière est calculée, depuis le dernier millésime de l'enquête logement (2020), à partir des indices de prix des loyers produits par l'Insee pour la métropole : les indices de loyer d'habitation (ILH). Ceux-ci sont scindés en deux catégories principales : les loyers des résidences principales du secteur libre et les loyers des résidences principales du secteur social.

Les loyers imputés étant mesurés au prix du secteur libre, c'est l'indice du secteur libre qui est retenu pour la filière des propriétaires occupants. Compte tenu du poids des loyers du secteur libre et des loyers imputés (près de 90 % du montant des loyers en 2024), l'évolution des prix des loyers du compte satellite du logement est donc proche de celle donnée par l'ILH pour le secteur libre. L'indice du prix du secteur HLM s'applique, lui, à la filière des bailleurs HLM et à celle des autres bailleurs sociaux.

Les indices de prix Insee mesurent les évolutions des loyers à qualité constante. L'effet volume mesure donc, par solde, l'ensemble des autres effets qui participent à l'évolution des loyers : l'accroissement du parc de logements (quantité), mais également des modifications de structure et de sa qualité (type d'habitat, localisation, confort des logements, surface moyenne) qui évoluent tendanciellement.

LA NOTION DE CHARGES

L'acception des charges dans le compte satellite est très large. Au-delà des charges collectives payées par les occupants des logements d'une copropriété qui couvrent principalement l'entretien des parties communes et les frais de personnel, elles comprennent également les travaux de petit entretien-amélioration effectués dans le logement, les prestations de services (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.), les frais de déménagement, de bail et d'agence, les consommations en service d'assurance logement, et enfin les dépenses des ménages en énergie et en eau.

Les charges sont retracées dans une nomenclature détaillée. Ces dépenses n'englobent, au sens du cadre central de comptabilité nationale, que des dépenses de consommation finale effective des ménages.

En cohérence avec cette notion :

- Les travaux de petit entretien-amélioration retenus dans les charges du compte satellite s'opposent aux travaux de gros entretien-amélioration qui abondent le chiffrage de l'investissement en logement. Les travaux de petit entretien sont renouvelés plus ou moins fréquemment (peinture, plomberie, réfection de sols …) alors que les travaux de gros entretien correspondent à des interventions plus lourdes et plus durables qui contribuent à prolonger la durée de vie du logement.
- L'entretien des parties communes est défini comme l'ensemble des prestations réalisées sous le contrôle du syndic qui sont nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (nettoyage des escaliers et des parties communes, entretien des chaufferies, des ascenseurs, des espaces verts, désinfection des vide-ordures...). Seule la partie dite « récupérable » de ces charges de copropriété est retracée ici, car elle est due par les occupants. Les charges dites « non récupérables », dues par les bailleurs, sont enregistrées dans le compte du producteur de service de logement, en tant que charges de producteur. Il en va de même pour les petits travaux dans les logements réalisés par les bailleurs.

LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HEBERGEMENT COLLECTIF

Les locaux d'hébergement collectif sont des structures qui rendent un service de logement à leurs occupants, mais pour lesquels la dépense n'est pas intégrée à la mesure de la consommation associée au service de logement, car ils sont non comptabilisés dans les logements ordinaires. On regroupe dans cette filière particulière les structures accueillant des personnes âgées, des adultes handicapés, des jeunes travailleurs et travailleurs migrants, des étudiants et des personnes en difficulté sociale. En sont exclus par convention les prisons, les monastères et les hôtels.

De façon générale, les occupants acquittent une « redevance », inscrite en ressource dans les comptes de ces établissements, qui couvre l'intégralité des services rendus et qui excède généralement le seul service de logement : assistance médicale, aide pour effectuer les gestes quotidiens, restauration, etc. Le compte satellite du logement ne retient que la part de cette redevance correspondant au seul service de logement, par analogie avec la consommation des occupants de logements ordinaires (loyers, dépenses d'énergie et d'eau, charges) ; de même, les charges des producteurs prises en compte ne couvrent que les charges liées au service de logement. C'est cette part de la redevance qui définit la consommation associée au service de logement pour cette filière.

partie 4

L’activité immobilière

— En 2024, l’activité immobilière diminue de 10,5 % par rapport à 2023 et s’élève à 337,7 milliards d’euros. Cette évolution est liée à la baisse des transactions dans l’ancien (- 13,3 %) et au repli de la construction neuve (- 12,8 %). À l’inverse, le secteur des travaux d’entretien-amélioration progresse de 2,3 %, mais moins que l’année précédente.

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

L'activité immobilière comprend trois types d'opérations : l'investissement en logements neufs, les gros travaux d'entretien-amélioration et les transactions sur les logements anciens. Dans un contexte de taux élevés des crédits habitat, l'activité immobilière recule, en 2024, de 10,5 % par rapport à 2023 et s'élève à 337,7 milliards d'euros (Md€) – (*figure 4.1*).

L'activité immobilière diminue en 2024 en raison de la baisse des transactions dans l'ancien (- 13,3 %), et du repli de la construction neuve (- 12,8 %). En revanche, l'activité en gros travaux d'entretien-amélioration progresse légèrement de 2,3 % (*figure 4.2*). Le repli de l'activité immobilière s'explique principalement par une nette contraction des volumes (- 6,9 % pour le neuf, - 9,6 % pour l'ancien et + 1,3 % pour les gros travaux). De plus, les prix diminuent dans l'ancien (- 4,1 %, après - 0,7 % en 2023), pour la deuxième fois depuis 2015, et dans le neuf (- 0,7 %, après + 1,4 %), pour la première fois depuis 2013 (*figure 4.3*).

Dans un contexte de baisse des aides à la rénovation thermique des logements, la hausse modérée des gros travaux d'entretien-amélioration (+ 2,3 %, après + 6,2 % en 2023) s'explique notamment par la légère hausse des prix (+ 1,1 %). Ces derniers progressent moins qu'en 2023 (+ 5,8 %).

Figure 4.1 : activité immobilière, formation brute (FBCF) et investissement en logement

	Évolution (en %)		**Valeur** (en Md€)
	2022/2023	**2023/2024**	**2024**
(1) Construction de logements neufs	- 6,7	- 12,1	54,8
(2) Terrains d'assise des logements neufs	- 7,2	- 14,9	15,8
(3) Frais et droits (neuf)	- 6,9	- 14,4	1,0
(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)	**- 6,8**	**- 12,8**	**71,6**
(5) Acquisition de logements anciens, hors terrains	- 23,0	- 13,3	132,7
(6) Valeur des terrains des logements anciens	- 23,0	- 13,3	52,0
(7) Frais et droits (ancien)	- 23,3	- 14,0	14,2
(8) Acquisition de logements anciens, yc terrains (5 + 6 + 7)	**- 23,0**	**- 13,3**	**198,9**
(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	**6,2**	**2,3**	**67,2**
(10) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)	**- 15,8**	**- 10,5**	**337,7**
(11) Acquisitions nettes de cessions hors terrains	- 23,0	- 13,3	0,6
(12) Acquisitions nettes de cessions yc terrains	- 23,0	- 13,3	0,8
(13) FBCF (1 + 3 + 7 + 9 + 11)	**- 3,9**	**- 5,9**	**137,8**
(14) Investissement (1 + 2 + 3 + 7 + 9 + 12)	**- 4,3**	**- 6,9**	**153,8**

Source : *CSL 2024*

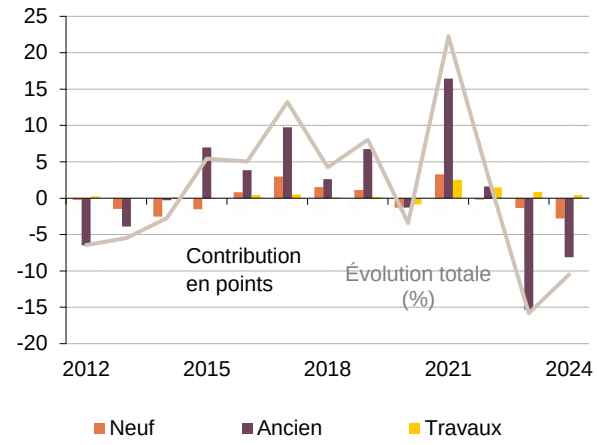
Définition

L'activité immobilière comprend trois types d'opérations :

- l'investissement en logements neufs (construits à l'initiative de l'acquéreur final ou achetés à un promoteur), pour lequel on distingue la valeur des terrains d'assise, le coût de la construction et les frais et droits liés ;
- les transactions sur les logements anciens qui incluent, de fait, la valeur du bâti et du terrain ainsi que celle des frais et droits liés, calculés sur barèmes ;
- les travaux d'amélioration et de gros entretien qui, par opposition aux petits travaux d'entretien courant, participent à la formation brute de capital fixe en logement.

Figure 4.2 : contribution des segments à l'évolution de l'activité immobilière

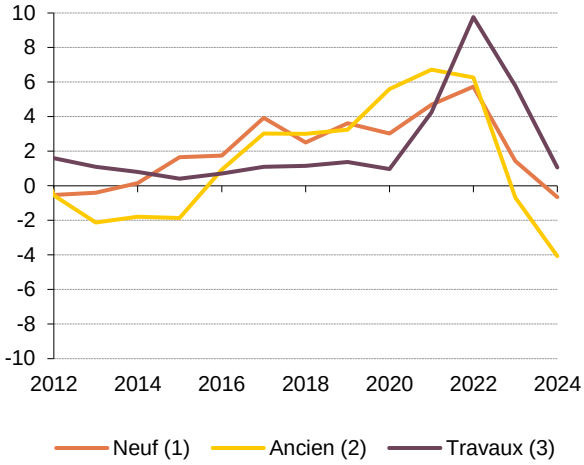
En %



***Source** : CSL 2024*

Figure 4.3 : évolution annuelle des prix de l'activité immobilière

En %



***Sources** : (1) Insee - IPLN ; (2) Indice Notaires - Insee ; (3) Insee - IPEA*

L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

L'investissement en logement diffère de l'activité immobilière, en ce qu'à l'échelle de l'économie, les acquisitions de logements anciens sont compensées en majeure partie par les cessions, et n'abondent pas en totalité le montant des logements détenus. Par rapport à l'activité immobilière, l'investissement en logement ne retient, en conséquence pour l'ancien, que les acquisitions nettes des cessions, constituées essentiellement des frais et droits relatifs aux transactions (*figure 4.1*).

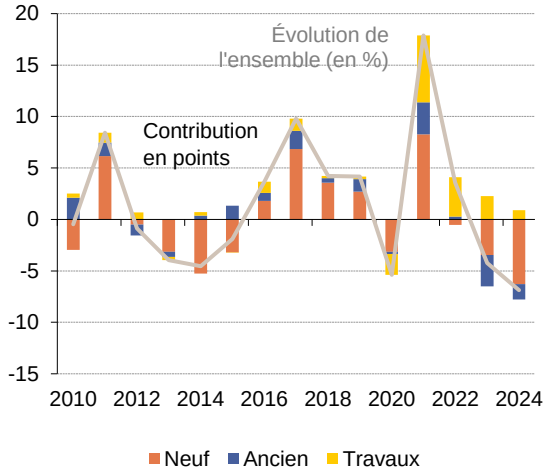
En 2024, l'investissement en logement s'élève à 153,8 Md€. Il se compose pour 46,6 % d'investissement en logements neufs (71,6 Md€), pour 43,7 % de gros travaux sur logements existants (67,2 Md€), et pour 9,8 % de produits des transactions dans l'ancien (15,0 Md€). Les gros travaux d'entretien-amélioration représentent la composante la plus dynamique depuis trois ans (*figure 4.4*) et une part croissante du total (leur part était de 33,6 % en 2021).

L'investissement en logement décroît de 6,9 % en 2024, après - 4,3 % en 2023. Le repli des volumes reste marqué (- 6,6 %, après - 7,0 %). Parallèlement, les prix reculent légèrement (- 0,3 %), après avoir progressé de 2,9 % en 2023 et de 7,2 % en 2022 (*figure 4.5*).

Dans un contexte de durcissement des conditions d'accès au crédit habitat sur une partie de l'année, la répartition de l'investissement entre filières se déforme sensiblement en 2024 (*figure 4.6*). La proportion des investissements par les bailleurs sociaux progresse de 3 points à 14,0 %, tout comme celle des ménages pour leur résidences secondaires (+ 2,2 points à 8,0 %). Dans le même temps, la part de l'investissement des ménages pour leur résidence principale diminue de 7,4 points à 61,0 %.

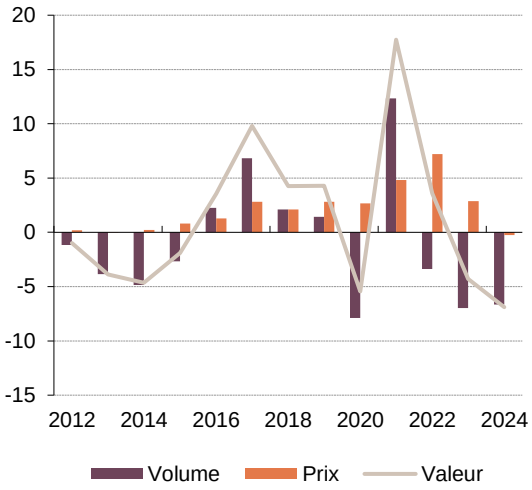
De même, alors que les emprunts immobiliers se sont renchéris, la structure de financement des dépenses se modifie (*figure 4.7*). La part des fonds propres dans le financement de l'investissement des ménages progresse et atteint 61,0 %, contre 52,4 % en 2023 et 47,9 % en 2022. La part des emprunts aidés demeure quasiment stable à 2,3 % (2,2 % et 2,1 % en 2023 et 2022). Pour l'investissement des bailleurs sociaux, la part des fonds propres et des emprunts non aidés reculent en 2024, tandis que la part des aides et des emprunts aidés gagne 2,7 points, et s'élève à 71,6 %.

Figure 4.4 : contribution des segments à l'évolution de l'investissement
Évolution (en %)



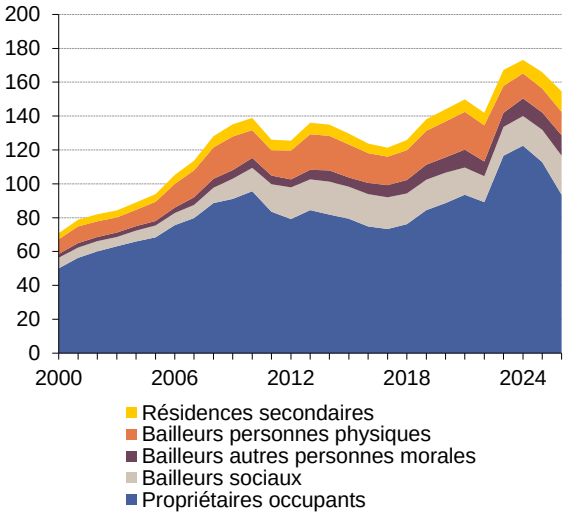
Source : *CSL 2024*

Figure 4.5 : évolution de l'investissement en valeur, volume et prix
Évolution (en %)



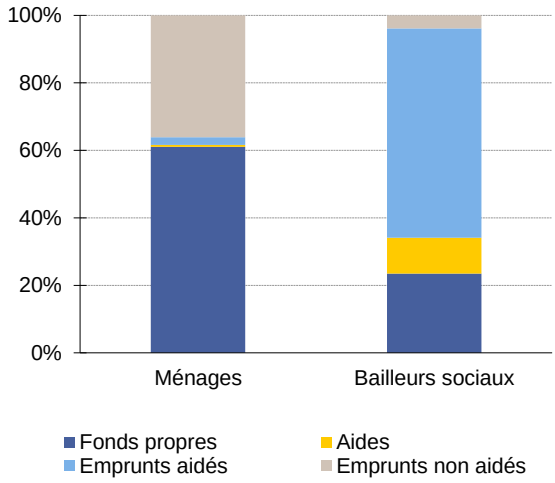
Source *: CSL 2024*

Figure 4.6 : investissement en valeur par filière
Valeur (Md €)



Source *: CSL 2024*

Figure 4.7 : structure de financement de l'investissement en logement
En %



Source *: CSL 2024*

L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS

La production en équivalent logement rend compte de la production de logements en fonction de l'avancement des chantiers en cours. Elle est évaluée à 312 000 logements en 2024, à raison de 119 300 dans l'individuel pur et groupé et 192 700 dans le collectif *(figure 4.8)*. Après une baisse de 6,1 % en 2023, cette production recule plus fortement en 2024 (- 16,6 %) – (*figure 4.9*). Le repli est plus important, cette année, dans l'individuel pur (- 28,1 %) que dans le collectif (- 12,3 %) et l'individuel groupé (- 7,1 %). Il était respectivement de - 16,0 %, - 6,3 % et - 4,0 % en 2023.

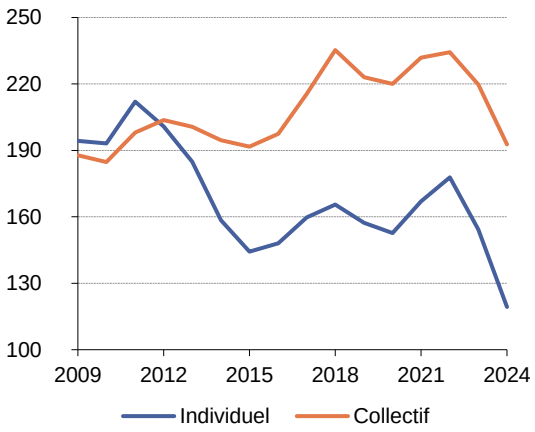
Figure 4.8 : production en équivalent logement et surface en 2024, et évolution

	Production en équivalent logement		Production en équivalent surface (milliers de m²)		Surface moyenne des logements (m²)	
	Niveau 2024	Évolution 2023/2024 (en %)	Niveau 2024	Évolution 2023/2024 (en %)	Niveau 2024	Évolution 2023/2024 (en %)
Individuel pur	82 600	- 28,1	9 800	- 29,0	119,0	- 1,3
Individuel groupé	36 700	- 7,1	3 300	- 8,8	90,2	- 1,8
Collectif	192 700	- 12,3	11 800	- 11,4	61,3	1,0
Total	**312 000**	**- 16,6**	**24 900**	**- 19,0**	**80,0**	**- 2,9**

***Source** : CSL 2024*

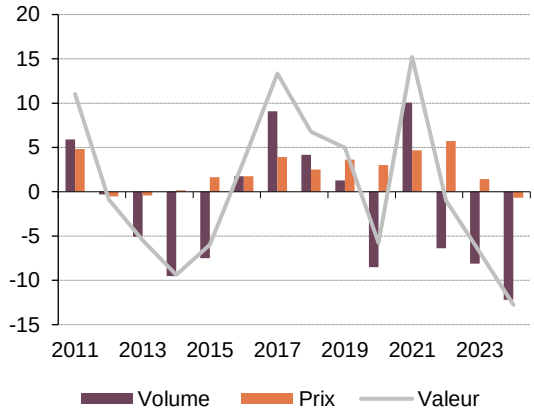
Comme la surface des maisons est en moyenne plus importante (119 m²) que celle des appartements (61 m²), la production de logements en équivalent surface diminue davantage que la production en équivalents logement (- 19,0 %, après - 10,7 %).

Figure 4.9 : production en équivalent logement individuels et collectifs
En milliers de logements



***Source** : CSL 2024*

Figure 4.10 : évolution en valeur, volume et prix de l'investissement dans le neuf
Évolution en %



***Source** : CSL 2024*

Définition

Individuel pur, individuel groupé :
Au contraire de l'individuel pur, l'individuel groupé désigne les maisons individuelles bâties dans le cadre d'opérations comportant la construction de plusieurs maisons.

Les prix de l'investissement en logement neuf baissent de 0,7 %, après avoir augmenté de 1,4 % en 2023. Ce mouvement conjugué à la forte contraction des volumes entraine une forte baisse de l'investissement dans le neuf (- 12,8 %, après - 6,8 %).

En termes d'acteurs, l'investissement dans le neuf est réalisé à hauteur de 62,7 % (44,9 Md€) par les ménages (occupants et bailleurs personnes physiques) et de 37,3 % (26,7 Md€) par les personnes morales (dont 14,9 Md€ par les bailleurs sociaux). La part des personnes morales dans l'investissement neuf progresse de 4,7 points en 2024, en raison des acquisitions des bailleurs sociaux dans le cadre du programme d'achat de logements initié par les groupes Action Logement et Caisse des dépôts.

La part des aides et des emprunts aidés dans les opérations d'achat augmente modérément chez les bailleurs sociaux (+ 1,1 point) tandis que la structure de financement des ménages se déforme davantage. La part des fonds propres des ménages s'accroît de 10,3 points et celle des emprunts non aidés recule de 10,2 points *(figure 4.11)*.

Figure 4.11 : structure de financement de l'investissement neuf des ménages et des bailleurs sociaux

		Part (en %)		**Valeur** (en Md€)
		2023	**2024**	**2024**
Ménages	Fonds propres	34,2	44,5	20,0
	Aides	0,0	0,0	0,0
	Emprunts aidés	8,8	8,7	3,9
	Emprunts non aidés	57,0	46,8	21,0
	Total	**100**	**100**	**44,9**
Bailleurs sociaux	Fonds propres	12,5	14,1	2,1
	Aides	13,2	12,1	1,8
	Emprunts aidés	66,3	68,5	10,2
	Emprunts non aidés	8,1	5,4	0,8
	Total	**100**	**100**	**14,9**

***Source** : CSL 2024*

Définition

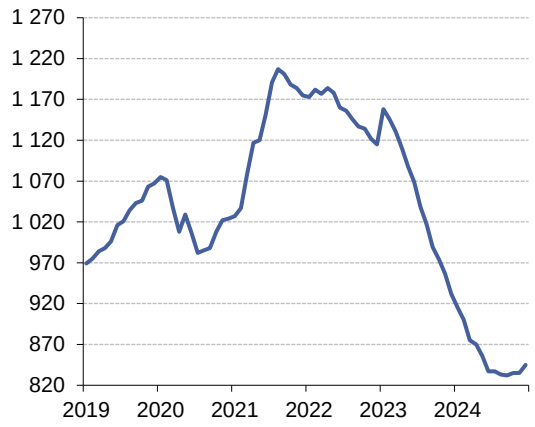
Production de logements en équivalent logement ou équivalent surface :
La production de logements est évaluée en quantités physiques à partir des informations sur le début et la fin des chantiers enregistrées dans la base Sit@del2. La construction d'un logement peut s'étendre sur plusieurs années civiles, alors que le compte satellite cherche à évaluer une production annuelle. Le nombre de logements produits (respectivement, la surface produite) est ainsi répartie par année de construction, au prorata de l'avancement des travaux.

L'INVESTISSEMENT DANS L'ANCIEN ET EN GROS TRAVAUX

L'investissement dans l'ancien comprend essentiellement les frais liés aux transactions de logements anciens. Avec la poursuite de la progression des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'accès au crédit habitat, la diminution des transactions se poursuit en 2024 (- 9,3 %, après - 16,4 % en 2023), leur nombre restant sous la barre du million d'opérations (845 000) – (*figure 4.12)*. Bien qu'en baisse en glissement annuel**,** l'activité se stabilise à partir de novembre 2024**,** après un point bas à 835 000 transactions sur 12 mois glissants**.** Dans ces conditions, les prix reculent pour la seconde fois depuis 2015 (- 4,1 % en 2024, après - 0,7 % en 2023) et l'investissement dans l'ancien se replie significativement en 2024 (- 14,0 %, après - 23,3 %) – (*figure 4.13*).

Figure 4.12 : nombre de transactions dans l'ancien

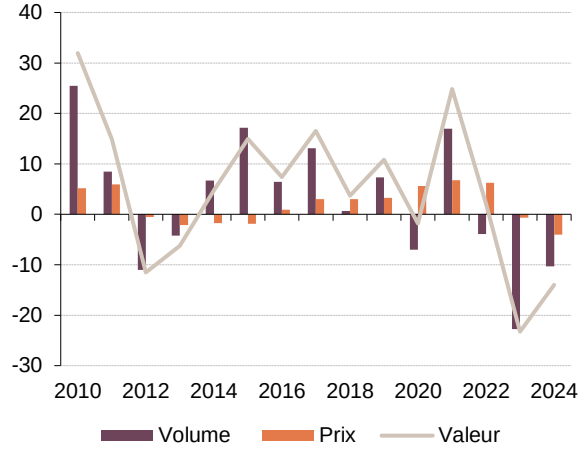
Milliers de logements cumulés sur un an



***Source** : Base des Références Immobilières, Notaires de France –ADSN, DGFiP (MEDOC) ; calculs Insee*

Figure 4.13 : évolution en valeur, volume et prix de l'investissement en acquisition (ancien)

Évolution (en %)



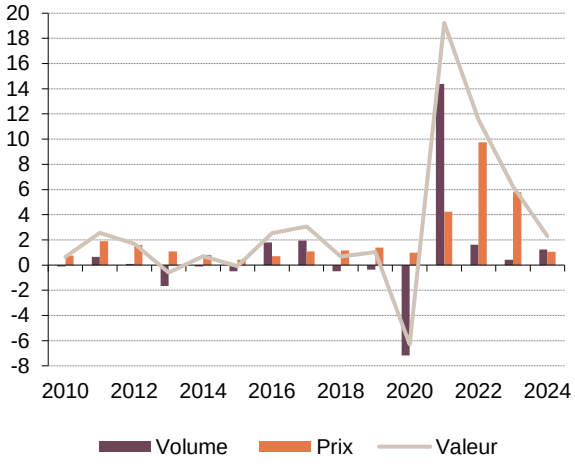
***Source** : CSL 2024*

L'investissement en gros travaux d'amélioration-entretien s'élève à 67,2 Md€ en 2024. Il ralentit (+ 2,3 %, après + 6,2 % en 2023 et + 11,5 % en 2022), comme les prix associés (+ 1,1 %, après + 5,8 % en 2023 et + 9,8 % en 2022). En termes de volume, cela se traduit par une hausse de 1,2 %, après + 0,4 % en 2023 et + 1,6 % en 2022 (*figure 4.14*).

En 2024, l'investissement en gros travaux est réalisé à 78,0 % par les ménages (59,9 Md€), dont 72,6 % à destination de la propriété occupante (48,8 Md€), et à 10,5 % par les bailleurs sociaux (7,1 Md€) – (*figure 4.15*). Par rapport à 2023, le poids relatif des différents segments évolue peu. Cependant la part des investissements des ménages pour leur résidence principale recule de 1,4 point et celle des bailleurs sociaux augmente de 2,5 points.

Figure 4.14 : évolution en valeur, volume et prix de l'investissement en travaux

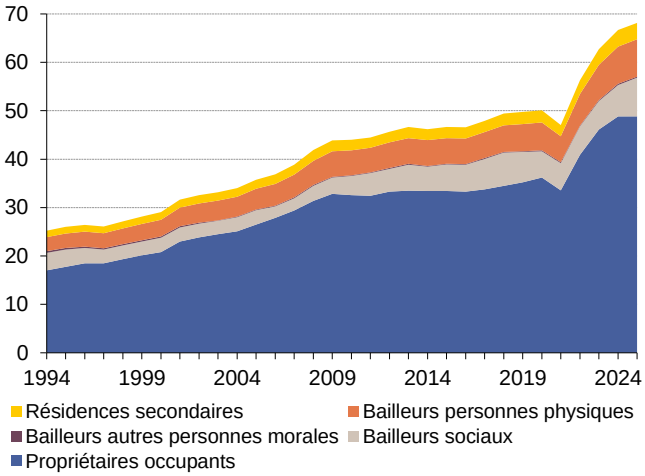
Évolution (en %)



***Source** : CSL 2024*

Figure 4.15 : investissement en gros travaux par filière

Valeur (Md €)



***Source :** CSL 2024*

L'évolution de la structure de financement par les ménages de ces travaux est similaire à celle des autres formes d'investissement. La part des fonds propres augmente fortement (72,5 %, contre 68,8 % en 2023), en contrepartie d'une baisse de la part des crédits non aidés (21,7 %, contre 24,4 % l'année précédente) – *(figure 4.16).* Par ailleurs, la part des aides diminue (3,0 %, après 4,4 %) tandis que la part des emprunts aidés progresse (2,8 %, après 2,3 %). Pour les bailleurs sociaux, la part des fonds propres recule fortement de 14 points à concurrence de l'augmentation des aides et des crédits aidés de 13,7 points).

Figure 4.16 : investissement des ménages et des bailleurs sociaux en travaux

		Part (en %)		**Valeur** (en Md€)
		2023	**2024**	**2024**
Ménages	Fonds propres	68,8	72,5	43,4
	Aides	4,4	3,0	1,8
	Emprunts aidés	2,3	2,8	1,7
	Emprunts non aidés	24,4	21,7	13,0
	Total	**100**	**100**	**59,9**
Bailleurs sociaux	Fonds propres	50,6	36,6	2,6
	Aides	5,2	9,9	0,7
	Emprunts aidés	43,1	52,1	3,7
	Emprunts non aidés	1,1	1,4	0,1
	Total	**100**	**100**	**7,1**

***Source** : CSL 2024*

Définition

Investissement en gros travaux :
Les travaux d'entretien-amélioration recouvrent une gamme très diverse de prestations (réfection de toiture, ravalement, installation d'un système de chauffage, rénovation énergétique, etc.). Ils sont classés en investissements dans la mesure où ils accroissent la valeur du logement existant ou prolongent sa durée de vie.

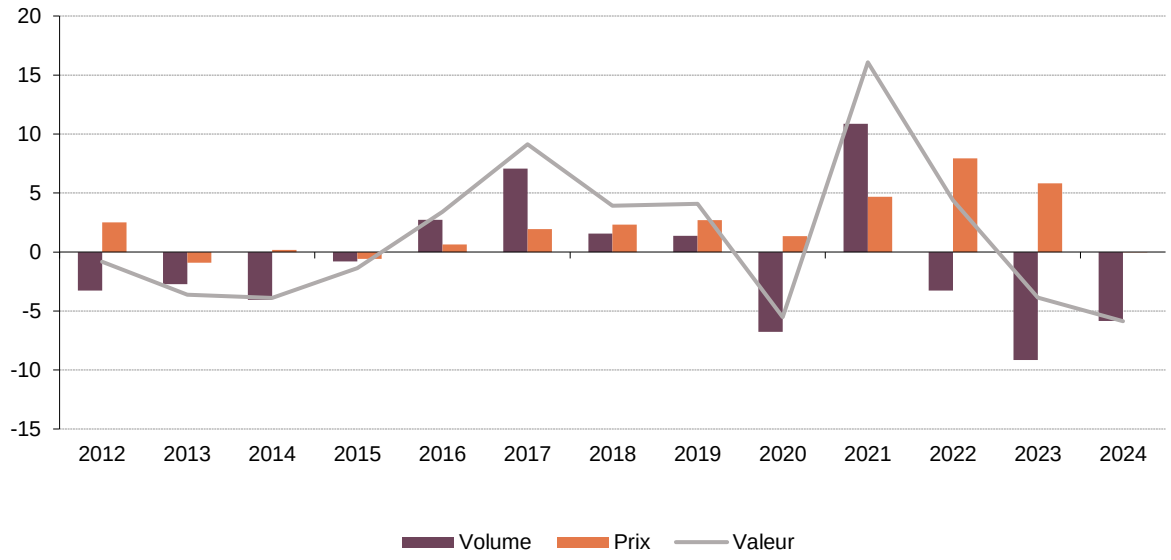
LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENT

La formation brute de capital fixe (FBCF) mesure la valeur des biens durables acquis ou produits au cours d'une année. Les terrains d'assise des logements n'étant pas considérés comme issus d'un processus de production, ils ne rentrent pas dans le champ de cet agrégat. La FBCF en logement peut ainsi être définie comme l'investissement en logement, net de la valeur des terrains d'assise.

La FBCF en logement s'élève à 137,8 Md€ en 2024. Elle est composée à 48,8 % des travaux sur logements existants (67,2 Md€), à 40,5 % de FBCF en logements neufs (55,8 Md€) et à 10,9 % de FBCF afférente aux transactions dans l'ancien (15,0 Md€).

En 2024, la FBCF en logement décroît de 5,9 % sur un an, cette forte diminution étant principalement le fait du recul des constructions de logements neufs (54,8 Md€, - 12,1 % par rapport à 2023) et de la baisse des frais et droits collectés dans l'ancien (14,2 Md€, en recul de 14,0 %), alors que la FBCF en gros travaux progresse (67,2 Md€, + 2,3 %). Cette nette baisse de la FBCF s'explique par la contraction des volumes (- 5,8 %) alors que les prix stagnent (+ 0,0 %) – (*figure 4.16*).

Figure 4.17 : évolution en valeur, volume et prix de la FBCF
Évolution (en %)



***Source** : CSL 2024*

Définition

Formation brute de capital fixe (FBCF) :

Le système élargi de comptabilité nationale définit la formation brute de capital fixe comme la valeur des biens durables acquis ou produits par les unités productrices résidentes pour être utilisés pendant un an au moins dans le processus de production.

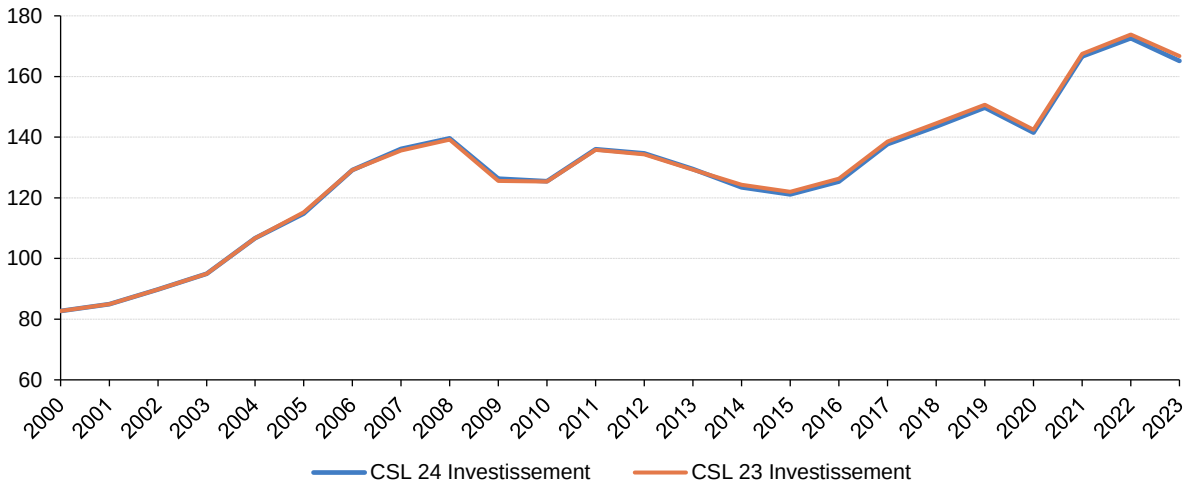
Elle correspond à la somme de quatre éléments : la construction et l'acquisition de logements neufs (hors terrains, ce qui la distingue de l'investissement) ; les travaux d'amélioration et de gros entretiens effectués par les agents économiques au cours de l'année ; les opérations d'acquisition de logements existants (hors terrains) nettes des cessions ; les frais liés à ces opérations (droits d'enregistrement, taxe de publicité foncière, frais de notaires).

RÉVISIONS DES INDICATEURS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2024

Par rapport à la version précédente du Compte satellite du logement, la série de l'investissement est revue légèrement à la baisse de 0,9 % pour 2023 et de 0,7 % pour 2022.

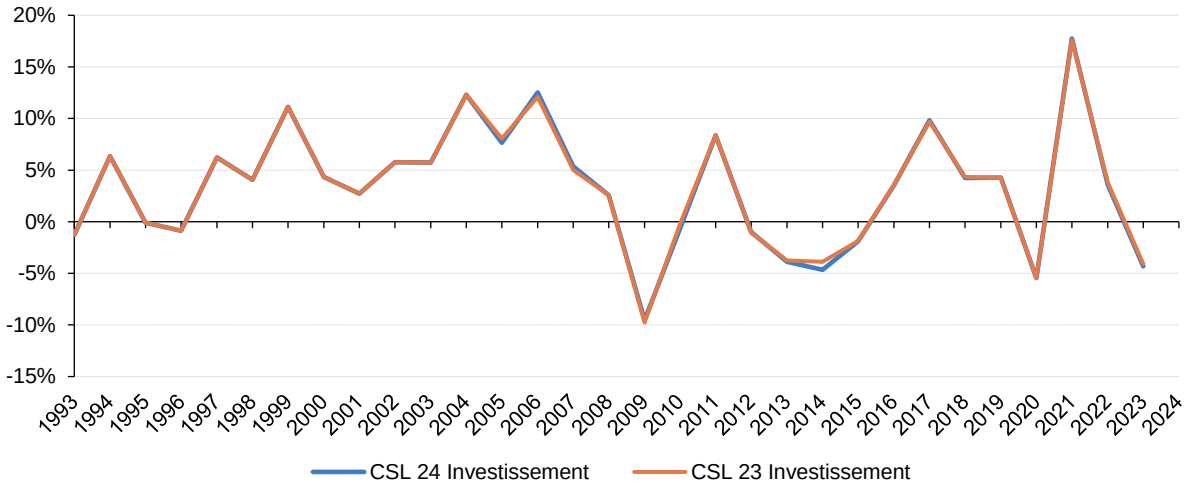
La structure de financement de l'investissement en logements neufs n'a pas fait l'objet d'une révision en 2023. En conséquence, les chiffrages restent inchangés par rapport aux précédentes estimations.

Figure 4.18 : révision de l'investissement en logements, en niveau
En Md€



Sources : *CSL 2023 ; CSL 2024*

Figure 4.19 : révision de l'investissement en logements, en évolution
Évolution en %



Sources *: CSL 2023 ; CSL 2024*

Concepts et méthodes

Le système élargi de comptabilité nationale définit la formation brute de capital fixe comme la valeur des biens durables acquis ou produits par les unités productrices résidentes pour être utilisés pendant un an au moins dans le processus de production.

La formation brute de capital fixe (FBCF) en logement correspond à la somme de quatre éléments : la construction et l'acquisition de logements neufs (hors terrains) ; les travaux d'amélioration et de gros entretiens effectués par les agents économiques au cours de l'année ; les opérations d'acquisition de logements existants (hors terrains) nettes des cessions ; les frais liés à ces opérations (droits d'enregistrement, taxe de publicité foncière, frais de notaires).

Pour le solde d'acquisition de logements existant, l'essentiel des transactions dans l'ancien se compense entre acquisitions et cessions. Toutefois, les cessions de logements auprès de marchands de biens et la valeur des locaux transformés pour un usage autre que celui d'habitation (bureaux, commerce, etc.) ne sont pas comptées, car n'entrant pas dans le champ d'étude du compte. De cette manière, le solde des opérations sur les logements existants n'est pas nul et constitue une composante de la FBCF. Par ailleurs, les terrains, qui sont des actifs non reproductibles, ne peuvent constituer de la formation de capital fixe.

Les travaux d'entretien-amélioration recouvrent une gamme très diverse de prestations (réfection de toiture, ravalement, installation d'un système de chauffage, rénovation énergétique, etc.). Ils sont classés en investissements dans la mesure où ils accroissent la valeur du logement existant ou prolongent sa durée de vie.

Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Production en équivalent logement/surface : la production de logements est estimée en quantités physiques à partir des informations sur le début et la fin des chantiers enregistrées dans la base Sitadel. La construction d'un logement peut s'étendre sur plusieurs années civiles, alors que le compte satellite cherche à évaluer une production annuelle. Il convient alors de répartir le nombre de logements produits (respectivement, la surface produite) par année de construction, au prorata de l'avancement des travaux. Ainsi, la construction d'une maison individuelle dont le chantier a commencé au 1er janvier de l'année 2023 et s'est terminé le 1er juillet de l'année 2024 donne lieu à une production à hauteur de deux tiers de logement en 2023 et d'un tiers de logement en 2024, en faisant l'hypothèse que l'avancement des travaux est linéaire.

La méthode de calcul, qui se fonde sur les dates réelles des événements, et non sur leurs dates de prise en compte dans le système d'information, est simple dès lors que le début et la fin des chantiers sont connus. Or, toutes les informations n'étant pas disponibles au moment de l'estimation, des hypothèses doivent être formulées sur le déroulement des chantiers durant la période récente. Ces hypothèses se fondent sur les observations passées (taux d'annulation des projets, délais de mise en chantier et durées des travaux) et sur les informations conjoncturelles dans le secteur de la construction.

La production de logement neuf peut être comptabilisée en quantités (en équivalent logement ou en équivalent surface) ou en volume. La production de logement neuf en volume prend en compte les effets qualité grâce à des informations sur le prix de revient des logements neufs (au logement ou au m²). Ceux-ci permettent de différencier le prix de revient entre un mètre carré dans le collectif et un mètre carré dans l'individuel.

La définition de la production en équivalent logement/surface explique que les chiffres diffèrent du nombre de logements terminés pendant une année donnée.

ESTIMATION DES LOGEMENTS TERMINÉS

L'évaluation du nombre de logements terminés repose sur une estimation statistique. Compte tenu des délais de remontée de l'information sur les permis de construire dans la base Sitadel, la date réelle d'achèvement des travaux n'est connue qu'avec retard et doit donc être estimée pour une part des permis de construire.

La non-réponse des chantiers ouverts jusqu'en 2018 est corrigée en appliquant aux permis concernés les délais observés pour des permis présentant les mêmes caractéristiques (année d'ouverture du chantier, de type individuel ou collectif) dont l'information d'achèvement est connue. Pour les chantiers ouverts après 2018, les délais observés ne reflètent pas encore bien la réalité, et l'estimation des dates d'achèvement inconnues s'appuie sur la distribution des délais observés pour les chantiers ouverts entre 2010 et 2018.

Compte tenu de la spécificité des années relatives et consécutives à la crise sanitaire, l'estimation du volume global de logements terminés depuis 2020 tient compte de la diminution de l'activité en s'appuyant sur l'évolution de l'indice de production de béton prêt à l'emploi produit par l'Insee, tandis que les décompositions de ce volume reprennent les structures données par les estimations produites à partir de Sitadel.

ÉVALUATION DE L'INVESTISSEMENT ET DE LA FBCF EN LOGEMENTS NEUFS À PARTIR DE LA PRODUCTION

En comptabilité nationale, la FBCF est enregistrée au moment du transfert de propriété. Lorsque les logements sont produits pour compte propre et lorsqu'ils font l'objet d'un contrat de vente à l'avance (vente en l'état futur d'achèvement), ils sont enregistrés en FBCF de l'acquéreur au prorata de l'avancement des travaux. L'enregistrement des investissements suit le même principe. Ainsi, dans le CSL, la mesure de l'investissement et de la FBCF en logements neufs découle de celle de la production en équivalent surface, ce qui assure une cohérence intrinsèque entre ces deux mesures :

(1) La production de logements neufs (en équivalent surface) est estimée sur la base de l'avancement des travaux, pour chaque segment.

(2) Les variations de stocks promoteurs sont estimées pour chaque segment, à partir de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) et de l'avancement des travaux. Dans le compte du logement, les promoteurs ne sont pas considérés comme une filière d'investisseurs. Dans le cas d'un logement construit par un promoteur et ayant déjà trouvé un acquéreur, cette production est prise en compte dans la filière d'investisseurs correspondante à l'acquéreur. Dans le cas contraire, sa production est comptabilisée en variation de stocks utilisateurs.

(3) L'évolution en prix de l'investissement est donnée par celle de l'indice des prix des logements neufs (IPLN). Les évolutions en volume et en prix permettent d'obtenir l'évolution en valeur.

(4) Le montant en valeur de l'investissement est calculé par application d'évolutions successives à un niveau de base, évalué pour l'année 2021 à partir de données concernant les prix (ECLN, EPTB) en complément de celles portant sur les volumes.

(5) La FBCF en logements neufs est déterminée, à partir du montant d'investissement correspondant, par déduction de la fraction d'investissement estimée des terrains d'assise des logements neufs.

DISPOSITIFS DE FINANCEMENT DES BAILLEURS SOCIAUX

Les prêts sont la composante principale du financement de l'investissement en logements sociaux. Ces prêts de très long terme (40 ans, voire 50 ans pour la partie du prêt finançant la charge foncière et 80 ans dans les zones tendues à compter de 2018) sont distribués majoritairement par la Caisse des dépôts (CDC) et financés sur les fonds épargnés sur livret A, le livret de développement durable et solidaire (LDDS) et le livret d'épargne populaire (LEP) centralisés auprès du Fonds d'épargne. Les taux de ces prêts sont variables et indexés sur la rémunération du livret A, qui peut être revue deux fois par an, au 1er février et au 1er août (éventuellement au 1er mai ou au 1er novembre en cas de variation importante du taux). Fixé à 0,75 % le 1er août 2015, le taux du livret A a été maintenu à ce taux jusqu'au 31 janvier 2020 (arrêté du 27 novembre 2017). À partir du 1er février 2020, ce taux vaut 0,5 %. De nouvelles révisions ont eu lieu en 2022 en raison de la hausse de l'inflation, portant le taux à 1 % au 1er février 2022, puis à 2 % au 1er août 2022. Le taux du livret A est maintenu à 3 % depuis le 1er février 2023.

Trois types de crédits sont regroupés dans le terme de prêt à la construction de logements locatifs sociaux :

- le PLUS (prêt locatif à usage social), mis en place en 1999, produit « standard » du logement social dont le taux est égal à celui du livret A + 60 points de base ;
- le PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration) pour des logements réservés aux ménages qui cumulent difficultés financières et sociales (taux égal au livret A - 20 points de base) ;
- le PLS (prêt locatif social), en priorité pour des logements situés dans les zones où le marché locatif est tendu (taux égal au livret A + 111 points de base).

Chacun de ces types de crédits dispose de conditions particulières associées, au sein d'un dispositif de financement global, à des montants de subvention et à des aides fiscales particulières (TVA à taux réduit, exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie, etc.). De plus, ces prêts ont des contreparties différentes en matière de loyer et de plafond de revenus à respecter.

S'ajoutent à ces crédits au logement locatif social :

- le PLI (prêt locatif intermédiaire) pour des logements dont les loyers se situent entre ceux des logements locatifs sociaux et ceux du marché libre (taux égal au livret A + 140 points de base, soit 3,40 % au 1er août 2022) ;
- le prêt à l'amélioration (au taux égal à celui du PLUS) qui finance les travaux d'amélioration ou de rénovation des logements sociaux ;
- l'éco-PLS (l'éco-prêt logement social) qui finance la rénovation énergétique du parc social à un taux avantageux (taux du livret A - 75 points de base pour une durée inférieure ou égale à 15 ans) ;
- le PHBB (prêt de haut de bilan bonifié), financé par la CDC et Action logement, qui a pour objectif d'accélérer les investissements et de créer un effet de levier sur tous les territoires (tendus et détendus). La première génération de prêt (2016-2018), d'une enveloppe de 2 Md€, est ouverte pour 25 % à la production neuve et 75 % à la rénovation thermique du patrimoine existant. La seconde génération (2018-2020), du même montant, est, à l'inverse, destinée à la production neuve. D'une durée de 30 à 40 ans, ces prêts bénéficient d'un différé d'amortissement total sur les 20 premières années à taux zéro, puis sont remboursables annuellement par amortissements constants à un taux adossé au livret A + 60 points de base pour les années restantes ;
- une enveloppe pluriannuelle de 8 Md€ de prêts à taux fixes proposés par la CDC à partir de 2018 pour réaménager la dette, soutenir la réhabilitation thermique et l'investissement dans les territoires.

CRÉDITS AUX LOGEMENTS

Crédits versés/crédits signés

Le suivi des crédits à l'habitat aux ménages s'appuie sur les résultats du modèle Sachem développé par l'Observatoire de la production de crédits immobiliers jusqu'en 2009, puis sur les données mises à disposition par la Banque de France. Le modèle Sachem est basé sur des durées de vie des encours et permet notamment de déterminer des dates de versement des fonds liés aux crédits ainsi que des remboursements en capital. Les résultats de ce modèle, pour une période donnée, diffèrent donc des crédits mesurés par la Banque de France qui publie des statistiques en dates de mise en force (signature des crédits). Pour le neuf, cette différence de mesure temporelle est particulièrement importante puisque les crédits versés correspondent à des tranches de financement associées à un état d'avancement des travaux de construction. Ils sont donc plus à même d'être comparés à de la formation brute de capital fixe (FBCF) ou à de l'investissement, tels que mesurés dans le compte du logement à partir des permis de construire contenus dans Sitadel.

Les crédits versés sont distingués selon le segment (neuf, ancien, travaux, étant entendu qu'une certaine perméabilité peut exister entre ces catégories, notamment entre ancien et travaux) et selon les types de crédits (aidés et non-aidés).

À compter de 2021, les données de l'Observatoire du Financement Logement (OFL) sont mobilisées sur le segment du neuf, en complément des autres sources de données afin d'estimer la structure de financement des opérations portées par les ménages. La méthodologie pour le segment des logements anciens demeure inchangée.

Les données OFL renseignent sur les montants de crédits (aidés ou non) versés aux ménages (accédants) ainsi que la part des fonds propres. L'investissement des ménages est déduit en retranchant à l'investissement total en logements neufs, celui des bailleurs HLM et sociaux et celui des autres personnes morales, obtenu en faisant vieillir une base 2019 estimée à partir de l'enquête logement 2020 compte tenu de la date d'acquisition du logement. La différence entre l'investissement des ménages et les montants des crédits habitat est affecté à l'investissement neuf uniquement sur fonds propres des ménages (non accédants).

Sur le dernier millésime, les données OFL ne sont pas disponibles. Les montants des crédits versés aux ménages du millésime précédent sont estimés en appliquant l'évolution, mesurée par la Banque de France, des crédits accordés par les banques pour le financement de l'acquisition de logements neufs. La structure de financement des ménages accédants du millésime précédent est reconduite.

Crédits aidés/crédits non aidés

Les crédits considérés comme aidés sont : le prêt aidé pour l'accession à la propriété (PAP), le prêt à taux zéro (PTZ) et l'Éco-PTZ qui ne concerne que les travaux.

Les crédits non aidés incluent : les crédits libres, les prêts d'épargne logement (qui, dans un contexte de taux d'intérêt des crédits à l'habitat faible, ne représentent pas d'avantage de taux relativement aux crédits libres), les Pass-foncier suspendus en 2012, les prêts conventionnés (prêt à l'accession sociale : PC-PAS).

partie 5

Les aides au logement

— Les aides au logement correspondent à l'ensemble des avantages financiers (versements et réductions de dépenses) accordés aux consommateurs ou producteurs de service de logement. Elles aident les premiers à se loger et les seconds à investir dans la construction de logements neufs et dans l'amélioration de la qualité des logements existants. Essentiellement financées par les pouvoirs publics (État et collectivités territoriales) et les entreprises, ces aides représentent 43,1 milliards d'euros en 2024.

LES AIDES AU LOGEMENT EN 2024

Les aides au logement – prestations d'aide au logement, subventions d'exploitation et d'investissement, avantages de taux et avantages fiscaux[7] – procurent en 2024 à leurs bénéficiaires un avantage de 43,1 milliards d'euros (Md€), soit 1,5 % du PIB. La majeure partie de ces aides est composée des prestations sociales (45,5 %) et des avantages fiscaux (36,8 %) – *(figure 5.1)*.

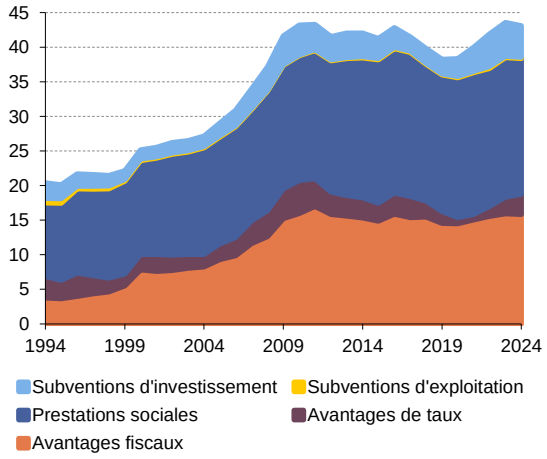
Après quatre années de progression, les aides au logement diminuent de 0,5 Md€ en 2024. Le montant total est proche de celui observé depuis 2009, à l'exception de la baisse de 2017 à 2019 (*figure 5.2*). Ce repli (- 1,1 %, après + 4,0 % en 2023) s'explique par la baisse, d'une part, des prestations sociales (- 0,6 Md€), notamment celles liées au chèque énergie, et, d'autre part, des subventions d'investissement (- 0,3 Md€), en particulier du fait du recul des aides liées au dispositif « MaPrimeRénov' ». À l'inverse, les avantages de taux progressent pour la troisième année consécutive (+ 0,5 Md€, après + 1,0 Md€).

Figure 5.1 : montant des aides au logement
En millions d'euros

	2023	2024	Structure 2024 (en %)
Prestations sociales (consommateurs)	20 191	19 611	45,5
Subventions d'exploitation (producteurs)	175	199	0,5
Subventions d'investissement (producteurs)	4 854	4 545	10,5
Avantages fiscaux	15 928	15 868	36,8
• aux consommateurs	2 884	2 911	6,7
• aux producteurs	13 044	12 957	30,1
Avantages de taux (producteurs)	2 420	2 884	6,7
Ensemble des aides	43 569	43 107	100,0
Évolution annuelle (en %)	**4,0**	**- 1,1**	

Source : *CSL 2024*

Figure 5.2 : montants des aides au logement selon le type d'aide
En milliards d'euros



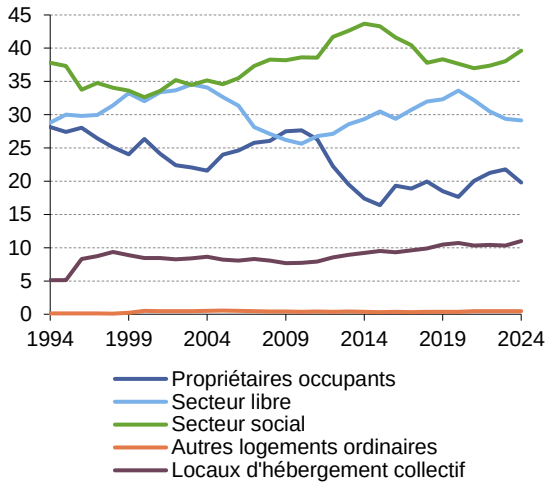
Source : *CSL 2024*

Les aides bénéficient pour plus de deux tiers (68,8 %) au secteur locatif (dont 39,6 % pour le secteur social et 29,1 % pour le libre), le restant se répartissant entre les propriétaires occupants et les hébergements collectifs à hauteur respectivement de 19,8 % et 11,0 % *(figure 5.3)*. La part des aides attribuées au secteur locatif social progresse à un rythme plus soutenu (+ 1,6 point, après + 0,7 point en 2023 et + 0,4 point en 2022), après s'être replié de 6,7 points entre 2014 et 2021. À l'inverse, celle à destination du secteur locatif libre continue de diminuer, mais moins nettement que les trois années précédentes (- 0,3 point sur un an, après - 4,2 points entre 2020 et 2023). La part des aides au bénéfice des propriétaires occupants recule (- 2,0 points, après + 4,2 points entre 2020 et 2023) alors que celle au bénéfice des occupants d'hébergements collectifs est en hausse (+ 0,7 point), après deux années de stabilité.

L'État est le principal contributeur direct des aides au logement, avec 31,5 Md€ en 2024, soit 73,2 % du montant total. Il prend notamment en charge l'essentiel des avantages fiscaux et près des trois quarts des prestations sociales *(figure 5.4)*. Les employeurs (via Action logement notamment) et les collectivités territoriales prennent chacun à leur charge 10,8 % des aides au logement.

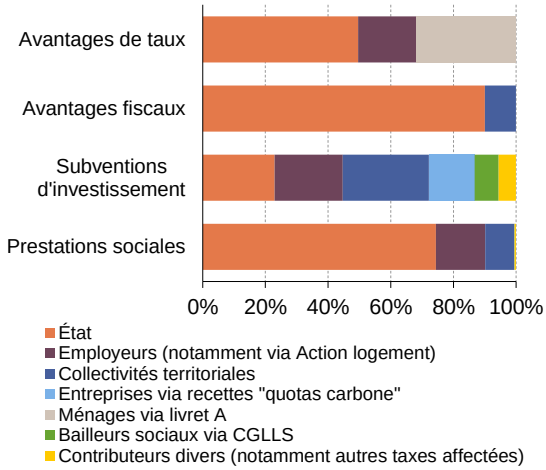
[7] Les aides au logement n'incluent pas les dépenses réalisées par les vendeurs d'énergie au titre des certificats d'économie d'énergie, qui posent une difficulté de chiffrage du fait de l'absence de dispositif d'observation (*voir concepts et méthodes*).

Figure 5.3 : répartition des aides au logement par filière de production de service de logement
En %



Source : CSL 2024

Figure 5.4 : répartition des aides au logement par contributeur
En %



Source : CSL 2024

LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

Les aides aux consommateurs de service de logement visent à couvrir une partie des dépenses courantes des occupants. Leur montant, qui s'élève à 22,5 Md€ en 2024, est en repli de 2,4 %, après un rebond de 1,7 % en 2023 *(figure 5.5)*.

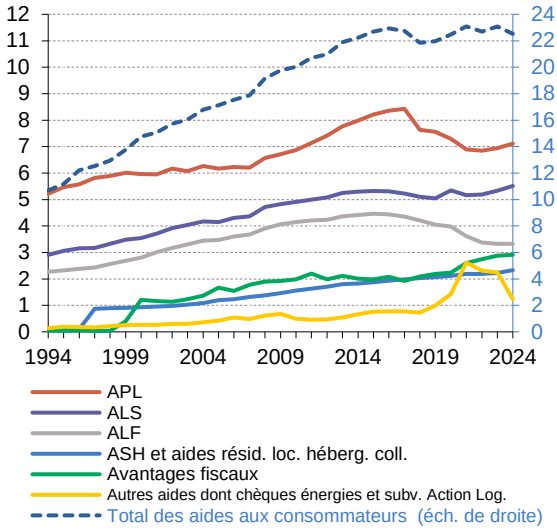
Ces aides sont très majoritairement composées de prestations sociales. En 2024, celles-ci atteignent 19,6 Md€ en baisse de 2,9 %, après une hausse de 1,2 % en 2023. Elles bénéficient à 81,6 % aux locataires (41,8 % aux locataires du secteur libre et 39,7 % à ceux du secteur social) et à 16,7 % aux occupants des hébergements collectifs *(figure 5.6*). Les propriétaires occupants ne représentent plus que 1,8 % des bénéficiaires, contre 8,6 % il y a 20 ans.

Les prestations sociales sont, elles-mêmes, principalement composées des trois aides personnelles au logement : l'allocation de logement familiale (ALF), l'aide personnalisée au logement (APL) et l'allocation de logement sociale (ALS). Le montant de ces trois aides s'élève à 15,9 Md€ en 2024. Il continue de progresser (+ 2,2 %, après + 1,3 % en 2023), après six années consécutives de repli (- 14,9 % entre 2016 et 2022), à la faveur de la hausse des APL et des ALS versées (respectivement + 2,3 % et + 3,3 %). Les versements d'ALF se stabilisent (- 0,1 %), après avoir reculé de 25,5 % entre 2015 et 2023 alors que le nombre d'allocataires, hors hébergement collectif *(figure 5.8*), poursuit sa tendance à la baisse amorcée en 2009 (- 3,1 %, après - 5,7 %). Le nombre de bénéficiaires de l'APL et de l'ALS demeure relativement stable (respectivement - 0,2 % et + 0,1 %).

Un second pan des prestations sociales correspond aux versements relatifs à l'aide sociale à l'hébergement (ASH) et aux autres aides au profit des résidents de certains hébergements collectifs (personnes âgées, handicapées ou en difficultés sociales). Ces prestations continuent de progresser (+ 4,4 %, après + 4,7 %) et atteignent 2,4 Md€ en 2024.

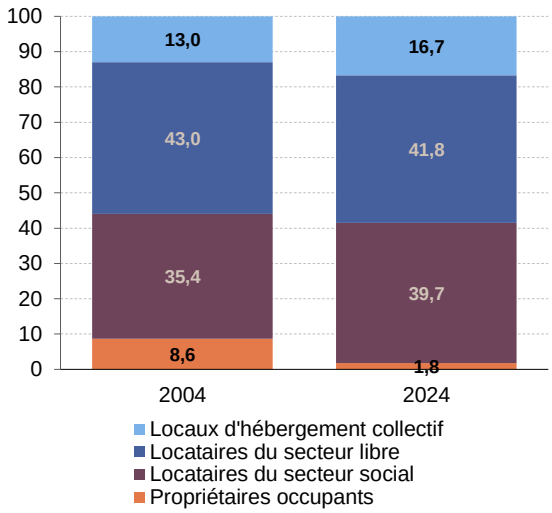
Les autres aides des prestations sociales comprennent principalement l'allocation de logement temporaire (ALT), les aides des fonds de solidarité logement (FSL), les subventions d'Action logement aux ménages et le chèque énergie. Elles totalisent un montant de 1,2 Md€ en 2024 en net repli par rapport à 2023 (- 45,2 %, après - 2,5 %) du fait principalement de la forte baisse des versements liés aux chèques énergie exceptionnels *(voir concepts et méthodes)*.

Figure 5.5 : montant total perçu selon le type d'aide
En milliards d'euros



Source : CSL 2024

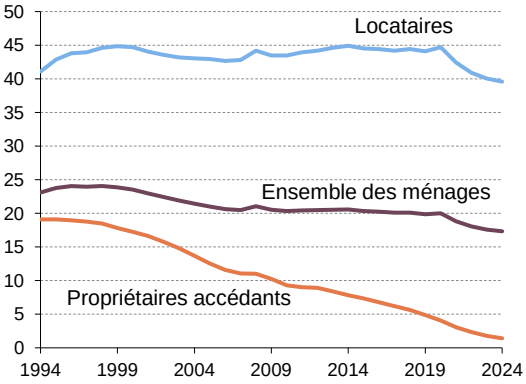
Figure 5.6 : répartition des prestations sociales selon la filière
En %



Source : CSL 2024

Le reste des aides aux consommateurs de service de logement correspond aux avantages fiscaux attribués au titre des dépenses courantes liées au logement *(figure 5.5)*. Il est de 2,9 Md€ en 2024 en légère progression par rapport à 2023 (+ 0,9 %). Il s'agit pour la majeure partie (73 % et 2,1 Md€ en 2024) des avantages liés aux taux de TVA à 5,5 % et à 10 % pour les petits travaux d'amélioration dont la tendance à la hausse est enrayée en 2024 (- 0,3 %, après + 60,6 % entre 2017 et 2023).

Figure 5.7 : part des ménages bénéficiaires des aides personnelles au logement *
En %



** ALF, APL, ALS, hors logements d'hébergement collectif.*
***Source :** CSL 2024*

Figure 5.8 : nombre de bénéficiaires et montant mensuel moyen des aides personnelles au logement en 2024*

	Nombre de bénéficiaires (en milliers)	**2024/ 2023** (en %)	**Montant mensuel moyen** (en €)
APL	**2 433**	**- 0,2**	**229**
Propriétaires occupants	29	- 20,7	214
Locataires	2 404	0,1	229
ALS	**2 062**	**0,1**	**206**
Propriétaires occupants	23	- 14,4	161
Locataires	2 039	0,3	207
ALF	**839**	**- 3,1**	**330**
Propriétaires occupants	57	- 20,9	192
Locataires	782	- 1,5	340

** ALF, APL, ALS, hors logements d'hébergement collectif.*
***Source :** CSL 2024*

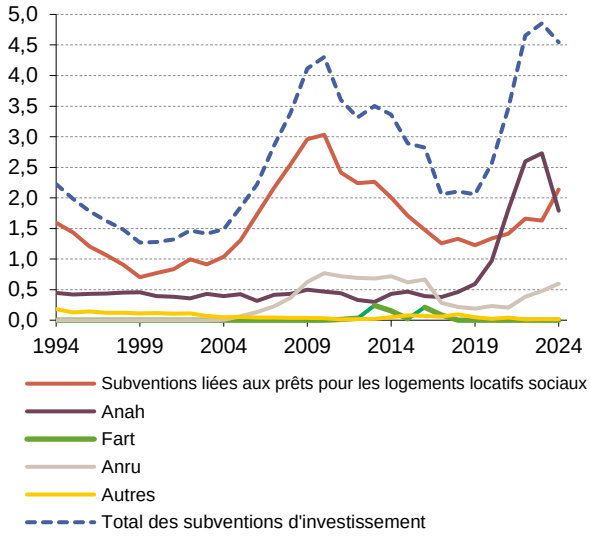
LES AIDES AUX PRODUCTEURS : LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT ET D'EXPLOITATION

Les subventions d'investissement s'élèvent à 4,5 Md€ en 2024 *(figure 5.9)* et sont en repli de 6,4 %, soit - 0,3 Md€, par rapport à leur point haut de 2023. Leur montant avait plus que doublé depuis 2019 (+ 136 %, soit + 2,8 Md€) après une décennie de baisse (- 2,2 Md€ entre 2010 et 2019).

Le repli de 2024 est lié à la forte baisse des aides accordées par l'Anah (- 34,4 %, soit - 0,9 Md€) après six années de progression soutenue, en particulier de 2020 à 2022 avec la montée en régime de « MaPrimeRénov' ». La chute des montants octroyés dans le cadre de ce dispositif (- 1,2 Md€) explique la nette contraction des subventions de l'Anah en 2024 qui descendent à 1,8 Md€. À l'inverse, les subventions liées aux prêts pour les logements locatifs sociaux (LLS) sont en forte hausse (+ 31,0 %, soit + 0,5 Md€) et atteignent 2,1 Md€. Dans ce contexte, leur part dans le total des subventions d'investissement se redresse (47,0 %, après 33,6 %), après avoir été divisée par deux en 10 ans (67,6 % en 2012) tandis que la part des subventions de l'Anah recule (39,4 %, après 56,2 %), après avoir été multipliée par quatre en six ans.

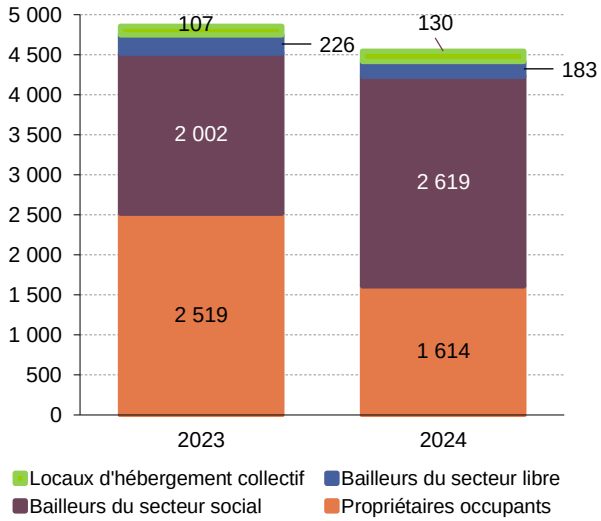
En 2024, les bailleurs du secteur social redeviennent, pour la première fois depuis 2020, les premiers bénéficiaires des subventions d'investissement (2,6 Md€) – (*figure 5.10*). En effet, leur part dans le total des subventions d'investissement passe de 41,2 % à 57,6 %. À l'inverse, cette part recule pour les propriétaires occupants après avoir été majoritaire en 2022 et 2023 (35,5 %, après 51,9 %), en lien avec la baisse des aides de l'Anah qui bénéficient essentiellement à ce public (90 % en 2024).

Figure 5.9 : montant des subventions d'investissement par type de subvention
En milliards d'euros



Source : *CSL 2024*

Figure 5.10 : montant des subventions d'investissement selon la filière bénéficiaire
En millions d'euros



Source : *CSL 2024*

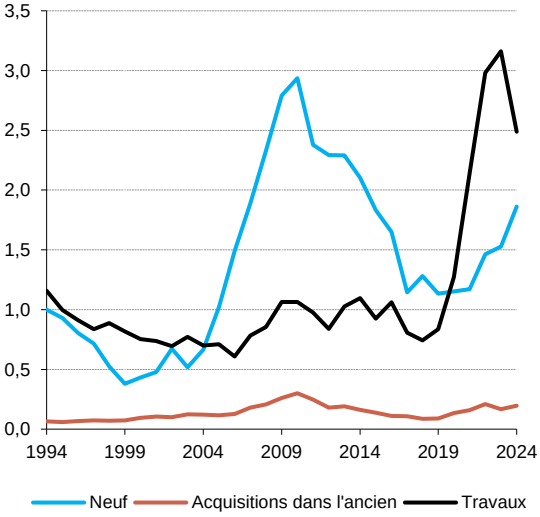
Les subventions d'investissement pour la production de logements neufs accélèrent (+ 21,8 %, après + 4,3 %) – *(figure 5.11)*. Elles s'élèvent à 1,9 Md€, soit leur plus haut niveau depuis 2014. En revanche, les subventions pour travaux baissent sensiblement (- 21,2 %, après + 6,1 %), en lien avec la nette diminution des subventions de l'Anah. Elles s'établissent à 2,5 Md€. Leur part dans les subventions d'investissement passe de 65,1 % à 54,8 %, après avoir presque doublé depuis 2018.

En 2024, les collectivités locales deviennent le premier contributeur des subventions d'investissement (27,5 %) avec un montant de 1,2 Md€ *(figure 5.12)* correspondant en totalité aux subventions liées aux prêts pour les LLS. La contribution de l'État diminue de manière significative, passant de 2,0 à 1,0 Md€, essentiellement en lien à la réduction de son financement des aides de l'Anah. Sa part ne représente plus que 22,9 % des subventions totales,

contre plus de 40 % au cours des trois années précédentes. La contribution des employeurs, via Action logement, diminue légèrement (- 3,5 %) et représente 21,8 % des subventions d'investissement. Les recettes issues de la mise aux enchères des quotas carbone demeurent stables, représentant 37,0 % des recettes de l'Anah et 14,6 % des subventions d'investissement.

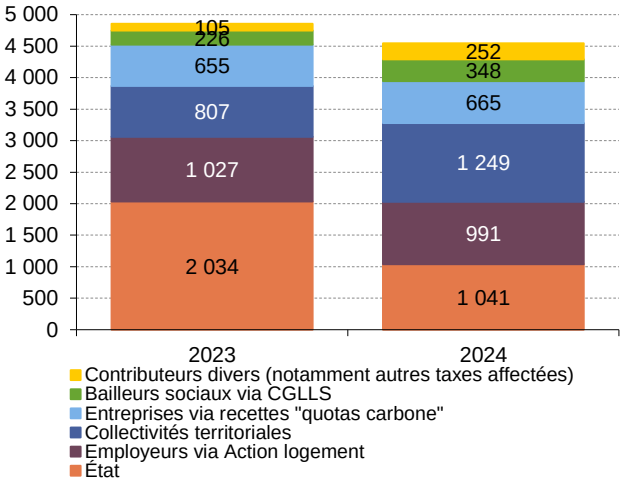
Les subventions d'exploitation, visant à couvrir une partie des charges de production de service de logement, sont marginales (0,2 Md€) et concernent exclusivement les locaux d'hébergement collectif.

Figure 5.11 : montant des subventions d'investissement selon l'objet
En milliards d'euros



Source : *CSL 2024*

Figure 5.12 : montant des subventions d'investissement selon le contributeur
En millions d'euros



Source : *CSL 2024*

LES AIDES AUX PRODUCTEURS : LES AVANTAGES DE TAUX

Les avantages de taux portent, dans le cadre du compte satellite du logement, sur les prêts présentant un taux inférieur à celui du marché, qu'ils soient accordés aux bailleurs sociaux ou aux ménages. Les avantages sont mesurés par comparaison du coût du prêt aidé et de celui potentiellement obtenu au taux de marché.

En 2024, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt des prêts immobiliers, au plus haut depuis 2012, le montant des avantages de taux continue de se redresser quoique plus modérément (+ 19,2 %, après + 71,4 % en 2023 et + 76,5 % en 2022), après le fort repli observé de 2018 à 2021 (- 28,6 % en moyenne par an). Il atteint 2,9 Md€ *(figure 5.13)* et se rapproche de son niveau de 2017 (3,1 Md€).

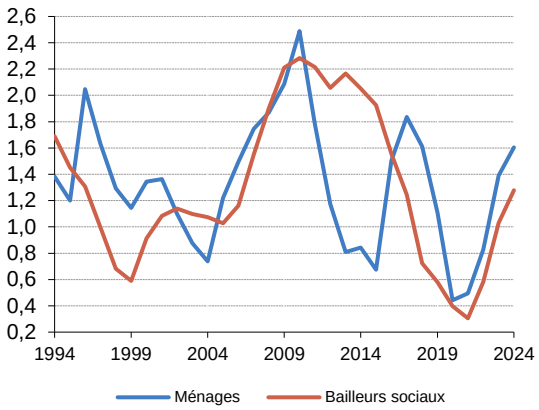
Les avantages de taux dont bénéficient les ménages (55,7 % du total) sont évalués à 1,6 Md€ en 2024, en hausse de 15,5 % par rapport à 2023, alors qu'ils n'étaient que de 0,4 Md€ en 2020 *(figure 5.14)*. Ces évolutions résultent principalement de la progression des avantages liés aux prêts à taux zéro (PTZ) : 1,2 Md€ en 2024, après 1,1 Md€ en 2023, et 1,7 Md€ en 2017, dans un contexte de rebond du montant total de prêts versés (+ 6,1 % en 2024, après - 22,8 %) et de taux de marché élevés.

Figure 5.13 : montant des avantages de taux
En millions d'euros

	Montant 2024 (en M€)	Évolution 2024/2023 (en %)	Structure 2024
Prêts aux bailleurs sociaux	**1 279**	**24,0**	**44,3**
Prêts pour les logements locatifs sociaux (LLS)	747	26,3	25,9
Prêts à l'amélioration et Eco-prêt pour les LLS	167	54,2	5,8
Prêts Action logement pour les LLS	365	10,1	12,6
Prêts aux ménages	**1 605**	**15,5**	**55,7**
PTZ	1 170	8,9	40,6
Eco-PTZ	262	43,3	9,1
Prêts Action logement	77	19,4	2,7
Autres prêts conventionnés	97	42,1	3,4
Ensemble des avantages de taux	**2 884**	**19,2**	**100,0**

Source : *CSL 2024*

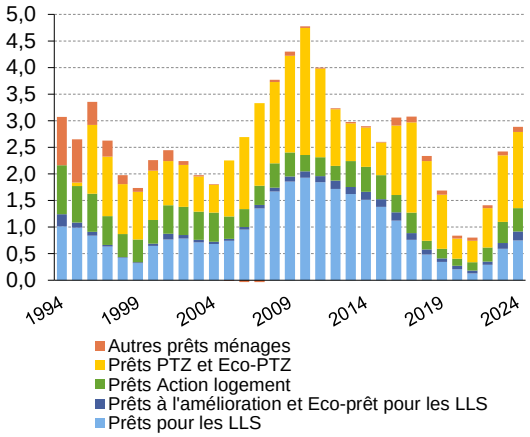
Figure 5.14 : montant des avantages de taux selon les filières
En milliards d'euros



Source : *CSL 2024*

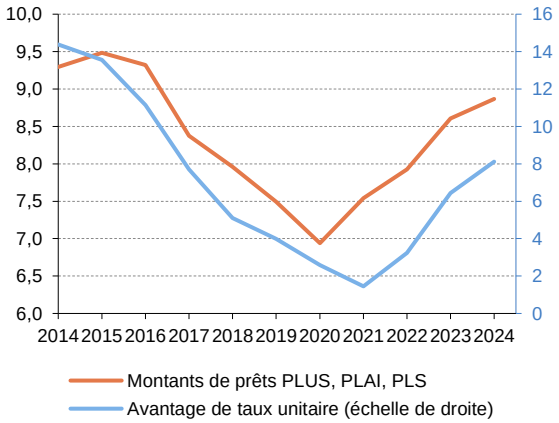
Les avantages de taux dont bénéficient des bailleurs sociaux s'élèvent à 1,3 Md€ en 2024 et continuent de se redresser *(figure 5.14)*. La hausse est portée par les prêts pour les logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS), en lien avec la poursuite de la hausse de l'avantage de taux unitaire par euro de prêt accordé (8,1 %, après 6,4 %) et des montants de prêts versés (+ 3,1 %, après + 8,6 %) – *(figure 5.16)*. Ces prêts représentent un avantage de 0,7 Md€ en 2024, contre 0,1 Md€ en 2021 et 1,9 Md€ en 2010 *(figure 5.15)*.

Figure 5.15 : montant des avantages de taux selon le type d'avantage
En milliards d'euros



Source *: CSL 2024*

Figure 5.16 : décomposition de l'avantage de taux des prêts pour les LLS (PLAI, PLUS et PLS)
En milliards d'euros — En %



Source *: CSL 2024*

Définition

L'avantage de taux est le produit entre le montant des prêts aidés versés et l'avantage unitaire (en %). Ce dernier mesure l'économie réalisée pour un euro emprunté avec l'emprunt aidé plutôt qu'avec un emprunt au taux du marché sur toute la durée de l'emprunt. Cet avantage est théorique et repose sur une estimation. Pour l'avantage de taux du PTZ, *voir concepts et méthodes*.

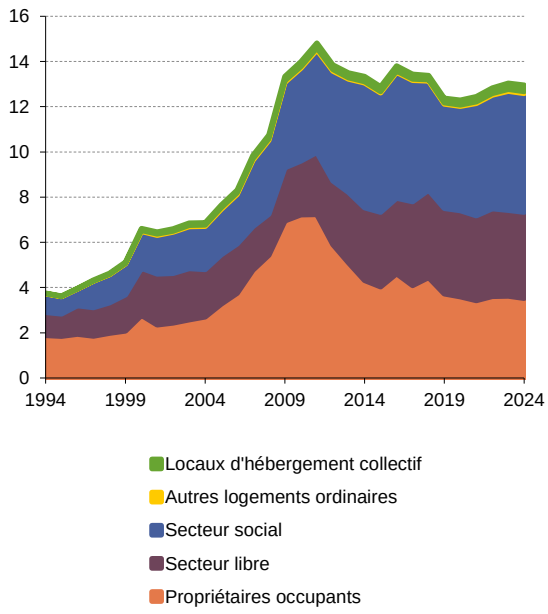
LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS

En 2024, les avantages fiscaux aux producteurs de service de logement s'établissent à 13,0 Md€ *(figure 5.17)* et sont en léger repli (- 0,7 %) après trois années consécutives de progression. Ces avantages bénéficient dans l'ordre : au secteur social avec une part de 40,6 % du total en 2024 (en diminution de 0,8 point sur 10 ans), au secteur libre avec 29,4 % (en hausse de 5,2 points par rapport à 2014) et aux propriétaires occupants avec 27,2 % (en baisse de 5,2 points sur 10 ans, en particulier suite à la disparition progressive du crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt) – (*figure 5.18*).

La baisse des avantages fiscaux en 2024 est essentiellement portée par celle des exonérations de l'impôt sur les sociétés en faveur des HLM (- 2,7 %) dont le montant a été divisé par plus de 3 depuis son point haut de 2018, passant de 1,3 Md€ à 0,4 Md€. Cette exonération ne représente plus que 3,1 % des avantages fiscaux aux producteurs, contre 9,3 % en 2018.

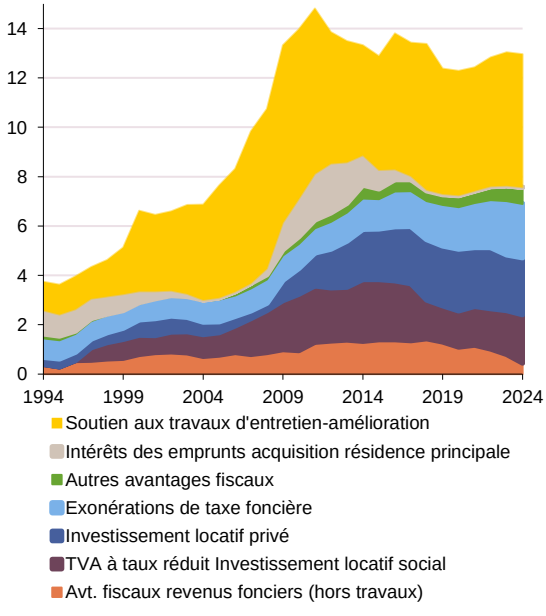
Les montants liés aux dispositifs de soutien aux gros travaux d'entretien-amélioration continuent de représenter la part la plus importante des avantages fiscaux aux producteurs (41,6 %) – *(figure 5.18)*. Ils s'établissent à 5,4 Md€, soit un niveau stable par rapport à 2023. Ils sont composés à 83 % des taux réduits de TVA à 5,5 et 10 %, pour lesquels le montant d'avantages progresse depuis 2018, mais ralentit depuis trois ans (+ 0,8 % en 2024, contre + 24,6 % en 2021).

Figure 5.17 : montants des avantages fiscaux aux producteurs par filière
En milliards d'euros



Source : *CSL 2024*

Figure 5.18 : montants des avantages fiscaux aux producteurs par type d'avantages
En milliards d'euros



Source : *CSL 2024*

Les avantages fiscaux liés aux dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif privé sont en légère hausse, en lien avec la fin au 31 décembre 2024 du dispositif Pinel, après une baisse en 2023 (+ 2,2 %, après - 8,9 %). Ils atteignent 2,3 Md€, soit 17,9 % des avantages fiscaux accordés aux producteurs. Les montants d'exonérations de taxe foncière, en progression ininterrompue depuis 2016, ralentissent (+ 0,8 %, après + 13,6 %). Ils s'établissent à 2,2 Md€, soit 16,8 % des avantages fiscaux. Les avantages liés à la TVA à taux réduit pour l'investissement locatif social continuent de progresser (+ 10,4 %, après + 8,5 %) et atteignent 2,0 Md€ *(figure 5.19)*, soit 15,2 % des avantages fiscaux octroyés aux producteurs.

Figure 5.19 : montant de l'avantage fiscal lié au taux réduit de TVA pour l'investissement locatif social

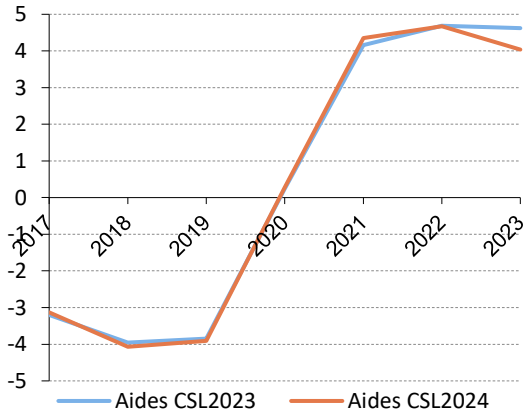
	Évolutions (en %)				Montant 2024 (en millions d'euros)	Structure 2024 (en %)
	2021 / 2020	2022 / 2021	2023 / 2022	2024 / 2023		
PLUS	19,7	6,2	4,7	- 5,4	517,5	26,4
PLAI	19,1	11,5	8,7	9,9	510,1	26,0
PLS	- 4,3	- 4,9	8,2	9,5	291,1	14,8
Ensemble neuf	**12,2**	**5,6**	**6,7**	**3,3**	**1 318,7**	**67,2**
PLUS	- 20,7	6,6	- 0,6	19,1	31,6	1,6
PLAI	12,4	17,4	13,0	30,5	20,8	1,1
PLS	6,3	10,6	18,0	8,4	26,7	1,4
Prêts à l'amélioration (PAM/Eco-PLS)	- 14,4	0,4	29,2	54,0	381,2	19,4
TVA réduite sur fonds propres	9,6	- 2,3	- 1,4	- 1,4	184,3	9,4
Ensemble travaux	**- 4,2**	**0,5**	**13,3**	**28,5**	**644,6**	**32,8**
Montant total	**7,1**	**4,1**	**8,5**	**10,4**	**1 963,3**	**100,0**

Source : *CSL 2024*

RÉVISIONS DES INDICATEURS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2024

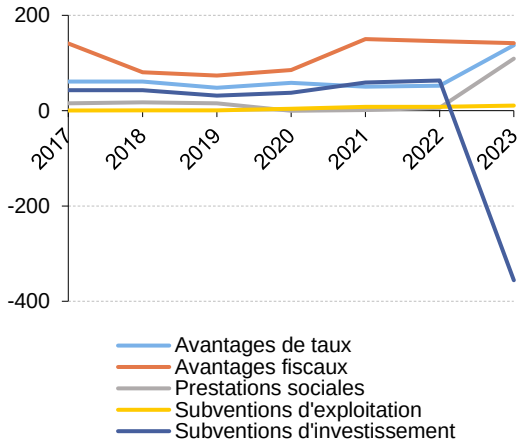
Le montant total des aides au logement est révisé de + 0,04 Md€ en 2023 et de + 0,2 Md€ en moyenne sur la période 2017-2023. L'évolution du montant des aides, entre 2022 et 2023, passe ainsi de + 4,6 % à + 4,0 %. La révision sur 2023 résulte de l'intégration des données consolidées d'Action logement qui augmente, en 2023, le chiffrage des prestations sociales (+ 0,14 Md€) et des avantages de taux (+ 0,06 Md€) et réduit celui des subventions d'investissement (- 0,43 Md€). Des modifications dans la prise en compte des montants de prêts à l'amélioration et d'éco-prêt logement social entraînent une révision à la hausse des avantages fiscaux (+ 0,13 Md€), des avantages de taux (+ 0,07 Md€) et des subventions d'investissement (+ 0,06 Md€).

Figure 5.20 : révision de l'évolution des aides aux logements
En %



Sources : *CSL 2023 ; CSL 2024*

Figure 5.21 : contribution des différentes composantes à la révision des aides
En millions d'euros



Sources : *CSL 2023 ; CSL 2024*

Concepts et méthodes

Le compte du logement présente les aides en se plaçant du point de vue des bénéficiaires de celles-ci. Ainsi, l'ensemble des avantages conférés aux bénéficiaires, qu'ils soient consommateurs ou producteurs de service de logement (occupants ou bailleurs), sont retenus dans le chiffrage, que ces avantages donnent lieu à une dépense (un versement) de la part d'un financeur ou qu'ils réduisent une dépense (réduction d'impôt, baisse de taux d'intérêt). Par exception à la convention générale des « droits constatés » mentionnée en préambule, les aides sont la plupart du temps comptabilisées au moment de leur versement.

Il faut distinguer cinq types d'aide au logement.

LES PRESTATIONS D'AIDE AU LOGEMENT

Les prestations d'aide au logement sont des 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 les aides personnelles au logement, ainsi que d'autres prestations (FSL, ALT, part logement de l'ASH, subventions d'Action logement aux ménages, chèques énergie, etc.). Dans le cadre central de comptabilité nationale, elles sont considérées comme des transferts sociaux en nature (D63), qui viennent en déduction de la dépense de consommation associée au service de logement.

Les aides personnelles au logement sont versées sous conditions de ressources aux ménages modestes qui s'acquittent d'une dépense de logement. Il s'agit principalement de l'aide personnalisée au logement (APL), de l'allocation de logement familiale (ALF) et de l'allocation de logement sociale (ALS). Ces aides ne sont pas cumulables, l'ordre de priorité étant le suivant : APL, ALF, ALS. L'APL est versée aux occupants du parc conventionné en location ou foyer, ou qui ont signé un prêt conventionné pour l'acquisition de leur résidence principale, l'ALF aux familles ne pouvant bénéficier de l'APL et l'ALS aux autres ménages n'entrant pas dans les deux premières catégories. L'APL, l'ALS et, depuis le 1er janvier 2016, l'ALF sont financées par le Fonds national d'aide au logement (FNAL), lequel est essentiellement alimenté par une dotation budgétaire de l'État et des cotisations employeurs.

La proportion de ménages allocataires, stable autour de 19 % de 1984 à 1990, a augmenté fortement au début des années 1990 en raison de l'extension de l'ALS à de nouvelles catégories de bénéficiaires (notamment les étudiants) et au parc HLM conventionné. Les bénéficiaires sont ainsi passés de 4,2 millions à 5,5 millions en quatre ans. La réforme de 2001 et 2002 a aligné les barèmes des allocations logement sur celui de l'APL en secteur locatif. Cette réforme a augmenté l'aide moyenne, mais n'a pas augmenté le nombre de bénéficiaires. À compter de 2008, les paramètres représentatifs de la dépense de logement des barèmes des aides personnelles sont indexés sur l'IRL. Afin de maîtriser la dépense des aides personnelles au logement, la loi de finances pour 2016 a instauré, à compter du 1er juillet 2016, une dégressivité des APL en fonction du montant du loyer jusqu'à la suppression de l'aide au-delà d'un plafond de loyer fixé en fonction de la zone géographique et de la composition familiale. La loi de finances pour 2016 a également introduit, à partir du 1er octobre 2016, la prise en compte de la valeur du patrimoine des allocataires lorsque son montant dépasse 30 000 euros pour le calcul des aides au logement (APL/AL), ainsi que la non éligibilité aux aides personnelles au logement des particuliers rattachés au foyer fiscal de leurs parents lorsque ces derniers sont redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune (remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière à partir du 1er janvier 2018).

À compter du 1er octobre 2017, l'ensemble des aides au logement (APL, ALS et ALF) ont été abaissées de 5 euros (décret n° 2017-1413 du 28.9.17). Parallèlement la loi de finances pour 2018 a instauré une réduction de loyer de solidarité (RLS) dans le parc social. Les locataires du parc social ayant de faibles ressources voient leur loyer minoré de la RLS et leur APL baissée de 98 % du montant de leur RLS (exemple : pour un couple ayant une personne à charge en zone 2, en 2019, la RLS est de 38,80 euros et la baisse de l'APL sera de 38,02 euros par mois). Ainsi, la dépense publique des APL a été abaissée de 800 millions d'euros en 2018, 900 millions d'euros en 2019 et 1,3 milliards d'euros en 2020. Les APL accession ont été supprimées par la loi de finances pour 2018. Ainsi, les prêts signés après le 1er janvier 2018 ne sont plus éligibles excepté, jusqu'au 1er janvier 2020, pour l'achat d'un logement dans l'ancien en zone 3 ou pour un projet d'accession en outre-mer ayant par ailleurs bénéficié d'un soutien de l'État (LFI 2019).

Le calcul des APL en temps réel ou « contemporanéisation » est entré en application au mois de janvier 2021. Cette réforme consiste à calculer les APL tous les 3 mois sur la base des revenus des 12 derniers mois et non plus tous les ans sur la base des revenus perçus 2 ans auparavant, afin de mieux prendre en compte la situation des allocataires. Le seuil de ressources annuelles au-delà duquel l'aide commence à décroitre est revalorisé, depuis cette date, selon l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac de l'année N-1, calculé sur les 12 derniers mois (d'octobre à octobre). Ce paramètre de ressources a été revalorisé de 5,68 % au 1er janvier 2023 et de 4,80 % au 1er janvier 2024.

Afin de limiter l'impact de l'inflation sur le budget des ménages, la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a revalorisé les aides au logement (APL, ALF et ALS) de 3,5 % avec effet rétroactif au 1er juillet 2022, cette revalorisation étant habituellement effective au 1er octobre de l'année.

Ces aides sont complétées par l'aide sociale à l'hébergement (ASH) et d'autres aides versées aux profits des personnes âgées, handicapées ou en difficultés sociales résidents des locaux d'hébergements collectifs, l'allocation de logement temporaire (ALT), les aides des fonds de solidarité logement (FSL), les subventions d'Action logement aux ménages (travaux de rénovation énergétique, adaptation du logement au vieillissement…) ainsi que les chèques énergie.

Jusqu'au 1er janvier 2018, les tarifs sociaux de l'énergie étaient constitués du tarif de première nécessité (TPN) pour l'électricité et du tarif spécial de solidarité (TSS) pour le gaz. Institué en 2005, le TPN offrait aux particuliers sous conditions de ressources, une réduction forfaitaire annuelle variant de 71 € à 140 € selon la puissance souscrite et la composition du foyer. Institué en 2008, le TSS offrait une réduction forfaitaire annuelle variant de 71 € à 140 € selon la puissance souscrite et la composition du foyer. Ces deux tarifs ont pris fin au 31 décembre 2017 et ont été remplacés par le chèque énergie à compter du 1er janvier 2018.

Le chèque énergie, directement financé par l'État (les tarifs sociaux étaient financés par les énergéticiens), aide les ménages à s'acquitter de leurs dépenses en énergie. Il vise à remédier à deux limites des précédents tarifs sociaux : un taux de non-recours élevé et un déséquilibre entre les différentes sources d'énergie (le chèque énergie peut être employé pour toutes les sources d'énergie, avec un montant identique). Son montant dépend de la composition et des revenus du ménage. Il est compris entre 48 € et 277 €. Des chèques énergie exceptionnels ont été envoyés en décembre 2021 (100 €) et décembre 2022 (100 € ou 200 €) à respectivement 5,8 et 12 millions de ménages afin de faire face à la forte hausse des prix de l'énergie. Les montants de chèque énergie sont enregistrés dans le CSL à la date de remboursement aux fournisseurs d'énergie. Par exemple, des chèques énergie exceptionnels 2022 ont pu être remboursés aux fournisseurs jusqu'en 2024.

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) instauré dans le cadre de la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique de juillet 2005, vise à répondre aux objectifs européens de baisse de la consommation d'énergie finale. Dans son principe, il incite les vendeurs d'énergie à obtenir de leurs clients, particuliers et professionnels, la réalisation d'économies d'énergie, via principalement des aides financières, en échange d'un certificat attestant d'un volume d'énergie épargnée. La production de CEE concerne majoritairement le logement (65 % sur la période 2015-2017 selon le rapport d'évaluation 2020 de l'Ademe). Les CEE constituent ainsi une aide à la rénovation énergétique des logements dont le montant n'est pas chiffré dans le CSL pour le moment compte tenu de difficultés d'observation des coûts de ces CEE, financés par les vendeurs d'énergie.

LES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION

Les subventions d'exploitation sont des aides versées aux producteurs de service de logement (bailleurs) pour influencer leur niveau de production, leur prix, ou la rémunération des facteurs de production. Du point de vue du cadre central de comptabilité nationale, il peut s'agir de subventions sur les produits, lorsque ces subventions sont versées par unité de bien ou de service produit, ou d'autres subventions à la production, dénommées aussi subventions d'exploitation, lorsque celles-ci portent sur les coûts des facteurs de production.

Les subventions d'exploitation représentaient un montant important jusqu'en 1987. Elles se composaient essentiellement des bonifications d'intérêt versées aux établissements financiers pour les prêts aux HLM et les prêts du Crédit foncier de France (CFF) accordés avant 1978, les bonifications d'intérêt des prêts locatifs aidés (jusqu'en 1986) et des prêts à l'accession à la propriété (PAP) jusqu'en 1988. Ces bonifications étaient versées sur toute la durée des prêts et se traduisaient par une réduction du taux. Leur poids s'est amenuisé progressivement et est désormais très faible. D'autres subventions d'exploitation concernent directement les locaux d'hébergement collectif, acteurs spécifiques du CSL.

LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions d'investissement sont versées aux producteurs de service de logement afin de diminuer le coût de leurs investissements liés à la construction de logements et de locaux d'hébergement collectif neufs ou à des bailleurs et des propriétaires pour la rénovation de logements anciens.

Les subventions d'investissement pour le logement social sont versées par l'État, les collectivités territoriales, l'Anru, Action logement et la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Depuis 2016, le fonds national des aides à la pierre (FNAP), auquel contribuent notamment les bailleurs sociaux via la CGLLS et Action logement, s'est substitué aux subventions versées par l'État.

Les subventions versées par l'Anah sont destinées au parc de logements privés existants, notamment au titre des travaux de rénovation énergétique pour lesquels elle gérait, jusqu'en 2017, le fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART). Depuis 2018, le budget de l'Anah bénéficie directement d'une contribution de l'État (0,11 Md€ en 2018). Celle-ci a depuis sensiblement progressé pour atteindre 2,3 Md€ en 2022 et 2,2 Md€ en 2023 en lien avec la montée en puissance du dispositif « MaPrimeRénov' » qui depuis 2020 a remplacé progressivement le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) – (*voir point 5 - Les avantages fiscaux*). Lancée le 1er janvier 2020, et renforcée depuis le 1er octobre 2020, dans le cadre du plan de relance, « MaPrimeRénov' » est ouverte à l'ensemble des propriétaires, quels que soient leurs revenus. Elle concerne les logements occupés à titre de résidence principale (par le propriétaire lui-même ou par un locataire) construite depuis au moins 15 ans en métropole (2 en outre-mer) ou depuis au moins 2 ans lors du remplacement d'une chaudière au fioul. Ce dispositif est aussi accessible aux copropriétés pour les travaux dans les parties communes. Il permet de financer les travaux d'isolation, de chauffage, de ventilation ou d'audit énergétique d'une maison individuelle ou d'un appartement en habitat collectif. Le montant de la prime est forfaitaire et est calculé en fonction des revenus du foyer et de la nature des travaux d'économie d'énergie. À partir du 1er janvier 2024, « MaPrimeRénov' » recentre ses aides sur les rénovations dites « d'ampleur » (rénovation globale améliorant d'au moins deux classes le DPE) au détriment des aides sur les travaux « par geste » portant sur un seul type d'amélioration. Néanmoins, compte tenu d'une forte baisse des demandes d'aides, les conditions pour bénéficier des aides par geste sont assouplies à partir du 15 mai 2024. Les montants d'aide comptabilisés dans le CSL émanent de la comptabilité nationale et figurent au compte de résultat (colonne compte financier) du rapport annuel de performance (RAP) du programme 135.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, a institué le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) pour la période 2014-2030. Pour la mise en œuvre de ce programme, la loi de finances pour 2018 a augmenté les moyens de l'Anru de 6 à 10 Md€ dont 1 Md€ provenant de subventions de l'État, 7 Md€ d'Action logement (convention État – Action logement du 16 janvier 2018) et 2 Md€ des bailleurs sociaux.

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social permet d'appliquer une décote sur le prix de cession du foncier public pour la construction de logements sociaux. Ainsi l'État, les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent céder des terrains de leur domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale lorsque ces terrains sont destinés à des programmes de construction de logements sociaux. La différence entre la valeur vénale du bien et son prix de cession correspond au montant de la décote. La décote peut atteindre 100 % de la valeur vénale du bien. Néanmoins, un décret du 27 décembre 2019 a instauré un plafonnement du taux de décote si le bénéficiaire dispose de réserves foncières ou de biens susceptibles de pouvoir accueillir un programme de logements sociaux d'une surface de plancher au moins égale à celle du programme prévu.

Le décret du 9 mai 2019 a, par ailleurs, autorisé la mise en œuvre de la décote pour les opérations comportant « majoritairement » – et non plus « essentiellement » – des logements sociaux.

Les subventions d'investissement sont retracées dans le tableau de financement des acquisitions de logements et des travaux avec néanmoins un décalage temporel afin de coïncider avec la période d'enregistrement de l'investissement, qui peut être différente de la période du versement effectif de ces aides.

LES AVANTAGES DE TAUX

Les avantages de taux 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 (qui bénéficient d'un financement sur les ressources du livret A) et en résidences principales des ménages (PTZ). S'agissant plus particulièrement des bailleurs sociaux, ces prêts aidés leur permettent de dresser des plans d'équilibre conduisant à des loyers bas.

Le principe de mesure de ces avantages consiste à comparer le coût d'un prêt aidé à celui d'un prêt aux mêmes caractéristiques (durée, capital emprunté), mais contracté auprès d'un organisme de crédit classique, appelé prêt de référence. Ce calcul ne tient pas compte, dans le cas des prêts à taux révisables, des changements de taux qui peuvent intervenir pendant la durée du remboursement. Pour évaluer ces avantages de taux et les transformer en équivalents-subventions, des taux de référence sont utilisés. Ils correspondent à l'Euribor 12 mois majoré de 1,5 point lissé sur 10 ans pour les emprunts des personnes morales (pour l'essentiel les bailleurs sociaux) et aux taux effectifs au sens étroit pour les prêts aux ménages. Les avantages de taux sont enregistrés, dans le CSL, au moment de l'investissement, comme les aides à l'investissement.

Créé en 1995, le prêt à taux zéro (PTZ) est accordé, sous conditions de ressources, à des ménages pour financer une partie de l'acquisition de leur première résidence principale dans le neuf ou, à partir de 2005, dans l'ancien. D'une durée maximale de 25 ans, il comporte une période de différé allant jusqu'à 15 ans, durant laquelle les ménages ne paient aucune mensualité. Le montant du prêt est fonction du revenu fiscal de l'emprunteur et du lieu où se situe son achat immobilier. En 2015, pour revitaliser plusieurs milliers de centres bourgs, le PTZ a été étendu à certains territoires ruraux pour l'achat de logements anciens à réhabiliter (6 000 communes), puis finalement à l'ensemble de la zone C l'année suivante. En 2016, les plafonds de ressources du PTZ ont été rehaussés et la quotité du PTZ fixée à 40 % sur l'ensemble du territoire (contre 26 % en zones A et B1, 21 % en zone B2 et 18 % en zone C en 2015). La loi de finances pour 2018 a recentré le PTZ sur les zones A, A bis et B1 pour l'achat d'un logement neuf et sur les zones B2 et C pour l'achat d'un logement ancien à rénover. Sur ces deux dernières zones, le PTZ neuf a toutefois été conservé, mais avec une quotité de prêt réduite de moitié (20 % au lieu de 40 %). À partir de 2020, l'octroi du prêt dans l'ancien est soumis au respect d'un critère de performance énergétique minimale après travaux. La loi de finances pour 2024 prolonge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2027 et le fait évoluer avec notamment : une limitation dans le neuf aux seuls logements collectifs en zone dite « tendue », des plafonds de ressources relevés, permettant potentiellement à 6 millions de foyers supplémentaires d'en bénéficier, et une quotité de prêt finançable passée de 40 à 50 % pour les emprunteurs les plus modestes. La loi de finances pour 2025 élargit le PTZ, à partir du 1er avril 2025, à tous les logements neufs (collectifs ou individuels) sur l'ensemble du territoire français (quelle que soit la zone) jusqu'au 31 décembre 2027. Par ailleurs, le cumul du prêt est désormais autorisé avec « MaPrimeRénov' » pour financer une rénovation d'ampleur.

La loi de finances pour 2009 a instauré un éco-prêt à taux zéro pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens utilisés comme résidence principale (éco-PTZ). Ce prêt s'adresse à tout propriétaire d'un logement antérieur à 1990, occupant ou bailleur, sans condition de ressources, effectuant un bouquet de travaux éligibles. Il est plafonné à 30 000 euros, pour une durée de remboursement fixée à 10 ans, qui peut être portée à 15 ans pour certains travaux. La loi de finances pour 2017 permet le cumul de l'éco-PTZ avec le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) pour les offres d'avance émises à compter du 1er mars 2016.

La loi de finances pour 2019 a modifié les conditions d'application de l'éco-PTZ en deux étapes :

- au 1er mars 2019 : suppression de la condition de bouquet de travaux ;
- au 1er juillet 2019 : extension à tous les logements achevés depuis plus de 2 ans et aux travaux d'isolation des planchers bas, uniformisation de la durée d'emprunt à 15 ans pour tous les éco-prêts, cumul entre un premier éco-PTZ et un éco-prêt complémentaire dans un délai porté à 5 ans.

La loi de finances pour 2022 ouvre la possibilité de cumuler l'éco-PTZ avec « MaPrimeRénov' » afin de couvrir le reste à charge lors de la réalisation de travaux de rénovation énergétique financés par ce dispositif. Par ailleurs, le cumul du prêt à taux zéro est désormais autorisé avec « MaPrimeRénov' » pour financer une rénovation d'ampleur.

La loi de finances pour 2024 prolonge l'éco-PTZ jusqu'au 31 décembre 2027 et relève son plafond de 30 000 € à 50 000 € lorsqu'il est couplé à « MaPrimeRénov' ». À compter du 1er juillet 2025, les travaux éligibles à l'éco-PTZ doivent être réalisés en respectant les mêmes exigences que ceux financés par « MaPrimeRénov' ». Par ailleurs, pour bénéficier de l'éco-PTZ « rénovation globale », un audit doit obligatoirement démontrer que les travaux proposés permettent un gain d'au moins 2 classes énergétiques sur le diagnostic de performance énergétique.

Les avantages de taux au titre des PTZ et éco-PTZ sont enregistrés dans le CSL à la date de mise en force du prêt, c'est à dire à la date du premier versement de fonds. La méthode de calcul de l'avantage de taux au titre des PTZ diffère de celles décrites plus haut (*voir paragraphe 2 du point 4*). En effet, elle consiste, à partir des données mis à disposition par la Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS), à sommer les montants des crédits d'impôt sur les sociétés dont bénéficient les établissements de crédits qui octroient des PTZ. Le montant du crédit d'impôt est égal à l'écart entre la somme actualisée des mensualités dues au titre du PTZ et la somme actualisée des montants perçus au titre d'un prêt de mêmes montant et durée de remboursement, consenti à des conditions normales de taux à la date d'émission de l'offre de PTZ (art. 244 quater V et art. 49 septies ZZH du CGI).

LES AVANTAGES FISCAUX

Les avantages fiscaux résultent de dispositions fiscales plus favorables que le droit commun. Ils ne sont pas tous considérés comme des versements par le cadre central de comptabilité nationale qui les traite en partie comme une diminution de recettes fiscales (opérations D2 et D5). Afin de rendre compte de l'ensemble des avantages conférés aux occupants et aux bailleurs, le CSL retrace ces avantages comme s'ils étaient une dépense publique (ou dépense fiscale en termes budgétaires). Les avantages fiscaux sont essentiellement des mesures visant à favoriser l'investissement en logement ; ils concernent donc avant tout les producteurs de service de logement :

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), instauré en septembre 1999 pour certains gros équipements de l'habitation principale, a vu son champ d'application élargi à des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, aux matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage. Alors que la loi de finances pour 2006 avait relevé le taux pour certains des équipements, celles de 2009 à 2012 ont modifié la liste ou les caractéristiques des équipements et matériaux éligibles et modifié les taux de crédit d'impôt, lesquels étaient modulés pour certains équipements en fonction de la réalisation d'un « bouquet » de travaux. Cette dernière condition a été supprimée par la loi de finances pour 2015 qui a porté le taux du CITE à 30 % pour toutes les dépenses éligibles depuis le 1er septembre 2014. Le taux de 30 % a été ramené à 15 % courant 2017 pour les fenêtres. La loi de finances pour 2019 a prorogé le CITE jusqu'au 31 décembre 2019 et a porté son taux à 50 % pour la dépose de cuve à fioul pour les ménages modestes. En 2020, le CITE est progressivement remplacé par le dispositif « MaPrimeRénov' » (fusion du CITE et des aides de l'Anah « Habiter mieux agilité ») tout d'abord à l'attention des ménages modestes, puis à celle des ménages à revenus intermédiaires et supérieurs à partir du 1er octobre. Cette dernière catégorie de ménages peut toutefois encore bénéficier du CITE au titre des dépenses effectuées en 2021 si elles ont fait l'objet d'un devis accepté et d'un acompte versé avant le 31/12/2020.

Le crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur de l'aide aux personnes, s'applique sur les dépenses, d'une part, d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées et, d'autre part, de travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT). Le taux du crédit d'impôt est respectivement de 25 % et 40 %. La loi de finances pour 2018 a étendu ce dispositif aux équipements permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap. La loi de finances pour 2024 l'a prorogé jusqu'à fin 2025.

Les mesures en faveur de l'investissement locatif dans le parc privé comprennent les déductions forfaitaires de 35 %, puis de 25 % sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale couplée à une réduction d'impôt pour construction ou acquisition de logements neufs destinés à la location (dépenses engagées jusqu'au 31 décembre 1997 – dispositifs Méhaignerie, puis Quilès-Méhaignerie), le régime de l'amortissement dit « Périssol » (acquisitions réalisées jusqu'au 31 août 1999), la déduction dégressive sur les revenus des logements neufs (amortissement accéléré – régimes dits « Besson », « Robien » et « Borloo »), les réductions d'impôt successives dites « Scellier », « Duflot » et « Pinel », la réduction d'impôt sur le revenu au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle, la réduction d'impôt au titre des investissements réalisés dans les DROM par des personnes physiques et au titre des investissements locatifs dans les résidences de tourisme en zone rurale, et les déductions spécifiques applicables sur les revenus des logements anciens (régimes dits « Besson ancien » et « Borloo ancien »).

La loi de finances pour 2015 a aménagé la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire réalisé par des personnes physiques dit « dispositif Pinel » : le taux de la réduction d'impôt varie en fonction de la durée d'investissement entre 12 % pour un engagement de 6 ans et 21 % pour un engagement de 12 ans (en outre-mer respectivement 23 % et 32 %). Les investisseurs ont la possibilité de louer leurs logements à

leurs ascendants ou descendants. Le dispositif est réservé aux logements construits dans des zones A, A bis et B1. L'article 168 de la loi de finances pour 2021 a modifié le dispositif à compter du 1er janvier 2023.

Ainsi, en 2023 et 2024, le dispositif est accessible sous deux formes, aux conditions fiscales différentes :

- le Pinel classique avec des taux de réduction d'impôt dégressifs (exemple avec un engagement pour 6 ans, le taux passera à 10,5 % en 2023 et à 9 % en 2024) ;
- le Pinel + : maintien des taux antérieurs, dans certains quartiers ou sur critères énergétiques et de qualité.

Le dispositif Pinel a pris fin le 31 décembre 2024.

Le dispositif d'incitation fiscale dit « Denormandie » vise les opérations réalisées entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2027 et a pour objectif d'inciter les investisseurs à acheter et améliorer des logements anciens dans certaines villes (en déclin démographique, en cas de dégradation du parc de logements anciens ou de fuite des activités commerciales en périphérie, etc.). Il s'agit d'une extension du « dispositif Pinel ».

La loi de finances rectificative pour 2016 a créé une nouvelle déduction des revenus fonciers en cas de conventionnement avec l'Anah, dite « dispositif Louer abordable » ou « Cosse », en remplacement des dispositifs dits « Besson ancien » et « Borloo ancien », applicable à compter de l'imposition des revenus 2017. Le propriétaire bailleur, sous respect des conditions de loyers et de ressources des locataires, peut bénéficier d'une déduction des revenus fonciers variant de 15 % à 85 % en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien. La loi de finances pour 2022 transforme, pour les conventions signées à partir du 1er mars 2022, le dispositif Cosse « Louer abordable » en réduction d'impôt, appelée « Loc'Avantages ». Ce nouveau dispositif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2027 par la loi de finance 2025.

Le dispositif de crédit d'impôt aux organismes de logement social qui acquièrent ou construisent des logements sociaux dans les DROM (art. 244 quater X du Code général des impôts) est une des principales aides en faveur du logement en outre-mer.

Le régime de taux de TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social est entré en vigueur fin 1996 (en métropole) et s'est substitué aux anciens dispositifs d'aides à l'investissement pour le secteur locatif social (suppression de la subvention pour les PLA ordinaires). Le taux réduit est fixé à 5,5 %. La loi de finances pour 2018 a relevé le taux de TVA sur les livraisons de logements locatifs sociaux à 10 % à compter du 1er janvier 2018. Demeurent toutefois au taux à 5,5 %, les livraisons dans les secteurs de l'accession sociale à la propriété (QPV - PSLA), de l'hébergement temporaire et d'urgence et de l'accueil des personnes âgées et handicapées. La loi de finances pour 2020 redescend le taux de TVA de 10 % à 5,5 % pour les logements locatifs sociaux financés par un PLAI ou par un PLUS relevant de la politique de renouvellement urbain, pour les opérations d'acquisition-amélioration financées par un PLAI ou un PLUS et les opérations réalisées en structures d'hébergement temporaire ou d'urgence. Cette baisse de taux s'applique aux constructions achevées à compter du 1er décembre 2019. La loi de finances pour 2022 a étendu le taux à 5,5 % aux travaux consistant, d'une part, à la transformation en logements locatifs sociaux de locaux à usage autre que d'habitation financés par un PLS et, d'autre part, à ceux financés par un PLAI, un PLUS ou un PLS dans le cas où ces travaux ont rendu l'immeuble à l'état neuf.

Par ailleurs, le taux de TVA réduit pour les travaux réalisés dans le logement bénéficie également aux occupants, au titre des « petits travaux », qui sont de la consommation des ménages, contrairement aux « gros travaux » qui sont considérés comme de l'investissement.

L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de longue durée bénéficie depuis 2004 aux logements locatifs sociaux. Fixée à 15 ans en règle générale, la durée de l'exonération est prolongée de 10 ans lorsque, pour le financement de ces opérations, la décision d'octroi du prêt ou de la subvention a été prise au plus tard le 31 décembre 2018. La loi de finances pour 2018 reporte la date limite d'intervention de cette décision au 31 décembre 2022, puis celle pour 2023 au 31 décembre 2026.

Les logements locatifs sociaux bénéficient également de deux dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties. Ils concernent les dépenses d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes handicapées et les travaux conduisant à des économies d'énergie.

LA NOTION DE CONTRIBUTEUR

La notion de contributeur vise à permettre une ventilation des aides, telles qu'elles sont mesurées dans le CSL, en fonction d'un financeur initial. En effet, les aides au logement sont mesurées, dans le CSL, au moment du versement aux bénéficiaires finaux. De ce fait, elles le sont généralement dans les comptes des verseurs finaux et leur montant n'intègre pas les frais liés à la distribution des aides (frais de dossiers des prêts, gestion administrative dans le cas des allocations logement…) qui peuvent être importants. Pour autant, les verseurs finaux de ces aides peuvent être, dans certains cas, de simples intermédiaires opérationnels, agissant pour le compte d'un financeur initial : c'est par exemple le cas des agences qui agissent pour le compte de l'État ou de collectivités locales et dont elles sont, au moins en partie, dépendantes pour leurs ressources. La notion de contributeur repose sur la connaissance des verseurs des différentes aides recensées, mais également, lorsque les verseurs sont considérés comme des intermédiaires, sur la connaissance des ressources des verseurs finaux, qui permettent de prendre en compte les transferts entre agents en amont du versement.

Ainsi, pour les aides versées par l'Anah et l'Anru, le CSL considère que ces agences ne sont pas des contributeurs. Les montants des aides que ces opérateurs versent sur une année (et qui sont la mesure des aides dans le CSL) sont donc ventilées, par contributeur, en fonction des ressources annuelles de ces établissements. Pour les aides versées par l'Anah, les principales contributions viennent, ces dernières années, de l'État et des entreprises, via les recettes issues de la mise aux enchères des « quotas carbone ». Pour celles versées par l'Anru, les contributions proviennent principalement d'Action logement et des bailleurs sociaux via la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Cette dernière, créée en décembre 2000 par la loi SRU, est un établissement public à caractère administratif et une société de financement chargée, d'une part, de garantir les prêts réglementés accordés par la CDC aux bailleurs sociaux, en l'absence d'une garantie des collectivités territoriales et, d'autre part, de prévenir les difficultés financières des bailleurs sociaux et d'aider au rétablissement de leur équilibre. Elle est financée par des cotisations des OHLM et SEM.

De même, les ménages sont les contributeurs des avantages de taux sur les prêts au logement locatif social. En effet, ces prêts, octroyés par la CDC, sont financés par les dépôts des ménages sur leur livret A.

Les contributions au FNAP (*voir point 3 - Les subventions d'investissement*) proviennent de la CGLLS, d'Action logement, de l'État et des taxes affectées issues des prélèvements au titre de la loi SRU (prélèvements sur les communes déficitaires en logement sociaux et majoration de ces prélèvements pour celles qui n'ont pas atteint leurs objectifs de construction de logements sociaux).

Le financement des prestations sociales (APL, ALS, primes de déménagement et depuis 2016, l'AFL), a été transféré au fonds national d'aide au logement (FNAL), dont le financement est principalement réparti entre l'État et les cotisations employeurs.

partie 6

Les prélèvements

— Les prélèvements fiscaux relatifs au logement sont générés par l'occupation, la détention, la location, la construction, l'acquisition ou la cession de logements.

En 2024, ces prélèvements s'élèvent à 99,2 milliards d'euros (Md€), soit 7,9 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires. Près de trois quarts de ces prélèvements sont constitués de la taxe sur la valeur ajoutée sur les investissements en logement ou sur les charges liées à leur occupation (29,4 Md€), de la taxe foncière sur les propriétés bâties (30,5 Md€) et des droits de mutations à titre onéreux (11,2 Md€).

LES PRÉLÈVEMENTS RELATIFS AU LOGEMENT

En 2024, les prélèvements fiscaux relatifs au logement[8] sont estimés à 99,2 milliards d'euros (Md€) – *(figure 6.1).* Ils sont en hausse de 2,8 %, après deux années de repli (- 1,9 %, après - 0,6 %).

Le rebond observé en 2024 s'explique notamment par celui du montant des prélèvements sur la consommation de service de logement (+ 17,4 %, après - 0,2 % et - 14,2 %). En particulier, le montant de taxes sur l'énergie est multiplié par deux par rapport à 2023 (5,3 Md€, contre 2,7 Md€) avec la fin progressive du « bouclier tarifaire » (remontée progressive du montant de l'accise sur l'électricité et doublement de celle sur le gaz). La mise en place de ce dispositif avait entrainé une division par trois des montants collectés entre 2021 et 2023. Par ailleurs, les montants prélevés de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) continuent de progresser (+ 8,1 %, après + 6,2 %) notamment ceux sur l'énergie (+ 12,5 %, après + 7,3 %).

La progression des prélèvements sur les producteurs de service de logement (+ 6,8 %, après + 8,7 %) contribue également à la forte hausse des prélèvements relatifs au logement. Ils en représentent la part la plus importante (45,7 %) avec un montant de 45,3 Md€ en 2024. Leur hausse est en grande partie liée à celle des montants de taxe foncière sur les propriétés bâties (+ 7,2 %, après + 11,7 %) qui atteignent 30,5 Md€, contre 20,2 Md€ 10 ans auparavant.

Figure 6.1 : montants des prélèvements fiscaux relatifs au logement

	Évolutions (en %)			**Montant 2024** (millions d'euros)	**Structure 2024** (en %)
	2022/ 2021	**2023/ 2022**	**2024/ 2023**		
Prélèvements sur la consommation associée au service de logement	**- 14,2**	**- 0,2**	**17,4**	**25 813**	**26,0**
TVA (énergie, charges)	1,1	6,2	8,1	15 071	15,2
Autres taxes sur les produits (taxes sur l'énergie et les contrats d'assurance)	- 38,7	- 29,9	64,0	7 019	7,1
Taxe d'habitation sur les résidences secondaires	2,7	34,5	- 1,2	3 723	3,8
Prélèvements sur les producteurs de service de logement	**4,8**	**8,7**	**6,8**	**45 315**	**45,7**
Impositions sur les revenus immobiliers*	0,6	0,9	3,2	8 895	9,0
Impôt sur la fortune immobilière	11,9	0,0	16,4	2 644	2,7
Taxe foncière sur les propriétés bâties	5,7	11,7	7,2	30 490	30,7
Taxes sur les charges	3,8	4,5	4,0	2 860	2,9
Taxes sur les logements vacants et d'habitation sur les logements vacants	22,9	129,3	16,1	426	0,4
Prélèvements sur l'investissement en logement	**2,3**	**- 3,5**	**- 9,6**	**15 084**	**15,2**
Taxes d'urbanisme	- 8,7	11,2	- 37,3	786	0,8
TVA sur terrains (non récupérée)	- 2,2	- 7,2	- 14,9	962	1,0
TVA sur logements neufs	- 0,7	- 6,7	- 12,1	6 283	6,3
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	11,5	6,2	2,3	5 659	5,7
TVA sur frais d'agence et frais de notaire	1,6	- 22,1	- 14,4	1 393	1,4
Prélèvements sur les mutations	**4,3**	**- 22,8**	**- 15,7**	**13 001**	**13,1**
DMTO bruts	2,4	- 22,8	- 13,4	11 235	11,3
Contribution de sécurité immobilière	2,4	- 22,8	- 13,4	239	0,2
Impôt, prélèvements sociaux et taxes sur les plus-values immobilières	17,7	- 22,7	- 29,6	1 526	1,5
Ensemble des prélèvements	**- 0,6**	**- 1,9**	**2,8**	**99 212**	**100,0**

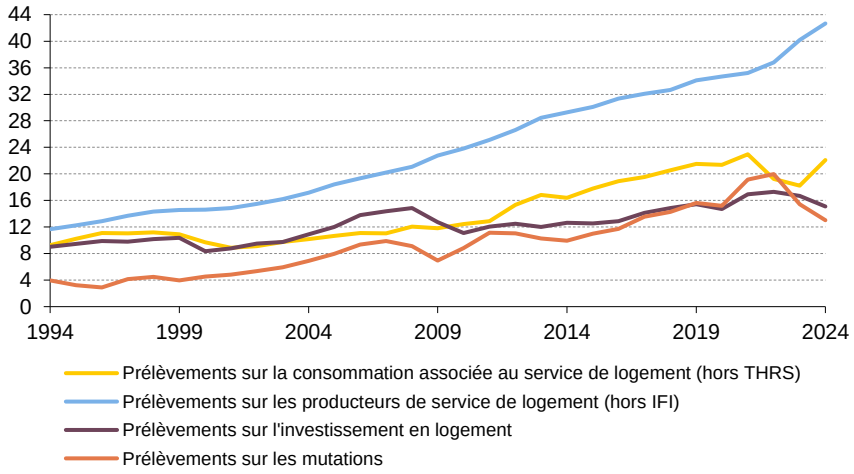
** CRL, IR, IS, CSG, CRDS, prélèvements sociaux, prélèvements sur les profits immobiliers des personnes domiciliées hors de France.*
Source : *CSL 2024*

[8] Des prélèvements sociaux sont également pris en compte dans le chiffrage (prélèvements sociaux sur les plus-values immobilières). À l'inverse, certains prélèvements sont actuellement absents compte tenu de difficultés d'estimation, dont notamment les droits de mutation à titre gratuit (*voir concepts et méthodes*).

En revanche, les prélèvements sur les mutations continuent de diminuer (- 15,7 %, après - 22,8 %, soit - 7,0 Md€ en deux ans) en raison de la poursuite en 2024 du recul du nombre de transactions immobilières. Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) baissent de 1,7 Md€, après un repli de 3,8 Md€ en 2023, et descendent à 11,2 Md€, soit leur niveau le plus bas depuis 2016. L'imposition des plus-values immobilières diminue de 0,6 Md€, comme en 2023, et s'établit à 1,5 Md€. Cette diminution s'explique à la fois par la baisse des prix et du nombre de transactions. Les prélèvements sur les mutations totalisent ainsi 13,0 Md€ en 2024.

Les prélèvements sur l'investissement se replient davantage qu'en 2023 (- 1,6 Md€, après - 0,6 Md€), là encore en lien avec la dégradation du marché immobilier. C'est le cas en particulier des montants de TVA sur les logements neufs (- 12,1 %, soit - 0,9 Md€) et de taxes d'urbanisme (- 37,3 %, soit – 0,5 Md€). Ces prélèvements représentent 15,1 Md€ en 2024.

Figure 6.2 : montants des prélèvements relatifs au logement
En milliards d'euros



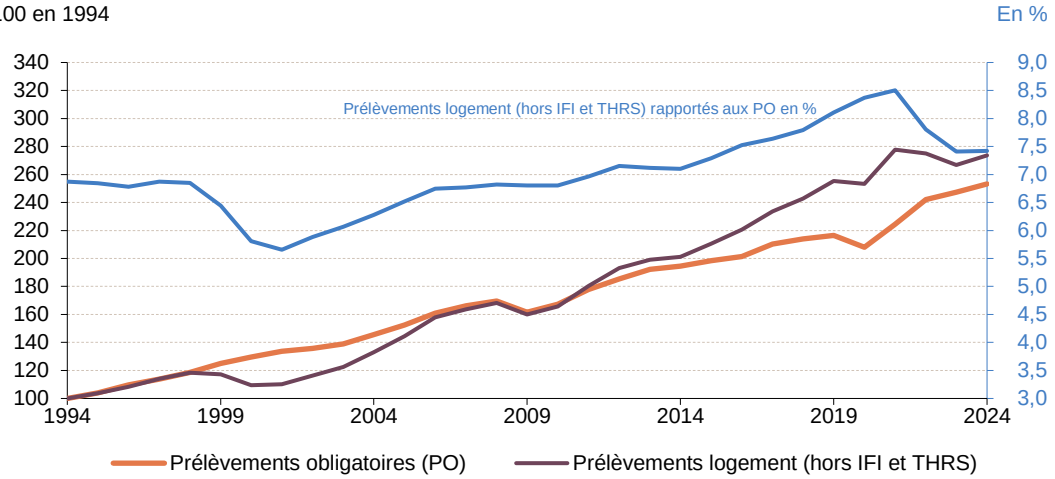
***Source** : CSL 2024*

Sur longue période, les prélèvements liés au logement ont suivi jusqu'en 2014 une évolution proche de celle de l'ensemble des prélèvements obligatoires (hors impôt sur la fortune immobilière et taxe d'habitation sur les résidences secondaires par manque de profondeur historique de ces séries). De 2014 à 2021, l'évolution des prélèvements relatifs au logement a été plus dynamique, puis ils ont reculé en 2022 et 2023 alors que l'ensemble des prélèvements s'accroissait. En 2024 leur progression est quasiment identique à celle de la totalité des prélèvements obligatoires. La part des prélèvements liés au logement dans le total des prélèvements obligatoires, qui avait gagné 1,4 point entre 2014 et 2021, en passant de 7,1 % à 8,5 %, recule ainsi à 7,8 % en 2022 et 7,4 % en 2023 et 2024 (*figure 6.3*).

Le total des prélèvements sur le logement (y compris impôt sur la fortune immobilière et taxe d'habitation sur les résidences secondaires) représente, en 2024 comme en 2023, 7,9 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires, contre 8,9 % en 2021.

Figure 6.3 : évolution des prélèvements liés au logement

Base 100 en 1994



***Source** : CSL 2024*

RÉVISIONS DES INDICATEURS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2024

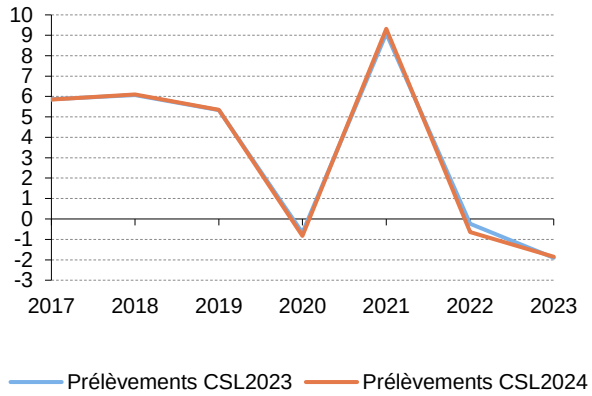
Les montants totaux des prélèvements liés au logement sont revus légèrement à la baisse (- 0,2 Md€) en 2022 et 2023. L'évolution entre 2021 et 2022 est de- 0,6 %, contre - 0,2 % selon le chiffrage précédent et celle entre 2022 et 2023 ne change pas (- 1,9 %) – *(figure 6.4)*.

Les prélèvements sur l'investissement en logement sont révisés de - 0,1 Md€ par an en moyenne sur la période 2017-2023 *(figure 6.5)* compte tenu d'une révision des montants de TVA sur les dépenses d'amélioration et de gros travaux.

Les prélèvements sur la consommation associée au service de logement sont légèrement revus à la baisse en 2022 et 2023 (- 0,06 Md€ par an en moyenne) et à la hausse de 2017 à 2021 (+ 0,2 Md€ par an en moyenne) du fait des révisions de montants de TVA sur l'énergie dans les agrégats de la comptabilité nationale.

Figure 6.4 : révision de l'évolution des prélèvements liés au logement

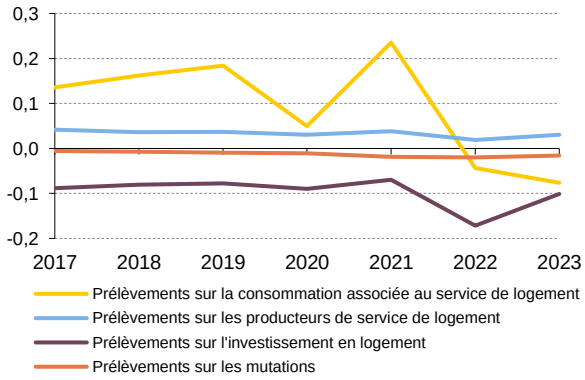
En %



***Sources** : CSL 2023 ; CSL 2024*

Figure 6.5 : contribution des différentes composantes à la révision des prélèvements liés au logement

En milliards d'euros



***Sources** : CSL 2023 ; CSL 2024*

Concepts et méthodes

Prélèvements liés à la consommation associée au service de logement

Depuis l'abrogation du droit de bail, les loyers payés par les locataires ne font l'objet d'aucune taxe à la consommation, étant exonérés de la TVA. Les taxes retenues dans le compte satellite du logement concernent les autres consommations associées au service de logement (énergie, travaux, charges de copropriété récupérables, etc.) : TVA et autres taxes pesant sur ces consommations (taxes sur l'énergie, sur les contrats d'assurance, etc.).

Prélèvements liés à la production de service de logement

Les taxes pesant sur la production de service de logement sont :

- les impositions grevant les revenus tirés de la location immobilière : imposition des revenus fonciers au titre de l'impôt sur le revenu pour les ménages bailleurs, impôt sur les sociétés pour les bailleurs personnes morales, ainsi que la CSG, la CRDS et les prélèvements sociaux (soit un taux global de 15,5 %, puis de 17,2 % à compter du 1er janvier 2018) ;
- la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ;
- la taxe sur les logements vacants et la taxe d'habitation sur les logements vacants ;
- les taxes pesant sur les consommations intermédiaires permettant la production de ce service telles que la TVA sur les charges des producteurs et des taxes spécifiques sur certains produits (énergie, contrats d'assurances).

Prélèvements liés à l'investissement en logement

Cette rubrique comprend les taxes d'urbanisme dues au moment de la construction de logements : la loi de finances rectificative pour 2010 a créé la taxe d'aménagement qui remplace, depuis le 1er mars 2012, l'ensemble des taxes et certaines participations d'urbanisme existantes (notamment la taxe locale d'équipement). Est aussi inclus 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 et sur les frais liés à ces investissements) ainsi que celle pesant sur les gros travaux d'entretien-amélioration.

Prélèvements liés aux mutations

La loi de finances pour 2014 a octroyé aux départements la faculté de relever les taux des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) de 3,80 % à 4,50 % pour les mutations réalisées depuis le 1er mars 2014. Au 1er juin 2022, seuls trois départements conservent le taux de 3,80 % : l'Indre, le Morbihan et Mayotte. Depuis le 1er janvier 2013, le salaire du conservateur des hypothèques a été remplacé par la contribution de sécurité immobilière. Ces prélèvements sont acquittés par l'acquéreur.

En revanche, les vendeurs acquittent l'impôt sur le revenu ainsi que les contributions sociales (17,2 % depuis le 1er janvier 2018) sur les plus-values immobilières qu'ils réalisent à la cession du bien (les plus-values réalisées lors de la cession des résidences principales sont exonérées).

Enregistrement des prélèvements

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 », « Pinel », etc.). 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.

Prélèvements qui ne sont pas pris en compte

La taxe d'habitation sur les résidences principales, entièrement supprimée en 2023, n'est pas retenue dans le compte du logement. Dans la Comptabilité nationale, cette taxe est, en effet, considérée comme un impôt sur le revenu et est comptabilisée dans la catégorie des autres impôts sur le revenu. En revanche, la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, qui est maintenue au-delà de 2023, peut être considérée comme un prélèvement sur le logement dans la mesure où elle dépend essentiellement de la valeur locative cadastrale de l'habitation, et non des revenus. Les communes localisées en zone tendue peuvent appliquer une majoration.

D'autres prélèvements sont actuellement absents du chiffrage, compte tenu de difficultés d'estimation. Il s'agit notamment des droits de mutation à titre gratuit et, avant 2018, des montants relatifs à la partie immobilière de l'impôt de solidarité sur la fortune du fait de la difficulté à estimer ces montants.

Les taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères sont considérées dans le cadre central de la comptabilité nationale, depuis le rebasage en base 95, comme des prestations de service, et non plus comme des impôts et taxes, elles sont comptabilisées dans les dépenses courantes de logement. Elles étaient auparavant comptées dans les prélèvements liés à la consommation de service de logement.

Dépôt légal : novembre 2025 | **ISSN :** 2557-8138 (en ligne)

© SDES – Reproduction partielle autorisée sous réserve de la mention de la source et de l'auteur.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

SDES
Statistique publique
de l'énergie, des transports,
du logement et de l'environnement

Dans un contexte de net ralentissement des prix et de conditions de financement difficiles au premier semestre 2024, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement progresse de 1,6 % en 2024, pour s'établir à 618,9 milliards d'euros. Cette hausse est portée par la progression en valeur des dépenses courantes (+ 4,6 %) tandis que l'investissement en logement recule de 6,6 %.

L'activité immobilière, qui s'élève à 337,7 milliards d'euros, connaît une forte baisse de 10,5 %, liée à la contraction des acquisitions dans l'ancien et au recul de l'investissement en logements neufs.

Les aides au logement, versements et réductions de dépenses, représentent près 43,1 milliards d'euros. Elles diminuent de 1,1 %, en raison de la baisse des prestations sociales, particulièrement liées au chèque énergie, et au recul des aides liées au dispositif « MaPrimeRénov' ». En revanche, les avantages de taux sont en nette hausse, conséquence de la remontée des taux de marché.

Rapport du compte du logement 2024

Commissariat général au développement durable

Service des données et études statistiques
Sous-direction des statistiques du logement et de la construction
Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex
Courriel : diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr