

Perspectives

N°26/213 – 19 octobre 2026

Allemagne – Immobilier résidentiel

Le vieillissement démographique atténuera-t-il la pénurie de logements ?

- Stable dans les années 2000, le marché immobilier allemand a connu un cycle haussier inédit entre 2010 et 2022, interrompu par la remontée des taux, avant d'amorcer une reprise progressive depuis 2024.
- Le secteur de la construction résidentielle peine à se redresser, plombé notamment par des coûts élevés liés à une pénurie de foncier et à un cadre réglementaire jugé complexe. Cette faiblesse de l'offre entretient une pénurie de logements qui comprime l'accessibilité au logement, notamment dans les grandes villes.
- Malgré un léger recul démographique attendu, les besoins en logements resteront soutenus, portés par la hausse du nombre de ménages et la poursuite de l'urbanisation, surtout dans les zones où la vacance est la plus faible et les capacités de construction les plus limitées.
- Le plan « Bau-Turbo » apporte des assouplissements réglementaires, plébiscités par les acteurs de la construction, mais pourrait rester insuffisant : il ne prévoit pas de mesures spécifiques pour le logement abordable dans les zones tendues.

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 hausse 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 à l'échelle nationale, une hausse continue des loyers et une offre de logements abordables insuffisante.

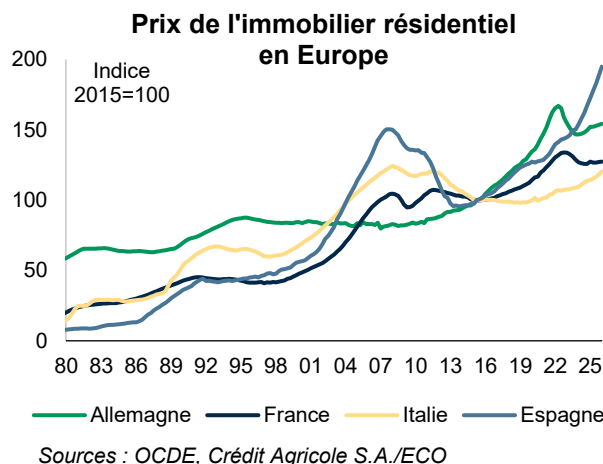
Du cycle haussier au retournement : trajectoire du marché immobilier résidentiel allemand depuis les années 2000

Années 2000 : une décennie de stabilité dans un contexte européen agité

Après le **boom** des années 1990 lié au choc démographique dans l'Ouest du pays¹ et à la reconstruction du parc de logements de l'ex-RDA, le marché immobilier a connu une période de stabilité au début des années 2000, qui s'est étirée jusqu'au début des années 2010. Cette trajectoire contraste avec celle des principales économies européennes dans lesquelles les prix des logements ont fortement augmenté entre 2000 et 2006, avant de baisser à la suite de la crise financière de 2007.

¹ Entre 1988 et 1993, l'Allemagne de l'Ouest a connu une vague migratoire sans précédent : 1,5 million de migrants d'Europe de l'Est, 1 million d'Allemands provenant des nouveaux Länder et 1,5 million de demandeurs d'asile se sont

installés sur le territoire de l'ancienne RFA. Au total, plus de 4 millions de personnes ont rejoint le territoire, représentant une augmentation de 10% du nombre de ménages.



La stabilité du marché immobilier allemand à cette période s'explique par plusieurs facteurs. Du côté de l'offre, les **importants investissements réalisés après la réunification** ont laissé un parc de logements relativement abondant. Du côté de la demande, le **ralentissement de la croissance démographique** a limité les besoins en logements nouveaux. Par ailleurs, contrairement à la plupart des pays européens, **la baisse des taux d'intérêt du début des années 2000 ne s'est pas traduite par une forte expansion du crédit immobilier.** Le système de financement allemand, fondé sur des critères d'octroi prudents (apports personnels exigés élevés, faibles ratios *loan-to-value* et prédominance des prêts à taux fixe), a limité la transmission de l'assouplissement monétaire à la demande de logements². À cela s'ajoutent **des politiques publiques qui ont durablement favorisé la location plutôt que l'accession à la propriété** : droits de mutation parmi les plus élevés d'Europe, absence de déductibilité fiscale des intérêts d'emprunt pour les propriétaires occupants et accessibilité du parc de logements sociaux à une large part de la population³.

L'Allemagne se distinguait déjà par un taux de propriétaires de leur résidence principale particulièrement faible, reflet d'un marché locatif développé. En 2005, seulement 53,3% des Allemands étaient propriétaires de leur logement, soit l'un des taux les plus faibles⁴ de la zone euro. À titre de comparaison, la part des propriétaires s'élevait alors à 61,8% en France, 74,4% au Portugal et 73,2% en Italie.

2010-2022 : l'assouplissement des conditions monétaires et les contraintes de l'offre ont alimenté une hausse inédite des prix

La décennie 2010 a été marquée par un cycle haussier d'une ampleur inédite depuis la réunification. La baisse historique des taux d'intérêt dans le sillage de la politique monétaire accommodante de la Banque centrale européenne (BCE) a amélioré la capacité d'emprunt des ménages, tandis que la bonne tenue du marché du travail, la progression du revenu disponible des ménages et une pression démographique alimentée par une immigration de travail soutenue ont alimenté le dynamisme de la demande. En revanche, en ce qui concerne l'offre de logements, elle s'est heurtée aux contraintes structurelles du secteur de la construction : la rareté croissante du foncier constructible dans les zones les plus tendues et les capacités limitées du secteur de la construction ont alimenté l'envolée des prix immobiliers.

Ce cycle haussier a alimenté les difficultés d'accès des ménages allemands à la propriété⁵, en particulier pour les jeunes, si bien que le taux de propriétaires occupants a baissé sur la période : entre 2010 et 2022, il est passé de 53,2% à 46,5%. Ainsi, **le marché locatif a connu des tensions accrues et les loyers ont suivi une tendance haussière, particulièrement dans les villes.** Entre 2015 et 2025, ils ont globalement doublé (+44% pour les relocations, contre +51% pour les loyers des logements neufs⁶). **Face à la hausse des loyers, le gouvernement a renforcé leur encadrement via un double dispositif.** D'une part, pour les baux en cours, les hausses de loyer sont plafonnées à 20% sur trois ans, voire 15% dans les zones tendues (depuis 2013). D'autre part, pour les nouveaux contrats, le plafonnement des loyers, adopté en mars 2015, interdit de fixer un loyer supérieur de plus de 10% au loyer de référence local dans les communes désignées par les Länder comme zones tendues. Les logements neufs et les biens ayant fait l'objet de rénovations substantielles sont toutefois exemptés de ce plafonnement. Ainsi, **l'écart entre les nouveaux contrats de location et ceux en cours s'est creusé⁷.** Il s'élevait en 2022 à +31% pour les nouveaux contrats en moyenne à l'échelle nationale, et +48% dans les sept plus grandes métropoles⁸. Berlin affiche l'écart le plus important avec +70%, suivi de Munich (+45%) et de Hambourg (+37%).

² [The Stability of the German Housing Market](#), Michael Voigtländer, Juillet 2012

³ [Reasons for the low homeownership rate in Germany](#), Leo Kaas et al., Deutsche Bundesbank, Janvier 2020

⁴ [Données Eurostat](#)

⁵ [Wohneigentumsdynamik in Deutschland - Generation Miete als Folge des Immobilienbooms?](#), Institut der deutschen Wirtschaft, Septembre 2024

⁶ L'indice Bulwiengesa suit l'évolution des prix dans 135 villes d'Allemagne.

⁷ [Mieten – Wachstumsstopp und sozialer Sprengstoff in Großstädten?](#), Ifo, 2025

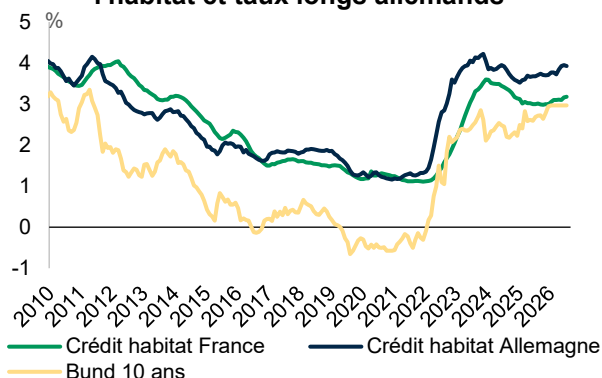
⁸ Berlin, Hambourg, Munich, Cologne, Francfort-sur-le-Main, Stuttgart, Düsseldorf

En 2022, dans un contexte de forte inflation, l'augmentation des coûts du crédit a mis fin à un cycle haussier inédit

Dans un environnement macroéconomique profondément perturbé par les conséquences de la pandémie, puis par le déclenchement de la guerre en Ukraine fin février 2022, le cycle d'expansion du marché immobilier allemand s'est interrompu en 2022, et la pression sur les prix immobiliers s'est relâchée. L'explosion des coûts énergétiques et alimentaires a entraîné une inflation historiquement élevée, contraignant la BCE à remonter ses taux directeurs à dix reprises entre juillet 2022 et septembre 2023 (lorsque le taux de refinancement a atteint son pic à 4,5%), avant d'entamer une phase de baisse en juin 2024.

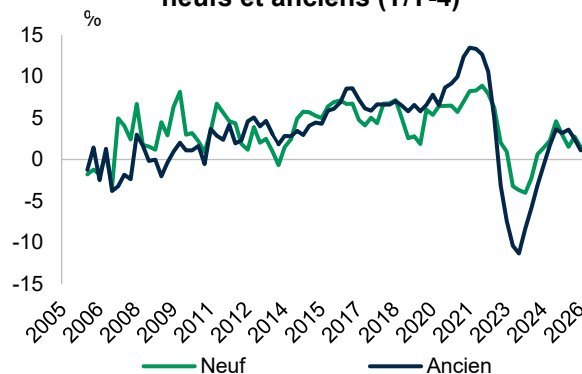
En conséquence, les taux longs ont considérablement augmenté : le Bund est passé de niveaux légèrement négatifs entre 2019 et 2022 à 2,85% en octobre 2023. Les taux d'intérêt appliqués aux nouveaux crédits immobiliers des ménages, qui avaient évolué dans une fourchette de 1% à 2% entre 2015 et début 2022, ont atteint 4,22% en novembre 2023, leur niveau le plus élevé depuis plus d'une décennie.

Taux d'intérêt annuels des crédits à l'habitat et taux longs allemands



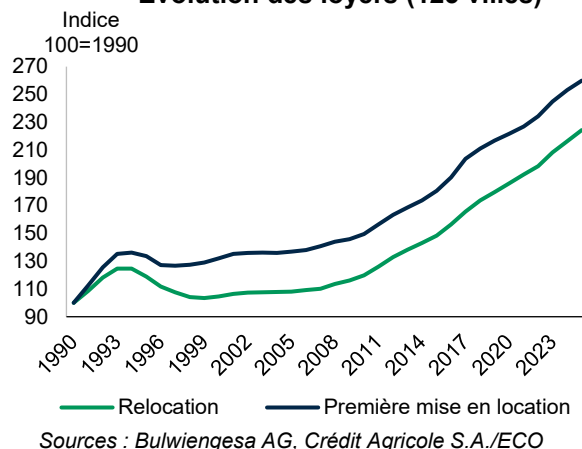
Face à un marché au ralenti, les prix de l'immobilier résidentiel ont amorcé un repli fin 2022, avant de chuter significativement de 8,4% en 2023. Les prix ont connu un ajustement plus prononcé dans l'ancien (-9,4%) que dans le neuf (-2,5%), ce dernier étant plus rigide car soumis aux contraintes de rentabilité du secteur de la construction.

Évolution des prix des logements neufs et anciens (T/T-4)



La dégradation de l'accessibilité financière liée à la hausse des taux a par ailleurs exclu du marché de l'accession de nombreux ménages, qui se sont reportés vers la location⁹. Les loyers ont ainsi progressé plus rapidement en 2023 qu'en 2022, particulièrement pour les logements neufs (+5%, après +3,1% en 2022). Pour les logements remis en location, les loyers ont progressé de +4,6% en 2023 après +3,2% en 2022.

Évolution des loyers (125 villes)

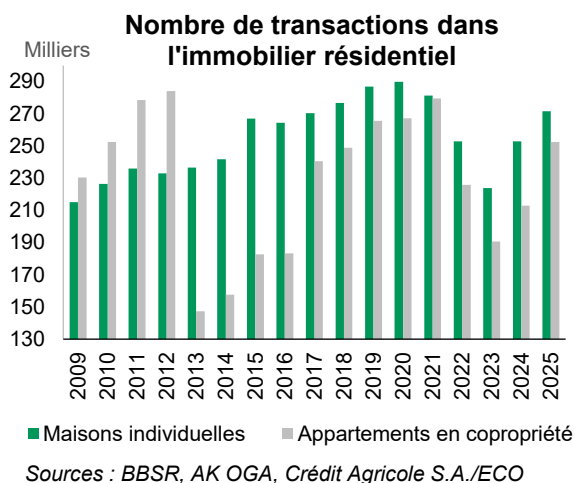


Une reprise progressive du marché depuis 2024

Après deux années de correction marquée, le marché immobilier résidentiel allemand a amorcé une reprise en 2024. La stabilité du marché du travail, l'amélioration du pouvoir d'achat liée à la désinflation et la croissance des salaires réels ont soutenu la demande malgré la faiblesse de l'économie allemande. Les conditions de financement se sont légèrement détendues par rapport au pic de 2023, demeurant toutefois à un niveau élevé : les taux des crédits à l'habitat ont oscillé entre 3,5% et 3,7% en 2025, après avoir atteint 4,22% en novembre 2023. Dans ce contexte, le nombre de transactions, qui avait

⁹ [Monthly report](#), Deutsche Bundesbank, Février 2024

fortement diminué en 2022 et 2023, est reparti à la hausse dès 2024.



Les prix ont ainsi augmenté dès le T2 2024, pour atteindre une progression annuelle moyenne de +3,2% en 2025, qui se poursuit en 2026 : +1,4% par rapport au même trimestre de l'année précédente au T1, +0,6% au T2.

Cette reprise de la demande s'opère toutefois dans un contexte d'offre structurellement insuffisante, et les contraintes pesant sur le secteur de la construction, à la fois conjoncturelles et structurelles, continuent de constituer un facteur de risque pour l'accessibilité au logement en Allemagne.

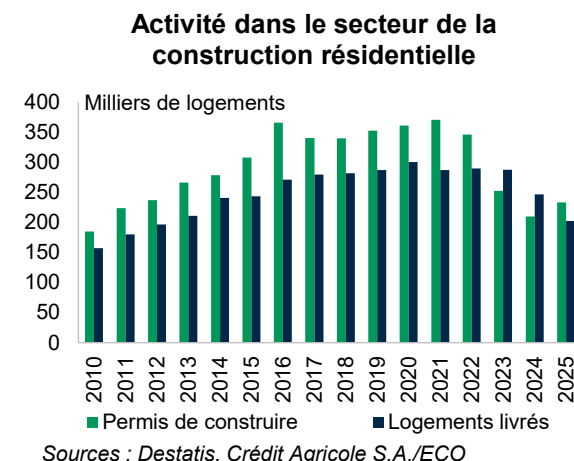
Le secteur de la construction résidentielle peine à répondre aux besoins en logements

Le secteur de la construction résidentielle allemand peine à se redresser après des années de récession. Outre le renchérissement des prix des matières premières, les tensions sur les chaînes d'approvisionnement et les difficultés de recrutement de main-d'œuvre, des freins propres au marché immobilier allemand entravent la reprise du secteur en rendant les nouveaux projets particulièrement inabordable pour les particuliers et non rentables pour les investisseurs.

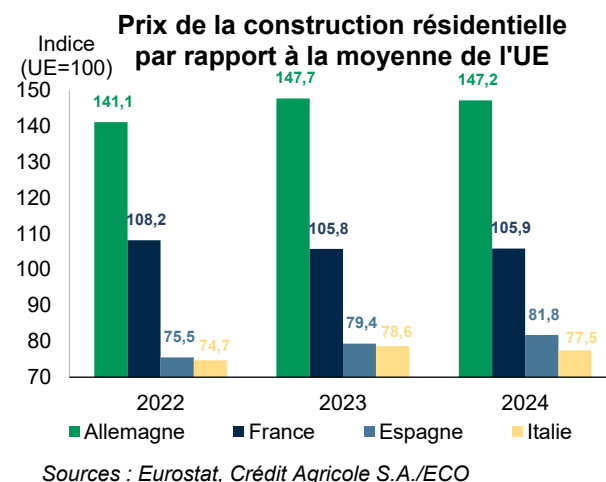
Malgré des signaux encourageants, le secteur reste freiné par des coûts de construction élevés

L'activité dans le secteur de la construction résidentielle a considérablement ralenti depuis 2022. Le nombre de permis de construire a fortement reculé, et les livraisons de logements neufs ont suivi avec un décalage. Le premier

signal de retournement est apparu en 2025 pour les permis de construire : en hausse pour la première fois depuis quatre ans (+11,1% en 2025) – une tendance confirmée par le premier semestre 2026 (+15,1% par rapport au S1 2025) –, ils restent toutefois 34% en deçà du niveau du premier semestre 2021. Selon les prévisions d'Euroconstruct¹⁰, le point bas de la livraison de logements neufs serait atteint en 2026, avant une reprise très progressive en 2027 et 2028, qui ne permettrait toutefois pas de retrouver le niveau de 2024.



L'Allemagne se distingue du reste de l'Union européenne par les coûts de construction résidentiels les plus élevés, à 147%¹¹ de la moyenne de l'UE en 2024.



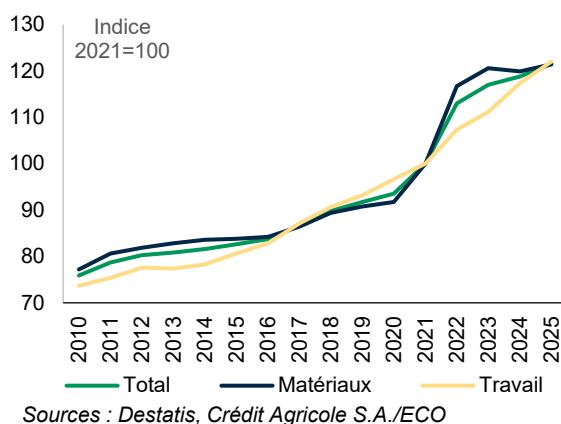
L'indice des coûts de construction résidentielle en Allemagne a progressé de 21,5% entre 2021 et 2025, avec la hausse la plus forte observée au moment du choc inflationniste en 2022 (+13%), notamment pour les coûts des matériaux (+16,7%) en raison des perturbations des chaînes

¹⁰ Prévisions EUROCONSTRUCT (101st Country Report – Summer 2026), reprises par l'Ifo : [Europäischer Bau wächst 2026 um 2%, Ifo \(2026\)](#)

¹¹ Données Eurostat : indice des coûts de construction résidentielle par rapport à la moyenne de l'UE, Parité de Pouvoir d'Achat

d'approvisionnement. Le coût du travail a, de son côté, augmenté de manière plus progressive, mais est tout de même de 22% supérieur à son niveau de 2021, dans un contexte de progression des salaires résultant de l'inflation élevée et de pénuries persistantes de main-d'œuvre¹².

Coûts de construction résidentielle



Une offre contrainte par la pénurie de terrains constructibles et la prudence en matière réglementaire

Dans les zones de forte demande, notamment les centres urbains, la rareté du foncier constructible limite les possibilités d'expansion du parc résidentiel. L'envolée des prix des terrains, principal moteur de cette dynamique¹³, entretient une pression élevée sur les prix des logements. Si les communes rurales disposent encore de marges d'extension, les zones déjà bien urbanisées sont contraintes de miser sur la densification interne, qui constituerait 85% du potentiel de construction résidentielle identifié (environ 2 millions de logements)¹⁴. Ce potentiel se heurte toutefois à des procédures d'urbanisme longues et complexes que les administrations communales, aux capacités limitées, peinent à absorber. S'y ajoute une potentielle résistance citoyenne (effet NIMBY¹⁵) qui alimente des controverses politiques locales et peut contribuer à l'allongement des délais. Par ailleurs, comme la construction de logements supplémentaires ne bénéficie pas directement aux résidents des

communes concernées, les autorités politiques ne sont pas incitées à octroyer des permis de construire. Enfin, la rétention spéculative des terrains comprime l'offre mobilisable. Bien que certains propriétaires retiennent leurs actifs pour des motifs variés (besoins personnels, désintérêt ou contraintes administratives), la spéculation foncière s'ajoute à ces facteurs. L'appréciation des terrains générée par la rareté elle-même produit des gains patrimoniaux latents, sans prise de risque ni investissement¹⁴.

Les normes réglementaires, bien qu'essentielles en matière de sécurité et d'efficacité énergétique, contribuent à renchérir significativement le coût des nouveaux logements¹⁶. En Allemagne, le cadre juridique repose sur les règles de l'art¹⁷ généralement reconnues, dont le contenu n'est pas défini de manière exhaustive par la loi. Ainsi, pour limiter les risques de litiges, les constructeurs sont incités à appliquer les normes les plus contraignantes, y compris celles relevant du confort¹⁸. **À ces contraintes s'ajoutent les exigences liées à la transition climatique :** la loi du 23 juillet 2026 a réformé la loi sur l'énergie des bâtiments (*Gebäudeenergiegesetz*, GEG) et l'a rebaptisée loi sur la modernisation des bâtiments (*Gebäudemodernisierungsgesetz*, GModG). Cette dernière allège les exigences pour les nouveaux systèmes de chauffage en supprimant l'obligation de produire au moins 65% de la chaleur à partir d'énergies renouvelables¹⁹. Toutefois, pour la construction neuve, les exigences ont été renforcées en application de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments : à partir de 2030, les bâtiments résidentiels neufs devront être zéro émission et équipés d'installations solaires dans la mesure du possible. De nouvelles obligations s'appliqueront par ailleurs dès 2027-2028 (bornes de recharge, calcul des émissions sur l'ensemble du cycle de vie).

Un déficit estimé à 1,4 million de logements en 2024

La persistance de ces contraintes dans le secteur de la construction résidentielle en

¹² [Monthly Report, Deutsche Bundesbank, Août 2025](#)

¹³ [Monthly Report, Deutsche Bundesbank, Octobre 2020](#)

¹⁴ [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

¹⁵ Acronyme de "Not In My BackYard", qui désigne les mouvements d'opposition à des projets d'aménagement car ils portent atteinte au cadre de vie des résidents d'un quartier

¹⁶ Selon une évaluation de l'Institut pour la construction durable citée par le [German Council of Economic Experts](#), (Gniewchitz et al., 2023), les prélèvements et exigences (taxes, redevances, normes) représentaient environ 12% du coût total de la construction résidentielle neuve en zones urbaines au T4 2022.

¹⁷ Les règles de l'art correspondent à un cadre de référence fondé sur les normes, la réglementation et l'état actuel des connaissances techniques dans un domaine en particulier

¹⁸ [Chapter 4 – Housing in Germany: Address shortages and facilitate access](#), German Council of Economic Experts, Annual Report 2024/25

¹⁹ Depuis 2024, tout nouveau chauffage devait fonctionner à au moins 65% avec des énergies renouvelables, ce qui excluait de fait les chaudières à gaz et au fioul. La réforme supprime cette obligation : il est de nouveau possible d'installer ce type de chaudière, mais elle devra fonctionner avec une part minimale de combustibles neutres en carbone : 10% à partir de 2029, puis 15% en 2030, 30% en 2035 et 60% en 2040.

Allemagne n'est pas de nature à contribuer à la résorption de la pénurie de logements actuelle. Selon les estimations du Pestel Institute²⁰, le déficit de logements en Allemagne s'élevait à 1,4 million fin 2024²¹, en considérant que les logements vacants de longue durée ne peuvent pas être réactivés. En envisageant une réactivation partielle de ce type de logements vacants, le déficit resterait important : 1,05 million de logements si 40% pouvaient être remis sur le marché et 790 000 logements avec une réactivation de 80%.

Compte tenu des évolutions futures de la demande de logements en Allemagne, le déficit devrait se creuser dans les années à venir, même en cas de réactivation des logements vacants de longue durée.

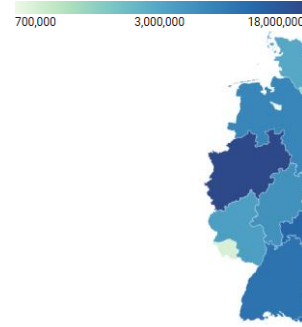
Un parc de logements peu adapté aux modifications de la demande à long terme

La demande potentielle de logements à long terme dépend de facteurs démographiques, en particulier le nombre de ménages.

Une population en recul et vieillissante à l'horizon 2045

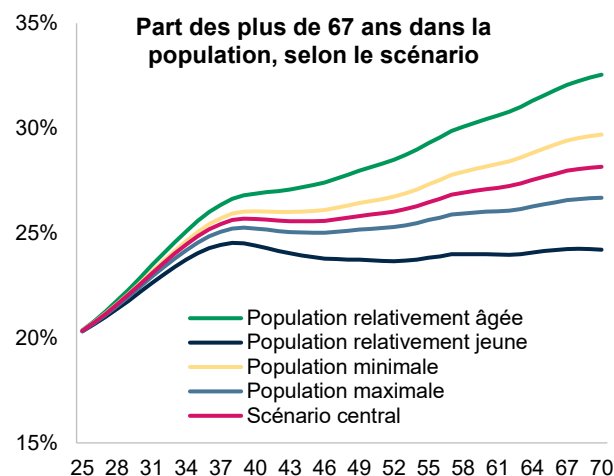
Au 31 décembre 2025, la population allemande s'élève à 83,467 millions d'habitants²². Les régions occidentales et méridionales occupent une place démographique prépondérante, signe de leur dynamisme économique. À eux seuls, la Rhénanie-du-Nord-Westphalie, la Bavière et le Bade-Wurtemberg représentent 50,8% de la population fédérale, tandis que les régions orientales (Mecklembourg-Poméranie-Occidentale, Brandebourg, Saxe, Saxe-Anhalt, Thuringe et Berlin), qui constituaient l'ex-RDA, ne représentent que 19,2% de la population.

Population des Länder allemands en 2025



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

En décembre 2025, l'Office fédéral des statistiques (Destatis) a actualisé ses scénarios de projection de population à l'horizon 2070²³. Dans le scénario central²⁴, la population allemande diminuerait de 3,7% entre 2025 et 2045. Ce phénomène s'accompagnerait d'une accélération du vieillissement de la population. Dans l'ensemble des scénarios – même dans celui où la part des jeunes est relativement la plus importante –, la part des plus de 67 ans dans la population totale augmenterait au cours des vingt prochaines années.



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

²⁰ [Sozialer Wohn-Monitor 2026, Pestel Institut, Janvier 2026](#)

²¹ Ce chiffre est estimé en deux temps. D'abord, le nombre de logements nécessaires est calculé à partir du nombre de ménages, lui-même déterminé par l'évolution démographique (naissances, décès, migrations) et le comportement de formation des ménages. Pour évaluer les comportements de cohabitation des ménages allemands, la référence utilisée est celle allant des années 1987 à 2011, période durant laquelle le marché du logement allemands était considéré comme étant à l'équilibre. A ce nombre de logements, sont ajoutés 3%, taux considéré comme étant normal afin d'assurer le fonctionnement fluide du marché (transitions, rénovations, etc.).

²² Les données de Destatis sont produites à partir du recensement de 2022.

²³ Les projections reposent sur la méthode dite des « composantes ». Dans cette approche, la population totale est répartie par cohortes de naissance et sexes. Chaque année, la composition des cohortes change en fonction de la fécondité (pour les naissances uniquement), de la mortalité et des migrations. Dans ce nouvel exercice, 30 scénarios sont proposés. Chaque scénario repose sur des compositions différentes d'hypothèses sur le taux conjoncturel, l'espérance de vie et le solde migratoire.

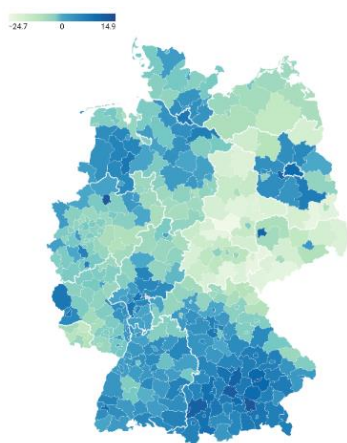
²⁴ Dans le scénario central, les hypothèses sont les suivantes : taux conjoncturel de fécondité à 1,47, un solde migratoire de 250 000 par an, une espérance de vie à la naissance de 84,5 années pour les hommes et de 87,7 années pour les femmes.

Une demande de logements orientée vers les zones attractives où la vacance est faible

À l'échelle nationale, selon le Pestel Institute²⁵, à l'horizon 2050, **les besoins de construction de logements seront tirés par la croissance des ménages, malgré le déclin démographique attendu**, et par le remplacement du parc ne pouvant être rénové pour atteindre la neutralité carbone (4 millions de logements). En effet, selon les projections du *Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung* (BBSR)²⁶, **le nombre de ménages augmenterait très légèrement**²⁷ (de l'ordre de 560 000 entre 2022 et 2045). **Au total, ces facteurs maintiendraient le besoin de construction à plus de 300 000 logements par an à long terme, un volume bien supérieur aux niveaux actuellement produits par le secteur de la promotion.**

À l'échelle territoriale, les dynamiques passées se poursuivraient. D'une part, le nombre de ménages devrait baisser de 4,4% dans l'ex-RDA, tandis qu'il progresserait de 2,8% dans l'ex-RFA. D'autre part, selon le BBSR²⁸, l'urbanisation s'accélérerait : les districts²⁹ situés dans des zones urbaines (Allemagne de l'Est incluse) ou des zones économiques attractives devraient voir leur population progresser.

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



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

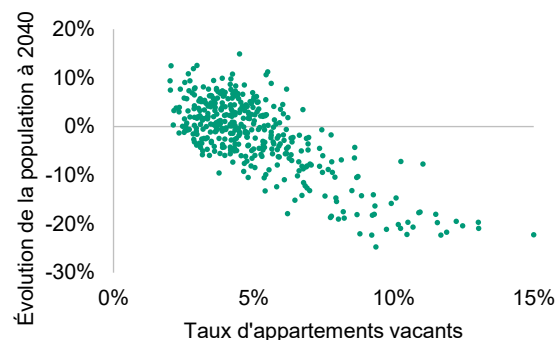
²⁵ [Sozialer Wohn-Monitor 2026](#), Pestel-Institut, Janvier 2026.

²⁶ 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.

²⁷ Pour plus de détails sur les projections du nombre de ménages à horizon 2045, voir : [Raumordnungsprognose 2045 : Haushaltsprognose](#)

Ces recompositions territoriales à venir conduiraient à une concentration des besoins dans des zones où le taux de vacance des logements est le plus bas³⁰.

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



Lecture : chaque point représente un des districts allemands³¹, 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

La perspective d'une concentration des besoins dans des zones déjà saturées a conduit le gouvernement à légiférer pour desserrer les contraintes en matière de droit de l'urbanisme qui pèsent sur la construction.

Le « Bau-Turbo », une solution pour répondre aux contraintes liées aux recompositions de la demande ?

Compte tenu des contraintes sur le secteur de la construction, la coalition gouvernementale CDU-SPD arrivée au pouvoir en avril 2025 a proposé un plan, le « Bau-Turbo », pour favoriser la construction de logements en Allemagne.

Un plan qui donne plus de libertés aux communes dans la gestion des espaces résidentiels

Entré en vigueur en octobre 2025, le plan lève certaines contraintes en matière de droit de l'urbanisme pour les municipalités, via son

²⁸ [Raumordnungsprognose 2045 : aktualisierte Bevölkerungsprognose](#)

²⁹ 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.

³⁰ Selon les projections du BBSR dont il a été question précédemment.

³¹ 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.

article 246e, pour faciliter la création d'espaces de vie (c'est-à-dire des logements), sans pour autant remettre en question les normes environnementales et de conservation de la nature. Son objectif est de permettre l'autorisation plus rapide de certains projets de construction de logements, sans passer par de longues procédures d'urbanisme qui durent souvent plusieurs années.

La dérogation repose principalement sur **l'autorisation pour les communes d'accepter des projets résidentiels en dérogeant aux plans d'aménagement urbain déjà adoptés**. Ainsi, de nouveaux logements pourraient être créés, par surélévation, extension ou construction en « deuxième rangée »³². Par ailleurs, dans des cas justifiés, des dérogations aux directives techniques de protection contre le bruit (TA Lärm) pourront être autorisées. Enfin, les délais d'octroi des permis de construire par les communes sont également réduits à trois mois. Si aucune décision n'est prise pendant ce délai, le consentement sera automatiquement considéré comme accordé.

Des réponses partielles à la crise du logement abordable

Si le plan « Bau-Turbo » contribue à offrir des conditions plus favorables pour la construction de logements, il ne **résout qu'une partie du problème**.

La politique mise en place vise principalement à lever certains obstacles législatifs et réglementaires qui limitent l'action des communes. Ainsi, son succès **pour relancer la construction dépend de la façon dont ces collectivités exploiteront cette nouvelle flexibilité**.

Le plan ne prévoit par ailleurs pas de mesures ad hoc pour développer l'offre de logements abordables et sociaux dans les territoires où la tension locative est déjà importante. Or, augmenter la construction ne suffit pas à réduire les loyers : la demande reste trop forte dans certaines zones pour que l'offre puisse, à elle seule, rééquilibrer le marché. Cette carence constitue un obstacle économique notoire pour les jeunes actifs en quête de logement.

✓ Notre opinion – *La crise du logement en Allemagne ne montre pas encore de véritable point d'inflexion. Après plusieurs années de recul de la construction, le redressement des permis de construire ne s'est pas encore traduit par une reprise des livraisons, dont le nombre pourrait encore reculer dans les prochaines années, malgré une pénurie déjà bien installée et des politiques publiques supposées pallier le manque de logements, surtout dans les grandes villes. Cette dynamique est en partie auto-entretenu : l'encadrement des loyers, s'il protège les locataires, comprime les rendements locatifs et peut contribuer à la réduction de l'attractivité de l'investissement résidentiel pour les promoteurs, freinant ainsi la construction neuve.*

En 2026, les tensions géopolitiques viennent encore compliquer cette reprise : elles pèsent sur la demande via des pertes de pouvoir d'achat et la hausse des taux hypothécaires, tandis que les perturbations des chaînes d'approvisionnement et la hausse des prix de l'énergie contribuent à maintenir les coûts de construction à un niveau élevé.

Dans un pays où plus de la moitié de la population est locataire, la faiblesse de l'offre entretient la pression sur les loyers et réduit l'accessibilité au logement, notamment dans les grandes villes (13% de la population consacre plus de 40% de son revenu au logement dans les villes d'après Eurostat, cette proportion étant légèrement inférieure à 10% pour la France et l'Union européenne). Par ailleurs, le recul continu du parc social – passé de 2,5 millions à environ 1 million d'unités depuis 2000 – aggrave la situation des ménages les plus fragiles, sans que la remontée récente des financements publics (1 à 4 milliards d'euros entre 2020 et 2026) ne suffise à inverser la tendance à court terme.

Le logement devient aussi un enjeu pour la compétitivité allemande : la difficulté à se loger peut limiter la mobilité géographique des travailleurs, principalement des jeunes actifs et immigrés, alors que l'Allemagne voit sa population active décliner et que les besoins de main-d'œuvre sont concentrés dans les zones où les logements sont plus rares.

³² La construction en « deuxième rangée » correspond à la réalisation d'un immeuble résidentiel derrière un bâtiment déjà existant.

Consultez nos dernières parutions en accès libre sur Internet :



Monde – Scénario macro-économique 2026-2027 – Octobre 2026

[Les couches de risque se superposent](#)

Date	Titre	Thème
16/10/2026	<u>Monde – L'actualité de la semaine – 16 octobre 2026</u>	Monde
15/10/2026	<u>Mines & Métaux – Le cuivre ou la valse des paradoxes</u>	Mines & Métaux
15/10/2026	<u>France – Le taux d'effort logement : en baisse depuis 2014, en hausse à plus long terme</u>	France
09/10/2026	<u>Allemagne – La reprise à l'épreuve du troisième trimestre</u>	Allemagne
09/10/2026	<u>Royaume-Uni – Scénario 2026-2027 : l'économie résiste mais l'étai se resserre</u>	Royaume-Uni
09/10/2026	<u>Monde – L'actualité de la semaine – 9 octobre 2026</u>	Monde
08/10/2026	<u>Industrie allemande – Face à la Chine, un modèle sous pression</u>	Allemagne
08/10/2026	<u>Immobilier résidentiel – Le vieillissement démographique atténuera-t-il la pénurie de logements en Allemagne ?</u>	Allemagne
08/10/2026	<u>Point de vue – Allemagne, de la renaissance à la refondation</u>	Allemagne
02/10/2026	<u>Monde – Scénario 2026-2027 : les couches de risque se superposent</u>	Monde
29/09/2026	<u>Fintech Outlook 9 premiers mois de l'année – Citius, Altius, Fortius</u>	Fintech
29/09/2026	<u>Italie – La sortie de la procédure pour déficit excessif reportée à 2027</u>	Italie
28/09/2026	<u>France – Enquêtes de conjoncture : des résultats mitigés en septembre</u>	France

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

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 ou une Caisse régionale, ne saurait donc engager sa responsabilité au titre de la divulgation ou de l'utilisation des informations contenues dans cette publication.