

Immobilier résidentiel – Le vieillissement démographique atténuera-t-il la pénurie de logements en Allemagne ?

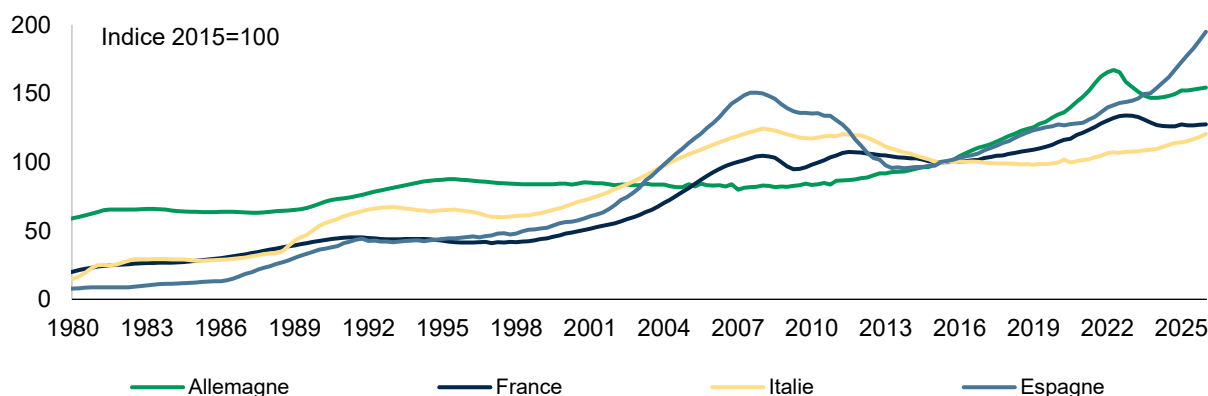
Le 20 septembre 2026, *Die Linke* est arrivée en tête de l'élection régionale à Berlin, une première pour le parti de gauche radicale dans la capitale. La crise du logement était au cœur de la campagne de *Die Linke* et **cette victoire traduit l'exaspération des Berlinoises face à la flambée des loyers et aux difficultés d'accès au logement**. Le marché immobilier allemand fait en effet face à des contraintes conjoncturelles et structurelles importantes, qui se traduisent aujourd'hui par **un déficit estimé à 1,4 million de logements, une hausse continue des loyers et une offre abordable insuffisante**.

Trajectoire du marché immobilier résidentiel depuis les années 2000

Après le *boom* des années 1990, le marché immobilier allemand est resté stable au début des années 2000, contrastant avec les fortes hausses qu'ont connues les autres grands pays européens. Cette stabilité s'explique par un parc alors abondant, hérité des investissements post-réunification, une croissance démographique ralentie, un système de crédit prudent et des politiques publiques favorisant la location.

La décennie 2010 est marquée par un cycle haussier inédit des prix des logements. Les taux d'intérêt historiquement bas, la bonne tenue du marché du travail et une immigration de travail soutenue ont alimenté une forte demande, mais qui s'est heurtée à une offre rigide. Ainsi, **l'accès à la propriété est devenu difficile** : la part des propriétaires occupants passe de 53,2% à 46,5% entre 2010 et 2022. Les loyers urbains doublent entre 2015 et 2025, conduisant le gouvernement à renforcer l'encadrement des loyers.

Prix de l'immobilier résidentiel en Europe



Sources : OCDE, Crédit Agricole S.A./ECO

En 2022, la forte inflation et la remontée rapide des taux d'intérêt interrompent ce mouvement : les prix chutent de 8,4% en 2023 et de nombreux ménages exclus de la propriété se reportent vers la location. Mais après deux années de correction, les prix repartent à la hausse dès 2024, soutenus par la stabilité de l'emploi, la désinflation et la hausse des salaires réels. En 2026, les prix continuent d'augmenter (+1,2% au T1 par rapport au T1 2025 et +0,6% au T2), mais restent encore plus de 8% inférieurs au pic de 2022.

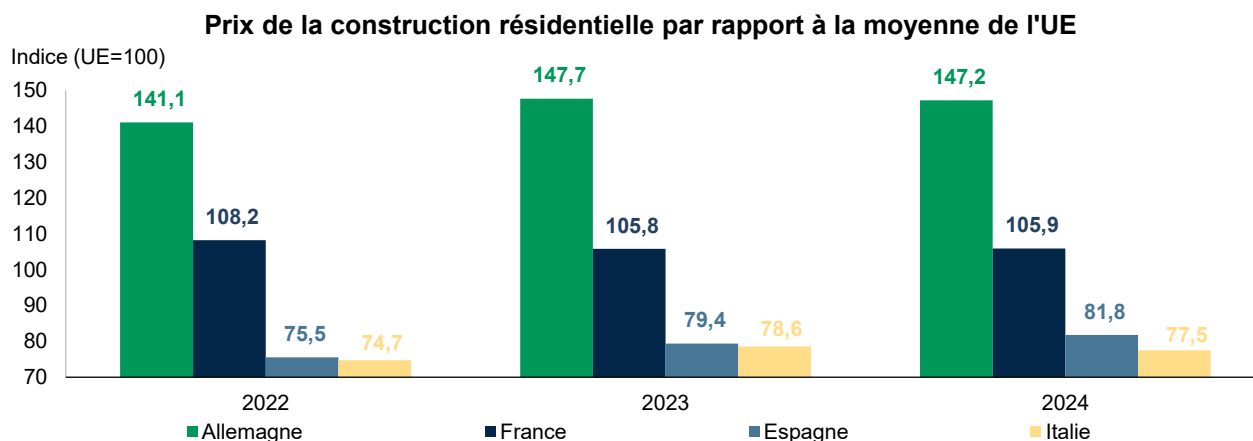
Le secteur de la construction peine à répondre aux besoins de logements

La construction résidentielle peine à se redresser après des années de récession. Les permis de construire sont repartis à la hausse depuis 2025 (+12% sur janvier-juillet 2026 par rapport à la même période de 2025), mais demeurent très en deçà de leurs niveaux d'avant la chute des prix (-33% par rapport à janvier-juillet 2021¹). Les livraisons de logements neufs atteindraient leur point bas en 2026, avant une reprise très progressive en 2027 et 2028².

Les coûts de construction constituent un frein majeur : en hausse de 21,5%³ entre 2021 et 2025, ils sont les plus élevés de l'Union européenne.

Dans les zones urbaines, la rareté du foncier constructible limite l'expansion du parc résidentiel et alimente la hausse des prix. Si 85% du potentiel de construction identifié⁴ reposerait sur la densification interne, celle-ci se heurte à des procédures d'urbanisme longues, aux capacités administratives limitées des communes, à une résistance citoyenne (effet NIMBY) et à la rétention spéculative des terrains, dont l'appréciation continue dissuade les propriétaires de vendre. Les normes réglementaires renchérissent par ailleurs les coûts de construction : en l'absence de définition légale exhaustive de ces normes, les constructeurs appliquent par précaution les standards les plus contraignants. Les exigences énergétiques, encadrées par la loi de la modernisation des bâtiments (GModG), s'ajoutent à ces contraintes, bien que le gouvernement en ait partiellement assoupli les dispositions relatives aux systèmes de chauffage en juillet 2026.

Le secteur de la construction peine ainsi à remédier à un déficit de logements estimé à 1,4 million en 2024⁵, restreignant l'accessibilité des logements pour les ménages, notamment dans les grandes villes.



Sources : Eurostat, Crédit Agricole S.A./ECO

¹ Données Destatis

² Prévisions [EUROCONSTRUCT \(101st Country Report – Summer 2026\)](#), reprises par l'Ifo : [Europäischer Bau wächst 2026 um 2%, Ifo \(2026\)](#)

³ [Données Eurostat](#) : indice des coûts de construction résidentielle par rapport à la moyenne de l'UE, en parité de pouvoir d'achat

⁴ [Mehr Wohnungsbau! Aber wie?](#), B. Faller, Vhw (Association fédérale pour le logement et le développement urbain), 2024, et [Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden](#), BBSR, 2022

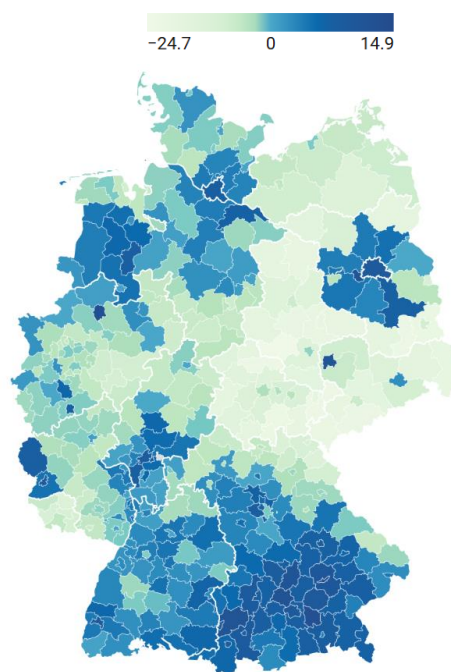
⁵ [Sozialer Wohn-Monitor 2026](#), Pestel Institut, Janvier 2026

Un parc de logements peu adapté aux modifications de la demande à long terme

Fin 2025, l'Allemagne compte 83,5 millions d'habitants. Dans le scénario central des projections démographiques⁶, la population reculerait de 3,7% entre 2025 et 2045. Dans tous les scénarios retenus, la part des plus de 67 ans augmenterait.

Malgré ce recul démographique, les besoins de logements resteront croissants en raison de la légère hausse du nombre de ménages entre 2022 et 2045 (+560 000) et de l'inadéquation géographique de l'offre. Selon le BBSR⁷, la demande se concentrera dans les zones urbaines et économiquement attractives, où la vacance des logements est faible. Le nombre de ménages baisserait⁸ de 4,4% en ex-RDA et progresserait de 2,8% en ex-RFA⁹. En prenant également en compte les logements techniquement ou économiquement non rénovables¹⁰ pour atteindre la neutralité climatique, le *Pestel Institut* prévoit des besoins de construction de plus de 300 000 logements par an à l'horizon 2050¹¹.

Projection de l'évolution de la population par district en Allemagne entre 2022 et 2045 (en %)



Sources : Destatis, Calculs Crédit Agricole S.A./ECO

⁶ Dans le scénario central, les hypothèses sont les suivantes : un taux conjoncturel de fécondité à 1,47, un solde migratoire de 250 000 par an, une espérance de vie à la naissance de 84,5 années pour les hommes et de 87,7 années pour les femmes.

⁷ Le BBSR est une administration fédérale qui a notamment la charge de produire de la recherche sur la construction, les affaires urbaines et le développement spatial. Il est également responsable du rapport sur l'aménagement du territoire, qui fournit des informations sur les développements économiques et démographiques allemands à moyen et long terme. Son équivalent français est le SDES.

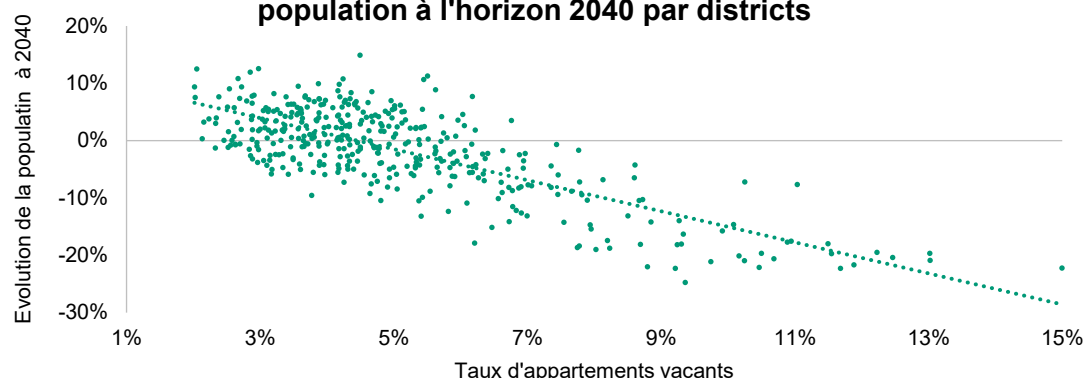
⁸ [Raumordnungsprognose 2045 : aktualisierte Bevölkerungsprognose](#)

⁹ Pour plus de détails sur les projections du nombre de ménages à horizon 2045, voir : [Raumordnungsprognose 2045 : Haushaltsprognose](#)

¹⁰ Il y en aurait 4 millions

¹¹ [Sozialer Wohn-Monitor 2026](#), Pestel-Institut, Janvier 2026.

Taux d'appartements vacants en 2022 et croissance de la population à l'horizon 2040 par districts



Lecture : chaque point représente l'un des districts allemands¹², avec en abscisse son taux d'appartements vacants et en ordonnée l'évolution de sa population. Le graphique montre que les districts dont les taux de vacance sont les plus élevés sont ceux où la population décline et, inversement, les districts dont la population augmente le plus ont un taux de vacance très faible.

Sources : Destatis, BBSR, Calculs Crédit Agricole S.A./ECO

Le « Bau-Turbo », une solution ?

Pour favoriser la création de logements, le gouvernement de Merz a proposé le « Bau-Turbo », entré en vigueur en octobre 2025. Le plan donne plus de liberté aux communes dans la gestion des espaces résidentiels. Elles pourront désormais accepter des projets résidentiels dans les zones non dédiées à la construction. Des dérogations aux plans d'aménagement urbains pourront créer des logements par surélévation, extension ou construction en « deuxième rangée ». Les délais d'octroi des permis sont réduits à 3 mois, avec accord automatique en cas de non-décision.

Si le plan entend relancer la construction résidentielle, il n'apporte pas de réponses spécifiques à la crise du logement abordable que rencontrent les Allemands. En effet, augmenter la construction ne suffit pas à réduire les loyers : la demande peut rester trop forte pour que l'offre seule ne rééquilibre le marché. Cette carence constitue un obstacle économique notoire pour les jeunes actifs en quête de logement.

Crédit Agricole S.A. — Direction des Études Économiques
12 place des États-Unis – 92127 Montrouge Cedex

Directeur de la Publication : Isabelle Job-Bazille

Rédacteur en chef : Armelle Sarda

Documentation : Elisabeth Serreau – Statistiques : Datalab ECO

Secrétariat de rédaction : Sophie Gaubert / Nathalie Marcet

Contact : publication.eco@credit-agricole-sa.fr

Consultez les Études Économiques et abonnez-vous gratuitement à nos publications sur :

Internet : <https://etudes-economiques.credit-agricole.com/>

iPad : application **Études ECO** disponible sur App store

Android : application **Études ECO** disponible sur Google Play

Cette publication reflète l'opinion de Crédit Agricole S.A. à la date de sa publication, sauf mention contraire (contributeurs extérieurs). Cette opinion est susceptible d'être modifiée à tout moment sans notification. Elle est réalisée à titre purement informatif. Ni l'information contenue ni les analyses qui y sont exprimées ne constituent en aucune façon une offre de vente ou une sollicitation commerciale et ne sauraient engager la responsabilité du Crédit Agricole S.A. ou de l'une de ses filiales ou d'une Caisse régionale. Crédit Agricole S.A. ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité de ces opinions comme des sources d'information à partir desquelles elles ont été obtenues, bien que ces sources d'information soient réputées fiables. Ni Crédit Agricole S.A., ni une de ses filiales ni une Caisse régionale, ne saurait donc engager sa responsabilité au titre de la divulgation ou de l'utilisation des informations contenues dans cette publication.

¹² Le district (ou « Landkreis » en allemand) est l'échelon administratif intermédiaire entre la municipalité et le Länder. L'Allemagne en compte environ 400 : 294 sont ruraux et 106 sont urbains