

— Septembre 2026 —

LES DOSSIERS

— EXPLORER

Comprendre en profondeur

LOGEMENT

Rapport du compte du logement 2025



Contributeurs

Anne-Lise BIOTTEAU
Dylan CURTET
Benoit MATHIEU
Michael WALKOWIAK

Document édité par

Le Service des données et études statistiques (SDES)

Directrice de publication : Emmanuelle Walraet
Coordination éditoriale : Claude Baudu-Baret
Infographie : Bertrand Gaillet

À propos

Le Commissariat général au développement durable (CGDD) est la direction générale de l'économie et de la consommation durables, des données, de la recherche et de l'innovation du ministère chargé de la transition écologique. Le service des données et études statistiques (SDES) est le service statistique ministériel de l'écologie, de l'énergie, de la construction, du logement et des transports. Il collecte, produit et diffuse les statistiques de référence de ces domaines et contribue à la conception et au suivi de ces politiques publiques.



Sommaire

AVANT-PROPOS	5
SYNTHÈSE	7
— Synthèse.....	7
— Données clés	9
LE COMPTE SATELLITE DU LOGEMENT	11
1 / CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE ET PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES DÉPENSES DE LOGEMENT	15
2 / LE PARC DE LOGEMENTS	25
Le parc de logements en 2025	26
Révisions des années antérieures à 2025.....	28
3 / LES DÉPENSES COURANTES	33
Les loyers	35
Les charges et autres dépenses des occupants.....	37
Les redevances dans les locaux d’hébergement collectif.....	39
Révisions des années antérieures à 2025.....	40



Sommaire

4 / L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	45
L'activité immobilière	46
L'investissement en logement	47
L'investissement en logements neufs.....	49
L'investissement dans l'ancien et en gros travaux.....	50
La formation brute de capital fixe en logement	52
Révisions des indicateurs des années antérieures à 2025.....	53
5 / LES AIDES AU LOGEMENT	59
Les aides au logement en 2025	60
Les aides aux consommateurs.....	61
Les aides aux producteurs : les subventions d'investissement et d'exploitation.....	63
Les aides aux producteurs : les avantages de taux.....	64
Les avantages fiscaux aux producteurs.....	66
Révisions des années antérieures à 2025.....	67
6 / LES PRÉLÈVEMENTS	77
Les prélèvements relatifs au logement	78
Révisions des années antérieures à 2025.....	80



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 et 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 juillet 2026 dans le cadre de la formation permanente Logement de la Commission de l'économie et du développement durable (CEDD), présidée par Clémentine Pesret, présidente par intérim 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 :

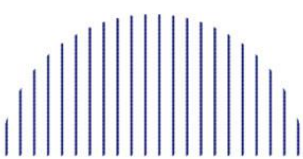
- l'Institut national des statistiques et des études économiques (Insee) ;
- la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) ;
- la direction générale des finances publiques (DGFIP) ;
- la Banque de France ;

- 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) ;
- 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).

— **Emmanuelle WALRAET**
Cheffe du service des données et études statistiques (SDES)



Synthèse et données clés



— SYNTHÈSE

En juillet 2025, le parc de logements ordinaires compte 38,5 millions de logements. Il progresse de 237 000 unités par rapport à juillet 2024, soit une croissance de + 0,6 %. Cette progression est plus faible que celle observée l'année précédente (+ 0,7 %, soit + 271 000 logements en 2024) et s'inscrit, à nouveau, dans le mouvement de ralentissement observé depuis 2014.

Dans un contexte de ralentissement des prix et du PIB, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement progresse de + 0,4 % en 2025, en net tassement par rapport aux années passées (+ 0,7 % en 2024, + 2,4 % en 2023). Elle s'établit à 621 milliards d'euros, sa part dans le PIB étant stable à 21,2 %. L'augmentation de la dépense en logement est entièrement portée par la progression des dépenses courantes, tandis que l'investissement en logement diminue.

Les dépenses courantes des occupants des logements ordinaires s'établissent à 454 milliards d'euros en 2025. Elles progressent (+ 1,9 %, après + 4,6 % en 2024 et + 4,2 % en 2023), à un rythme inférieur à leur moyenne des 10 dernières années (+ 2,7 %). En 2025, ce ralentissement résulte de celui des prix (+ 1,2 %, après + 3,9 % l'année précédente), tandis que la progression des volumes est quasiment stable (+ 0,7 %, après + 0,6 %). Les

dépenses de loyers ralentissent légèrement (+ 2,9 %, après + 3,4 %), tandis que les dépenses d'énergie diminuent (- 3,6 %, après + 13,6 %), en raison de la baisse des prix de l'électricité après trois années de forte hausse. Globalement, les dépenses de logement représentent 28 % de la consommation des ménages, une part stable mais élevée.

L'activité immobilière, qui s'élève à 364 milliards d'euros en 2025, progresse de 8,0 %, en lien avec la reprise des acquisitions de logements anciens en volume (+ 18,6 %) après trois années de baisse, tandis que les prix augmentent légèrement (+ 0,6 %). Le montant de l'investissement en logements neufs baisse à nouveau fortement (- 14,4 %, après - 18,4 %), pénalisé par la baisse des volumes (- 15,5 %), alors que les prix augmentent (+ 1,3 %). L'investissement en gros travaux d'entretien-amélioration ralentit fortement (+ 0,2 %, après + 2,1 %), sa progression étant portée par les prix (+ 1,0 %), tandis que les volumes diminuent pour la première fois depuis 2020 (- 0,8 %). Au total, les dépenses d'investissement en logement baissent de 4,4 % en 2025.

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 près de 46 milliards d'euros en

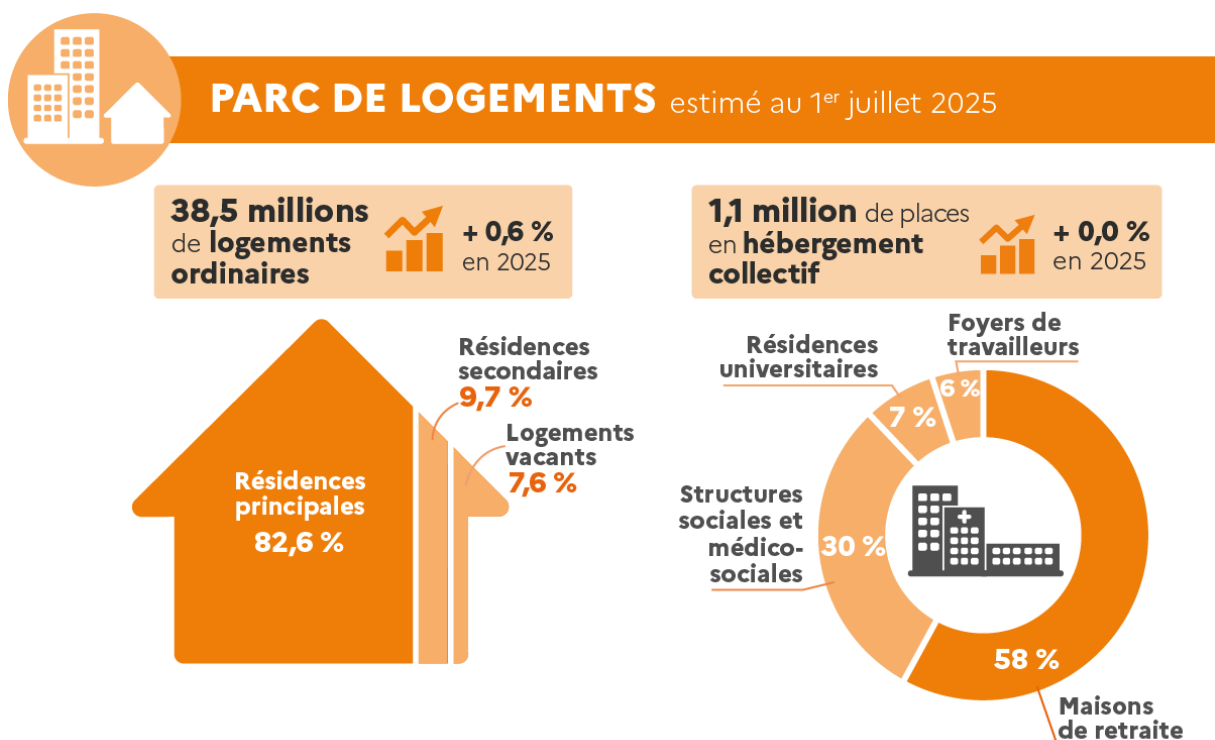
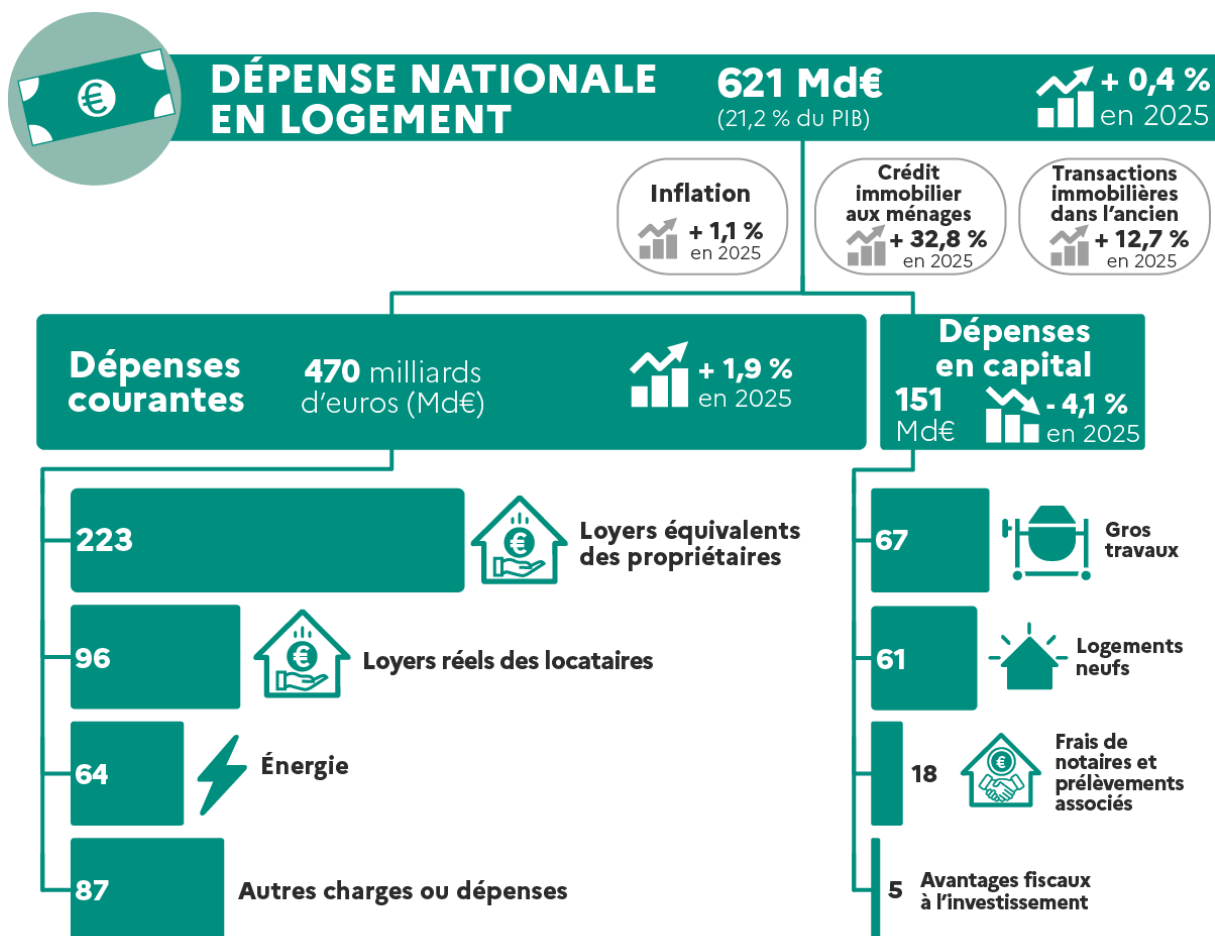
SYNTHÈSE

2025 (+ 5,5 %), soit 1,5 % du PIB. Elles reprennent leur hausse entamée en 2019, après une année de recul liée à la mise en pause de « MaPrimeRénov' ». Les subventions d'investissement, les prestations sociales ainsi que les avantages fiscaux et de taux progressent tous en 2025.

En 2025, les prélèvements relatifs au logement sont estimés à 103 milliards d'euros, soit 7,9 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires. Ils sont composés à près des trois quarts 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 mutation à titre onéreux. Ils augmentent en 2025 de 4,9 %, après + 3,4 % en 2024, principalement sous l'effet de la fin du « bouclier tarifaire » qui se traduit par une hausse du montant de l'accise sur l'électricité dans un contexte de baisse des prix, et du rebond des droits de mutation à titre onéreux, en lien avec le rebond des transactions de logements anciens.

— DONNÉES CLÉS





AIDES AU LOGEMENT 45,9 Md€

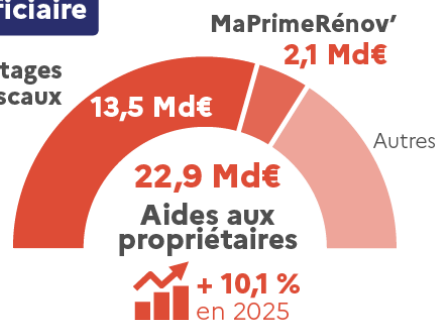
+ 5,5 %
en 2025

Aides par bénéficiaire

Aides personnelles
au logement



Avantages
fiscaux



Aides par secteur

Locaux d'hébergement
collectif 11 %
Propriétaires
occupants 21 %

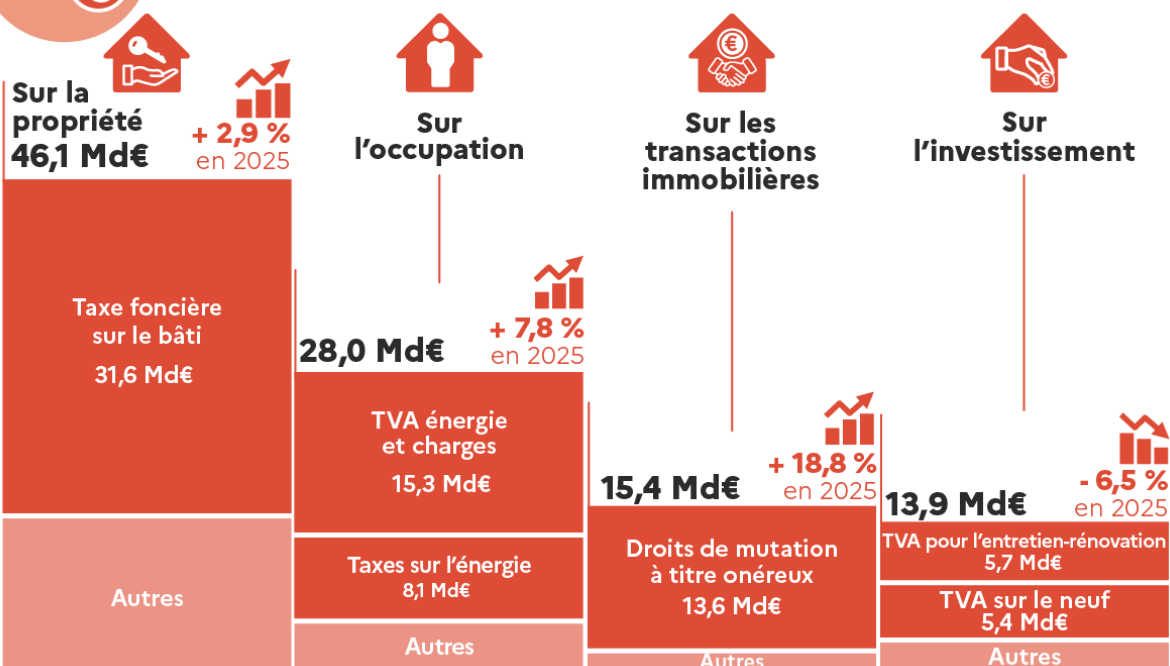


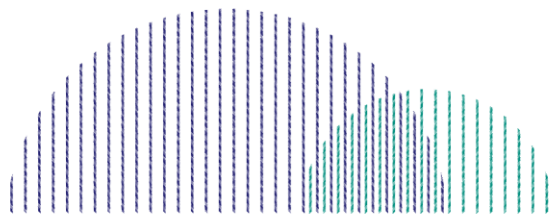
Secteur locatif privé 28 %



PRÉLÈVEMENTS ET TAXES 103,4 Md€

+ 4,9 %
en 2025





Le compte satellite du logement



La comptabilité nationale fournit une représentation synthétique et quantifiée des flux économiques nationaux. Toutefois, son cadre central ne permet pas d'appréhender, dans leur ensemble, certains domaines essentiels de préoccupation collective, tels que le logement. Le compte satellite du logement répond à ce besoin en rassemblant les flux monétaires et les données non monétaires relatifs 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 imputés¹, dépenses d'eau, d'énergie, d'assurances, de syndic de copropriété, de nettoyage, d'entretien courant, de déménagement... – et la dépense d'investissement en logement – acquisitions de logements (neufs ou anciens), gros travaux d'entretien et d'amélioration –. En cohérence avec ces échanges monétaires, sont retracés le flux d'aides (avantages ou versements) accordées ainsi que les divers prélèvements liés à l'occupation, à la détention, à la location, à la construction, à l'acquisition ou à la cession d'un logement.

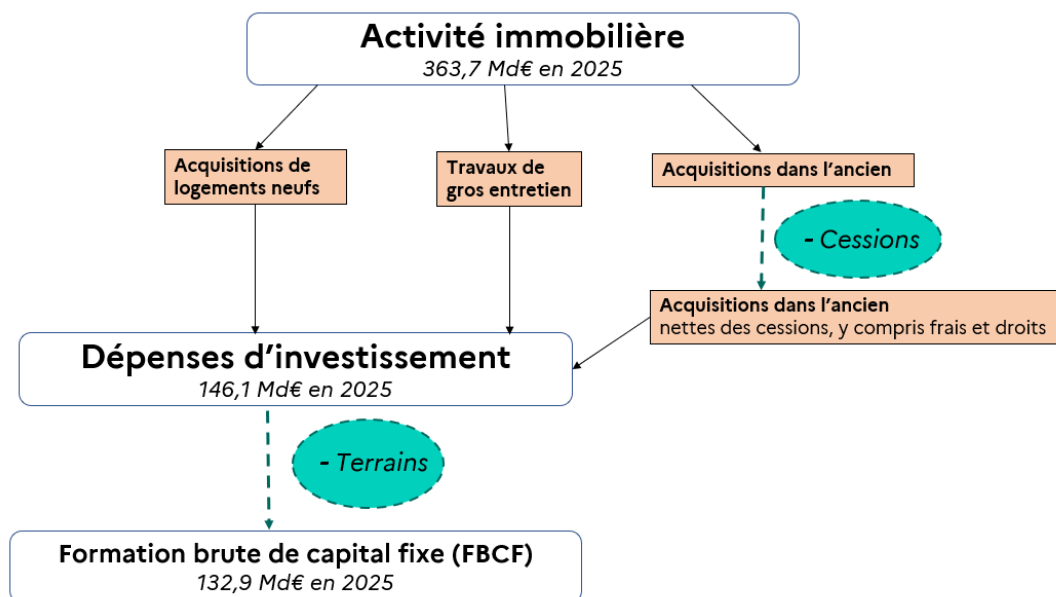
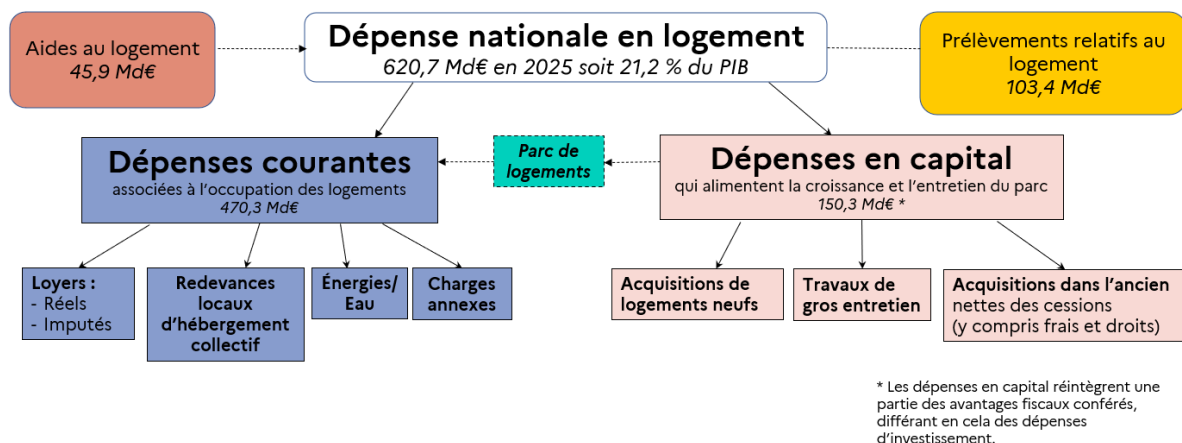
La convention générale en matière de flux monétaires est de raisonner en « droits constatés », en considérant le moment du fait générateur plutôt que celui des encaissements et des décaissements. En outre, le compte satellite du logement identifie et quantifie les flux (notamment les aides) à destination directe des agents bénéficiaires, à la différence d'autres approches qui peuvent, par exemple, inclure certaines dépenses de fonctionnement des administrations gestionnaires.

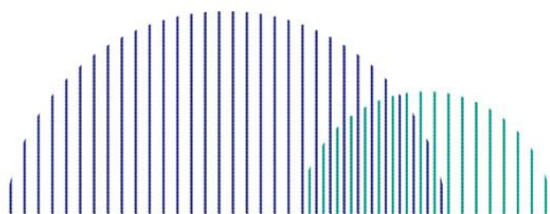
Le compte du logement est constitué de six parties : la première resitue le contexte macroéconomique de l'année 2025 et présente les principales évolutions ainsi que les analyses des grands agrégats du compte. Les cinq autres parties sont thématiques : parc de logements (*partie 2*), dépenses courantes (*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.

Le chiffrage est arrêté au 1^{er} juin de l'année N+1.

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





PARTIE 1

1 / Contexte macroéconomique et principales évolutions des dépenses de logement

- En 2025, la consommation des ménages ralentit nettement et la construction de logements reste dégradée, malgré le reflux de l'inflation.
- Dans ce contexte, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement freine fortement (+ 0,4 %), après avoir progressé à un rythme annuel moyen de 2,7 % entre 2015 et 2024, pour s'établir à 620,7 milliards d'euros (Md€).
- L'augmentation de la dépense totale en 2025 est portée par la progression en valeur des dépenses courantes, tandis que l'investissement en logement diminue à nouveau nettement.



En 2025, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement s'établit à 620,7 milliards d'euros (Md€). Elle progresse² de 0,4 % sur un an et continue de ralentir (après + 0,7 % en 2024, + 2,4 % en 2023 et + 2,3 % en 2022), se situant nettement en dessous de sa moyenne annuelle de + 2,7 % enregistrée entre 2015 et 2024. Cette légère hausse est portée, en 2025, par les dépenses courantes, tandis que les dépenses en capital diminuent de nouveau.

L'activité immobilière s'élève à 363,7 Md€. Son net rebond (+ 8,0 %, après - 11,8 % en 2024 et - 15,3 % en 2023) est tiré par les ventes de logements anciens (+ 18,6 %) alors que l'investissement dans le logement neuf poursuit sa chute (- 14,4 %, après - 18,4 % en 2024) et que les dépenses de gros travaux d'entretien et d'amélioration se stabilisent après plusieurs années très dynamiques (+ 0,2 %, après 36 % de hausse cumulée depuis 2019).

Les aides au logement augmentent à nouveau en 2025 pour atteindre 45,9 Md€ (+ 5,5 %), après avoir diminué en 2024 en raison de la fin d'aides exceptionnelles pour l'énergie. Elles s'inscrivent dans la tendance haussière amorcée en 2020. Les prestations sociales, les aides à l'investissement, qui atteignent un niveau record, les avantages fiscaux et les avantages de taux, augmentent tous en 2025.

Un contexte macroéconomique en ralentissement

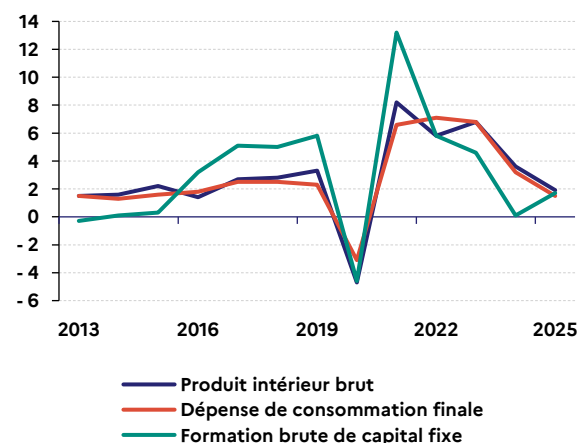
En 2025, les prix continuent de ralentir (+ 1,1 %, après + 2,2 %) après avoir été très dynamiques en 2022 et 2023. Le produit intérieur brut (PIB) en valeur ralentit également : + 1,9 %, après + 3,3 % (figure 1.1) et la dépense de consommation finale suit la même trajectoire (+ 1,5 % en valeur, après + 3,2 %). La formation brute de capital fixe (FBCF) se redresse (+ 1,7 % en valeur, après + 0,1 % en 2024), mais à un rythme bien inférieur à celui observé au cours de la dernière décennie. En volume, le PIB ralentit à + 0,8 %, après + 1,5 % en 2024, tandis que la FBCF se redresse légèrement (+ 0,5 %, après - 0,9 %), tirée par les administrations publiques (+ 2,6 %). Dans le même temps, la FBCF des ménages se stabilise (- 0,2 %, après - 9,8 % et - 8,2 %) et celle des entreprises non financières est peu dynamique (+ 0,4 %).

Le revenu disponible brut des ménages ralentit fortement à + 0,5 %, après + 5,0 % et + 8,1 % en 2024 et 2023 (figure 1.2). Ce mouvement se répercute en partie sur leur dépense de consommation finale, qui s'infléchit à nouveau (+ 1,2 %, après + 3,0 % et + 7,9 %). En outre, leur épargne brute diminue après deux années de forte progression (- 2,8 %, après + 14,2 % en 2024 et + 9,0 % en 2023).

Ce contexte de ralentissement impacte le pouvoir d'achat des ménages (- 0,7 %, après + 2,4 %), qui connaît sa plus forte baisse depuis 2013. La dépense de consommation des ménages en volume ralentit (+ 0,4 %, après + 0,8 %), comme le prix de cette consommation (+ 0,8 %, après + 2,2 %).

FIGURE 1.1 : évolution des principales composantes du PIB (en valeur)

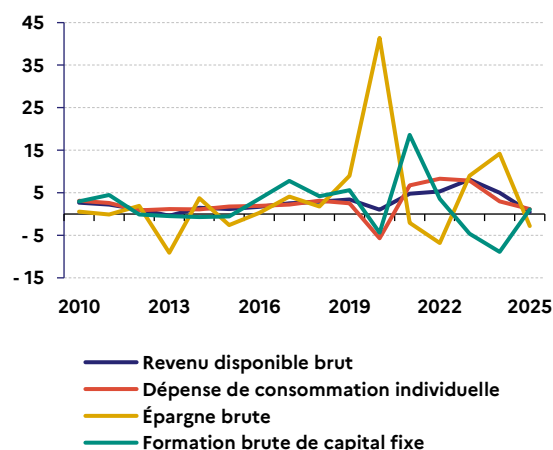
En %



Source : Insee, Comptes nationaux

FIGURE 1.2 : évolution de la situation des ménages (en valeur)

En %



Source : Insee, Comptes nationaux

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

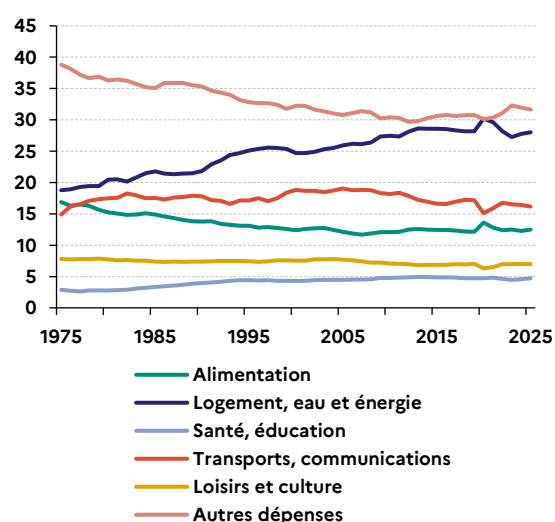
Le taux d'épargne des ménages diminue légèrement à 17,9 % du revenu disponible brut (après 18,5 % en 2024), un niveau très supérieur néanmoins à celui des années précédant la crise sanitaire (14,7 % en moyenne entre 2009 et 2019).

Le poids du logement dans les dépenses totales des ménages reste stable à un niveau élevé

Les dépenses en service de logement (loyers, dépenses d'énergie, d'eau et d'entretien et de réparation, nettes des aides personnelles au logement) représentent 28,0 % de la dépense de consommation finale des ménages. Sur le long terme, leur poids dans la dépense totale suit une tendance haussière : il a plus que doublé entre les années 1960 et 2020 (*figure 1.3*), mais il reste néanmoins légèrement inférieur au pic de 2020 (-2,2 points de pourcentage), les restrictions sanitaires ayant alors largement affecté à la baisse les autres dépenses. Son poids a tendance à légèrement baisser depuis 2014 (28,6 %) en dehors de l'effet crise sanitaire. En 2025, les dépenses en service de logement progressent de 2,2 % et contribuent à hauteur de 0,6 point à la hausse de 1,2 % 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

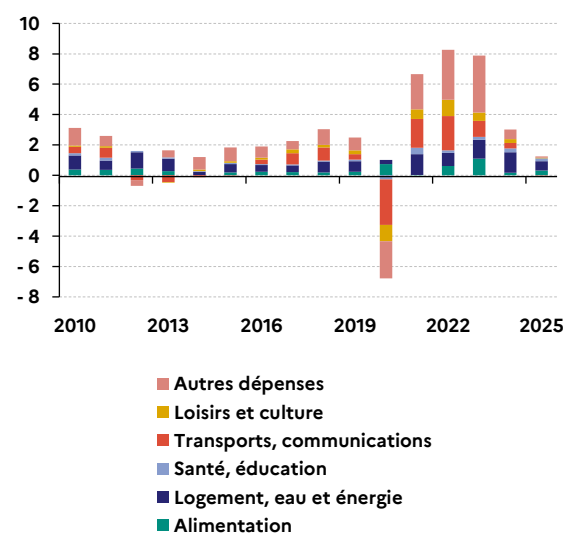
En %



Source : Insee, Comptes nationaux

FIGURE 1.4 : décomposition de l'évolution des dépenses de consommation finale des ménages

En %



Source : Insee, Comptes nationaux

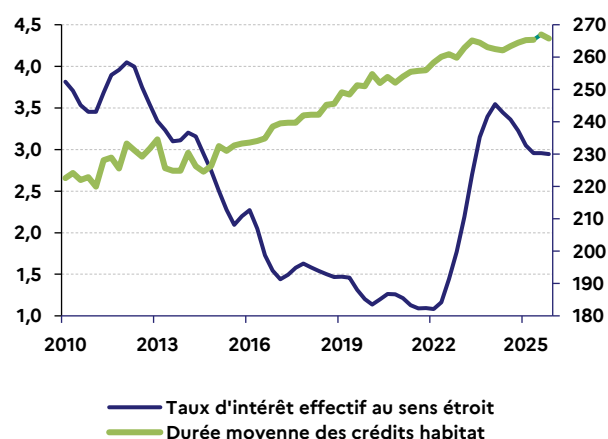
Les conditions de financement se stabilisent, tandis que la production de crédit reste dégradée mais se redresse

Les taux d'intérêt des crédits immobiliers aux particuliers se sont stabilisés autour de 3 % en 2025, suite à une baisse amorcée depuis le pic de 3,55 % atteint au premier trimestre 2024 (*figure 1.5*). La durée moyenne des crédits à l'habitat accordés aux particuliers atteint un record depuis le début de la série en 2004, à 266 mois, contre 263 en 2024 et 264 mois en 2023. En 10 ans, la durée moyenne de ces crédits s'est allongée de deux ans et demi.

La production de nouveaux crédits poursuit son redressement initié en cours d'année 2024, mais demeure à des niveaux inférieurs à la moyenne de la dernière décennie (*figure 1.6*). Hors rachats et renégociations, elle s'établit à 146,5 Md€ en 2025, en hausse par rapport aux deux dernières années (110,3 Md€ en 2024 et 128,6 Md€ en 2023). La part des rachats et des renégociations dans le total des nouveaux crédits recule très légèrement à 14,4 % en 2025, contre 17,0 % en 2024, mais reste faible par rapport aux années précédentes.

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

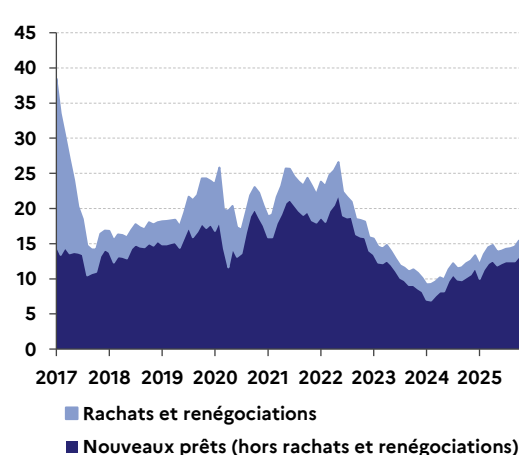
En %



Source : Banque de France

FIGURE 1.6 : production mensuelle de crédits à l'habitat

En Md€



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 satisfaire leurs besoins. Les produits correspondants ne sont pas stockés, mais sont 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 volume de transactions rebondit dans l'ancien, tandis que le neuf reste dégradé

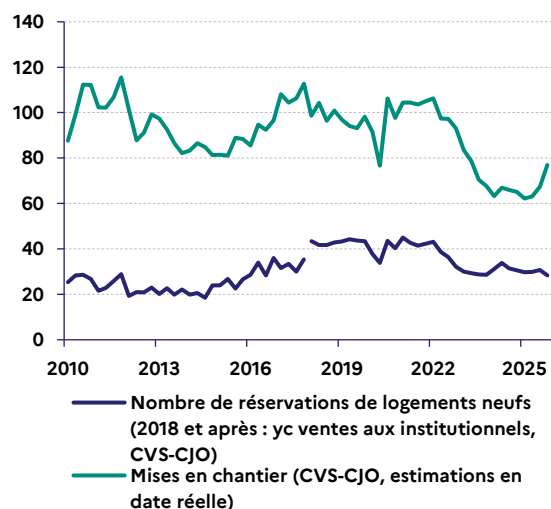
En 2025, des signes de reprise apparaissent dans la construction neuve, après trois années de forte baisse. À 269 700 unités, le nombre annuel de mises en chantier augmente légèrement (3,2 %, après -13,0 % en 2024 et -23,0 % en 2023), mais reste à un niveau très bas. Le nombre annuel de réservations de logements neufs auprès des promoteurs immobiliers³ est toujours très dégradé (-6,5 %, après +8,9 % en 2024 et -22,4 % en 2023) et s'établit à 118 630 réservations (voir figure 1.7 pour le détail infra-annuel en CVS-CJO). À l'inverse, le nombre de transactions dans l'ancien progresse de 12,7 %, atteignant 952 000 unités échangées sur l'année 2025, après des baisses de -9,3 % et -22,4 % au cours des deux années précédentes (figure 1.8).

Malgré ce contexte, les prix des logements neufs augmentent (+1,3 %, après -0,6 % en 2024) – (figure 1.9). Les prix dans l'ancien augmentent également (+0,8 %, après -4,0 % en 2024), renouant, après deux années de repli, avec leur tendance haussière (+32,5 % d'évolution cumulée entre 2015 et 2022). Les coûts de production dans le bâtiment, qui incluent les coûts de la construction neuve et des gros travaux, augmentent eux aussi (+0,9 %, après +1,0 %).

³ Ventes de nouvelles constructions aux particuliers et ventes aux institutionnels, dans le cadre d'opérations de cinq logements et plus.

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

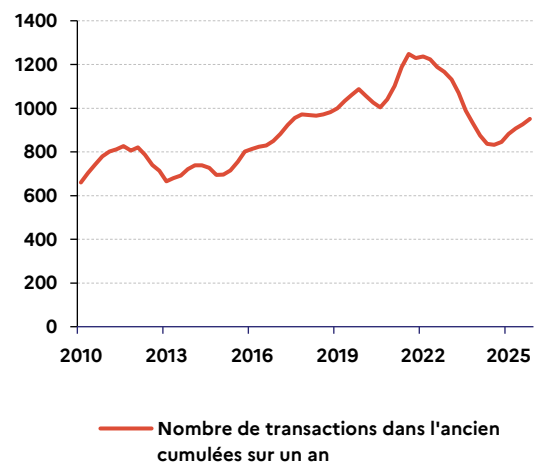
En milliers de logements



Source : SDES (Sitadel3, ECLN)

FIGURE 1.8 : nombre de transactions dans l'ancien cumulées sur un an

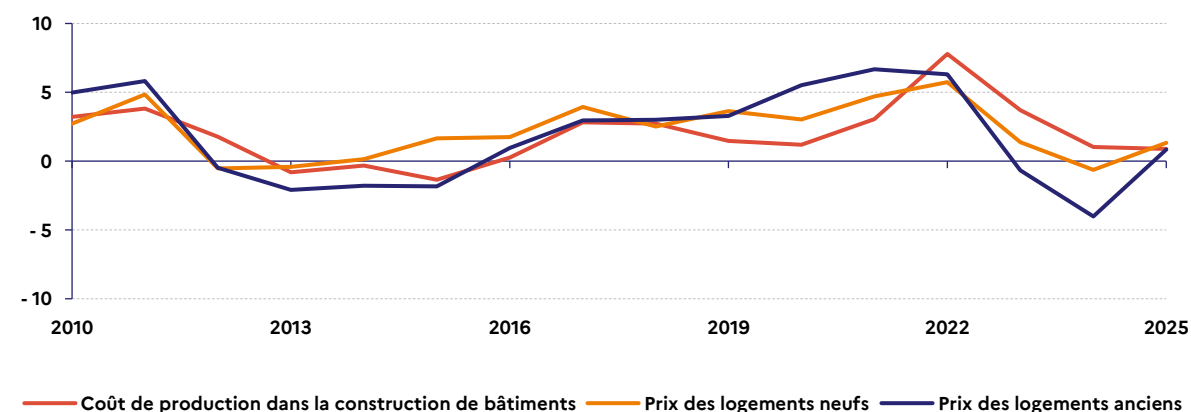
En milliers de logements



Source : IGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

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](#)

La dépense totale en logement progresse légèrement portée par la hausse modérée des dépenses courantes

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 dépendantes de la conjoncture immobilière.

La dépense totale en logement s'établit à 620,7 Md€ en 2025, dont 470,3 Md€ au titre des dépenses courantes totales (y compris logements vacants) et 150,3 Md€ au titre des dépenses en capital (*figure 1.10*). Elle augmente de 0,4 %, après + 0,7 % en 2024 (*figure 1.11*). Si cette hausse est moins forte que par le passé (+ 3,4 % en moyenne entre 2000 et 2019), elle reste portée par l'augmentation des dépenses courantes (+ 1,9 %, après + 4,7 % l'année précédente). Ce ralentissement s'explique par celui des prix (+ 1,2 %, après + 3,9 % en 2024 et + 3,8 % en 2023), alors que les volumes accélèrent très légèrement (+ 0,7 %, après + 0,6 % en 2024 et + 0,4 % en 2023). Le ralentissement des prix s'explique notamment par une baisse des prix de l'énergie (- 4,1 %), inédite depuis 2016. Ils avaient beaucoup augmenté avec la crise énergétique (+ 48,7 % entre 2021 et 2024). Alors que le prix de l'électricité diminue (- 9,0 %), celui du gaz augmente (+ 8,6 %), même s'il continue sa décélération (+ 13,4 % en 2024 et + 19,7 % en 2023).

La dépense en capital baisse à nouveau nettement, à - 4,1 %, après - 9,7 % en 2024, du fait de la baisse des volumes, engagée depuis 2022 (- 21,5 % en quatre ans), tandis que les prix rebondissent (*figure 1.12*).

FIGURE 1.10 : dépense totale en logement

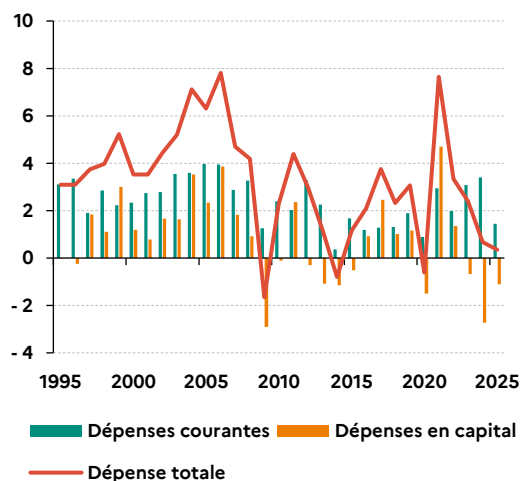
En Md€

	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2024	2025
Consommation effective de biens et services des occupants	172,2	204,7	257,9	313,7	357,8	390,9	455,6	464,2
Logements ordinaires	168,7	200,9	253,2	307,7	349,9	382,8	445,7	454,3
Locaux d'hébergement collectif	3,6	3,9	4,7	5,9	7,9	8,1	9,9	9,9
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	1,6	1,6	1,8	2,4	3,1	3,6	5,5	5,9
Dépense courante	174,0	206,5	259,9	316,2	361,1	394,7	461,4	470,3
Formation brute de capital fixe	59,8	72,9	100,2	111,5	108,9	125,7	136,8	132,9
Logements neufs	29,5	35,2	52,9	56,4	50,3	61,6	54,7	47,5
Gros travaux d'entretien-amélioration	26,4	31,7	36,8	44,3	46,2	46,5	67,3	67,4
Autres composantes de la FBCF	3,8	6,1	10,4	10,8	12,4	17,6	14,8	18,0
Investissement en terrains (dans le champ de la FBCF)	5,2	9,5	14,2	13,8	12,0	15,6	15,8	13,0
Avantages fiscaux liés à l'investissement (partiel)	0,7	1,4	1,8	3,3	3,6	3,1	4,1	4,5
Dépenses en capital	65,7	83,8	116,2	128,6	124,5	144,4	156,8	150,3
Dépense en logement	239,7	290,3	376,0	444,8	485,6	539,1	618,1	620,7

Source : CSL 2025

FIGURE 1.11 : contributions à la croissance de la dépense totale en logement

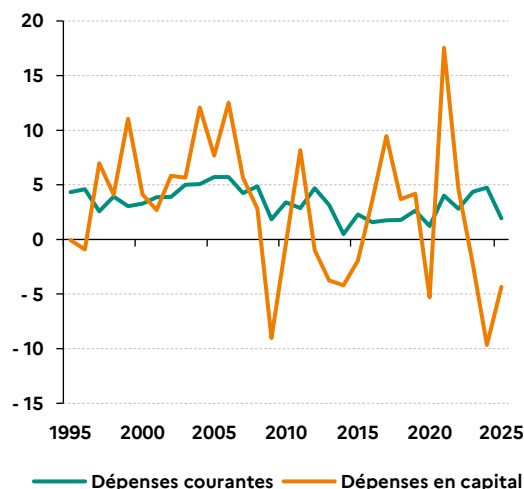
En %



Source : CSL 2025

FIGURE 1.12 : taux de croissance des principales composantes de la dépense totale

En %



Source : CSL 2025

DÉFINITION

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), ainsi que 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 de logements neufs ou d'occasion. S'y ajoutent les investissements en terrains correspondants ainsi que certains avantages fiscaux liés à l'investissement, tels que les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties et les avantages liés aux taux réduit de TVA pour l'investissement locatif social.

La part des aides au logement dans le PIB reste stable

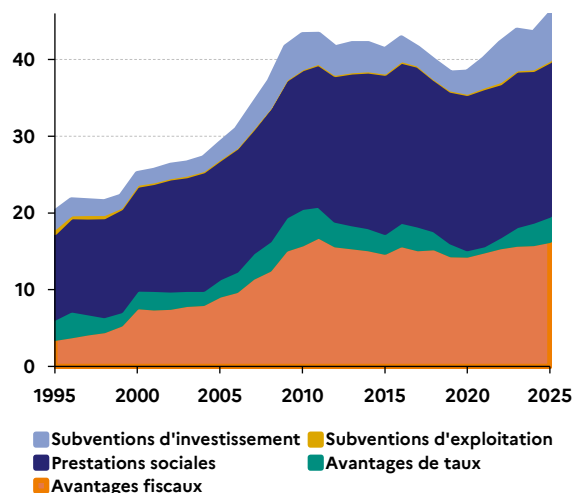
En 2025, les aides au logement (45,9 Md€, + 5,5 %) reprennent leur hausse entamée en 2019 (*figure 1.13*). Après avoir diminué en 2024 en raison de la fin de dispositifs exceptionnels (les « chèques énergie » de 2022 et 2023) et des restrictions sur « MaPrimeRénov' », les subventions d'investissement, les prestations sociales ainsi que les avantages fiscaux et de taux progressent en 2025.

Dans un contexte de taux des crédits immobiliers élevés, les avantages de taux poursuivent leur progression (+ 14,4 %), soit une hausse de 0,4 Md€ d'aides. Les subventions d'investissement reprennent également à la hausse (+ 1,3 Md€, soit + 27,8 %), après leur recul de l'année précédente du fait d'une pause lors de l'évolution du dispositif « MaPrimeRénov' ».

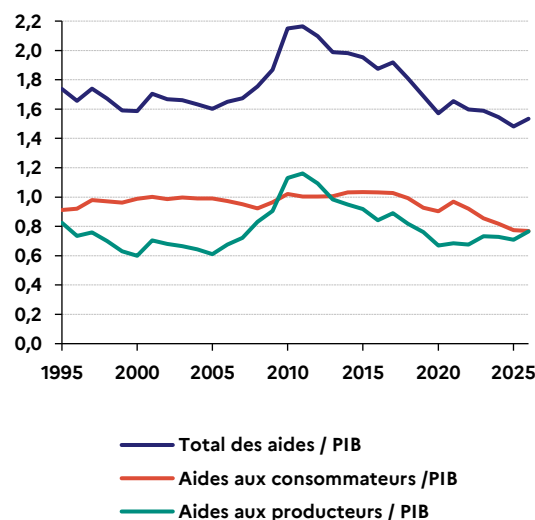
Les prestations sociales liées au logement, qui incluent les trois aides personnelles au logement (allocation de logement familial, aide personnalisée au logement et allocation de logement social) augmentent de 1,3 %. Au total, les aides aux consommateurs (prestations sociales et avantages fiscaux destinés aux consommateurs de service de logement) diminuent à nouveau en proportion du PIB (*figure 1.14*), tandis que les aides aux producteurs, rapportées au PIB, progressent. Au total, les aides au logement équivalent à 1,5 % du PIB en 2025, une part globalement stable par rapport à 2024, mais inférieure au point haut atteint en 2010, où elles s'établissaient à 2,2 %.

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

En Md€

**FIGURE 1.14 : part des aides au logement dans le PIB**

En %

**DÉFINITION**

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

La part des dépenses courantes couvertes par les prestations poursuit sa baisse

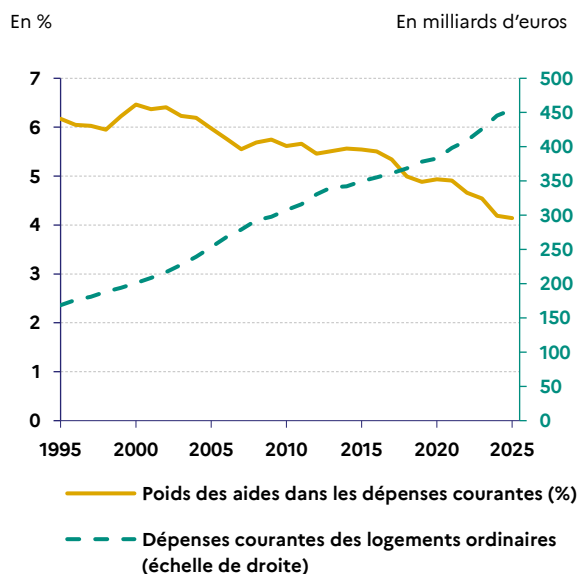
Les aides aux consommateurs de service de logement ordinaire (APL, ALS, ALF, aides fiscales et autres aides hors locaux d'hébergement collectif) couvrent, en 2025, 4,1 % des dépenses courantes de l'ensemble des logements ordinaires, soit 18,8 Md€, contre respectivement 4,2 % et 18,7 Md€ en 2024, et 6,5 % au maximum en 2000 (*figure 1.15*).

Les aides personnelles au logement (APL, ALS et ALF) accélèrent en 2025 (+ 3,0 %, après + 2,2 %), et le montant total des aides aux consommateurs de logements ordinaires augmente après plusieurs années de baisse (+ 0,9 %⁴) – (*figure 1.16*). Cette hausse est tirée par les montants moyens alloués, alors que le nombre de bénéficiaires est en légère baisse.

Toutefois, les aides augmentent moins vite que les dépenses courantes en logement pour les occupants des logements ordinaires, qui progressent de + 1,9 %, pour s'établir à 454,3 Md€.

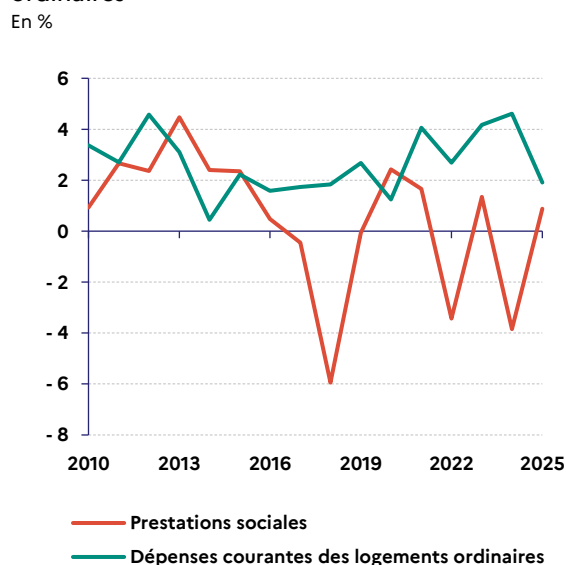
⁴ La hausse est de + 1,3 % pour l'ensemble des prestations sociales en lien avec le logement, qui incluent en plus les APL et ALS versés aux bénéficiaires vivant en locaux d'hébergements et l'ASH.

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



*hors locaux d'hébergement collectif
Source : CSL 2025

FIGURE 1.16 : évolution des prestations sociales* et des dépenses courantes pour les logements ordinaires



*hors locaux d'hébergement collectif
Source : CSL 2025

La part des aides dans la formation brute de capital fixe 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 2025, la production de service de logement pour les logements ordinaires s'élève à 319,7 Md€ (figure 1.17). 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.

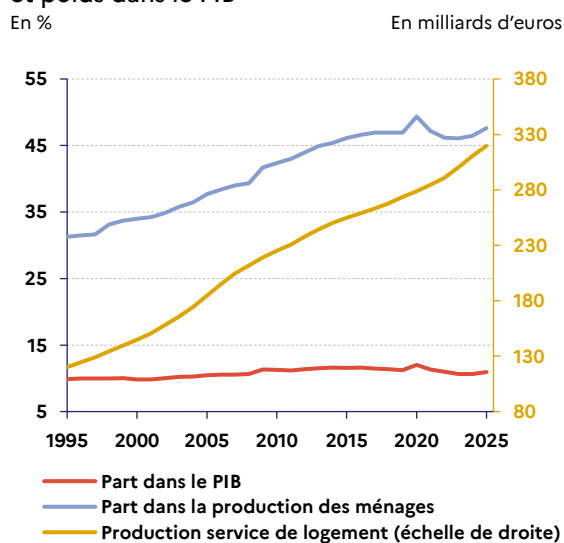
La formation brute de capital fixe (FBCF) en logement, qui alimente la production future de service de logement, a fortement progressé de la fin des années 1990 jusqu'à la crise de 2008, puis depuis 2016 à 2022 (hormis en 2020, du fait de la crise sanitaire). Elle diminue à nouveau, de 3,2 % en 2025, en raison de la baisse de la production de logements neufs, qui n'est pas compensée par la stagnation des gros travaux ni par le rebond de la FBCF afférente aux transactions dans l'ancien. La part de la FBCF en logement dans la FBCF totale de la France diminue à nouveau à 20,0 %, alors qu'elle s'établissait autour de 25 % jusqu'en 2022 (figure 1.18).

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 2025 (figure 1.19), un 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 sous l'effet de la progression des avantages de taux et du rebond des aides à l'investissement, pour s'établir à 14,2 % en 2025 après 12,5 % en 2024 (figure 1.20).

DÉFINITION

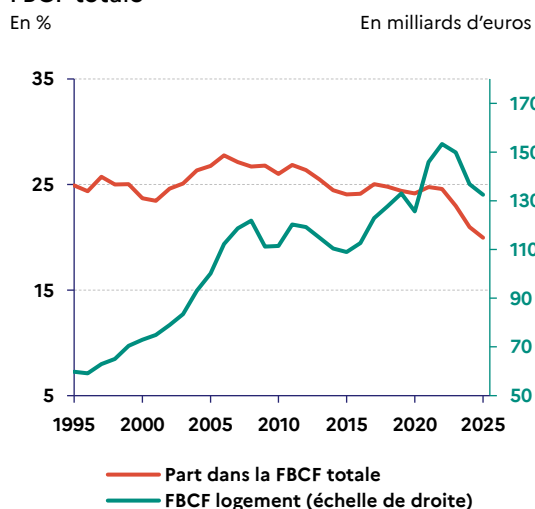
La formation brute de capital fixe (FBCF) en logement est constituée par les acquisitions nettes d'actifs fixes réalisées par les producteurs résidents. Les actifs fixes sont les actifs corporels ou incorporels issus de processus de production et utilisés de façon répétée ou continue dans d'autres processus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

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



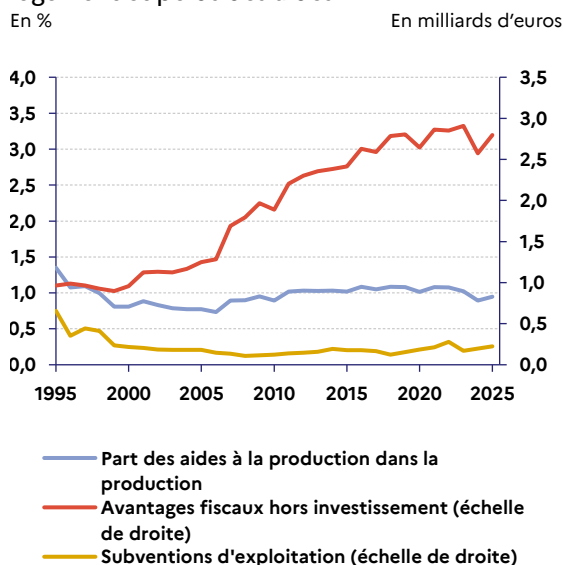
Source : CSL 2025

FIGURE 1.18 : FBCF logement et poids dans la FBCF totale



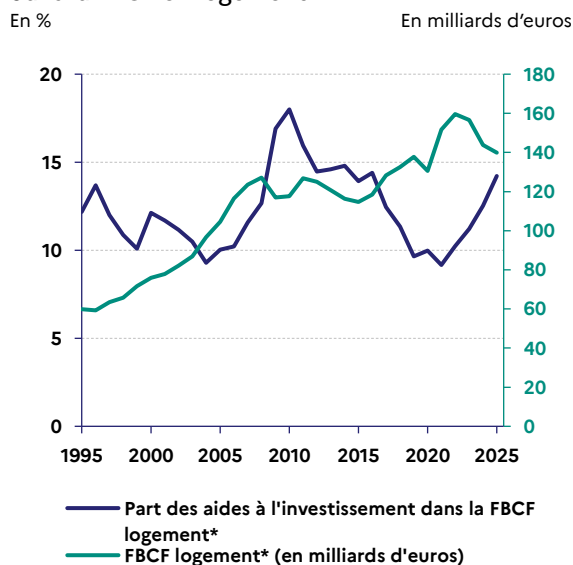
Source : CSL 2025

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



Source : CSL 2025

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

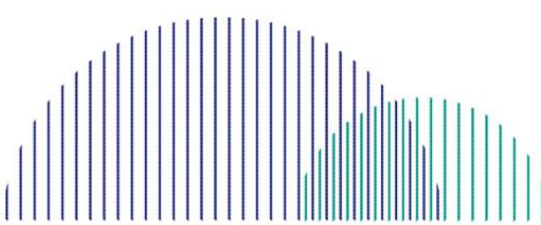


* FBCF en logement y compris avantages fiscaux de TVA à destination des producteurs.

Source : CSL 2025

DÉFINITION

Les aides à la production comprennent ici les subventions d'exploitation, mais également les dispositifs fiscaux non fléchés sur l'investissement (exonération de la TFPB par exemple). Les aides à l'investissement regroupent les subventions d'investissement, les avantages de taux et les avantages fiscaux (hors exonérations de taxe foncière et d'impôt sur les sociétés comptabilisés dans les aides à la production).



PARTIE 2

2 / Le parc de logements

- Au 1^{er} juillet 2025, le parc de logements compte 38,5 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 (82,6 % du parc), le reste étant constitué par les résidences secondaires (9,7 %) et les logements vacants (7,6 %).

Le parc de logements en 2025

Au 1^{er} juillet 2025, le parc de logements compte 38,5 millions de logements ordinaires et 1,1 million de locaux d'hébergement (*figure 2.1*). Le parc de logements ordinaires augmente de 0,6 % par rapport à l'année précédente avec 237 000 logements supplémentaires. Son rythme d'évolution diminue, comme en 2024 (+ 0,7 %, soit + 271 000 logements en 2024, après + 0,8 %, soit + 313 000 logements en 2023), accentuant le mouvement de décélération observé depuis 2006, année lors de laquelle le taux de croissance s'établissait à + 1,3 %.

Le parc de logements ordinaires se compose, pour l'essentiel, des résidences principales (82,6 % du parc), le reste correspondant aux résidences secondaires (9,7 %) et aux logements vacants (7,6 %). Il comprend 54,4 % de logements individuels et 45,6 % de logements collectifs (*figure 2.2*). Depuis 2008, 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 2025, le niveau le plus élevé depuis 40 ans.

FIGURE 2.1 : composition du parc de logements de 1995 à 2025

	1995	2010	2025	1995	2010	2025	95-10	10-25	24/25
	Nombre de logements (en milliers)			Structure (en %)			TCAM* (en %)		Évolution (en %)
Résidences principales	23 381	27 963	31 819	82,7	83,5	82,6	1,2	0,9	0,7
Propriétaires occupants	12 848	16 129	18 262	45,4	48,2	47,4	1,5	0,8	0,6
<i>Accédants</i>	5 254	5 504	7 133	18,6	16,4	18,5	0,3	1,7	0,6
<i>Non-accédants</i>	7 594	10 625	11 129	26,9	31,7	28,9	2,3	0,3	0,5
Locataires	10 533	11 834	13 557	37,2	35,3	35,2	0,8	0,9	0,9
<i>Secteur libre**</i>	5 983	6 725	7 791	21,2	20,1	20,2	0,8	1,0	0,9
<i>Secteur social**</i>	4 550	5 109	5 765	16,1	15,3	15,0	0,8	0,8	0,9
Résidences secondaires	2 891	3 148	3 749	10,2	9,4	9,7	0,6	1,2	0,6
Logements vacants	2 009	2 382	2 931	7,1	7,1	7,6	1,1	1,4	- 0,3
Ensemble des logements ordinaires	28 281	33 493	38 499	100,0	100,0	100,0	1,1	0,9	0,6
Locaux d'hébergement	914	1 021	1 114	-	-	-	0,7	0,6	0,0
<i>dont lits occupés</i>	859	976	1 047	-	-	-	0,9	0,5	0,0

* 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 1^{er} juillet)⁵

DÉFINITION

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 habituellement un mode de vie commun. Ils correspondent à des logements non autonomes (par exemple, sans cuisine ou sans salle d'eau individuelle) situés dans des cités universitaires ainsi que des établissements accueillant des personnes âgées, des adultes handicapés, des personnes en difficulté sociale, des travailleurs migrants et jeunes travailleurs.

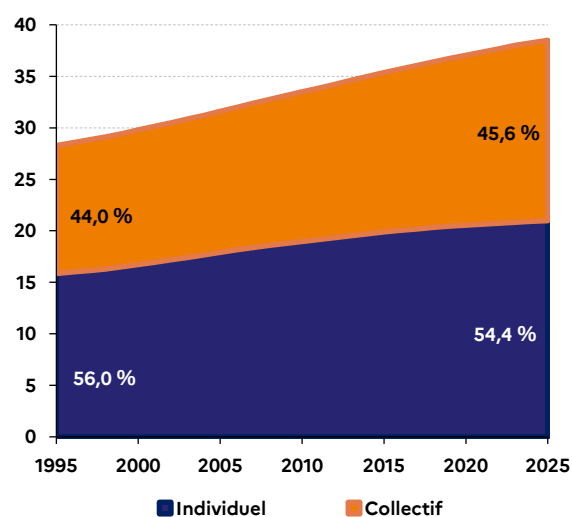
⁵ Les estimations du parc de logements dans le Compte satellite du logement (CSL) 2025 diffèrent des Estimations annuelles du parc de logements (EAPL) qui seront publiées par l'Insee le 30 septembre 2026. Elles n'intègrent pas l'Enquête nationale logement 2024, qui permet d'actualiser la ventilation des résidences principales entre propriétaires accédants et non-accédants d'une part, et entre les types de bailleur pour les locataires d'autre part. Il est envisagé d'apporter des améliorations méthodologiques à cette ventilation des résidences principales dans les prochains millésimes du CSL, afin de fiabiliser les évolutions annuelles de chacune des filières détaillées.

Le nombre de résidences principales ralentit sensiblement pour la deuxième année consécutive (+ 0,7 %, après + 0,8 % en 2024 et + 0,9 % en 2023). Le taux de croissance mesuré en 2025 est ainsi le plus faible depuis 1985. Les résidences principales sont occupées à 42,6 % par des locataires (dont 4 sur 10 dans le secteur social) et à 57,4 % par leurs propriétaires (dont 4 sur 10 ont encore des charges de remboursement en tant qu'accédants) – (figure 2.3), une répartition relativement stable depuis 2009. Parmi les propriétaires, la proportion des accédants progresse depuis 2013 de 0,4 point de pourcentage en moyenne par an.

En 2025, le parc des résidences secondaires augmente de 0,6 %, ralentissant pour la deuxième année consécutive (après + 0,7 % en 2024 et + 0,9 % en 2023). Le nombre de logements vacants diminue de 0,3 %, accentuant le recul observé au cours des quatre années précédentes, après une période bien plus dynamique entre 2005 et 2019 (+ 3,0 % d'accroissement annuel moyen sur cette période, avec un pic de + 4,8 % en 2008). La part des logements vacants dans le parc recule ainsi de 0,4 point entre 2019 et 2025, pour s'établir à 7,6 %.

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

En millions de logements

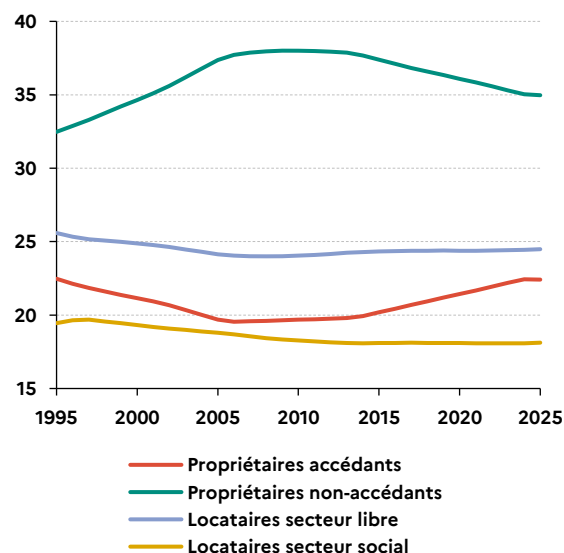


Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.

Source : Insee-SDES, Estimations annuelles du parc de logements (au 1^{er} juillet)

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

En %



Champ : France entière, ensemble des résidences principales.

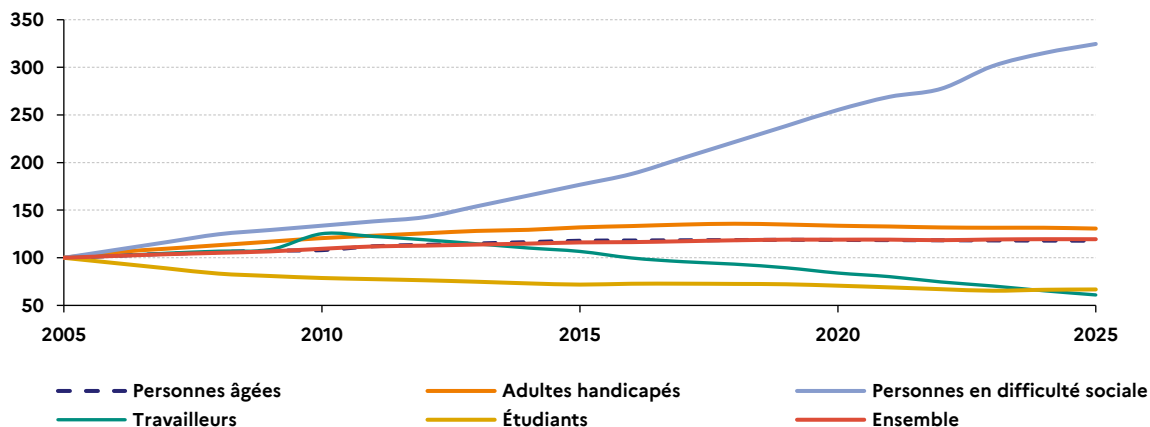
Source : Insee-SDES, Estimations annuelles du parc de logements (au 1^{er} juillet)

Le nombre de locaux d'hébergement collectif se stabilise entre 2024 et 2025, après deux années de hausse modérée (+ 0,3 % entre 2023 et 2024 et + 0,6 % entre 2022 et 2023). Ces évolutions récentes du nombre de locaux sont moins importantes qu'entre 2011 et 2019 (+ 0,8 % par an en moyenne), et surtout entre 2005 et 2011 (+ 1,9 % par an en moyenne). L'évolution du parc de locaux d'hébergement recouvre une grande disparité entre les différents types d'hébergement. Au cours des 20 dernières années, le nombre de lits pour les personnes en difficulté sociale a été multiplié par 3,2, tandis que, sur la même période, le nombre de places dans les résidences universitaires et les foyers de travailleurs a diminué de plus d'un tiers (figure 2.4). Le recul du nombre de places dans les établissements pour travailleurs et étudiants s'explique en partie par la transformation de certaines structures d'hébergement collectif en logements ordinaires et autonomes.

En 2025, 58 % des places d'hébergement collectif sont situées dans des établissements pour personnes âgées (soit 640 000 lits), 18 % dans des structures pour personnes en difficulté sociale (200 000 lits), 12 % dans des établissements pour adultes handicapés (130 000 lits), 7 % dans des hébergements étudiants (80 000 lits) et 6 % dans des foyers de travailleurs (70 000 lits).

FIGURE 2.4 : évolution des capacités d'accueil par type d'hébergement collectif

Base 100 en 2005



Champ : France entière, ensemble des locaux d'hébergement collectif.

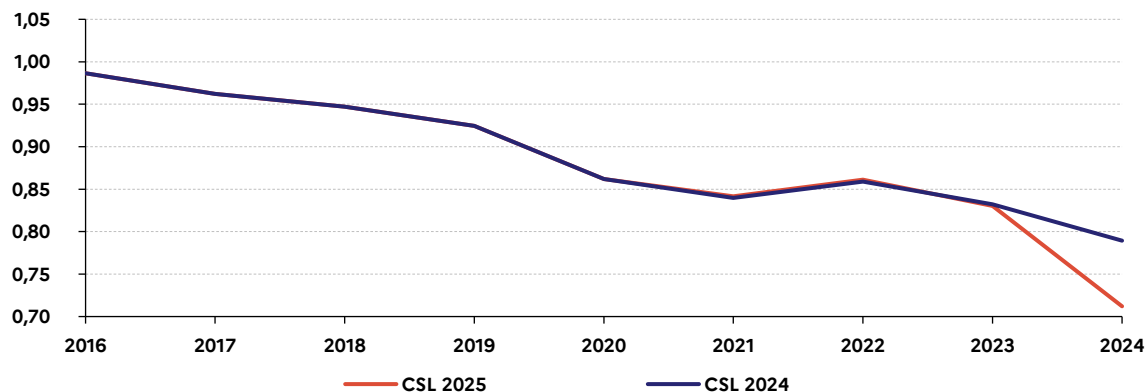
Source : CSL 2025

Révisions des années antérieures à 2025

Le Compte satellite du logement de 2025 (CSL 2025), en cohérence avec les Estimations annuelles du parc de logements (EAPL ; concepts et méthodes), intègre les résultats du recensement de la population au 1^{er} janvier 2023 et du répertoire d'immeubles localisés au 1^{er} juillet 2025. Le CSL 2025 révisé nettement à la baisse le nombre de logements ordinaires en 2024 (figure 2.5). L'évolution du parc est ainsi révisée de - 0,08 point (+ 0,71 %, contre + 0,79 % dans le CSL 2024), équivalent à - 29 000 logements (+ 271 000 logements, contre + 300 000).

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.

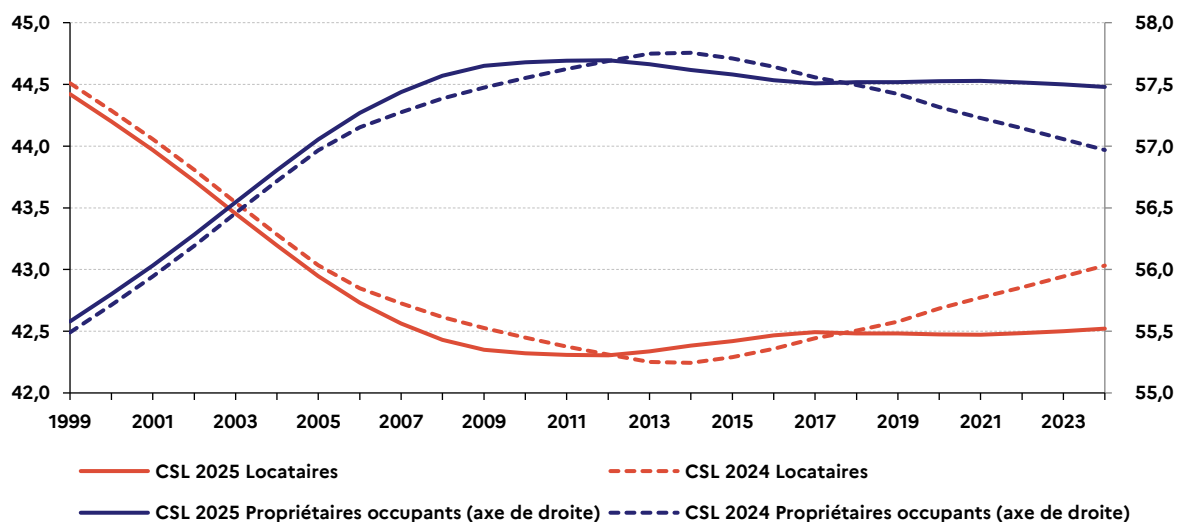
Sources : CSL 2024 ; CSL 2025

La répartition du parc des résidences principales entre propriétaires occupants et locataires fait également l'objet d'une révision depuis le début de la série, il y a plus de 40 ans. Cela résulte d'un changement de source de données mobilisée pour cette ventilation des résidences principales : le recensement de la population remplace les Enquêtes nationales logement (ENL), qui restent toutefois utilisées pour distinguer les propriétaires accédants des non-accédants ainsi que les locataires selon le type de bailleur. Ce changement de source était déjà pris en compte dans les EAPL au 1^{er} janvier 2025, diffusées par l'Insee en septembre 2025, mais n'avait pas pu être intégré au CSL 2024 en raison de contraintes de calendrier. Il en résulte une stabilisation de la répartition entre propriétaires occupants et

locataires à partir de 2016 (environ 57,5 % de propriétaires occupants et 42,5 % de locataires), contre une tendance à la baisse de la part de propriétaires au profit des locataires dans le CSL 2024 (*figure 2.6*). La part de propriétaires occupants est ainsi révisée de + 0,5 point en 2024 et + 0,4 point en 2023 et en 2022. Avant 2011, les tendances sont conservées, mais la part des propriétaires est légèrement révisée à la hausse et celle des locataires à la baisse (respectivement + 0,1 et - 0,1 point en moyenne).

FIGURE 2.6 : révision de la part de propriétaires occupants et de locataires dans l'ensemble des résidences principales dans le compte du logement

En %



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.

Sources : CSL 2024 ; CSL 2025

FOCUS

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 1^{er} janvier, ventilé selon la catégorie de logement (résidence principale, secondaire, logement vacant), le type d'habitat (collectif, individuel), le statut d'occupation et la taille d'unité urbaine. Pour les besoins du Compte satellite du logement (CSL), ce chiffrage est ramené à une estimation du parc au 1^{er} juillet par calcul des demi-sommes des situations au 1^{er} 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 considérés comme une catégorie distincte.

Jusqu'en 2006, deux sources principales étaient utilisées : les recensements de la population (1982, 1990 et 1999) pour estimer 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 le 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 décrit la situation au 1^{er} janvier A-2 lorsque le CSL 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, ventilés, à partir des informations du recensement de la population, selon la catégorie et le type de logement, la taille de l'unité urbaine et la filière agrégée (locataires vs propriétaires occupants). Entre le dernier millésime du recensement disponible et l'année de chiffrage du CSL 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). Le point le plus récent qui correspond au 1^{er} janvier de l'année N+1, 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 des Enquêtes logement, la dernière prise en compte pour le CSL 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 estimé à partir 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 statistiques (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 2023. Entre deux millésimes de l'enquête, permettant de distinguer les effectifs par type d'établissement et par secteur (public, privé à but non lucratif et privé à but lucratif), les capacités d'accueil sont interpolées linéairement. Au-delà de la dernière année disponible, les capacités d'accueil sont prolongées grâce au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (Finess), sans distinction de secteur.

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 des 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. Également réalisé selon un rythme quadriennal, cette enquête est prise en compte jusqu'au millésime 2022, puis prolongées à partir de Finess pour les années suivantes.

Les capacités d'accueil des établissements hébergeant des travailleurs migrants et de ceux accueillant de jeunes travailleurs sont collectées chaque année, respectivement auprès de l'opérateur national d'accueil des travailleurs migrants (Adoma) et de l'Union nationale pour l'habitat des jeunes (Unhaj), 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.

3 / Les dépenses courantes

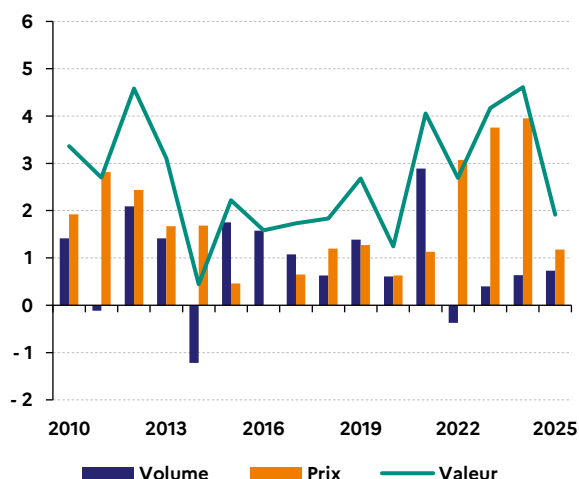
- Les dépenses courantes couvrent l'ensemble des dépenses supportées par les ménages pour se loger : loyers, charges et redevances pour les personnes logées dans les locaux d'hébergement.
- En 2025, les dépenses courantes des occupants s'élèvent à 464,2 milliards d'euros, dont 454,3 milliards d'euros pour les occupants des 38,5 millions de logements ordinaires et 9,9 milliards d'euros pour les 1,0 million de personnes en hébergements collectifs.

3 / LES DÉPENSES COURANTES

En 2025, les dépenses courantes associées à la consommation de service de logement s'établissent à 454,3 milliards d'euros (Md€) pour les occupants des logements ordinaires, dont 419,2 Md€ pour ceux des résidences principales. Elles s'accroissent de 1,9 %, en net ralentissement par rapport au rythme soutenu des deux années précédentes (+ 4,6 % en 2024 et + 4,2 % en 2023), ainsi qu'au taux de croissance moyen des 25 dernières années (+ 3,3 %) – (figure 3.1).

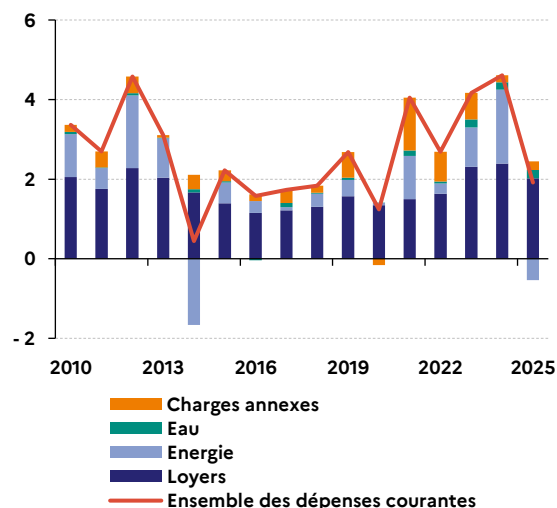
La croissance modérée des dépenses en 2025 s'explique essentiellement par le net ralentissement des prix des dépenses courantes de logement (+ 1,2 %), après trois années de forte augmentation (+ 3,9 % en 2024, + 3,8 % en 2023 et + 3,1 % en 2022) en lien avec le reflux de l'inflation, alors que les volumes progressent légèrement (+ 0,7 %, après + 0,6 % en 2024 et + 0,4 % en 2023). La croissance des dépenses de loyers contribue en quasi-totalité à la hausse des dépenses courantes (+ 2,0 points) – (figure 3.2). Les loyers du secteur social ont particulièrement augmenté dans un environnement encore inflationniste en début d'année, mais aussi en raison d'une moindre réduction de loyer de solidarité à partir du deuxième semestre. À l'inverse, la croissance des dépenses courantes est atténuée par la diminution des dépenses d'énergie (- 0,5 point) liée au recul de leurs prix. La contribution des autres charges est de + 0,4 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 2025

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

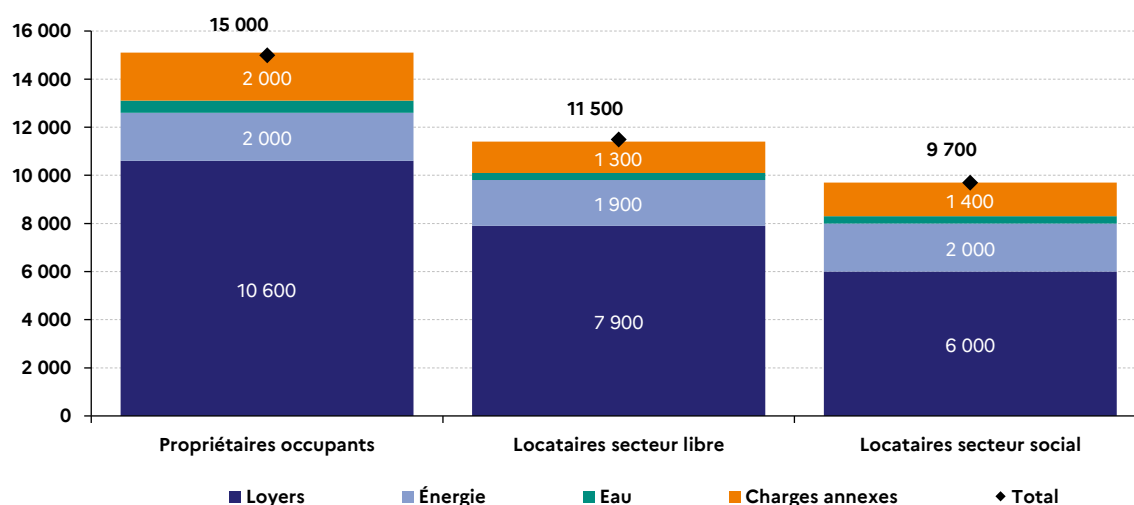


Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2025

En 2025, les dépenses courantes des propriétaires occupants représentent 65 % des dépenses courantes de l'ensemble des résidences principales (274,1 Md€). Cela se traduit par une dépense moyenne annuelle de 15 000 € par logement (figure 3.3), en hausse de 1,0 %, dont 71 % au titre des loyers imputés (soit 10 600 €), 13 % pour l'énergie (2 000 €), 13 % pour les autres charges (2 000 €) et 3 % pour l'eau (500 €).

Les dépenses courantes des locataires du secteur libre représentent 21 % des dépenses courantes totales (89,3 Md€). En moyenne par logement, la dépense est moindre que celle des propriétaires occupants (11 500 €), et elle est moins dynamique (+ 0,8 %). Les loyers représentent 69 % de cette dépense (soit 7 900 €), et la part consacrée à l'énergie est plus élevée que pour les propriétaires (17 %, soit 1 900 €). Dans le secteur social, les dépenses courantes s'élèvent à 55,9 Md€ (13 % des dépenses totales). Elles sont encore moindres en moyenne (9 700 € par logement et par an), mais augmentent de 2,4 %, sous l'effet de dépenses de loyers plus dynamiques que dans les autres secteurs, malgré une part des loyers relativement faible (62 %, soit 6 000 €).

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 2025

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 au service d'assurance.

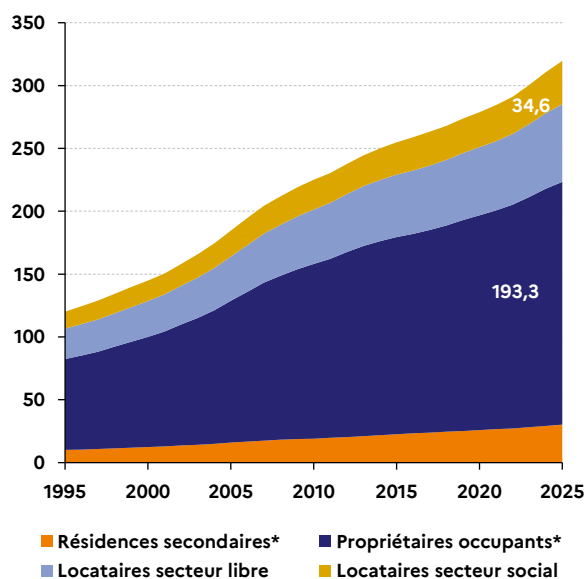
Les loyers

En 2025, les dépenses de loyers s'élèvent à 319,7 Md€ (figure 3.4). Les locataires acquittent 96,3 Md€ de **loyers réels**, dont 16,0 % (15,4 Md€) sont pris en charge par les administrations publiques au titre des aides personnelles au logement (APL, ALS et ALF). Les loyers imputés des propriétaires occupants sont évalués à 223,4 Md€, dont 193,3 Md€ pour les résidences principales et 30,1 Md€ pour les résidences secondaires.

Les dépenses de loyers augmentent de 2,9 % en 2025. Elles conservent un rythme soutenu pour la troisième année consécutive, mais ralentissent légèrement par rapport aux deux années précédentes (+ 3,4 % en 2024, après + 3,3 % en 2023, contre + 2,0 % en moyenne entre 2013 et 2022) – (figure 3.5). Ce ralentissement est principalement attribuable à celui des prix des loyers, qui augmentent de 1,7 % (après + 2,1 % en 2024 et + 1,8 % en 2023 et + 0,6 % en moyenne entre 2013 et 2022) dans un contexte de net recul de l'inflation (+ 0,9 %, après + 2,0 % en 2024, + 4,9 % en 2023 et + 5,2 % en 2022) – (figure 3.6). En volume, les dépenses de loyers ralentissent aussi légèrement (+ 1,1 %, après + 1,3 % en 2024 et + 1,4 % en 2023), en raison notamment du de la moindre croissance du parc de logements.

FIGURE 3.4 : montants des loyers par filière agrégée

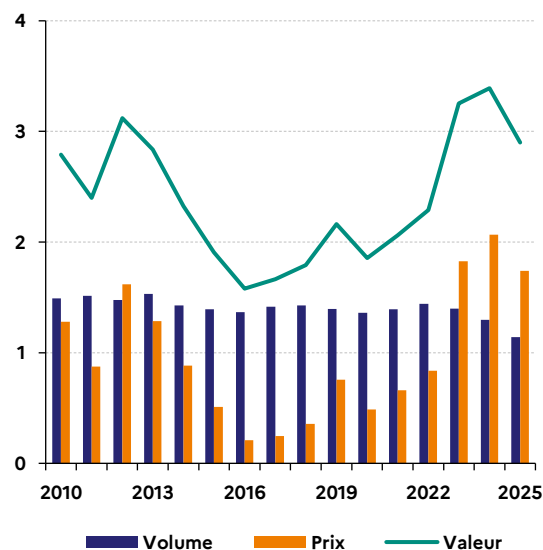
En milliards d'euros



Champ : ensemble des loyers (réels et *imputés).
Source : CSL 2025

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 2025

Les prix des loyers augmentent à un rythme soutenu et accélèrent même légèrement dans le secteur social par rapport à 2024 (+ 3,9 %, après + 3,4 % en 2024 et + 3,5 % en 2023) – (figure 3.7). Cette hausse s'explique principalement par la revalorisation usuelle au 1^{er} janvier 2025 selon l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre 2024, encore élevé et proche du plafond de 3,5 % fixé par le « bouclier loyer ». S'y ajoute une hausse exceptionnelle, mais plus modérée, des prix des loyers en cours d'année en raison de la baisse de la réduction de loyer de solidarité (RLS)⁶ à partir du 1^{er} juin 2025, afin de soutenir les efforts d'investissement des bailleurs sociaux. Dans le secteur libre, les prix des loyers ralentissent (+ 1,5 %, après + 1,9 % en 2023 et + 1,6 % en 2023) en raison du recul de l'inflation au cours de l'année 2025. Ils sont ainsi moins dynamiques que dans le secteur social, les revalorisations pouvant intervenir tout au long de l'année, le plus souvent à la date anniversaire de signature du bail.

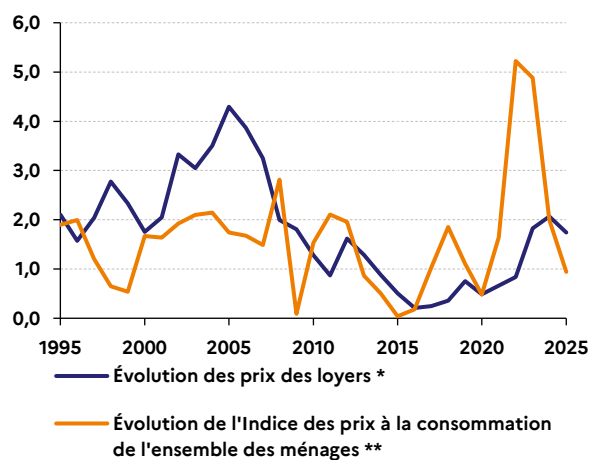
DÉFINITION

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 occupants s'acquitteraient s'ils étaient locataires d'un logement identique dans le secteur privé (Concepts et méthodes).

⁶ La réduction de loyer de solidarité est un dispositif mis en place à partir de février 2018, compensant la baisse des aides personnelles au logement de cinq euros par une baisse de loyer dans le secteur social sous certaines conditions de revenus. Elle a induit des baisses des prix des loyers dans le secteur social entre 2018 et 2020. À partir du 1^{er} juin 2025, les montants de réduction de loyer sont atténués, l'objectif étant de réduire de 200 millions d'euros la baisse de ressources induite pour les bailleurs sociaux et ainsi d'appuyer leurs efforts d'investissement. En contrepartie, les aides au logement sont revalorisées pour les ménages concernés afin de compenser la hausse de loyer induite.

FIGURE 3.6 : variation annuelle des prix des loyers et de la consommation des ménages

En %

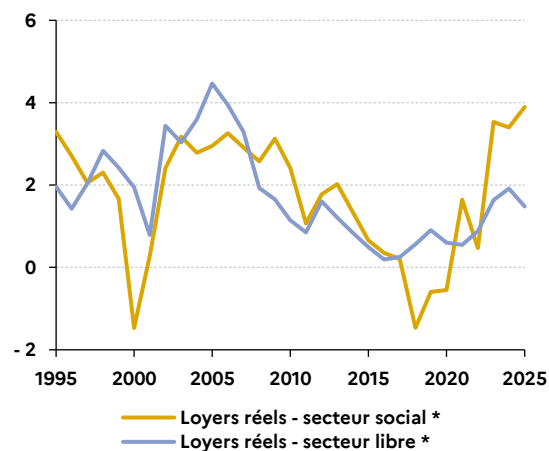


* Indice de prix synthétique dans le Compte du logement, intégrant loyers réels, imputés et résidences secondaires.

Sources : * CSL 2025 et ** Insee-IPC (Base 2025)

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 2025

Les charges et autres dépenses des occupants

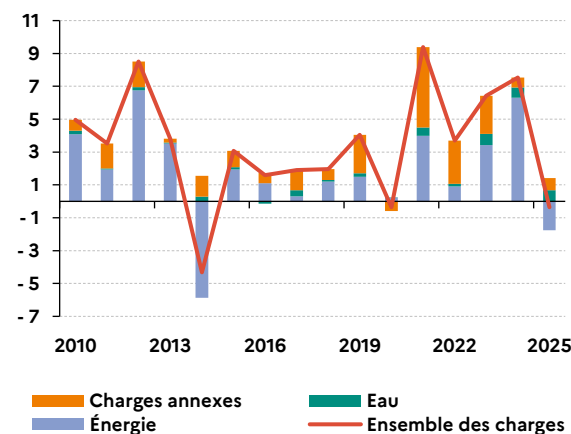
Les charges acquittées par les ménages pour leur logement s'élèvent à 134,6 Md€ en 2025, soit 29,6 % de l'ensemble des dépenses courantes des logements ordinaires. Près de la moitié de ce montant est consacrée aux dépenses d'énergie (63,5 Md€). Les dépenses restantes se répartissent entre les petits travaux d'entretien-amélioration effectués dans le logement (32,4 Md€), les dépenses en eau (13,4 Md€) et des autres charges annexes liées à l'occupation du logement (25,2 Md€).

En 2025, les dépenses en charges reculent légèrement, après quatre années de forte hausse (- 0,3 %, après une croissance annuelle moyenne de + 6,8 % sur la période 2021-2024) – (figure 3.8). Cette baisse est due à celle des dépenses d'énergie (contribution de - 1,8 point), qui diminuent nettement après deux années de hausse soutenue (- 3,6 %, après + 13,6 % en 2024 et + 7,5 % en 2023). Cela s'explique pour l'essentiel par une baisse des prix des énergies facturés aux particuliers, portée par la baisse des prix de l'électricité. En 2025, le prix de l'électricité diminue nettement après deux années de forte accélération (- 9,0 %, après + 18,4 % en 2024, + 14,4 % en 2023 et + 7,0 % en 2022). Ce recul s'explique par une baisse importante des coûts d'approvisionnement et de commercialisation (composante « fourniture » du prix) alors que le « bouclier tarifaire » a pris fin à partir du 1^{er} février et que le taux d'accise sur l'électricité est revenu à la normale. Le prix du gaz continue d'augmenter, mais ralentit (+ 8,6 %, après + 13,4 % en 2024 et + 19,7 % en 2023), sous l'effet de sa composante fourniture. Cela conduit à une baisse moyenne des prix des énergies pour le logement de - 4,1 % (après + 13,8 % en 2024, + 12,9 % en 2023 et + 15,7 % en 2022) – (figure 3.9). Les volumes d'énergie consommés se stabilisent pour la deuxième année consécutive (+ 0,5 %, après - 0,1 % en 2024), après deux années de baisse marquée atténuant, voire compensant, le mouvement inflationniste (- 4,8 % en 2023 et - 11,9 % en 2022) – (figure 3.10).

DÉFINITION

Les charges au sens du Compte satellite du logement (CSL) 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 ainsi que les consommations de 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 2025

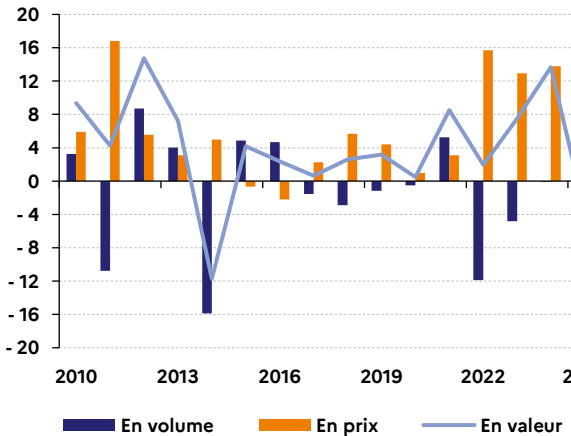
FIGURE 3.9 : dépenses d'énergie des occupants de logements ordinaires

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Structure en valeur 2025 (en %)
	2023	2024	2025	
Électricité	14,4	18,4	- 9,0	60,7
Gaz	19,7	13,4	8,6	23,1
Produits pétroliers	- 4,0	- 3,4	- 2,3	7,5
Bois	8,2	1,1	1,9	4,9
Autres	6,5	- 1,1	0,5	3,8
Ensemble	12,9	13,8	- 4,1	100,0

Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2025

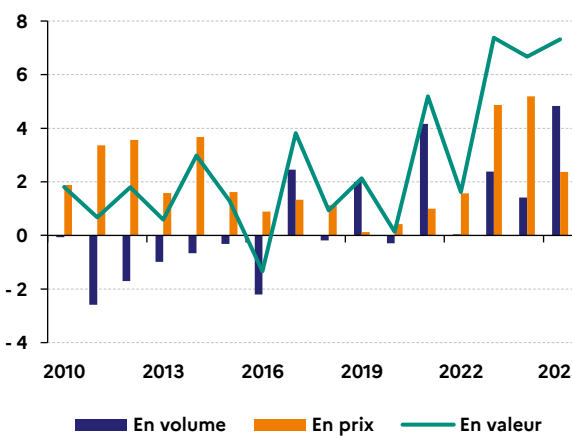
Les dépenses d'eau restent dynamiques pour la troisième année consécutive (+ 7,3 %, après + 6,7 % en 2024 et + 7,4 % en 2023) – (figure 3.11), principalement en raison de la croissance des volumes consommés (+ 4,8 %, après + 1,4 % en 2024 et + 2,4 % en 2023), tandis que les prix ralentissent (+ 2,4 %, après + 5,2 % en 2024 et + 4,9 % en 2023). Elles atténuent ainsi la baisse des charges hors loyers à hauteur de + 0,7 point, même si elles n'en représentent que 10,0 %.

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 2025

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 2025

Les dépenses de charges annexes atténuent également la baisse des charges hors loyers, à hauteur de 0,7 point en 2025. Elles augmentent modérément pour la deuxième année consécutive (+ 1,8 %, après + 1,4 % en 2024), à un rythme de progression inférieur à la période d'avant crise sanitaire (+ 2,6 % de croissance annuelle moyenne entre 2010 et 2019), après trois années plus dynamiques (+ 7,5 % en moyenne par an) – (figure 3.12). La hausse modérée est alimentée par celle des prix (+ 4,0 %, après + 3,8 % en 2024), en particulier des prix de service d'assurance et des prestations de services, tandis que les volumes consommés reculent en 2025 (- 2,1 %, après - 2,3 %).

FIGURE 3.12 : charges annexes des occupants de logements ordinaires

	Évolution en valeur n/n-1 (en %)			Structure en valeur 2025 (en %)
	2023	2024	2025	
Entretien des parties communes	8,0	3,6	1,8	12,0
Petits travaux dans le logement	4,2	1,4	0,3	56,3
Service d'assurances	7,0	- 2,9	7,7	15,2
Gardiens d'immeuble	0,0	- 0,1	0,5	2,1
Prestations de services*	8,1	7,2	2,2	10,4
Déménagement	- 2,8	- 2,7	- 0,3	2,8
Frais de baux	6,5	- 5,2	2,9	1,3
Charges annexes	5,1	1,4	1,8	100,0

* TEOM, REOM, TB.
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2025

Les redevances dans les locaux d’hébergement collectif

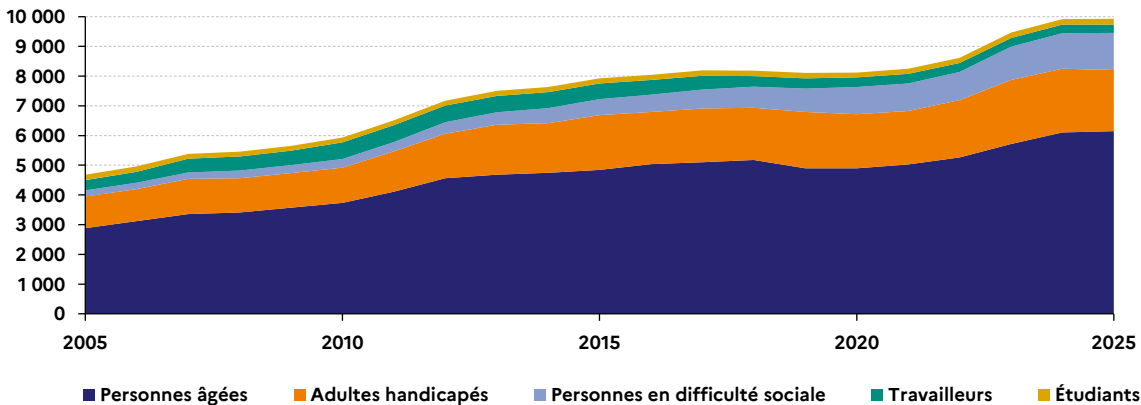
En 2025, 1,0 million de personnes, soit 1,5 % de la population française, résident dans des locaux d’hébergement collectif (voir chapitre sur le parc de logement). Les redevances, qui comprennent l’ensemble des dépenses courantes de logement de ces résidents, s’élèvent à 9,9 Md€. Elles se stabilisent, après avoir ralenti l’année précédente (+ 0,1 %, après + 4,8 % en 2024 et + 9,8 % en 2023) – (figure 3.13). Plus de 60 % de ces dépenses (6,1 Md€) sont réalisées au bénéfice de personnes âgées et plus de 20 % (2,1 Md€) au bénéfice de personnes handicapées. La redevance moyenne annuelle par lit pour les personnes handicapées est la plus élevée. Bien qu’elle diminue de 3,1 % par rapport à 2024, elle atteint 16 300 € et est financée à plus de 70 % par des prestations sociales spécifiques. Dans les établissements pour les personnes âgées, elle s’élève à 10 200 €, en légère hausse (0,7 %) et 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



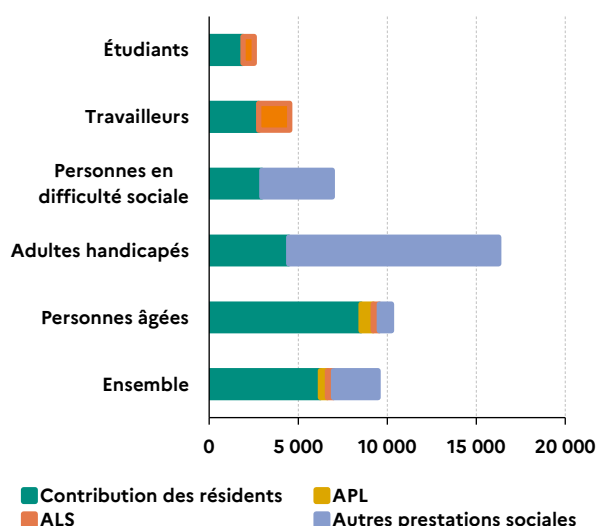
Champ : France entière, ensemble des locaux d’hébergement collectif.
Source : CSL 2025

3 / LES DÉPENSES COURANTES

La structure moyenne des charges afférentes à l'ensemble des locaux d'hébergement s'est nettement transformée depuis 20 ans (figure 3.15). En 2025, les dépenses de services extérieurs représentent environ un tiers des charges, contre un quart en 2005, tandis que les frais de personnels en représentent 38 %, mais sont en net recul (47 % en 2005). Les charges locatives, y compris les dépenses d'énergie, représentent 19 % des charges et sont ainsi relativement stables (18 % en 2005 et 19 % en 2015).

FIGURE 3.14 : financement de la redevance moyenne par lit occupé selon le type d'hébergement collectif en 2025

En €/lit occupé

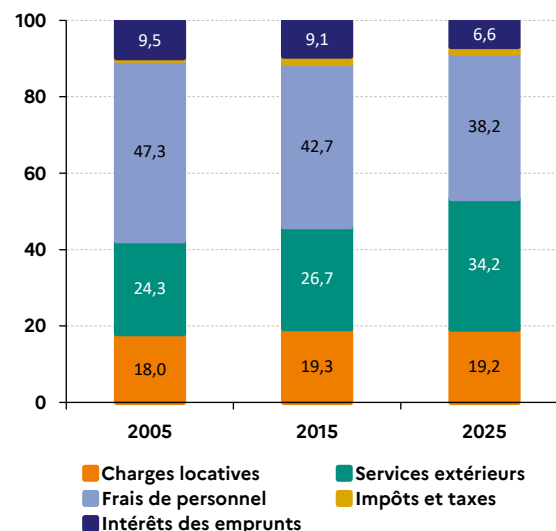


Champ : France entière, ensemble des locaux d'hébergement collectif.

Source : CSL 2025

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 2025

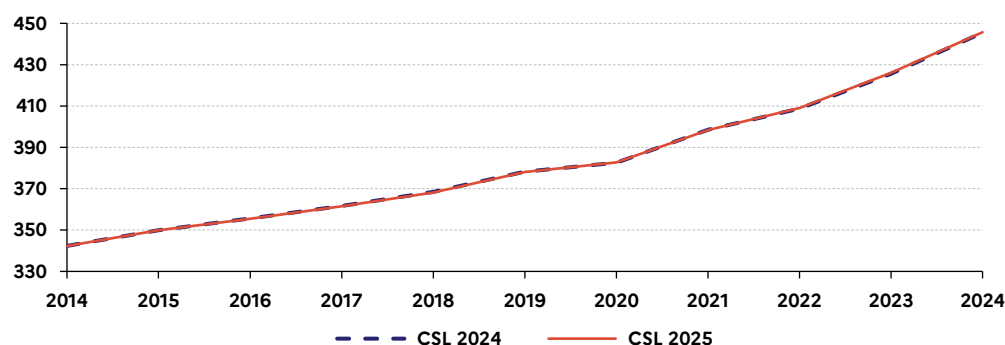
Révisions des années antérieures à 2025

Par rapport à la précédente version du Compte satellite du logement (CSL), la série des dépenses courantes des occupants de logements ordinaires est très légèrement révisée à la hausse en 2024 et en 2023 (respectivement + 0,1 %, soit + 0,2 Md€, et + 0,1 %, soit + 0,4 Md€) – (figure 3.16). Plus précisément, les dépenses d'énergie et d'eau sont très modérément révisées à la hausse en 2024 (+ 0,7 %, soit + 0,5 Md€) – (figure 3.17), tandis que les charges annexes le sont à la baisse (- 0,8 %, soit - 0,4 Md€) – (figure 3.18).

Les dépenses totales de loyers ne sont quasiment pas révisées, en 2024 comme les années précédentes (+ 0,0 %, soit + 0,2 Md€, en 2024 et + 0,1 %, soit + 0,3 Md€, en 2023). Toutefois, les révisions par filières sont plus importantes, en raison du changement de source de données mobilisée pour répartir le parc de logements entre propriétaires et locataires. Ainsi, les dépenses de loyers des propriétaires non-accédants sont révisées à la hausse depuis le début de la série, et plus spécifiquement de + 2,3 %, soit + 2,6 Md€, en 2024 et + 2,1 %, soit + 2,3 Mds€, en 2023 (figure 3.19). À l'inverse, les dépenses de loyers des locataires du secteur libre sont révisées à la baisse sur toute la période (- 3,5 %, soit - 2,2 Md€, en 2024, et - 3,3 %, soit - 2,0 Md€, en 2023).

FIGURE 3.16 : révision des dépenses courantes des occupants de logements ordinaires

En milliards d'euros

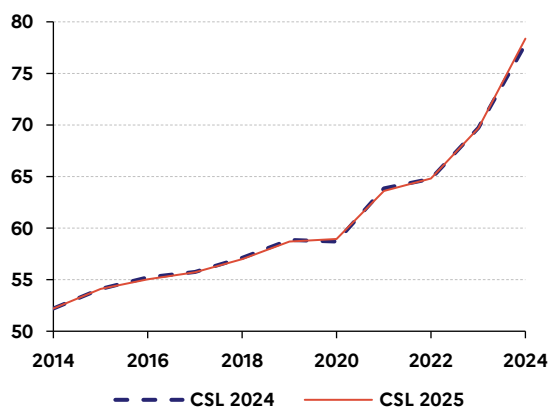


Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.

Sources : CSL 2024 ; CSL 2025

FIGURE 3.17 : révision des dépenses d'eau et d'énergie des occupants de logements ordinaires

En milliards d'euros

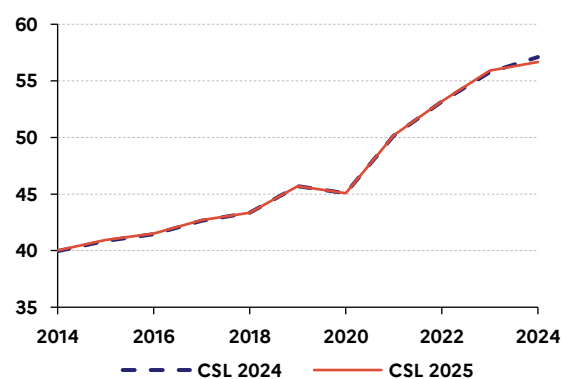


Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.

Sources : CSL 2024 ; CSL 2025

FIGURE 3.18 : révision des charges annexes des occupants de logements ordinaires

En milliards d'euros

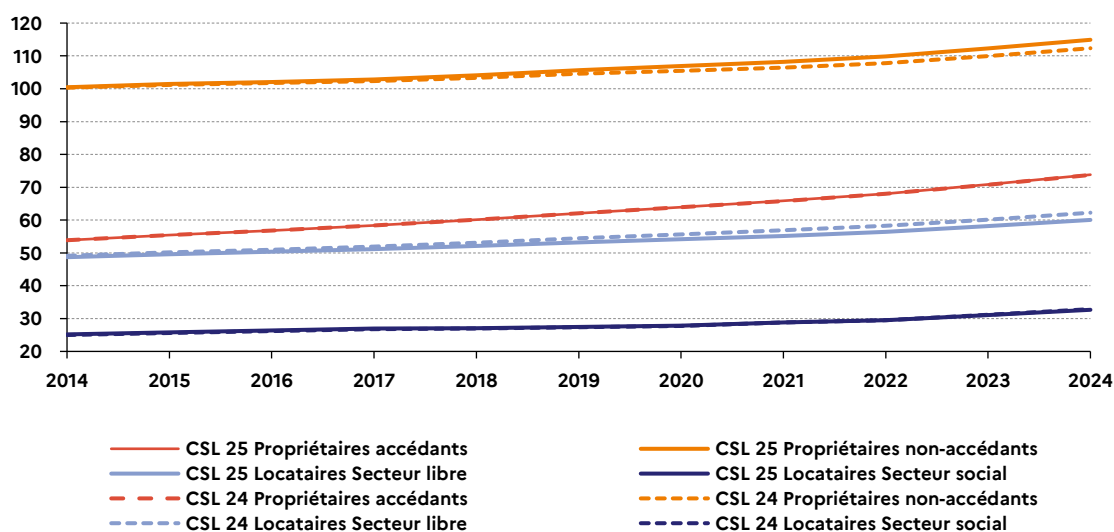


Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.

Sources : CSL 2024 ; CSL 2025

FIGURE 3.19 : révision des loyers des occupants de résidences principales par filières

En milliards d'euros



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.

Sources : CSL 2024 ; CSL 2025

FOCUS

Concepts et méthodes

La consommation associée au service de logement

La consommation associée au service de logement dans le Compte satellite du logement (CSL) 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, ainsi que 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 la comptabilité nationale, que les 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 CSL, n'est pas associée au service de logement en raison de son assiette et de ses taux qui accordent une place prépondérante aux revenus relativement au service de logement fourni.

Le CSL 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 induite par la variation de la qualité moyenne des logements et des services associés.

Le concept de loyers imputés

Pour les propriétaires occupants, le CSL, comme le cadre central de la comptabilité nationale, considère 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.

Depuis le dernier millésime de l'Enquête logement (2020), l'évolution des prix par filière est calculée, 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 selon deux catégories principales : les loyers des résidences principales du secteur libre et ceux 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 2025), l'évolution des prix des loyers du CSL est donc proche de celle donnée par l'indice des loyers d'habitation (ILH) pour le secteur libre. L'indice du prix du secteur social s'applique, quant à lui, à la filière des bailleurs d'habitations à loyer modéré (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 contribuant 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 CSL est très large. Au-delà des charges collectives payées par les occupants des logements en 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 les logements, les prestations de services (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.), les frais de déménagement, de bail et d'agence, les consommations de service d'assurance logement, ainsi que les dépenses des ménages en énergie et en eau.

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

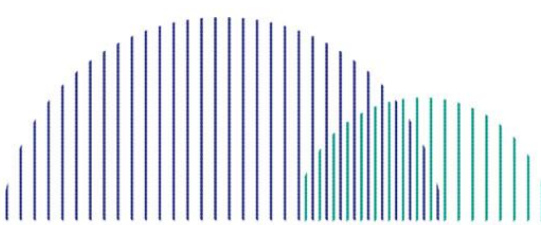
En cohérence avec cette notion :

- Les travaux de petit entretien-amélioration retenus dans les charges du CSL 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 des sols, etc.) 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, etc.). 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'hébergement collectif

Les locaux d'hébergement collectif sont des structures qui fournissent un service de logement à leurs occupants, mais dont 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. Cette filière particulière regroupe les structures accueillant des personnes âgées, des adultes handicapés, des jeunes travailleurs et travailleurs migrants, des étudiants ainsi que 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 ressources dans les comptes de ces établissements, qui couvre l'intégralité des services rendus et excède généralement le seul service de logement : assistance médicale, aide pour la vie quotidienne, restauration, etc. Le CSL ne retient que la part de cette redevance correspondant au 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

4 / L'activité immobilière

- En 2025, l'activité immobilière augmente de 8,0 % par rapport à 2024 et s'élève à 363,7 milliards d'euros.
- Cette évolution est principalement liée à l'augmentation des acquisitions de logements d'occasion (+ 18,6 %) et, dans une moindre mesure, à l'augmentation de l'investissement en travaux d'entretien-amélioration (+ 0,2 %).
- À l'inverse, l'investissement en logement neuf diminue de 14,4 %.

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. L'activité immobilière s'élève à 363,7 milliards d'euros (Md€) en 2025 (figure 4.1). Elle augmente de 8,0 % par rapport à 2024.

L'activité immobilière est portée par la hausse des acquisitions de logements anciens (18,6 %, après - 13,3 % en 2024, figure 4.2) qui a bénéficié d'une baisse des taux d'intérêt des crédits à l'habitat courant 2024. L'investissement en logements neufs, poursuit en revanche son repli avec une baisse de 14,4 %, après 18,4 % en 2024), dans la continuité des baisses observées depuis 2022. L'amélioration des mises en chantier observées à partir du milieu de l'année 2025 n'a pas encore d'effet significatif sur la production en équivalent de logements neufs en 2025. Les gros travaux d'entretien-amélioration sont quasiment stables + 0,2 %, après + 2,1 % en 2024. En volume, les évolutions sont encore plus contrastées : l'ancien enregistre une forte progression + 17,6 %, après - 9,7 % en 2024, tandis que le neuf recule de 15,0 %, après - 17,9 % et les travaux d'entretien-amélioration diminuent de 0,8 %, après + 1,1 % en 2024. Les prix sont en hausse pour l'ensemble des trois segments : + 0,6 % pour l'ancien, après - 4,1 % en 2024, + 1,3 % pour le neuf, après - 0,6 % et + 1,0 % pour les travaux (figure 4.3).

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

	Évolution (en %)		Valeur (en Md€)
	2023/2024	2024/2025	2025
(1) Construction de logements neufs	- 17,9	- 12,9	46,8
(2) Terrains d'assise des logements neufs	- 20,0	- 18,2	13,0
(3) Frais et droits (neuf)	- 19,0	- 33,2	0,7
(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)	- 18,4	- 14,4	60,4
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	- 13,3	18,3	157,0
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	- 13,3	18,3	61,6
(7) Frais et droits (ancien)	- 14,0	21,9	17,3
(8) Acquisition de logements anciens, yc terrains (5 + 6 + 7)	- 13,3	18,6	235,9
(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	2,1	0,2	67,4
(10) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)	- 11,8	8,0	363,7
(11) Acquisitions nettes de cessions hors terrains	- 13,3	18,3	0,7
(12) Acquisitions nettes de cessions yc terrains	- 13,3	18,3	1,0
(13) FBCF (1 + 3 + 7 + 9 + 11)	- 8,7	- 2,9	132,9
(14) Investissement (1 + 2 + 3 + 7 + 9 + 12)	- 10,0	- 4,4	146,1

Source : CSL 2025

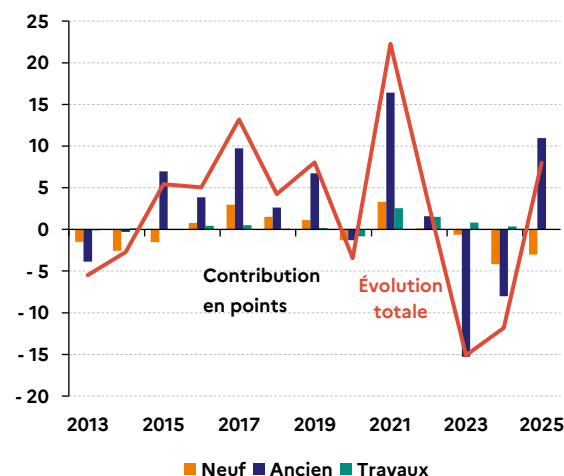
DÉFINITION

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 : évolution de l'activité immobilière et contribution de ses segments

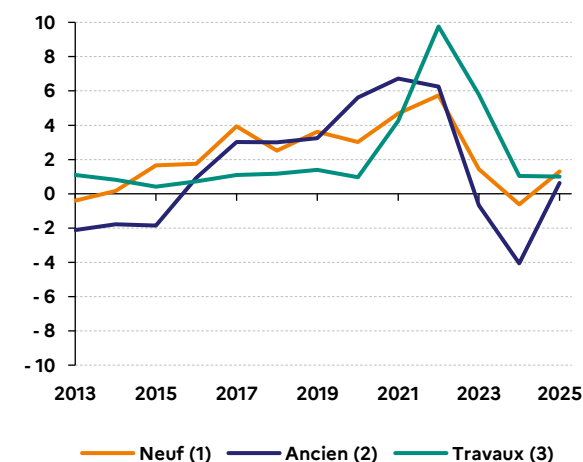
En %



Source : CSL 2025

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 et les cessions de logements anciens se compensent en majeure partie, et ne constituent donc pas une dépense nette. 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 2025, l'investissement en logement s'élève à 146,1 Md€. Il se compose pour 41,3 % d'investissement en logements neufs (60,4 Md€), pour 46,1 % de gros travaux sur logements existants (67,4 Md€), et pour 12,5 % de produits des transactions dans l'ancien (18,3 Md€). Les produits de transaction dans l'ancien représentent la composante la plus dynamique en 2025 (figure 4.4) et donc une part croissante du total (+ 2,7 points en 2025).

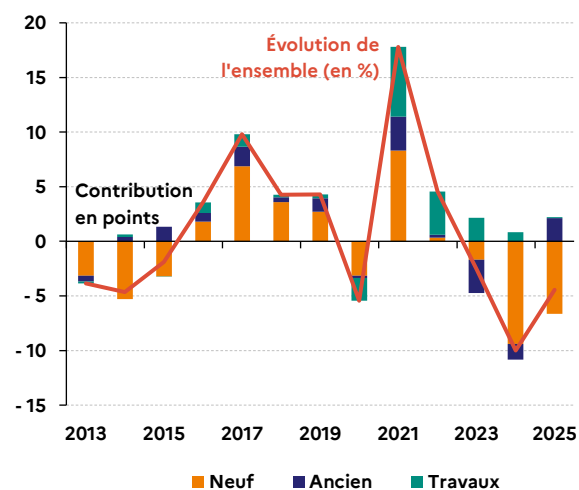
L'investissement en logement décroît de 4,4 % en 2025, après avoir diminué de 10,0 % en 2024 dans un contexte général de forte dégradation de la conjoncture immobilière depuis 2022. En lien avec la contraction de la construction neuve, le repli des volumes se poursuit (- 5,5 %, après - 9,8 %) tandis que les prix repartent à la hausse (+ 1,1 %, après - 0,3 %) – (figure 4.5).

Du fait notamment de restrictions des conditions d'accès au crédit habitat depuis trois ans, la répartition de l'investissement entre les différentes filières continue de se déformer en 2025 (figure 4.6). La proportion des investissements par les bailleurs sociaux progresse (+ 2,4 points à 16,3 %), au détriment de celle des ménages pour leur résidences principales (- 4,1 points à 55,9 %) et, dans une moindre mesure, pour leurs résidences (- 1,5 point à 6,3 %).

De même, la structure de financement des ménages et des bailleurs sociaux se modifie (figure 4.7). Pour les ménages, la part des fonds propres dans le financement de l'investissement diminue par rapport à 2024 et atteint 55,4 %, contre 60,6 % en 2024, 52,4 % en 2023 et 48,0 % en 2022. La hausse de la part des fonds propres est de + 7,4 points depuis 2022. La part des emprunts non aidés progresse, quant à elle, à 41,7 % en 2025, contre 36,5 % en 2024. Dans la structure de financement des bailleurs sociaux, les proportions des fonds propres, des emprunts non aidés ainsi que les aides directes (les subventions pour le financement des prêts aux logements locatifs sociaux) reculent en 2025 tandis que celle des emprunts aidés progresse à nouveau de 2,6 points en 2025 et atteint 63,0 %. Elle s'établissait à 54,4 % en 2022.

FIGURE 4.4 : contribution des segments à l'évolution de l'investissement

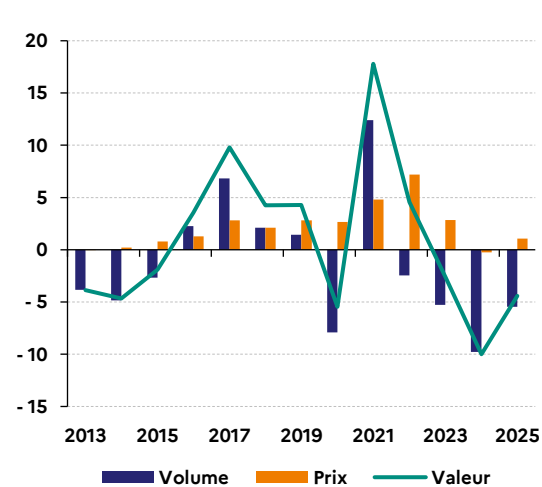
Évolution (en %)



Source : CSL 2025

FIGURE 4.5 : évolution de l'investissement en valeur, volume et prix

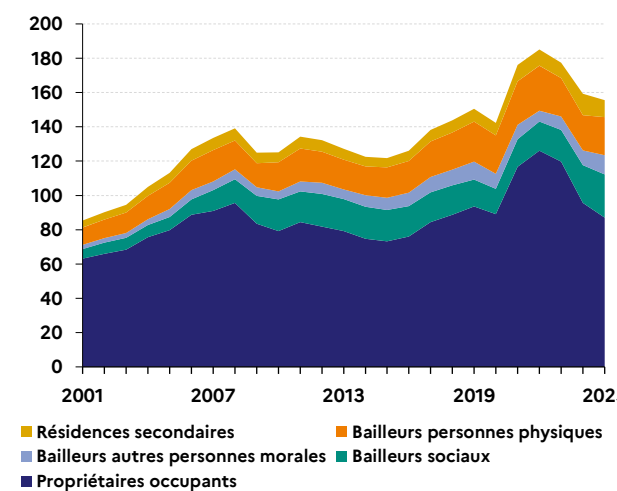
Évolution (en %)



Source : CSL 2025

FIGURE 4.6 : investissement en valeur par filière

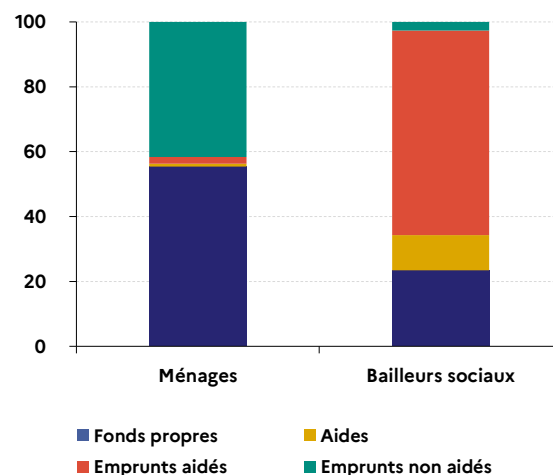
Valeur (Md€)



Source : CSL 2025

FIGURE 4.7 : structure de financement de l'investissement en logement

En %



Source : CSL 2025

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 263 700 logements en 2025, dont 95 300 dans l'individuel (pur et groupé) et 168 400 dans le collectif (figure 4.8). Compte tenu des mises en chantier des années précédentes et de leur état d'avancement estimé, cette production recule à nouveau fortement (- 13,7 %, après - 16,8 % en 2024) – (figure 4.9). Elle est inférieure de 27,7 % à son niveau d'avant-crise sanitaire (364 500 logements en moyenne par an entre 2015 et 2019). Le repli entre 2024 et 2025 est plus important dans l'individuel pur (- 19,7 %) que dans le collectif (- 12,2 %) et l'individuel groupé (- 8,0 %). Entre 2023 et 2024, ces baisses étaient respectivement de 27,2 %, 12,6 % et 11,2 %.

FIGURE 4.8 : production en équivalent logement et surface en 2025

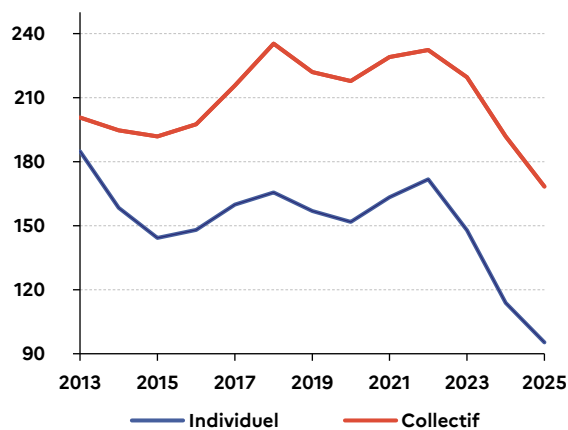
	Production en équivalent logement		Production en équivalent surface (milliers de m²)		Surface moyenne des logements (en m²)	
	Niveau 2025	Évolution 2024/2025 (en %)	Niveau 2025	Évolution 2024/2025 (en %)	Niveau 2025	Évolution 2024/2025 (en %)
Individuel pur	64 200	- 19,7	7 500	- 20,3	117,5	- 0,7
Individuel groupé	31 100	- 8,0	2 700	- 8,7	87,7	- 0,7
Collectif	168 400	- 12,2	10 300	- 10,8	61,3	1,6
Total	263 700	- 13,7	20 500	- 14,3	78,1	- 0,7

Source : CSL 2025

Comme la surface des maisons est en moyenne plus importante (118 m²) que celle des appartements (61 m²), la production en équivalent surface diminue davantage que la production en équivalent logement (- 14,3 %, après - 19,7 % en 2024).

FIGURE 4.9 : production en équivalent logement individuels et collectifs

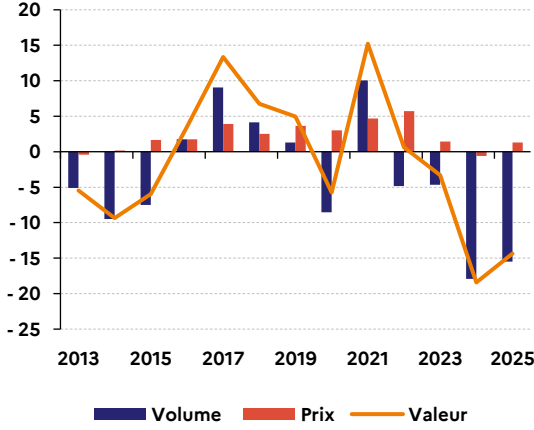
En milliers de logements



Source : CSL 2025

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

Évolution en %



Source : CSL 2025

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 augmentent de 1,3 % en 2025, après avoir diminué de 0,6 % en 2024. Malgré la hausse des prix, la forte contraction des volumes entraîne une forte baisse de l'investissement dans le neuf (- 14,4 %, après - 18,4 % en 2024) – (figure 4.10).

L'investissement dans le neuf est réalisé à hauteur de 53,1 % (32,1 Md€) par les ménages (occupants et bailleurs personnes physiques) et de 46,9 % (28,3 Md€) par les personnes morales, dont 17,5 Md€ par les bailleurs sociaux. Ce partage connaît une évolution plus marquée dans l'investissement neuf que dans l'ensemble de l'investissement. La part des personnes morales dans l'investissement neuf augmente fortement, de 14,3 points, en 2025, en raison de la plus forte baisse de production dans l'individuel pur, principalement portée par les ménages, et du dynamisme des investissements neufs des bailleurs sociaux, notamment grâce au programme d'achat de logements sociaux initié par Action logement et la Caisse des dépôts.⁷

La part des aides et des emprunts aidés dans le financement de ces opérations augmente modérément chez les bailleurs sociaux (+ 2,4 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€)
		2024	2025	2025
Ménages	Fonds propres	44,5	44,5	14,3
	Aides	0,0	0,0	0,0
	Emprunts aidés	8,7	8,7	2,8
	Emprunts non aidés	46,8	46,8	15,0
	Total	100	100	32,1
Bailleurs sociaux	Fonds propres	14,3	13,9	2,4
	Aides	11,9	11,7	2,1
	Emprunts aidés	68,2	70,8	12,4
	Emprunts non aidés	5,6	3,6	0,6
	Total	100	100	17,5

Note : en l'absence de données fines sur les crédits des ménages pour 2025, les structures sont identiques en 2025 et en 2024. Les montants par filière sont obtenus par calage à partir de la structure 2024, appliquée au total d'investissement neuf de l'année 2025.
Source : CSL 2025

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 Sitadel3. 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

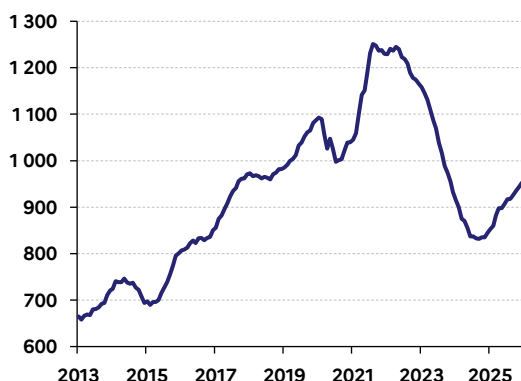
L'investissement dans l'ancien et en gros travaux

L'investissement dans l'ancien comprend essentiellement les frais liés aux transactions de logements anciens. Il progresse significativement en 2025 (+ 21,7 %, après - 14,0 %, figure 4.13) principalement en raison de la hausse des volumes (+ 20,9 % en 2025, après - 10,3 % en 2024). Avec la baisse des taux d'intérêt fixes (de 3,4 % en 2024 à 3,0 % en 2025), les transactions rebondissent en 2025 (+ 12,7 %, après - 9,3 % en 2024). Leur nombre atteint 952 000, se rapprochant ainsi du million d'opérations, mais demeure inférieur de 22,6 % à son niveau de 2021 (figure 4.12).

⁷ www.caissedesdepots.fr/eclairage/actualites/logement-social-et-intermediaire-24-mdeu-de-prets-pour-action-logement

FIGURE 4.12 : nombre de transactions dans l'ancien

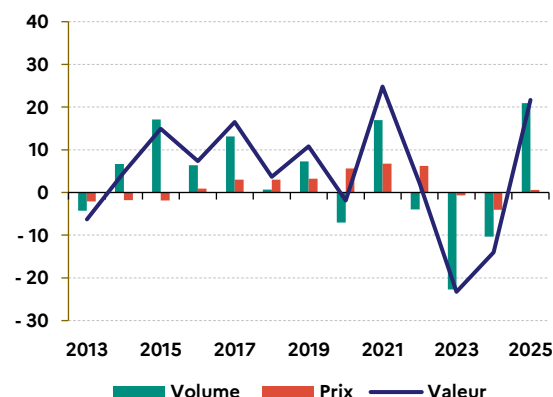
Milliers de logements cumulés sur un an



Source : IGEDD

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

Évolution (en %)



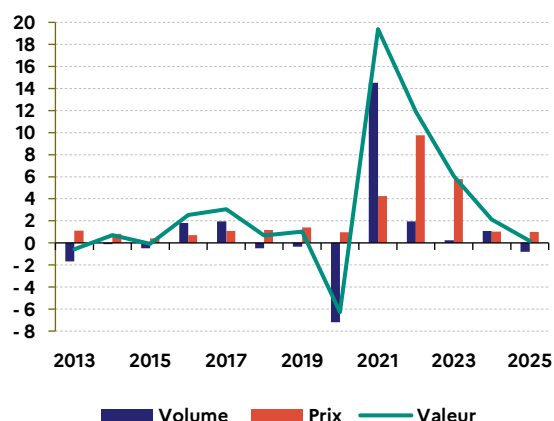
Source : CSL 2025

L'investissement en gros travaux d'amélioration-entretien s'élève à 67,4 Md€ en 2025, en ralentissement (+ 0,2 %, après + 2,1 % en 2024 et + 6,0 % en 2023), en lien avec la baisse des volumes (- 0,8 %, après +1,1 % en 2024) et une hausse modérée des prix (+ 0,2 %, *figure 4.14*). Cette faible évolution s'explique en partie par des aides assez peu dynamiques sur la période 2024-2025, en raison du décalage temporel entre l'octroi des aides et les travaux effectifs.

En 2025, 88,4 % de l'investissement en gros travaux est réalisé à par les ménages (59,6 Md€), dont 72,2 % à destination de la propriété occupante (48,7 Md€), et 11,2 % par les bailleurs sociaux (7,6 Md€, *figure 4.15*). Par rapport à 2024, le poids relatif des différents segments est quasiment stable, la part des investissements des ménages pour leur résidence principale se réduit (- 0,5 point), au profit de celle des bailleurs sociaux (+ 0,7 point).

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

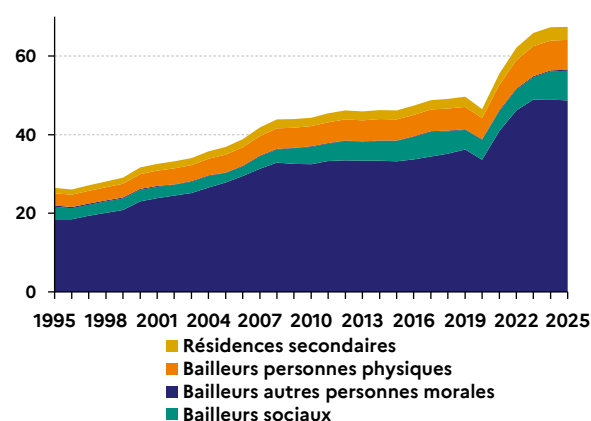
Évolution (en %)



Source : CSL 2025

FIGURE 4.15 : investissement en gros travaux par filière

Valeur (Md €)



Source : CSL 2025

L'évolution de la structure de financement de ces travaux par les ménages est similaire à celle observée pour les autres formes d'investissement. La part des fonds propres diminue en 2025 (65,3 %, contre 70,7 % en 2024), en contrepartie d'une hausse de la part des crédits non aidés (26,4 %, contre 23,4 % l'année précédente, *figure 4.16*). Par ailleurs, la part des aides augmente (4,6 % après 3,0 %), ainsi que celle des emprunts aidés (3,6 %, après 2,9 %). Pour les bailleurs sociaux, la part des fonds propres recule de 1,4 point à concurrence de l'augmentation des aides et des crédits aidés de 1,8 point.

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

		Part (en %)		Valeur (en Md€)
		2024	2025	2025
Ménages	Fonds propres	70,7	65,3	38,9
	Aides	3,0	4,6	2,7
	Emprunts aidés	2,9	3,6	2,2
	Emprunts non aidés	23,4	26,4	15,8
	Total	100	100	59,6
Baillleurs sociaux	Fonds propres	37,6	36,2	2,7
	Aides	9,8	9,1	0,7
	Emprunts aidés	51,8	54,3	4,1
	Emprunts non aidés	0,8	0,5	0,0
	Total	100	100	7,6

Source : CSL 2025

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 en prolongent la durée de vie.

La formation brute de capital fixe en logement

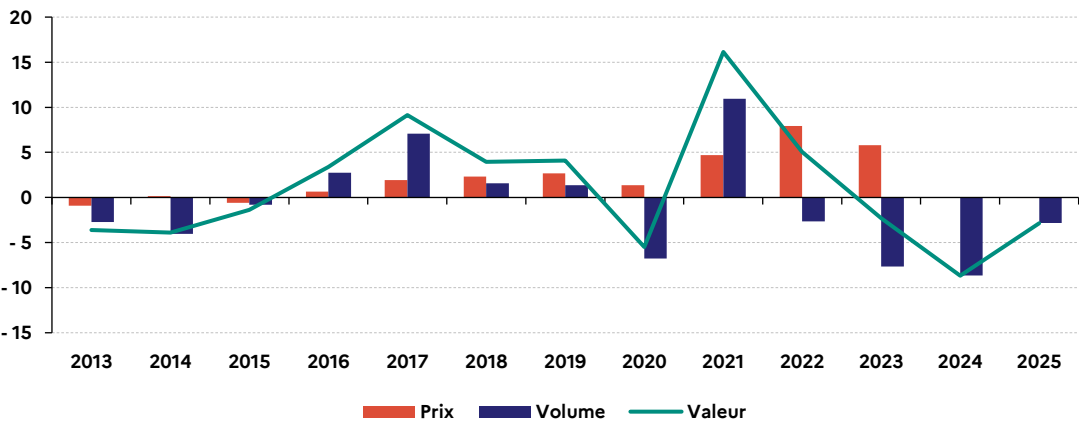
La formation brute de capital fixe (FBCF) mesure la valeur des biens durables acquis ou produits au cours d’une année. Les terrains d’assise des logements n’étant pas considérés comme issus d’un processus de production, ils ne relèvent pas du champ de cet agrégat. La FBCF en logement peut ainsi être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

En 2025, la FBCF en logement s’élève à 132,9 Md€. Elle se compose de 50,7 % des travaux sur logements existants (67,4 Md€), de 35,7 % de logements neufs (47,5 Md€) et de 13,5 % de dépenses afférentes aux transactions dans l’ancien (18,0 Md€).

En 2025, la FBCF en logement décroît de 2,9 % sur un an. Cette diminution est principalement le fait du recul des constructions de logements neufs (46,8 Md€, soit - 12,9 %) et de la baisse des frais et droits collectés dans le neuf (0,7 Md€, soit - 33,2 %). La contraction sensible des volumes (- 2,8 %) l’emporte sur la stagnation des prix (- 0,1 %) – (figure 4.17).

FIGURE 4.17 : évolution en valeur, volume et prix de la FBCF

Évolution (en %)



Source : CSL 2025

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 afin d'être utilisés pendant au moins un an 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 2025

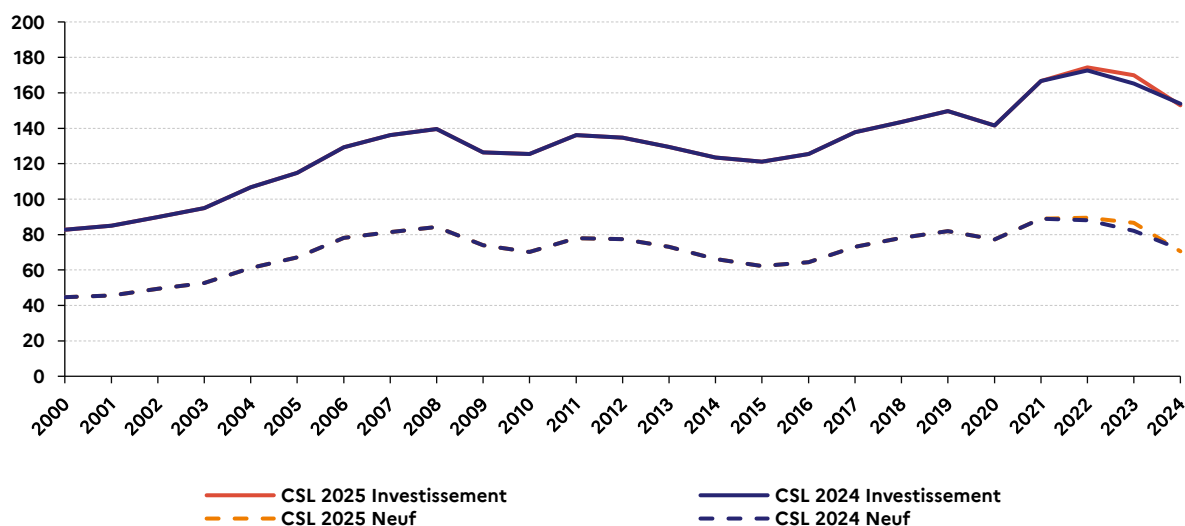
Par rapport à la version précédente du Compte satellite du logement, la série de l'investissement est revue légèrement à la baisse de 0,6 % pour 2024 et à la hausse de 2,8 % pour 2023.

En ce qui concerne la série de l'investissement neuf, celle-ci est revue à la baisse de 1,4 % pour 2024 et à la hausse de 5,5 % pour 2023. Cette révision est liée à l'estimation basée sur les données de Sitadel. La production en équivalent surface, calculée à partir des dates de début et de fin de chantier enregistrées dans Sitadel et corrigée de la variation du stock de logements en cours de construction (estimée via l'enquête ECLN), repose, pour les années récentes, sur des hypothèses, car toutes les dates de chantier ne sont pas encore connues. Chaque année, ces hypothèses sont affinées à mesure que de nouvelles informations sont intégrées dans Sitadel et dans l'ECLN, ce qui conduit à réviser les chiffres des années précédentes.

La série de l'investissement pour les gros travaux est revue à la hausse de 0,1 % pour 2024 et de 0,3 % pour 2023. En revanche, l'investissement dans l'ancien n'est pas révisé pour ces deux années.

FIGURE 4.19 : révision de l'investissement en logements, en évolution

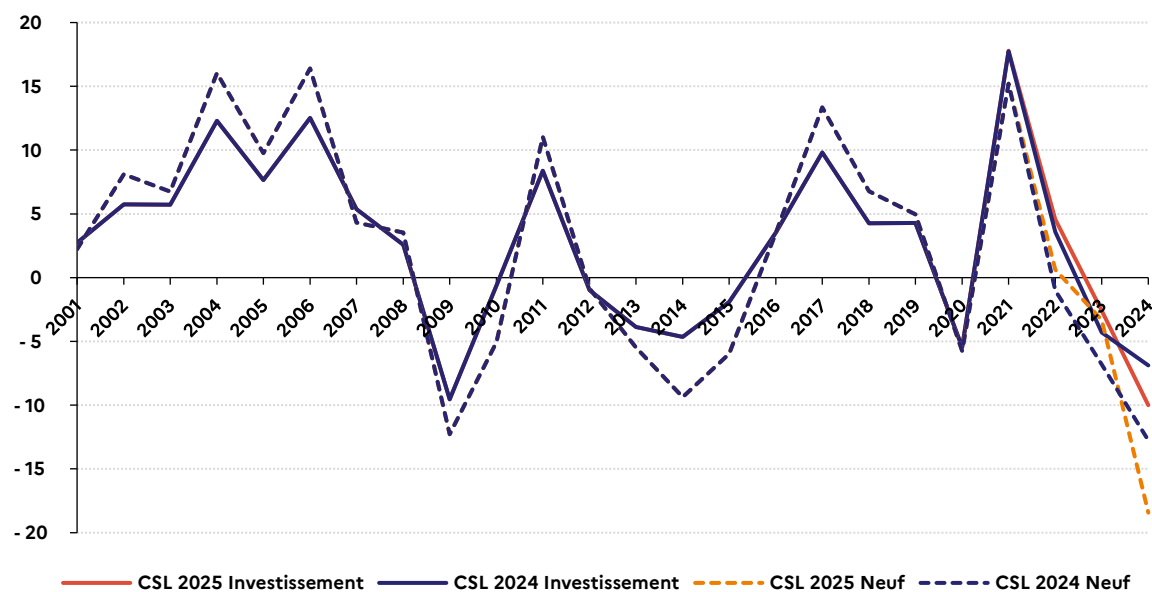
En Md€



Sources : CSL 2025 ; CSL 2024

FIGURE 4.19 : révision de l'investissement en logements, en évolution

Évolution en %



Sources : CSL 2025 ; CSL 2024

FOCUS

Concepts et méthodes

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

La (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 aux marchands de biens ainsi que la valeur des locaux transformés pour un usage autre que celui d'habitation (bureaux, commerce, etc.) ne sont pas comptées, car elles ne relèvent pas du champ d'étude du Compte du logement. De cette manière, le solde des opérations sur les logements existants n'est donc pas nul et constitue une composante de la FBCF. Par ailleurs, les terrains, qui sont des actifs non reproductibles, ne relèvent pas 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 en prolongent la 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 du logement évalue 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 1^{er} janvier 2022 et s'est terminé le 1^{er} juillet 2023 donne lieu à une production à hauteur de deux tiers de logement en 2022 et d'un tiers de logement en 2023, en faisant l'hypothèse d'un avancement linéaire des travaux.

La méthode de calcul, repose sur les dates réelles de début et de fin des chantiers, et non sur leurs dates d'enregistrement dans le système d'information. Elle est simple à mettre en œuvre dès lors que ces deux dates sont connues. Or, toutes les informations n'étant pas disponibles au moment de l'estimation, des hypothèses doivent être formulées sur le déroulement des chantiers pour la période récente. Celles-ci se fondent sur les observations passées (taux d'annulation des projets, délais de mise en chantier et durées des travaux), ainsi que sur les informations conjoncturelles dans le secteur de la construction. Par ailleurs, avec le passage à Sitadel3 et l'arrivée d'informations retardataires, les données Sitadel ayant été révisées, les estimations présentées ici en tiennent compte et peuvent donc différer de celles publiées antérieurement.

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 de qualité grâce aux informations sur le prix de revient des logements neufs (par logement ou par m²). Celles-ci permettent de différencier le prix de revient d'un mètre carré dans le collectif et celui d'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 des informations 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 partie 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) et dont l'information d'achèvement est connue. Pour les chantiers ouverts après 2018, les délais observés ne reflètent pas suffisamment la réalité ; l'estimation des dates d'achèvement inconnues s'appuie donc 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. Les décompositions de ce volume reprennent quant à elles 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 de l'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 des 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 déterminée à partir de 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 en appliquant des évolutions successives à un niveau de base, évalué pour l'année 2021 à partir de données concernant les prix (ECLN, EPTB) complétées par celles portant sur les volumes.

- (5) La FBCF en logements neufs est déterminée, à partir de l'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 finançant la charge foncière et jusqu'à 80 ans dans les zones tendues depuis 2018) sont distribués majoritairement par la Caisse des dépôts et consignations (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 1^{er} février et au 1^{er} août (éventuellement au 1^{er} mai ou au 1^{er} novembre en cas de variation importante du taux). Fixé à 0,75 % au 1^{er} 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 1^{er} février 2020, ce taux vaut 0,5 %. De nouvelles révisions ont eu lieu en 2022 dans un contexte de hausse de l'inflation, portant le taux à 1 % au 1^{er} février 2022, puis à 2 % au 1^{er} août 2022. Le taux du Livret A est maintenu à 3 % depuis le 1^{er} février 2023.

Trois types de prêts sont regroupés sous le terme de prêts 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 prêts 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 1^{er} 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, dont l'objectif est d'accélérer les investissements et de créer un effet de levier sur l'ensemble des territoires, qu'ils soient tendus ou détendus. La première génération de prêt (2016-2018), dotée d'une enveloppe de 2 Md€, est ouverte pour 25 % à la production neuve et de 75 % à la rénovation thermique du patrimoine existant. La seconde génération (2018-2020), un montant identique, 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 afin de réaménager la dette, de soutenir la réhabilitation thermique et de financer les investissements dans les territoires.

Crédits aux logements

Crédits versés/crédits signés

Le suivi des crédits à l'habitat des 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 l'ancien et les travaux, ainsi que selon les types de crédits (aidés et non-aidés).

À compter de 2021, les données de l'Observatoire du financement logement (OFL) sont mobilisées pour 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.

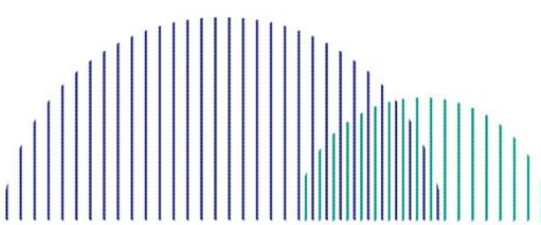
Les données de l'OFL renseignent les montants de crédits (aidés ou non) versés aux ménages (accédants) ainsi que la part des fonds propres. L'investissement des ménages est déduit en retranchant à l'investissement total en logements neufs, celui des bailleurs HLM et sociaux et celui des autres personnes morales. Ce dernier est obtenu en faisant vieillir une base 2019 estimée à partir de l'Enquête logement 2020, en tenant compte 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).

Pour le dernier millésime, les données de l'OFL ne sont pas disponibles. Les montants des crédits versés aux ménages sont estimés en appliquant aux données du millésime précédent l'évolution des crédits accordés par les banques pour le financement de l'acquisition de logements neufs, telle que mesurée par la Banque de France. La structure de financement des ménages accédants observée lors 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 comprennent les crédits libres, les prêts d'épargne logement, qui, dans un contexte de faibles taux d'intérêt des crédits à l'habitat, n'offrent pas d'avantage de taux par rapport aux crédits libres, les Pass-Foncier, dont la distribution a été suspendue en 2012, ainsi que les prêts conventionnés notamment le prêt à l'accession sociale (PC-PAS).



PARTIE 5

5 / Les aides au logement

- Les aides au logement correspondent à l'ensemble des avantages financiers (versements et réductions de dépenses) accordés aux consommateurs et aux producteurs de service de logement.
 - Elles aident les premiers à se loger et les seconds à investir dans la construction de logements neufs ainsi que dans l'amélioration de la qualité des logements existants.
 - Essentiellement financées par les pouvoirs publics (État et collectivités territoriales), ces aides représentent, en 2025, 45,9 milliards d'euros.
-

Les aides au logement en 2025

Les aides au logement – prestations d’aide au logement, subventions d’exploitation et d’investissement, avantages de taux et avantages fiscaux⁸ – s’élèvent à 45,9 milliards d’euros (Md€) en 2025, soit l’équivalent de 1,5 % du PIB, contre 1,9 % 10 ans auparavant. La majeure partie de ces aides est composée de prestations sociales (43,8 %) et des avantages fiscaux (35,8 %) – (figure 5.1).

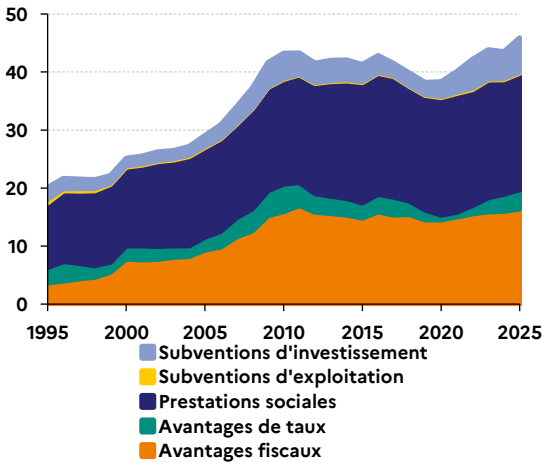
Après avoir diminué de 0,7% en 2024, les aides au logement progressent nettement en 2025 (+ 5,5 %). Ce rebond (+ 2,4 Md€, après - 0,3 Md€ en 2024) s’explique, en premier lieu, par celui des subventions d’investissement (+ 1,3 Md€, après - 0,4 Md€), en particulier de celles versées par l’Anah. Les prestations sociales repartent également à la hausse (+ 0,3 Md€, après - 0,5 Md€), tandis que les avantages fiscaux et de taux poursuivent leur progression (+ 0,4 Md€ chacun).

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

	2024	2025	Structure 2025 (en %)
Prestations sociales (consommateurs)	19 805	20 093	43,8
Subventions d'exploitation (producteurs)	196	226	0,5
Subventions d'investissement (producteurs)	4 564	5 832	12,7
Avantages fiscaux	16 031	16 423	35,8
aux consommateurs	2 897	2 897	6,3
aux producteurs	13 134	13 526	29,5
Avantages de taux (producteurs)	2 888	3 304	7,2
Ensemble des aides	43 484	45 878	100,0
Évolution annuelle (en %)	- 0,7	5,5	

Source : CSL 2025

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



Source : CSL 2025

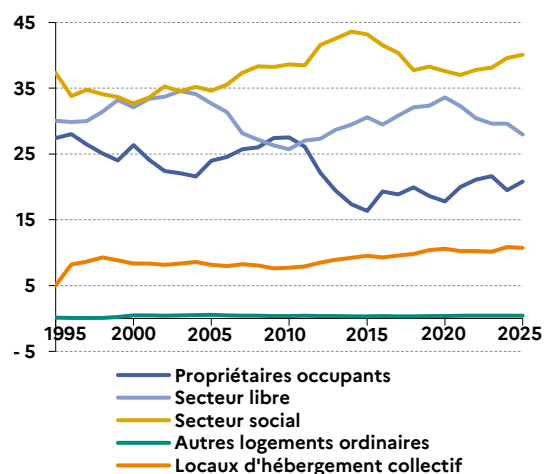
Les aides bénéficient pour plus de deux tiers (68,0 %) au secteur locatif, dont 40,0 % au secteur social et 28,0 % au secteur libre. Le reste se répartit entre les propriétaires occupants et les hébergements collectifs, à hauteur respectivement de 20,8 % et 10,7 % (figure 5.3). La part des aides attribuées au secteur locatif social continue de progresser, mais plus modérément (+ 0,4 point, après + 1,5 point en 2024), après s’être replié de 6,6 points entre 2014 et 2021. À l’inverse, celle destinée au secteur locatif libre poursuit sa tendance à la baisse (- 1,6 point, après - 4,0 points entre 2020 et 2024). La part des aides bénéficiant aux propriétaires occupants rebondit (+ 1,3 point, après - 2,2 points en 2024) alors que celle destinée aux occupants d’hébergements collectifs est quasiment stable (- 0,1 point, après + 0,7 point).

L’État est le principal contributeur direct des aides au logement, avec 35,9 Md€ en 2025, soit 78,7 % du montant total. Il prend notamment en charge l’essentiel des prestations sociales et des avantages fiscaux (figure 5.4). Les collectivités territoriales prennent en charge 12,1 % des aides au logement et les employeurs (uniquement Action logement en 2025) en financent 2,4 %. La part de contribution des employeurs diminue par rapport aux années précédentes, car, depuis la loi de finances pour 2025, les cotisations des employeurs et la taxe sur les bureaux (TSB) ne sont plus affectées directement au Fonds national d’aide au logement (FNAL), mais directement au budget de l’État (voir Concepts et méthodes). Ainsi, l’État assure l’intégralité des recettes du FNAL en 2025, contre 81,6 % en 2024.

⁸ 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

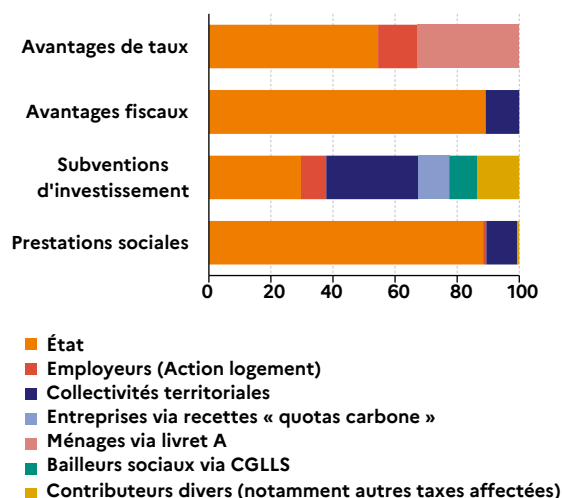
En %



Source : CSL 2025

FIGURE 5.4 : répartition des aides au logement par contributeur

En %



Source : CSL 2025

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 23,0 Md€ en 2025, augmente de 0,3 Md€ par rapport à 2024. Il rebondit (+ 1,3 %), après avoir reculé de 2,0 % l'année précédente (figure 5.5).

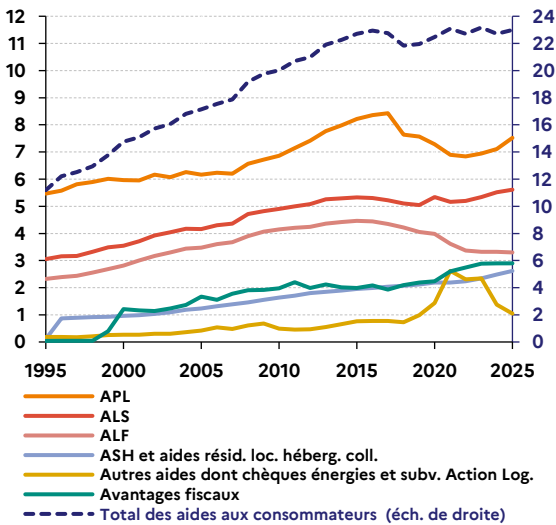
Ces aides sont très majoritairement composées de prestations sociales. En 2025, celles-ci atteignent 20,1 Md€, en hausse de 1,5 %, après une baisse de 2,4 % en 2024. Elles bénéficient à 81,8 % aux locataires (41,7 % aux locataires du secteur libre et 40,1 % à ceux du secteur social) et à 16,9 % aux occupants des locaux d'hébergements collectifs (figure 5.6). Les propriétaires occupants ne représentent plus que 1,3 % des bénéficiaires, contre 7,7 % il y a 20 ans.

Les prestations sociales sont, elles-mêmes, principalement composées des trois aides personnelles au logement : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS). Le montant de ces trois aides s'élève à 16,4 Md€ en 2025 et continue de progresser (+ 3,0 %, après + 2,2 % en 2024), après un net repli de 2018 à 2022 (- 14,4 %) qui a été en partie compensé par la réduction de loyer de solidarité (RLS) pour les locataires aux revenus modestes du parc social. Cette hausse découle de l'augmentation des versements d'ALS (+ 1,8 %) et, plus encore, de ceux de l'APL (+ 5,8 %), liée notamment à la diminution de 0,2 Md€ du montant annuel de RLS, qui se traduit mécaniquement par une hausse équivalente du montant d'APL (voir Concepts et méthodes). À l'inverse, les versements d'ALF poursuivent leur repli amorcé en 2016 (- 0,7 %). Le nombre d'allocataires, hors hébergement collectif, est quasiment stable pour l'APL et l'ALS (respectivement - 0,2 % et - 0,1 %) et continue de reculer pour l'ALF, mais à un rythme nettement ralenti (- 0,8 %, après - 3,3 %) – (figure 5.8). Au total, les aides personnelles au logement bénéficient à 17 % des ménages et à 40 % des locataires (figure 5.7). Ces parts étaient respectivement de 20 % et de 44 %, 10 ans auparavant.

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 difficulté sociale). Ces prestations continuent de progresser (+ 5,1 %, après + 6,5 %) et atteignent 2,6 Md€ en 2025.

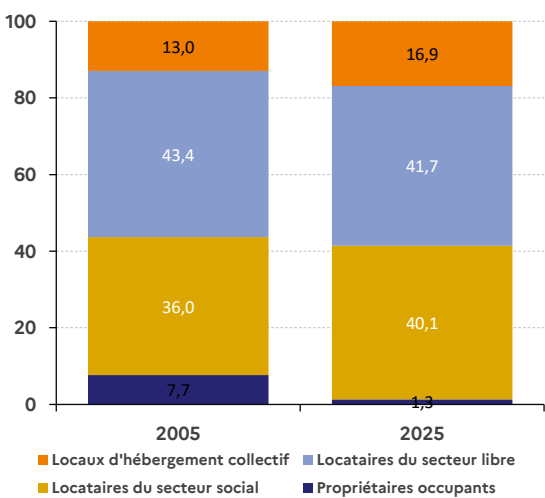
Les autres aides des prestations sociales comprennent principalement l'allocation de logement temporaire (ALT), les aides des fonds de solidarité logement (FSL), les aides d'Action logement aux ménages et le chèque énergie. Elles totalisent un montant de 1,0 Md€ en 2025 et poursuivent le net repli amorcé en 2024 (- 0,3 Md€ en 2025, après - 1 Md€ en 2024). En effet, l'adoption tardive de la loi de finances pour 2025 a retardé l'envoi des chèques énergie, ce qui a décalé leur utilisation par les ménages.

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



Source : CSL 2025

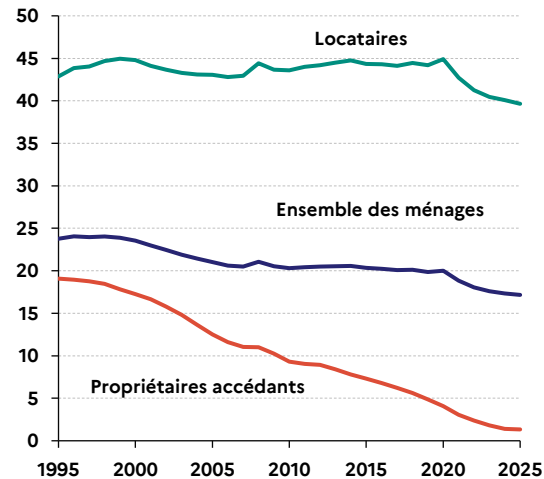
FIGURE 5.6 : répartition des prestations sociales selon la filière
En %



Source : CSL 2025

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). Leur montant s'élève à 2,9 Md€ en 2025 et est stable par rapport à 2024 (0,0 %, après + 0,6 %). Les avantages liés aux taux de TVA à 5,5 % et à 10 % pour les petits travaux d'amélioration constituent la majeure partie de ces avantages fiscaux (73 % soit 2,1 Md€ en 2025). Ils sont stables en 2025, après un léger repli en 2024 (0,0 %, après - 0,9 %) et une nette progression entre 2017 et 2023 (+ 60,5 %).

FIGURE 5.7 : part des bénéficiaires des allocations logement*
En %



* ALF, APL, ALS, hors logements d'hébergement collectif.
Source : CSL 2025

FIGURE 5.8 : nombre de bénéficiaires et montant mensuel moyen des aides personnelles au logement en 2025*

	Nombre de bénéficiaires (en milliers)	2025/2024 (en %)	Montant mensuel moyen (en €)
APL	2 428	- 0,2	244
Propriétaires occupants	27	- 5,8	188
Locataires	2 401	- 0,1	245
ALS	2 059	- 0,1	212
Propriétaires occupants	23	- 3,0	148
Locataires	2 036	- 0,1	213
ALF	833	- 0,8	330
Propriétaires occupants	54	- 4,8	162
Locataires	778	- 0,5	342

* ALF, APL, ALS, hors logements d'hébergement collectif.
Source : CSL 2025

Les aides aux producteurs : les subventions d'investissement et d'exploitation

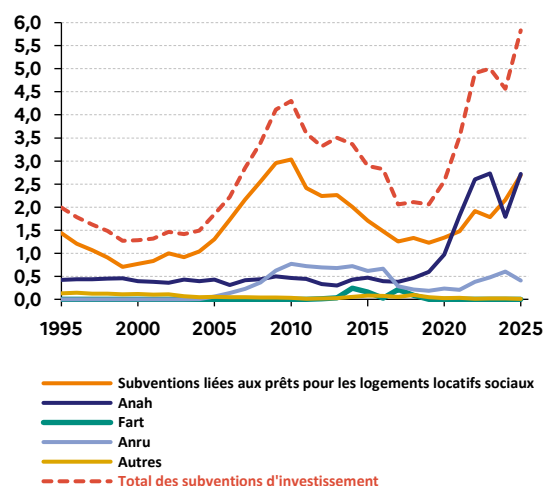
Les subventions d'investissement rebondissent nettement en 2025 (+ 27,8 %, soit + 1,3 Md€,), par rapport à 2024. Elles atteignent un niveau record, depuis le début de la série en 1984, à 5,8 Md€ (*figure 5.9*). Leur montant a ainsi quasiment triplé entre 2019 (2,1 Md€) et 2025.

Ce rebond résulte essentiellement du redressement des aides accordées par l'Anah (+ 0,9 Md€, soit + 52,0 %), en grande partie liées au dispositif « MaPrimeRénov' », après une baisse d'un montant équivalent en 2024. Elles retrouvent ainsi leur niveau de 2023 à 2,7 Md€. Cette hausse est principalement liée à la montée en puissance des rénovations d'ampleur engagées en 2024, à la suite de la réforme du dispositif (*voir Concepts et méthodes*). La hausse des subventions s'explique également par la poursuite de la progression des subventions liées aux prêts destinés aux logements locatifs sociaux (LLS), en hausse de 0,5 Md€ (+ 25,0 %), pour atteindre, elles aussi, 2,7 Md€. Dans ce contexte, leur part dans le total des subventions d'investissement demeure stable (46 %, après 47 %) tandis que celle de l'Anah rebondit (47 %, après 39 %). À l'inverse, la part de l'ANRU recule (7 %, après 13 %), sous l'effet de la baisse de ses subventions en 2025 (0,4 Md€, après 0,6 Md€ en 2024).

En 2025, les bailleurs du secteur social demeurent les premiers bénéficiaires des subventions d'investissement (3,0 Md€) – (*figure 5.10*). Leur part dans le total, s'établit à 51 %, contre 42 % pour les propriétaires occupants. La part de ces derniers progresse sous l'effet du rebond des aides de l'Anah, qui bénéficient principalement aux propriétaires occupants (90 % en 2025).

FIGURE 5.9 : montant des subventions d'investissement par type de subvention

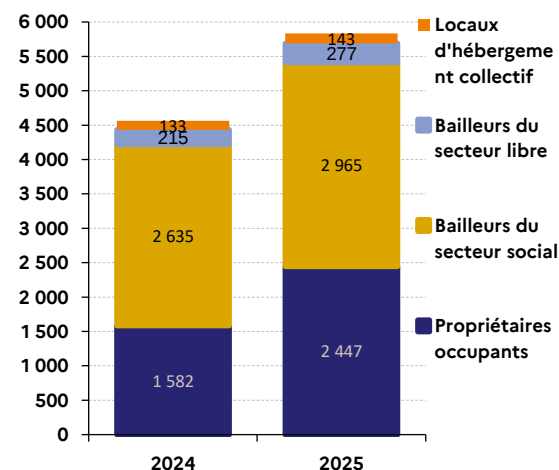
En milliards d'euros



Source : CSL 2025

FIGURE 5.10 : montant des subventions d'investissement selon la filière bénéficiaire

En millions d'euros



Source : CSL 2025

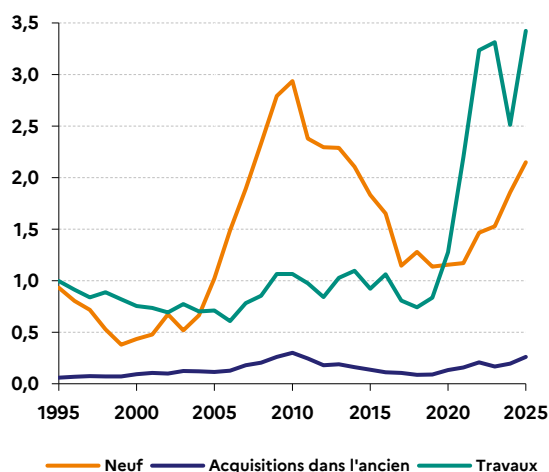
Les subventions pour travaux se redressent (+ 36,3 %, après - 24,2 %), en lien avec le rebond des aides de l'Anah, pour atteindre un point haut à 3,4 Md€. Leur part dans les subventions d'investissement passe de 55 % en 2024 à 59 % en 2025, contre 35 % en 2018. Les subventions d'investissement destinées à la production de logements neufs continuent de progresser (+ 15,7 % en 2025, après + 21,6 %) – (*figure 5.11*). Elles s'élèvent à 2,1 Md€, soit leur plus haut niveau depuis 2014.

En 2025, l'État et les collectivités territoriales sont les deux principaux contributeurs aux subventions d'investissement, avec chacun 30 % du total. La contribution de l'État augmente de 0,7 Md€ pour atteindre 1,7 Md€, portée par le rebond des aides versées par l'Anah. Celle des collectivités progresse de 0,5 Md€ et atteint le même montant, correspondant aux subventions liées aux prêts pour les LLS. La contribution des employeurs, via Action logement, recule (- 0,5 Md€), notamment en raison de la fin de leur participation au Fonds national des aides à la pierre. Les recettes issues des enchères de quotas carbone baissent de 0,1 Md€ et représentent 10 % des subventions d'investissement (22 % des aides de l'Anah). La contribution des bailleurs sociaux, via le CGLLS, croît de 0,2 Md€ (9 % du total). Les contributions restantes (*contributeurs divers dans la figure 5.12*) progressent, en particulier celles des fournisseurs d'énergie (+ 0,3 Md€) destinées aux aides de l'Anah.

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

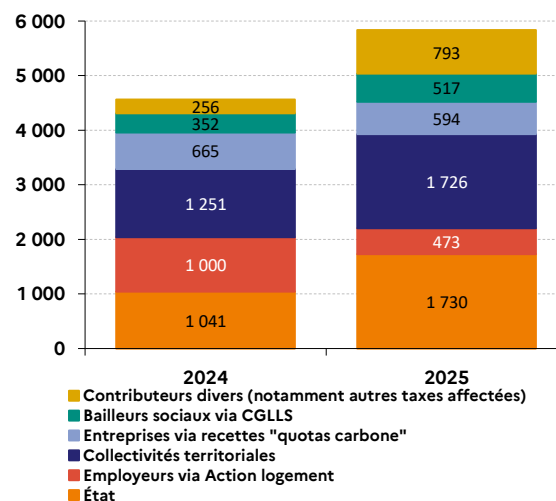
En milliards d'euros



Source : CSL 2025

FIGURE 5.12 : montant des subventions d'investissement selon le contributeur

En millions d'euros



Source : CSL 2025

Les aides aux producteurs : les avantages de taux

Les avantages de taux, dans le Compte satellite du logement, mesurent l'avantage conféré par l'obtention d'un prêt à un taux inférieur à celui du marché, qu'il soit accordé aux bailleurs sociaux ou aux ménages. Les avantages sont mesurés en comparant le coût du prêt aidé à celui d'un prêt potentiellement obtenu au taux de marché.

En 2025, dans un contexte de taux d'intérêt des prêts immobiliers toujours relativement élevés, le montant des avantages de taux continue de progresser (+ 14,4 %, après + 19,5 % en 2024 et + 71,1 % en 2023), après le fort repli observé entre 2018 et 2021 (- 28,6 % en moyenne par an). Le montant atteint 3,3 Md€, soit son niveau le plus élevé depuis 2012 (*figure 5.13*).

Les avantages de taux dont bénéficient les ménages (57 % du total) sont évalués à 1,9 Md€ en 2025, en hausse de 16,4 % par rapport à 2024, contre seulement 0,4 Md€ en 2020 (*figure 5.14*). Ces évolutions résultent principalement de la progression des avantages liés aux prêts à taux zéro (PTZ), qui atteignent 1,4 Md€ en 2025, après 1,2 Md€ en 2024. Elle s'explique notamment par le net rebond du nombre de prêts (+ 36,3 %, après - 71 % et - 25,9 %), dans un contexte d'élargissement du dispositif⁹ et de taux de marché relativement élevés (*voir Concepts et méthodes*).

⁹ Les montants d'avantage de taux correspondent ici aux montants des crédits d'impôt sur les sociétés dont bénéficient les établissements de crédits qui octroient des PTZ. Ces montants sont enregistrés dans le CSL à la date du premier déblocage des fonds des prêts (*voir Concepts et méthodes*).

FIGURE 5.13 : montant des avantages de taux

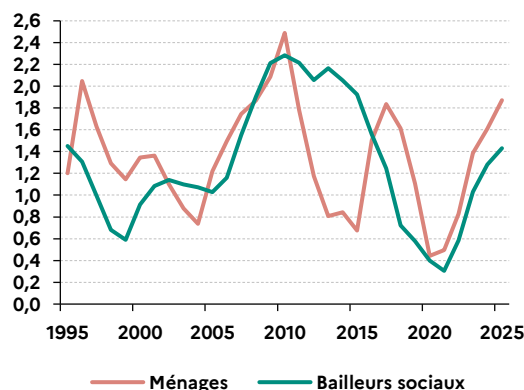
En millions d'euros

	Montant 2025 (en M€)	Évolution 2025/2024 (en %)	Structure 2025
Prêts aux bailleurs sociaux	1 432	11,9	43,3
Prêts pour les logements locatifs sociaux (LLS)	881	17,9	26,7
Prêts à l'amélioration et Eco-prêt pour les LLS	204	22,2	6,2
Prêts Action logement pour les LLS	346	-5,0	10,5
Prêts aux ménages	1 872	16,4	56,7
PTZ	1 419	21,3	42,9
Eco-PTZ	292	11,6	8,8
Prêts Action logement	71	-12,1	2,2
Autres prêts conventionnés	91	-6,7	2,7
Ensemble des avantages de taux	3 304	14,4	100,0

Source : CSL 2025

FIGURE 5.14 : montant des avantages de taux selon les filières

En milliards d'euros

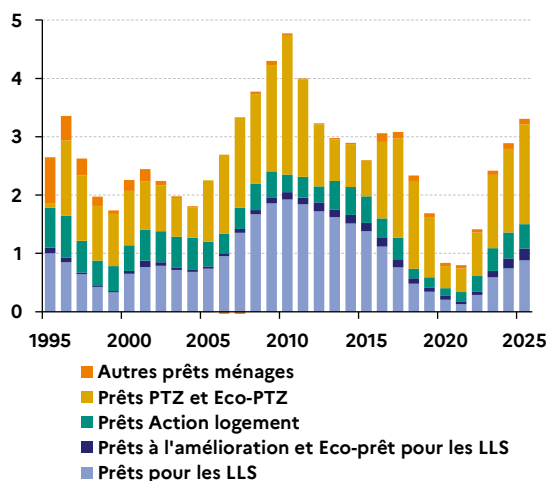


Source : CSL 2025

Les avantages de taux dont bénéficient les bailleurs sociaux s'élèvent à 1,4 Md€ en 2025 et continuent de se redresser (figure 5.14). Cette hausse est portée par les prêts destinés aux logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS), en lien avec l'accélération des montants de prêts versés (+ 8,9 %, après + 3,1 %), tandis que l'avantage de taux unitaire par euro de prêt versé progresse moins (+ 8,8 %, après + 8,1 % et + 6,4 %) – (figure 5.16). Ces prêts représentent un avantage de 0,9 Md€ en 2025, 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

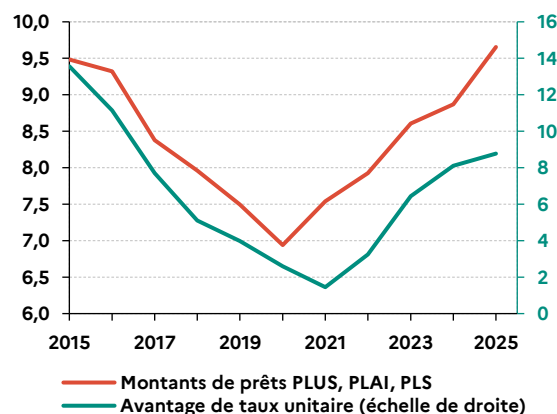
En milliards d'euros



Source : CSL 2025

FIGURE 5.16 : décomposition de l'avantage de taux des prêts pour les LLS (PLAI, PLUS et PLS)

En milliards d'euros



Source : CSL 2025

DÉFINITION

L'avantage de taux (ou avantage absolu, en euros) est le produit du montant des prêts aidés versés par l'avantage unitaire (en %). Ce dernier mesure l'économie réalisée pour un euro emprunté avec l'emprunt aidé plutôt qu'avec un emprunt concurrentiel 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

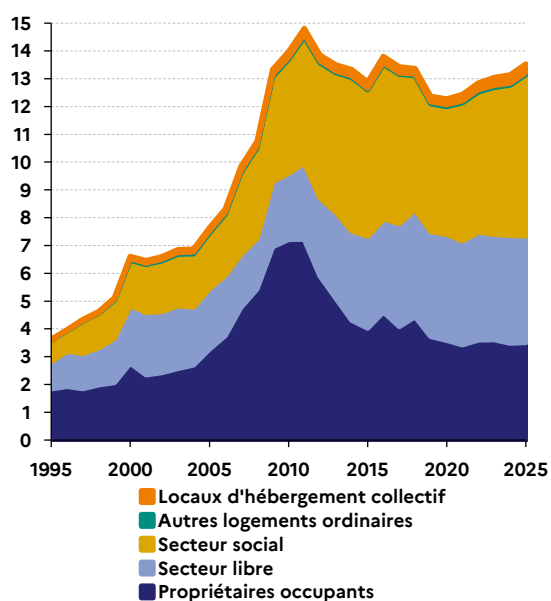
En 2025, les avantages fiscaux accordés aux producteurs de service de logement s'établissent à 13,5 Md€ et poursuivent leur tendance à la hausse débutée en 2021 (+ 3,0 %, après + 0,7 %) – (figure 5.17). Ils bénéficient dans l'ordre : au secteur social avec une part de 43 % du total (+ 2 points sur 10 ans), au secteur libre avec 28 % (+ 3 points par rapport à 2015) et aux propriétaires occupants avec 26 % (- 5 points sur 10 ans, notamment en raison de la disparition progressive du crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt) – (figure 5.18).

La hausse des avantages fiscaux en 2025 est portée, en premier lieu, par celle des exonérations de taxe foncière, en particulier celles accordées aux bailleurs sociaux (+ 0,3 Md€ en 2025, à 2,2 Md€), dont le montant progresse sans interruption depuis 10 ans. Elles représentent 18 % des avantages fiscaux accordés aux producteurs. Par ailleurs, deux avantages liés à la TVA augmentent chacun de 0,1 Md€ : celui lié aux taux de TVA de 10 % applicable aux livraisons de logements neufs locatifs intermédiaires (*au sein des autres avantages fiscaux dans la figure 5.18*), et celui concernant le taux de TVA réduit applicable à l'investissement locatif social (15 % des avantages fiscaux aux producteurs).

Les montants liés aux dispositifs de soutien aux gros travaux d'entretien-amélioration continuent de représenter la part la plus importante des avantages fiscaux accordés aux producteurs (40 %) – (figure 5.18). Ils s'établissent à 5,4 Md€, en légère diminution par rapport à 2024 (- 0,7 %). Ils sont composés à 81 % des taux réduits de TVA à 5,5 et 10 %, dont le montant d'avantages se stabilise depuis 2024 (0,0 %, après - 0,1 %) après avoir progressé de 46 % entre 2020 et 2023. Les montants des avantages fiscaux liés aux dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif privé diminuent également en 2025 (- 2,2 %, après + 1,3 %). Ils atteignent 2,2 Md€, soit 17 % des avantages fiscaux accordés aux producteurs.

FIGURE 5.17 : montants des avantages fiscaux aux producteurs par filière

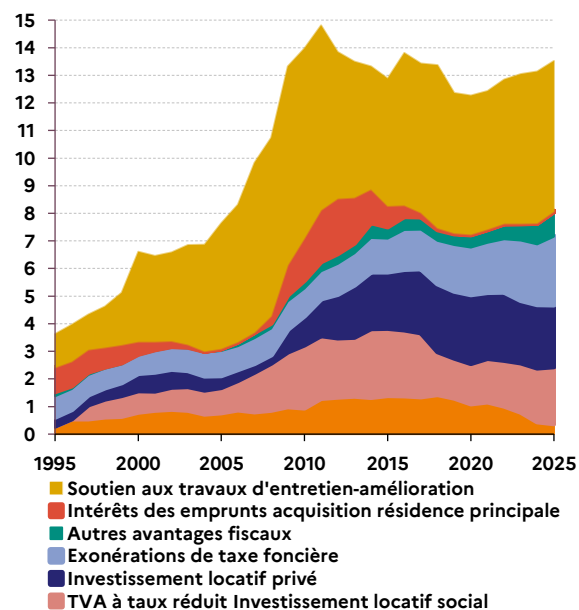
En milliards d'euros



Source : CSL 2025

FIGURE 5.18 : montants des avantages fiscaux aux producteurs par type d'avantages

En milliards d'euros



Source : CSL 2025

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

	Évolutions (en %)				Montant 2025 (en Md€)	Structure 2025 (en %)
	2022/2021	2023/2022	2024/2023	2025/2024		
PLUS	6,2	4,7	- 5,4	- 5,2	490,5	23,8
PLAI	11,5	8,7	9,9	5,4	537,3	26,0
PLS	- 4,9	8,2	9,3	18,0	333,8	16,2
Ensemble neuf	5,6	6,7	3,2	3,9	1 361,6	66,0
PLUS	6,6	- 0,6	19,3	18,9	37,6	1,8
PLAI	17,4	13,0	30,8	22,8	25,6	1,2
PLS	10,6	18,0	8,6	- 8,2	24,6	1,2
Prêts à l'amélioration (Pam/Palulos)	10,3	20,9	45,8	11,6	427,7	20,7
TVA réduite sur fonds propres	- 2,3	- 1,4	0,1	0,1	187,3	9,1
Ensemble travaux	4,8	10,3	25,7	8,2	702,7	34,0
Montant total	5,4	7,7	9,7	5,3	2 064,3	100,0

Source : CSL 2025

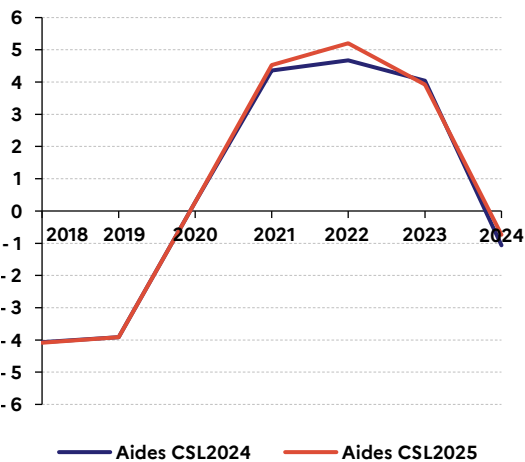
Révisions des années antérieures à 2025

Le montant total des aides au logement est révisé de + 0,4 Md€ en 2024, de + 0,2 Md€ en 2023 et + 0,3 Md€ en 2022. L'évolution du montant des aides, entre 2023 et 2024, passe ainsi de - 1,1 % à - 0,7 %.

L'actualisation des données du Fonds de solidarité logement (FSL) et de l'aide sociale à l'hébergement (ASH), ainsi qu'une correction dans la prise en compte des aides aux ménages d'Action logement, entraînent une révision à la hausse du montant des prestations sociales de 0,194 Md€ en 2024 et de 0,100 Md€ en 2023. L'actualisation des « Voies et moyens – tome 2 » entraîne une révision à la hausse des avantages fiscaux de 0,163 Md€ en 2024. Enfin, une modification dans la prise en compte des subventions de l'État liées aux prêts à l'amélioration conduit à une révision à la hausse des subventions d'investissement de 0,152 Md€ en 2023 et de 0,255 Md€ en 2022.

FIGURE 5.20 : révision de l'évolution des aides aux logements

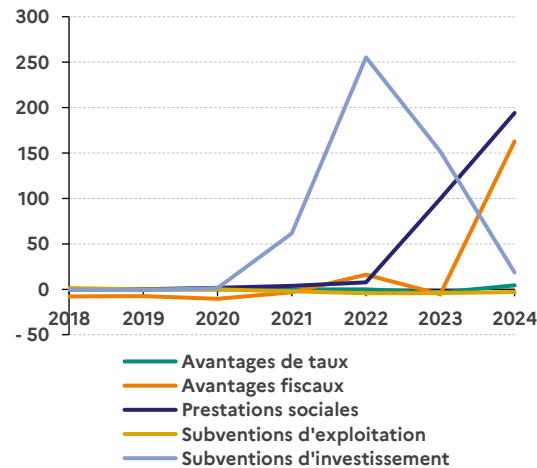
En %



Sources : CSL 2024 ; CSL 2025

FIGURE 5.21 : contribution des différentes composantes à la révision des aides

En millions d'euros



Sources : CSL 2024 ; CSL 2025

FOCUS

Concepts et méthodes

Le compte du logement présente les aides en se plaçant du point de vue de leurs bénéficiaires. 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 convient de distinguer cinq types d'aides 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) afin de 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, chèque 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 est 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 est destinée aux familles qui ne peuvent bénéficier de l'APL, tandis que l'ALS est attribuée aux autres ménages n'entrant pas dans les deux premières catégories. L'APL, l'ALS et, depuis le 1^{er} janvier 2016, l'ALF sont financées par le Fonds national d'aide au logement (FNAL) – (voir *infra* le paragraphe sur les contributeurs).

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) ainsi qu'au parc HLM conventionné. Le nombre de bénéficiaires est ainsi passé de 4,2 millions à 5,5 millions en quatre ans. Les réformes de 2001 et 2002 ont aligné les barèmes des allocations logement sur celui de l'APL en secteur locatif. Elles ont 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'indice de référence des loyers (IRL). Afin de maîtriser la dépense des aides personnelles au logement, la loi de finances pour 2016 a instauré, à compter du 1^{er} 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 selon la zone géographique et la composition familiale. La loi de finances pour 2016 a également introduit, à partir du 1^{er} octobre 2016, la prise en compte du patrimoine des allocataires dans le calcul des aides personnelles au logement lorsque sa valeur dépasse 30 000 euros, ainsi que la non éligibilité à ces aides des personnes rattachées au

foyer fiscal de parents redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune (remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière à partir du 1^{er} janvier 2018).

À compter du 1^{er} octobre 2017, l'ensemble des aides au logement (APL, ALS et ALF) a été abaissé de cinq 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 liée aux 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. Toutefois, en 2025, le montant annuel de la RLS a été réduit de 200 millions d'euros, entraînant mécaniquement une hausse des APL d'un montant équivalent.

Les APL accession ont été supprimées par la loi de finances pour 2018. Ainsi, les prêts signés après le 1^{er} janvier 2018 ne sont plus éligibles excepté, jusqu'au 1^{er} 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 en janvier 2021. Cette réforme consiste à calculer les APL tous les trois mois sur la base des revenus des 12 derniers mois et non plus tous les ans sur la base des revenus perçus deux ans auparavant, afin de mieux prendre en compte la situation des allocataires. Le seuil de ressources annuelles au-delà duquel l'aide commence à décroître 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 1^{er} janvier 2023 et de 4,80 % au 1^{er} 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 1^{er} juillet 2022, cette revalorisation étant habituellement effective au 1^{er} 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 difficulté sociale résidants dans des locaux d'hébergement collectif, l'allocation de logement temporaire (ALT), les aides des Fonds de solidarité pour le logement (FSL) et d'Action logement aux ménages (caution, versement du dépôt de garantie, prise en charge d'une partie du loyer...), ainsi que les chèques énergie.

Jusqu'au 1^{er} 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 1^{er} 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 d'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 des chèques 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 2025.

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, principalement au moyen d'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) afin d'influencer leur niveau de production, leur prix, ou la rémunération des facteurs de production. Du point de vue du cadre central de la 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, également dénommées subventions d'exploitation, lorsqu'elles 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 pendant toute la durée des prêts et se traduisaient par une réduction du taux d'intérêt. Leur poids s'est progressivement amenuisé 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 aux bailleurs et aux propriétaires pour la rénovation de logements anciens.

Les subventions d'investissement en faveur du 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 existant, notamment pour financer 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 a progressivement remplacé le CITE depuis 2020 (voir point 5 – Les avantages fiscaux). Lancée le 1^{er} janvier 2020, et renforcée depuis le 1^{er} 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), construits depuis au moins 15 ans en métropole (deux ans en outre-mer) ou depuis au moins deux ans en cas de remplacement d'une chaudière au fioul. Ce dispositif est également accessible aux copropriétés pour les travaux réalisés dans les parties communes. Il permet de financer des 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 1^{er} 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 aux 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. En 2025, ce dispositif a été suspendu du 15 mai au 30 septembre notamment afin de faire face à une très importante augmentation des demandes à instruire et de lutter contre la fraude. 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, les moyens de l'Anru ont progressivement été augmentés de 6 à 12 Md€ dont 1,2 Md€ provenant de subventions de l'État, 8,4 Md€ d'Action logement (convention État – Action logement) et 2,7 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. Celle-ci peut atteindre 100 % de la valeur vénale du bien. Néanmoins, un décret du 27 décembre 2019 a instauré un plafonnement du taux de décote lorsque le bénéficiaire dispose de réserves foncières ou de biens susceptibles d'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 présentant les 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 révisable, des changements de taux pouvant 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 (essentiellement 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, afin de 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. Dans 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 notamment avec une limitation dans le neuf, aux seuls logements collectifs situés 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 1^{er} 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 PTZ avec « MaPrimeRénov' » est désormais autorisé afin de financer une rénovation d'ampleur.

La loi de finances pour 2009 a instauré un éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) pour financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens utilisés comme résidence principale. 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 de 10 ans, pouvant 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 1^{er} mars 2016.

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

- au 1^{er} mars 2019 : suppression de la condition de bouquet de travaux ;
- au 1^{er} juillet 2019 : extension à tous les logements achevés depuis plus de deux 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 cinq 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.

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 1^{er} 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 deux classes énergétiques au diagnostic de performance énergétique.

Les avantages de taux au titre des PTZ et des 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 celle décrite plus haut (voir paragraphe 2 du point 4). En effet, elle consiste, à partir des données mises 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 même montant et de même 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 la 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 constituaient une dépense publique (ou dépense fiscale en termes budgétaires). Les avantages fiscaux sont essentiellement des mesures visant à favoriser l'investissement dans le logement ; ils concernent donc avant tout les producteurs de service de logement.

Le « crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) », créé en 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, ainsi qu'aux matériaux d'isolation thermique et aux appareils de régulation de chauffage. Entre 2006 et 2012, plusieurs lois de finances ont modifié les taux et la liste des équipements éligibles, avec, pendant un temps, une modulation selon la réalisation d'un « bouquet » de travaux, supprimée en 2015 lorsqu'un taux unique de 30 % a été instauré. Ce taux a été abaissé à 15 % pour les fenêtres en 2017. Prolongé jusqu'au 31 décembre 2019, le CITE a été relevé à 50 % pour la dépose de cuve à fioul pour les ménages modestes. En 2020, le CITE a été progressivement remplacé par le dispositif « MaPrimeRénov' », tout d'abord à destination des ménages modestes puis des ménages à revenu intermédiaires et supérieurs à partir du 1^{er} octobre. Ces derniers ont toutefois encore pu bénéficier du CITE au titre de leurs dépenses réalisées en 2021.

Le « crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur de l'aide aux personnes » concerne l'installation ou le remplacement d'équipements adaptés aux personnes âgées ou handicapées, ainsi que les travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT). La loi de finances pour 2018 a élargi le dispositif aux équipements destinés à l'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap, et celle 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 l'usage d'habitation principale, couplées à une réduction d'impôt pour la construction ou l'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, ainsi que 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 les zones A, A bis et B1.

La loi de finances pour 2021 a modifié le dispositif à compter du 1^{er} 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 (par exemple, pour un engagement de 6 ans, le taux passe 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 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2027 et a pour objectif d'inciter les investisseurs à acheter et à 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 réserve du 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 1^{er} 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 finances 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) constitue l'une des principales aides en faveur du logement en outre-mer. Il est applicable jusqu'au 31 décembre 2029.

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'aide 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 1^{er} janvier 2018. Demeurent toutefois au taux de 5,5 %, les livraisons relevant des secteurs de l'accession

sociale à la propriété (QPV - PSLA), de l'hébergement temporaire et d'urgence, ainsi que de l'accueil des personnes âgées et handicapées.

La loi de finances pour 2020 ramène 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 pour les opérations réalisées en structures d'hébergement temporaire ou d'urgence. Cette baisse de taux s'applique aux constructions achevées à compter du 1^{er} décembre 2019. La loi de finances pour 2022 a étendu le taux à 5,5 % aux travaux consistant, d'une part, à transformer en logements locatifs sociaux des 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 lorsque ces travaux ont rendu l'immeuble à l'état neuf.

Par ailleurs, le taux de TVA réduit pour les travaux réalisés dans les logements 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.

Depuis 2004, les logements locatifs sociaux bénéficient d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de longue durée pouvant aller jusqu'à 30 ans. Ils bénéficient également de deux dégrèvements de TFPB : l'un pour les dépenses d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes handicapées, l'autre pour les travaux permettant de réaliser 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 de leur 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 dossier des prêts, gestion administrative dans le cas des aides personnelles au logement etc.) 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, afin 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 constituent 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 organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) et des sociétés d'économie mixte (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 logements sociaux et majoration de ces prélèvements pour celles qui n'ont pas atteint leurs objectifs de construction de logements sociaux).

Les aides personnelles au logement (APL, ALS et ALF), ainsi que les primes de déménagement sont financées par le Fonds national d'aide au logement (FNAL – art. L.811-1 à L.813-12. du CCH). Depuis 2025, ce Fonds est alimenté par un versement unique du budget de l'État. Auparavant, ses recettes étaient également constituées des cotisations des employeurs et de la taxe sur les bureaux (TSB). Depuis la loi de finances pour 2025, ces dernières ne sont plus affectées directement au FNAL, mais au budget de l'État. Ainsi, l'État assure l'intégralité des recettes du FNAL à partir de 2025, contre 81,6 % en 2024.

6 / Les prélèvements

- L'occupation, la détention, la location, la construction, l'acquisition ou la cession de logements sont soumises à des prélèvements obligatoires.
- En 2025, ces prélèvements liés au logement s'élèvent à 103,4 milliards d'euros (Md€), soit 7,9 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires.
- Près des trois quarts sont constitués de la taxe foncière sur les propriétés bâties (31,6 Md€), de la taxe sur la valeur ajoutée sur les investissements en logement ou sur les charges liées à leur occupation (28,8 Md€), ainsi que des droits de mutations à titre onéreux (13,6 Md€).

Les prélèvements relatifs au logement

En 2025, les prélèvements fiscaux relatifs au logement¹⁰ sont estimés à 103,4 milliards d'euros (Md€) – (figure 6.1). Ils augmentent à nouveau, comme en 2024 (+ 4,8 Md€, soit + 4,9 %, après + 3,4 % en 2024), après deux années de baisse en 2022 et 2023.

Leur hausse est d'abord imputable aux prélèvements sur la consommation de service de logement (+ 7,8 %, soit + 2,0 Md€). En particulier, le montant des taxes sur l'énergie croît de 29,3 % (8,1 Md€, après 6,3 Md€) avec la fin du « bouclier tarifaire », qui se traduit par une hausse du montant de l'accise sur l'électricité. La mise en place de ce dispositif avait entraîné une division par trois des montants collectés entre 2021 et 2023. En 2025, le montant des taxes sur l'énergie est inférieur de 5,5 % à son niveau de 2021.

Les prélèvements sur les producteurs de service de logement augmentent également (+ 2,9 %, soit + 1,3 Md€). Ils représentent la part la plus importante des prélèvements liés au logement (44,5 %), avec un montant de 46,1 Md€ en 2025. Leur hausse est en grande partie liée à celle des montants de taxe foncière sur les propriétés bâties (+ 3,6 %, soit + 1,1 Md€ en 2025), qui atteignent 31,6 Md€, contre 20,8 Md€ 10 ans auparavant.

FIGURE 6.1 : montants des prélèvements fiscaux relatifs au logement

	Évolutions (en %)			Montant 2025 (millions d'euros)	Structure 2025 (en %)
	2023/ 2022	2024/ 2023	2025/ 2024		
Prélèvements sur la consommation associée au service de logement	- 4,2	24,4	7,8	28 035	27,1
TVA (énergie, charges)	5,7	8,8	1,5	15 338	14,8
Autres taxes sur les produits (taxes sur l'énergie et les contrats d'assurance)	- 30,7	84,9	24,9	9 899	9,6
Taxe d'habitation sur les résidences secondaires	9,7	8,8	- 5,8	2 798	2,7
Prélèvements sur les producteurs de service de logement	8,8	6,6	2,9	46 066	44,5
Impositions sur les revenus immobiliers*	1,2	1,9	3,4	8 678	8,4
Impôt sur la fortune immobilière	0,1	16,4	1,2	2 675	2,6
Taxe foncière sur les propriétés bâties	11,7	7,2	3,6	31 590	30,5
Taxes sur les charges	3,8	4,8	3,6	2 921	2,8
Taxes sur les logements vacants et d'habitation sur les logements vacants	129,3	16,1	- 52,5	202	0,2
Prélèvements sur l'investissement en logement	- 2,2	- 12,8	- 6,5	13 881	13,4
Taxes d'urbanisme	3,0	- 41,5	- 36,5	423	0,4
TVA sur terrains (non récupérée)	- 4,4	- 20,0	- 18,2	789	0,8
TVA sur logements neufs	- 3,1	- 17,9	- 12,9	5 369	5,2
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	6,0	2,1	0,2	5 674	5,5
TVA sur frais d'agence et frais de notaire	- 21,5	- 14,9	16,6	1 625	1,6
Prélèvements sur les mutations	- 22,7	- 15,8	18,8	15 447	14,9
DMTO bruts	- 22,7	- 13,6	20,7	13 568	13,1
Contribution de sécurité immobilière	- 22,7	- 13,6	20,7	289	0,3
Impôt, prélèvements sociaux et taxes sur les plus-values immobilières	- 22,7	- 29,6	4,1	1 590	1,5
Ensemble des prélèvements	- 2,5	3,4	4,9	103 429	100,0

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

Source : CSL 2025

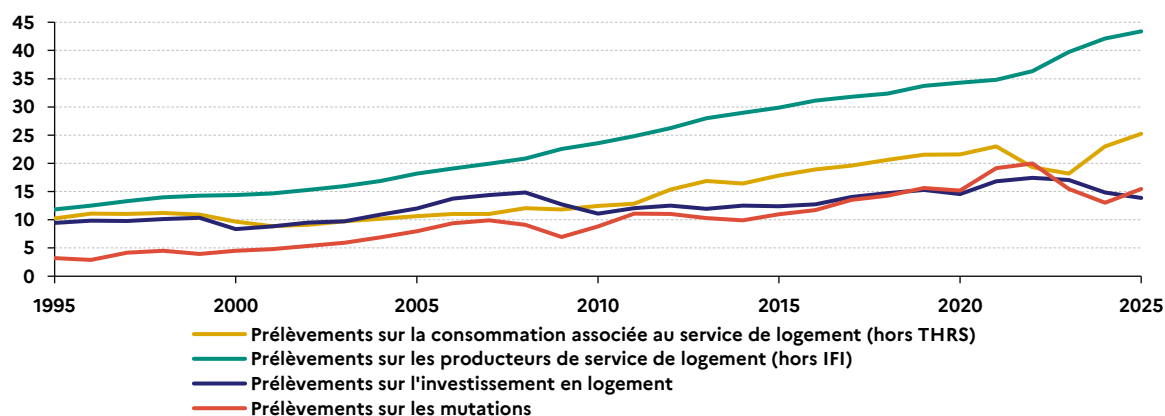
Les prélèvements sur les mutations se redressent nettement (+ 18,8 %, soit + 2,4 Md€), après deux ans de forte baisse (- 34,9 % entre 2022 et 2024, soit - 7,0 Md€), en raison du rebond du nombre de transactions immobilières dans l'ancien. Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) progressent ainsi de 2,3 Md€, après un repli de 5,6 Md€ sur la période 2023-2024. Leur montant est de 13,6 Md€ contre 16,8 Md€ en 2022.

Les prélèvements sur l'investissement continuent, à l'inverse, de reculer (- 1,0 Md€, après - 2,2 Md€), en lien avec la dégradation du marché immobilier neuf. C'est le cas en particulier des montants de TVA sur les logements neufs (- 0,8 Md€, après - 1,3 Md€). Ces prélèvements représentent 13,9 Md€ en 2025, soit leur niveau le plus bas depuis 2016.

¹⁰ 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).

FIGURE 6.2 : montants des prélèvements relatifs au logement

En milliards d'euros



Source : CSL 2025

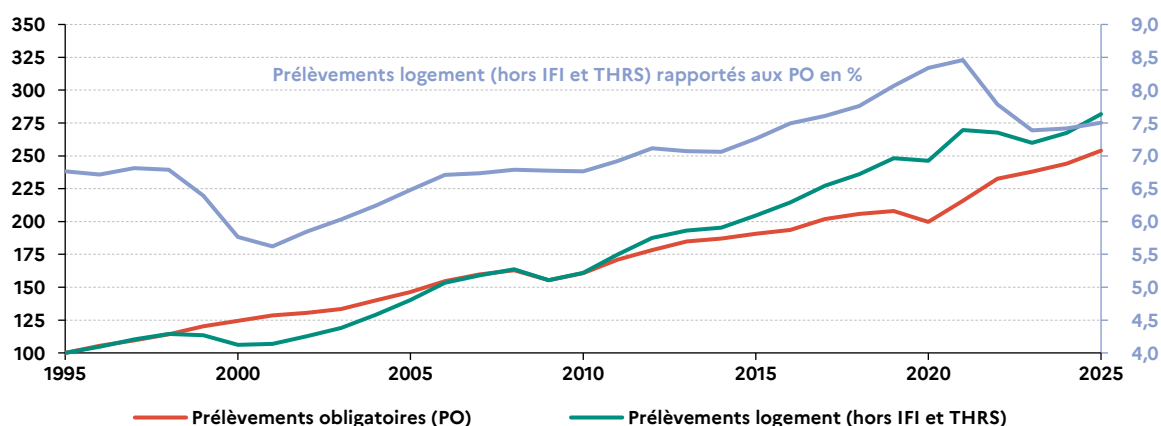
Sur longue période, les prélèvements liés au logement (hors impôt sur la fortune immobilière et taxe d'habitation sur les résidences secondaires par manque de profondeur historique de ces séries) ont suivi, jusqu'en 2014 une évolution relativement proche de celle de l'ensemble des prélèvements obligatoires. De 2015 à 2021, les prélèvements relatifs au logement ont été plus dynamiques, puis ils ont reculé en 2022 et 2023, alors que l'ensemble des prélèvements s'accroissait. Depuis 2024, leur progression est légèrement supérieure à celle de la totalité des prélèvements obligatoires (+ 5,3 %, contre + 4,1 % en 2025). 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 %, est descendue à 7,4 % en 2023 et s'établit à 7,5 % en 2025 (figure 6.3).

Le total des prélèvements sur le logement (y compris l'impôt sur la fortune immobilière et la taxe d'habitation sur les résidences secondaires) représente, en 2025 comme en 2024, 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 1995

En %



Source : CSL 2025

Révisions des années antérieures à 2025

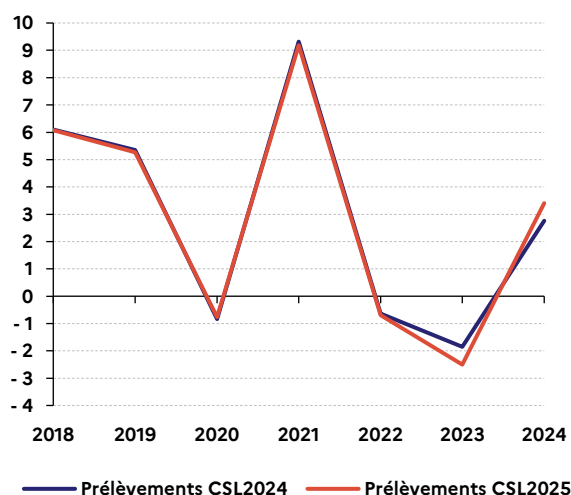
Les montants totaux des prélèvements liés au logement sont révisés de - 0,6 Md€ en 2024, de - 1,2 M€ en 2023 et de - 0,4 Md€ en moyenne sur la période 2018-2022. L'évolution entre 2024 et 2023 est de + 3,4 %, contre + 2,8 % selon le chiffreage précédent, et celle entre 2023 et 2022 est de - 2,5 %, contre - 1,9 % (figure 6.4).

Les prélèvements sur la consommation associée au service de logement sont revus à la hausse en 2024 (+ 0,2 Md€) et à la baisse en 2023 (- 1,1 Md€). Ces révisions trouvent leur origine dans la correction à la hausse du montant des taxes sur l'énergie en 2024 et dans la prise en compte de dégrèvements exceptionnels sur les montants de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires en 2023 et 2024.

Les prélèvements sur les producteurs de service de logement sont révisés à la baisse de 0,4 Md€ en moyenne sur la période 2018-2024 en lien essentiellement avec la révision des impositions sur les revenus immobiliers. Celle-ci provient de l'actualisation du parc de logements et de la révision à la hausse des montants des intérêts d'emprunt déductibles des revenus fonciers.

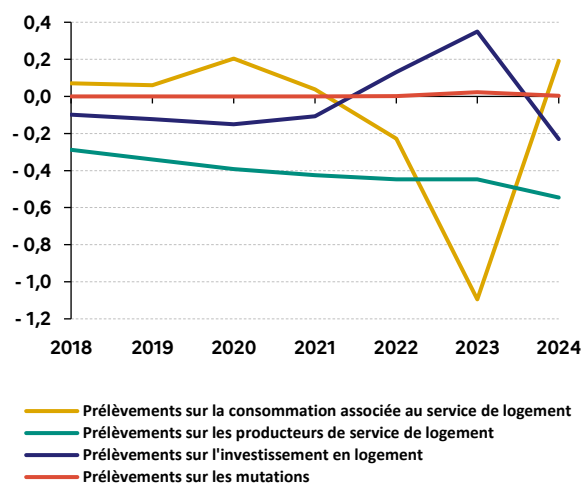
Les prélèvements sur l'investissement en logement sont revus à la baisse en 2024 (- 0,2 Md€) et à la hausse en 2023 (+ 0,3 Md€). Ces révisions découlent d'un ajustement méthodologique dans l'estimation de la part des montants de taxes d'urbanisme relative au logement, ainsi que des révisions des montants d'investissement neuf en 2024 et en 2023 (figure 6.5).

FIGURE 6.4 : révision de l'évolution des prélèvements liés au logement
En %



Sources : CSL 2024 ; CSL 2025

FIGURE 6.5 : contribution des différentes composantes à la révision des prélèvements liés au logement
En milliards d'euros



Sources : CSL 2024 ; CSL 2025

FOCUS

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.) : la TVA et les autres taxes pesant sur ces consommations (taxes sur l'énergie, taxes 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 1^{er} 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 nécessaires à la production de ce service telles que la TVA sur les charges des producteurs et les taxes spécifiques sur certains produits (énergie, contrats d'assurance).

Prélèvements liés à l'investissement en logement

Cette rubrique comprend les taxes d'urbanisme dues lors de la construction de logements : la loi de finances rectificative pour 2010 a créé la taxe d'aménagement qui remplace, depuis le 1^{er} 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 de 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 la TVA 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 1^{er} mars 2014. La loi de finances pour 2025 permet aux conseils départementaux, de relever temporairement des taux au-delà du plafond de 4,5 %, sans excéder 5 %. Ils peuvent également exonérer les primo-accédants de cette hausse, applicable aux transactions effectuées entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028.

Depuis le 1^{er} 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 1^{er} janvier 2018) sur les plus-values immobilières qu'ils réalisent

lors de la cession de leur 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 nette des avantages fiscaux liés aux dispositifs d'investissement locatif (« Besson », « Borloo », « Scellier », « Pinel », etc.). De même, la TFPB est nette des exonérations applicables aux logements neufs et aux logements sociaux.

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.

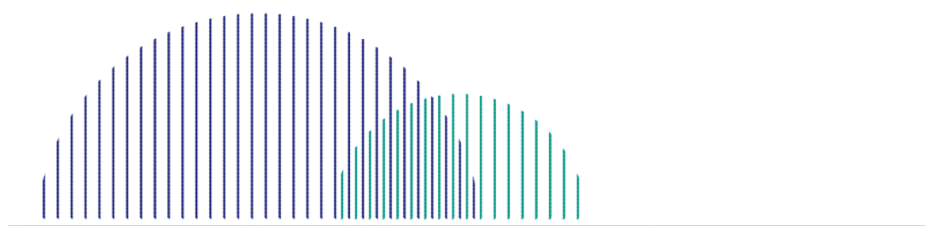
Quelques prélèvements sont actuellement absents du chiffrage, compte tenu de difficultés d'estimation. Il s'agit notamment des droits de mutation à titre gratuit et, avant 2018, des montants relatifs à la partie immobilière de l'impôt de solidarité sur la fortune du fait de la difficulté actuelle à estimer 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 services, et non plus comme des impôts et taxes. Elles étaient auparavant comptées parmi les prélèvements liés à la consommation de service de logement.

Dépôt légal : septembre 2026

ISSN : en cours

Copyright : reproduction partielle autorisée sous
réserve de mention de la source et de l'auteur



Rapport du compte du logement 2025

Dans un contexte de moindre croissance de l'activité économique et des prix, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement progresse de 0,4 % en 2025, pour s'établir à 621 milliards d'euros. Cette légère hausse est portée par la progression des dépenses courantes (+ 1,9 %) tandis que l'investissement en logement recule de 4,4 %.

L'activité immobilière, qui s'élève à 364 milliards d'euros, progresse de 8,0 % en lien avec la reprise des acquisitions dans l'ancien malgré le recul de l'investissement en logements neufs.

Les aides au logement représentent près 46 milliards d'euros. Elles augmentent de 5,5 %, en raison notamment du rebond des aides liées au dispositif « MaPrimeRénov' » et des aides personnelles au logement. Les prestations sociales, subventions d'investissement, avantages fiscaux et de taux, augmentent également en 2025. Les prélèvements sont en hausse sous l'effet de la fin du « bouclier tarifaire » sur l'électricité, du redressement des droits de mutation lié à la reprise des transactions dans l'ancien et de la progression de la taxe foncière.

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.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

