2026

HABITAT

Le logement européen, du refuge individuel au défi collectif

Une étude européenne réalisée dans 8 pays



OBSERVATOIRE Cetelem

BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE

ÉDITO

« On n'est jamais aussi bien que chez soi », dit l'adage. Encore faut-il que le chez-soi tienne ses promesses. À l'heure où les crises économiques, énergétiques et climatiques se succèdent, le logement demeure pour les Européens un refuge, une valeur sûre à laquelle ils restent massivement attachés.

Mais ce refuge se mérite, se vit et se paie de plus en plus difficilement : l'énergie pèse sur les budgets, la remontée des taux a refroidi les projets immobiliers, et l'été 2026, le plus chaud jamais mesuré sur le continent, a rappelé qu'un toit ne protège plus seulement des intrusions, mais aussi d'un climat qui s'emballe.

Comme chaque année, l'Observatoire Cetelem de l'Habitat ausculte le lien des Européens à leur logement. Pour cette édition 2026, l'étude s'intéresse à un angle peu abordé et pourtant déterminant pour la transition énergétique : le collectif, ou comment les décisions qui se prennent à plusieurs au sein des copropriétés peuvent remodeler le marché de l'habitat.

Habiter, décider et rénover ensemble : tel est le fil de cette étude, qui explore d'abord le rapport des Européens à leur logement, refuge aimé mais mis à l'épreuve, puis la vie en copropriété et la façon d'y décider à plusieurs, avant d'aborder le grand chantier de la rénovation énergétique.

Car aujourd'hui rénover un parc majoritairement ancien ne relève plus seulement du geste individuel mais de la décision collective, où ce qui manque n'est ni la conviction, ni le plus souvent, les moyens, mais la preuve que l'effort sera partagé et rentable.

Face à un habitat aimé mais éprouvé, cette édition 2026 dresse un diagnostic et ouvre des pistes concrètes pour le monde de demain. Un monde dans lequel les enjeux, économiques, sociaux et climatiques imposent à chacun de protéger son « habitabilité ».

SOMMAIRE

1

Le logement, un refuge solide à l'épreuve du budget et du climat 06

1. Une reprise économique européenne contrariée par le choc géopolitique 07

2. Attachés et satisfaits, les Européens veillent à leur logement 08

2.1 Un attachement qui est fortement lié au statut de propriétaire
2.2 L'image du logement reste positive, mais son rapport qualité-prix perçu se dégrade
2.3 Les saisons extrêmes révèlent les écarts dans le confort du logement
2.4 Le logement individuel et la localisation hors des grands centres sont associés à un niveau de satisfaction plus élevé
2.5 Les Européens davantage satisfaits de leur cadre d'habitat que de leur logement en lui-même, dont la performance énergétique crispe souvent

3. Un budget logement sous tension, l'énergie en première ligne 19

3.1 La hausse des prix de l'énergie ralentit, mais reste la principale source de pression budgétaire de l'habitat
3.2 Locataires et ménages ruraux, plus exposés aux difficultés budgétaires

4. Chez soi, un sentiment de sécurité largement au rendez-vous 31

4.1 Une attente forte au rapport de sécurité, largement comblée
4.2 L'équipement de sécurité du logement, moteur de la sérénité

5. Un abri de plus en plus mis à l'épreuve par le climat 35

5.1 Un thermomètre qui s'affole
5.2 Des craintes face aux risques climatiques qui collent à la réalité
5.3 Des logements pas tout à fait préparés

6. Un marché grippé et un choix de logement dominé par le prix 43

6.1 Le rapport qualité-prix domine toujours le choix du logement mais procure de moins en moins de satisfaction

Chiffres-clés 48

Conclusion 49



2

Une vie en collectivité plutôt bien vécue par les copropriétaires européens 50

1. Vivre en collectif, une contrainte relativement bien vécue 51

1.1 Le collectif séduit en principe
1.2 La copropriété est perçue comme un avantage, mais la prise de décision reste un point de friction
1.3 Garder son mot à dire reste une priorité pour la plupart des Européens
1.4 Une adhésion tout de même majoritaire aux décisions collectives

2. Une vie en copropriété plutôt paisible, avec un regard plus critique chez les plus impliqués 56

2.1 Quatre modèles de copropriété, une même trajectoire
2.2 Une gouvernance des copropriétés jugée positivement en Europe, à l'exception de l'Italie, plus critique
2.3 Une gouvernance qui mobilise la majorité des copropriétaires

3. Décider ensemble, entre satisfaction réelle et enthousiasme mesuré 60

3.1 Copropriété : qui pilote selon les pays ?
3.2 Le gestionnaire rassure, sans pour autant faire l'unanimité chez les copropriétaires
3.3 Des décisions qui aboutissent, avec un léger fléchissement à l'exécution

Chiffres-clés 64

Conclusion 65

3

La rénovation énergétique, un enjeu avant tout collectif 66

1. La transition énergétique du logement est engagée, mais l'envie de rénover recule 67

1.1 Un parc résidentiel qui se décarbone
1.2 La facture énergétique desserre son étreinte
1.3 La sobriété s'installe, l'envie de rénover s'émousse
1.4 Des projets de sobriété, portés par le dynamisme actuel des territoires
1.5 Les craintes des ménages progressent alors que l'inflation recule

2. En copropriété, la conviction ne fait pas le chantier 77

2.1 Individuellement, des copropriétaires sensibles à la rénovation énergétique
2.2 Mais collectivement l'accord sur la rénovation énergétique se complique
2.3 Le passage à l'acte de rénovation tarde à venir

3. Le financement de la rénovation fait face à la recherche de rentabilité 82

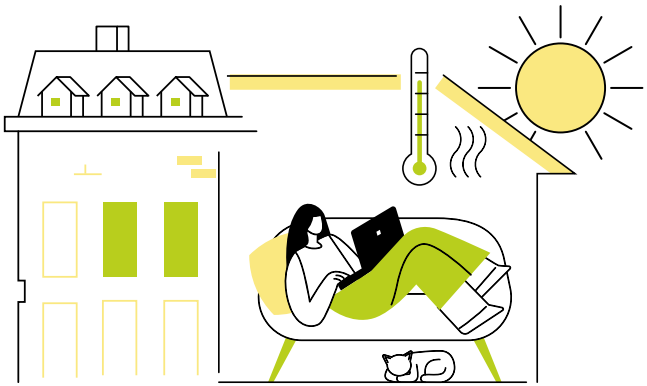
3.1 La rénovation énergétique, oui à condition qu'elle rapporte
3.2 Des copropriétaires solvables et prêts à emprunter, mais pressés d'être rentables
3.3 Un levier public puissant, inégalement mobilisé
3.4 Les professionnels du logement pour l'accompagnement, les acteurs financiers pour l'apport de fonds

Chiffres-clés 92

Conclusion 94

1

Le logement, un refuge solide à l'épreuve du budget et du climat



Ce premier volet propose d'aborder le rapport qu'entretiennent les Européens avec leur logement. Un rapport intime pour ce qui constitue pour eux leur refuge ultime à l'heure des tensions, des crises et des incertitudes. La pierre reste, dans ce contexte économique et climatique incertain, une valeur à laquelle les Européens restent massivement attachés. Mais ce statut n'a plus rien d'automatique : il se mérite, se vit et se paie différemment selon que l'on est propriétaire ou locataire, jeune ou âgé, en maison ou en appartement.

Le fil narratif est simple : le logement reste une valeur sûre, mais il coûte de plus en plus cher à ceux qui y tiennent.

Une reprise économique européenne contrariée par le choc géopolitique

Après avoir fait preuve de résistance en 2025, l'économie de la zone euro devait consolider sa reprise en 2026. Le regain de tensions au Moyen-Orient en a décidé autrement. Dans ses projections de juin 2026, l'Eurosystème a revu la croissance à la baisse, à 0,8 % cette année contre 0,9 % anticipé en mars, avant un redressement progressif à 1,2 % en 2027 puis 1,5 % en 2028.

Derrière cette moyenne se cache une Europe à plusieurs vitesses : l'Espagne demeure la locomotive du continent avec une croissance attendue à 2,4 %, révisée en hausse d'un point, quand la France (0,8 %), l'Allemagne (0,6 %) et l'Italie (0,5 %) peinent à sortir de l'atonie.(1) Pour amortir la flambée récente des prix de l'énergie, les gouvernements européens ont mobilisé plus de 11 milliards d'euros de mesures budgétaires, un soutien qui pèsera un peu plus sur des comptes publics déjà tendus.(2)

Autre signal d'alerte : l'inflation, qui avait nettement ralenti en 2025, est repartie à la hausse. En zone euro, elle devrait atteindre 3 % en moyenne en 2026, avec un pic à 3,4 % au second semestre, et ne reviendrait vers la cible de stabilité des prix de 2 % qu'en 2028.(3) En cause, surtout, la remontée des prix de l'énergie, amorcée dès le mois de mars.
Un point mérite toutefois d'être souligné : le terrain d'enquête de cette édition ayant été réalisé en avril, il capte les débuts de ce choc énergétique, mais pas encore sa répercussion sur les factures des ménages, qui mettent plusieurs mois à s'ajuster. Les tensions budgétaires exprimées dans les pages qui suivent pourraient donc s'accentuer dans les mois à venir.

Face à ce retournement, la Banque centrale européenne a changé de cap : le 11 juin 2026, elle a relevé ses taux directeurs de 25 points de base, sa première hausse depuis 2023 après plus de deux ans de baisse.(4) Une décision qui renchérit directement le coût du crédit, et donc la capacité des ménages à acheter ou à rénover leur logement.

En ce qui concerne le marché du travail, il demeure pour l'heure le principal point d'appui du moral des Européens. Le taux de chômage de la zone euro reste proche de ses plus bas historiques et devrait poursuivre son repli vers 6,0 % à l'horizon 2028.(5) Les créations d'emplois ralentissent toutefois nettement, signe que la résilience du marché de l'emploi n'est pas à l'abri d'un environnement durablement incertain.

Concernant le secteur du logement, les frémissements de reprise entrevus en 2025 dans plusieurs pays peinent à se confirmer : la remontée des taux de crédit consécutive au tournant monétaire de juin fragilise à nouveau la demande, et le retour de l'incertitude géopolitique a refroidi des marchés déjà convalescents. En France, l'embellie du printemps (permis de construire en hausse de 16 % et mises en chantier de 14 % sur un an) a vite été éclipsée par le repli du marché de l'ancien, la FNAIM n'hésitant plus à parler de « crise du logement »(6) ; ailleurs, le contraste demeure fort entre une Europe du Sud encore portée par sa dynamique de construction et des marchés du Nord et du continent (Allemagne, Belgique, Italie) toujours grippés. Partout, le refuge que constitue le domicile se trouve pris en étau entre un contexte macroéconomique de nouveau porteur d'incertitudes et des arbitrages budgétaires toujours plus contraints.

(1) Source : Banque centrale européenne, « Projections macroéconomiques pour la zone euro établies par les services de l'Eurosystème », juin 2026. (2) Source : Banque centrale européenne, Bulletin économique n° 4/2026, 2026. (3) Source : Banque centrale européenne, projections de juin 2026 (inflation totale harmonisée, IPCH). (4) Source : Banque centrale européenne, décisions de politique monétaire, 11 juin 2026. (5) Source : Banque centrale européenne, projections de juin 2026 (marché du travail). (6) Sources : FNAIM, communiqué sur le marché du logement, 2026 ; Groupe BPCE, « Perspectives 2026 pour l'immobilier résidentiel et le crédit à l'habitat en France ».

Attachés et satisfaits, les Européens veillent à leur logement

Commençons par le rapport que les Européens entretiennent avec leur logement, avant d'aborder le partage de l'espace. Le tableau d'ensemble est celui d'un lien fort, d'une image positive et d'une satisfaction élevée et stable. Mais derrière cette homogénéité de surface se dessine un contraste, qui tient moins au pays qu'au statut d'occupation, à l'âge et au type de bien.

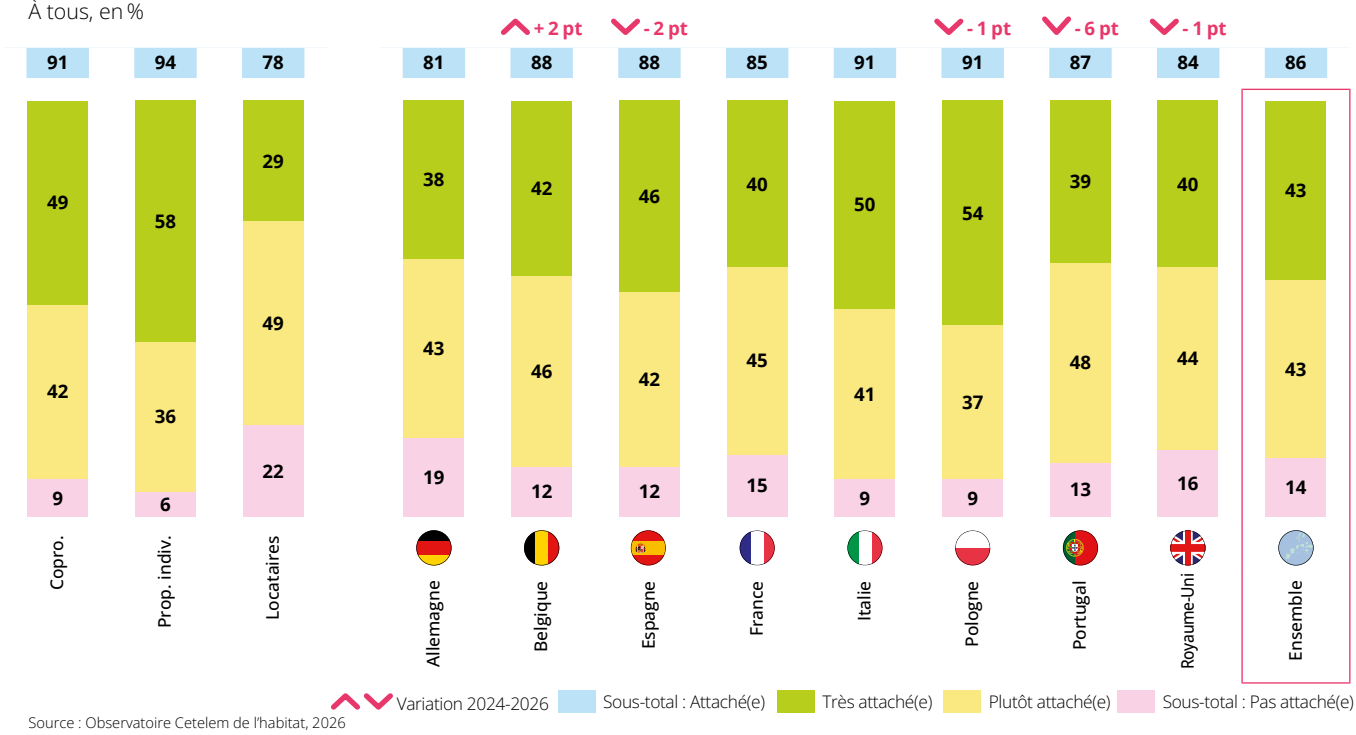
UN ATTACHEMENT QUI EST FORTEMENT LIÉ AU STATUT DE PROPRIÉTAIRE

Les Européens sont massivement attachés à leur logement : 86 % le déclarent, et près de la moitié s'en disent même très attachés. Cet attachement dépend du profil de chacun, il se renforce avec la propriété, de 78 % chez les locataires à plus de 90 % chez les propriétaires. À l'échelle des pays, les écarts restent modérés, mais on retrouve en bas de l'échelle l'Allemagne, le Royaume-Uni et la France, les trois marchés structurellement les moins propriétaires du panel.

Fig. 1

Vous personnellement, diriez-vous que vous êtes attaché(e) ou non à votre logement ?

À tous, en %



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

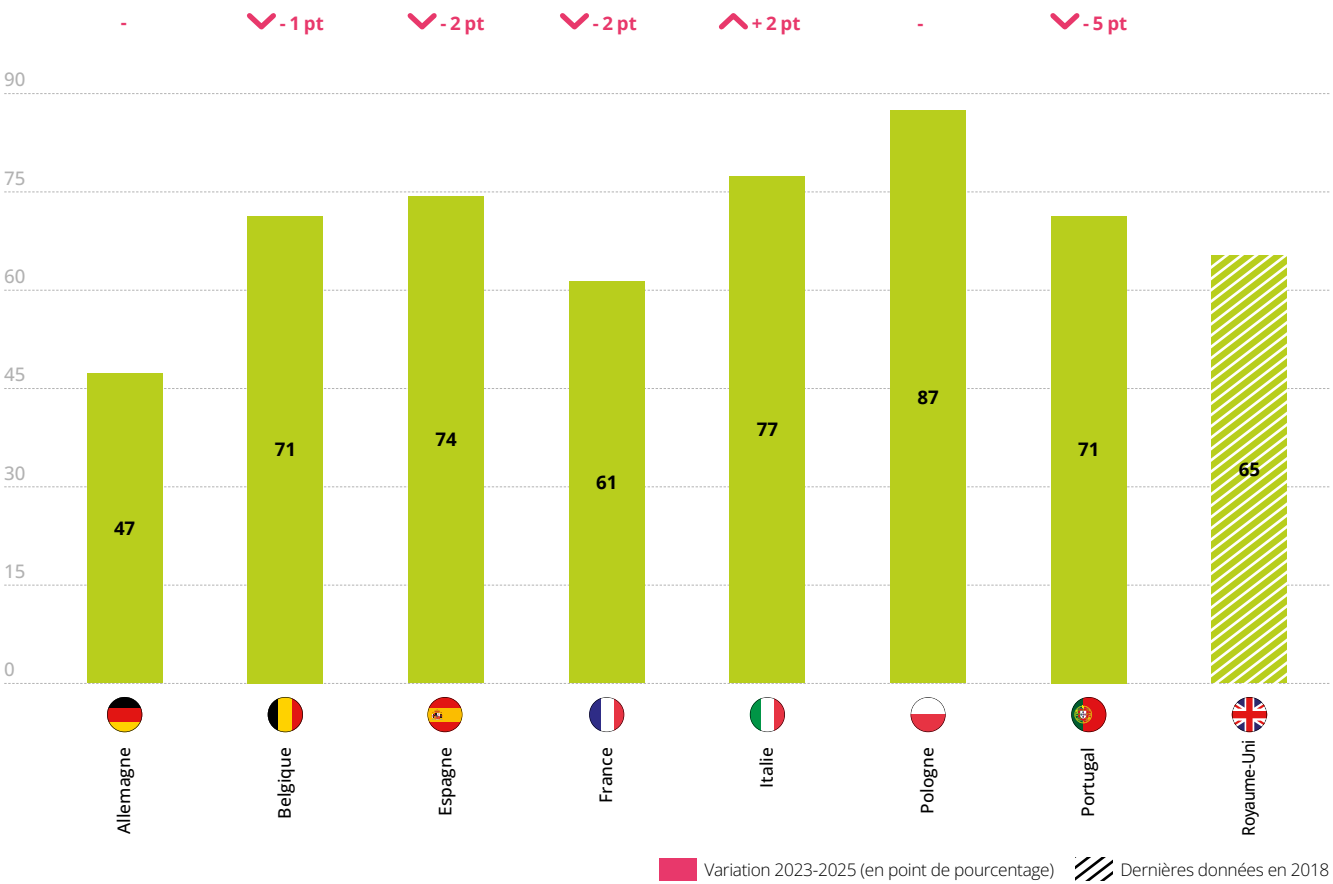
Sur deux ans, le niveau d'attachement au logement reste globalement stable, à une exception près : le Portugal recule de 6 points (de 93 % à 87 %), un mouvement qui accompagne la baisse récente du taux de propriétaires dans le pays. Baisse portée par la fin d'une décennie de crédit très bon marché et par des prix qui ont plus que doublé depuis 2014 (la hausse la plus importante du panel), quand les revenus n'ont progressé que de 33 % sur la même période, rendant l'accession à la propriété de plus en plus difficile pour les jeunes générations portugaises.

Ce gradient entre statuts d'occupation, et l'évolution du Portugal, pointent vers la même explication : ce n'est pas la culture nationale qui façonne l'attachement, mais le statut de propriété. On s'attache d'abord à ce que l'on possède.

Fig. 2

Taux de propriétaires en 2025

En % de la population



Source : Eurostat

L'IMAGE DU LOGEMENT RESTE POSITIVE, MAIS SON RAPPORT QUALITÉ-PRIX PERÇU SE DÉGRADE

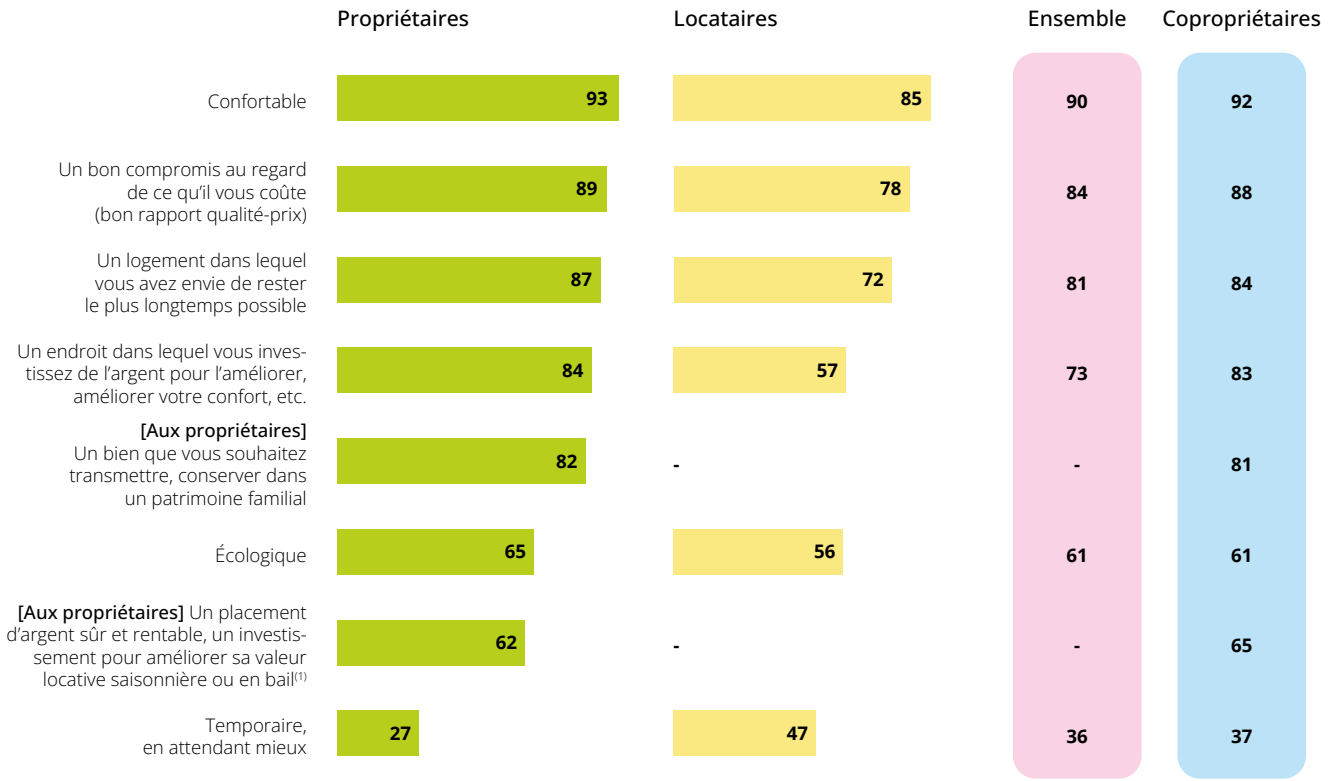
Les Européens décrivent d'abord leur logement de façon sensorielle et pratique. Le confort arrive largement en tête : neuf sur dix le jugent confortable, devant le bon rapport au coût (84 %) et l'envie d'y rester longtemps (81 %). Cette hiérarchie vaut pour tous, un peu plus marquée chez les propriétaires.

Le vrai clivage est ailleurs : le caractère temporaire du logement. Près d'un locataire sur deux n'y voit qu'une étape, contre un tiers des copropriétaires et un quart des propriétaires de maison. Pour eux, le logement n'est pas un projet de vie mais un sas, d'où un attachement et un investissement, affectif comme matériel, plus limités.

Fig. 3

Et diriez-vous concernant votre logement qu'il est… ?

À tous, en % de réponses **« Oui »,** par statut d'occupation



(1) Lors de la vague 2024, l'intitulé de cet item était « Un placement d'argent sûr et rentable ».
Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

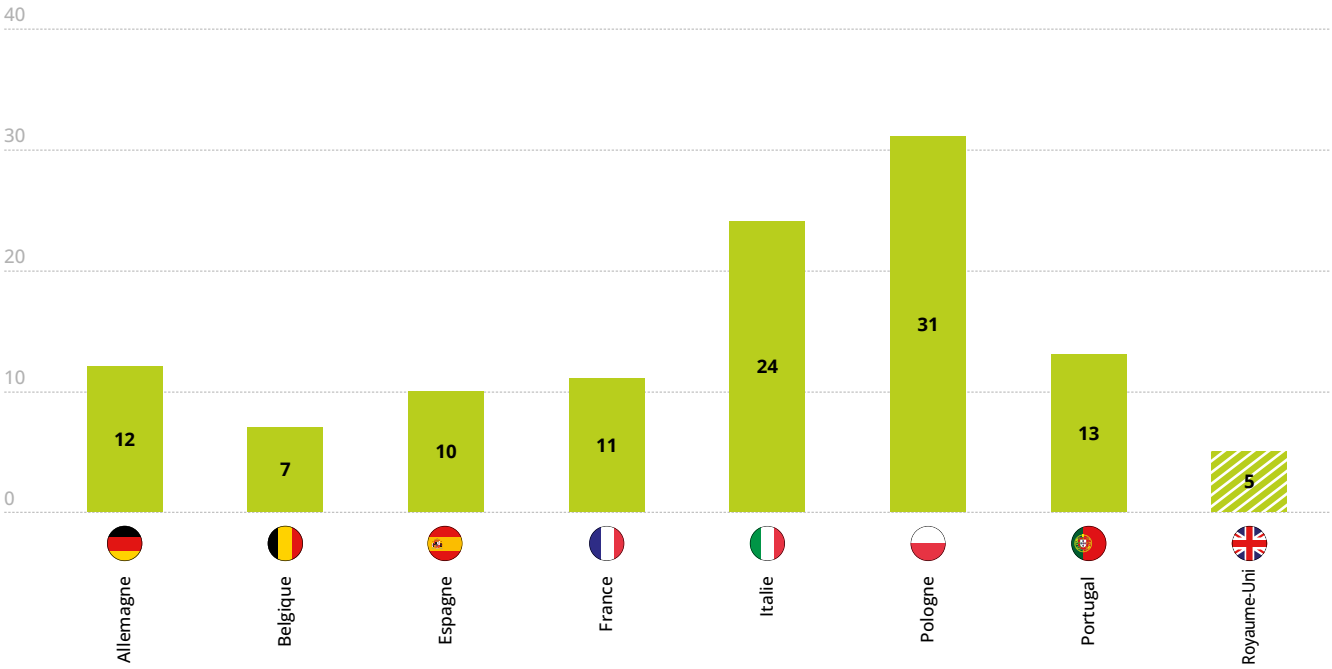
Sur deux ans, l'image du logement reste positive, mais deux évolutions inverses apparaissent sur le plan économique : le sentiment d'en avoir pour son argent recule de 4 points (88 % à 84 %), tandis que la part de logements jugés temporaires progresse d'autant (32 % à 36 %). En cause, l'alourdissement des dépenses contraintes : à mesure que loyer, charges d'énergie et assurances absorbent une part croissante du budget, le logement devient un poste subi, perçu comme transitoire plutôt que comme un investissement durable au bon rapport qualité-prix.

Le détail par pays affine ce tableau. Le confort recule surtout en Pologne, seul pays nettement sous la moyenne. Cela s'explique par la nature de son parc, marqué par les grands ensembles collectifs hérités de l'ère socialiste, et par un taux de surpeuplement record : près d'un tiers des logements polonais sont considérés trop petits pour le nombre de personnes qui y vivent, contre environ un sur dix dans les autres pays du panel (soit 3 fois moins).

Fig. 4

Taux de surpeuplement en 2025

En % de la population



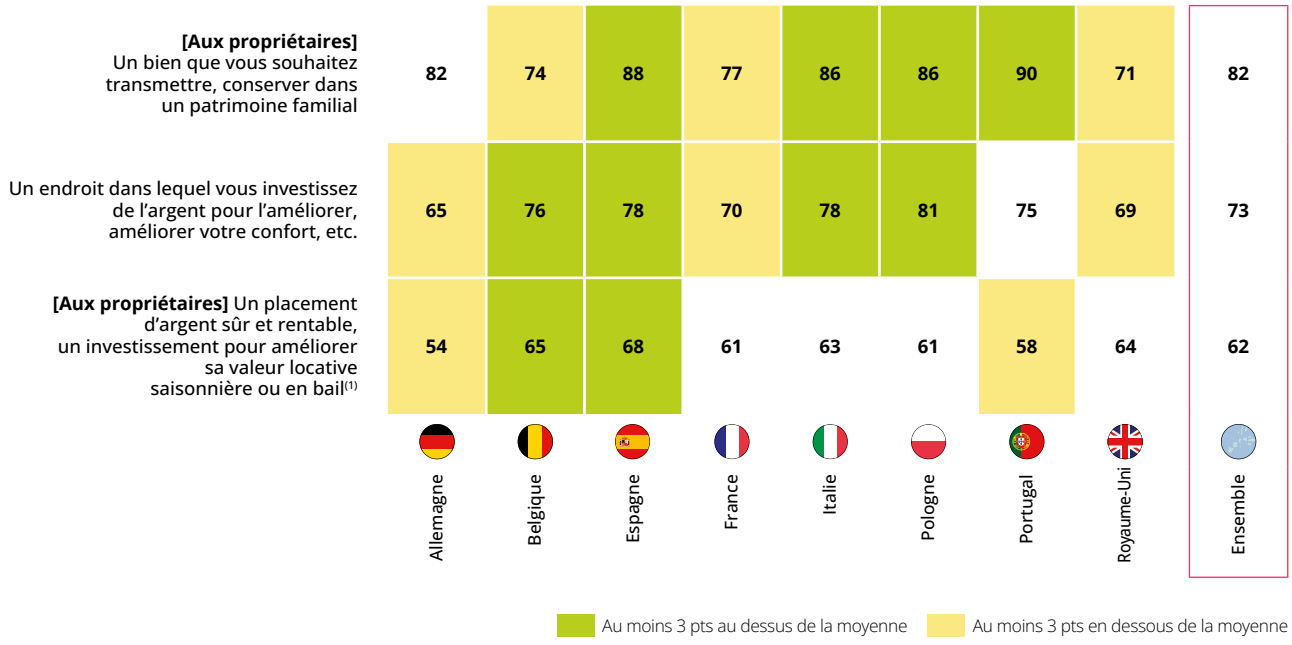
Source : Eurostat

Cet écart n'est pas dû au hasard : dans le Sud, la propriété reste souvent dans la famille et sert à la fois d'épargne et de sécurité. Dans le Nord-Ouest, où le marché locatif est plus développé (comme le montre le taux de propriétaires relativement bas) et le patrimoine plus souvent placé dans des actifs financiers, le logement est davantage considéré comme un bien à utiliser que comme un capital à transmettre.

Fig. 5

Et diriez-vous concernant votre logement qu'il est… ?

À tous, en % de réponses **« Oui »**



Le logement reste donc un lieu de confort et d'ancrage, mais son équation économique se tend, et une frange minoritaire mais croissante le vit comme une étape plutôt qu'un point d'arrivée.

(1) Lors de la vague 2024, l'intitulé de cet item était « Un placement d'argent sûr et rentable ».
Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

LES SAISONS EXTRÊMES RÉVÈLENT LES ÉCARTS DANS LE CONFORT DU LOGEMENT

Le confort ressenti dans le logement varie avec les saisons : sans surprise, l'inconfort estival domine au sud, l'inconfort hivernal au nord. Au-delà de cette évidence, c'est l'écart de ressenti précis entre profils sociodémographiques qui est le plus révélateur.

Au printemps et à l'automne, la quasi-totalité des Européens jugent leur logement agréable, la moitié le trouvant même très agréable. Aux saisons extrêmes, le ressenti s'érode nettement, l'hiver marquant le point bas, juste devant l'été.

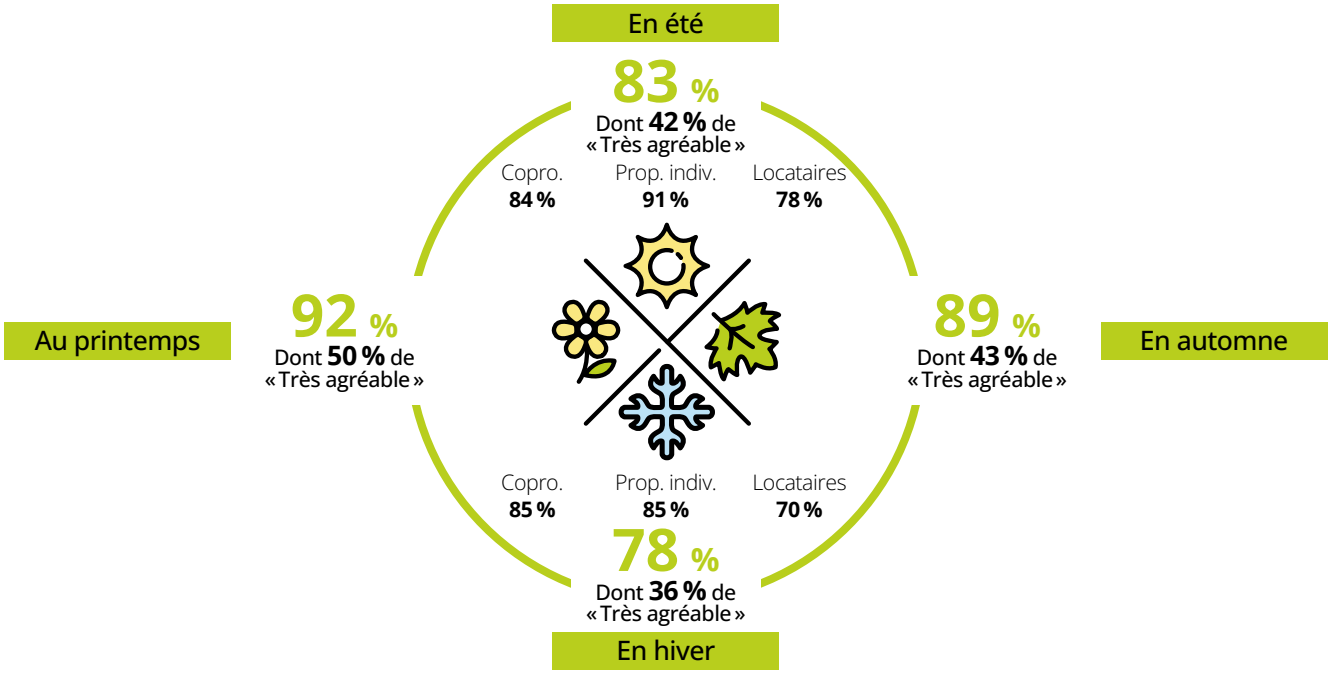
Ces lectures saison par saison se résument en un seul chiffre : 34 % des Européens jugent au moins une saison désagréable dans leur logement, soit un sur trois qui subit son logement une partie de l'année, et 9 % en jugent même au moins une très désagréable.

L'inconfort en Europe progresse d'un point en un an, avec des pics jusqu'à quatre points selon les saisons et les pays. L'Espagne présente les plus fortes progressions, notamment au printemps et en automne.

Fig. 6

Trouvez-vous votre logement agréable… ?

À tous, en % du sous-total **« Agréable » + « Très agréable »,** par saison



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

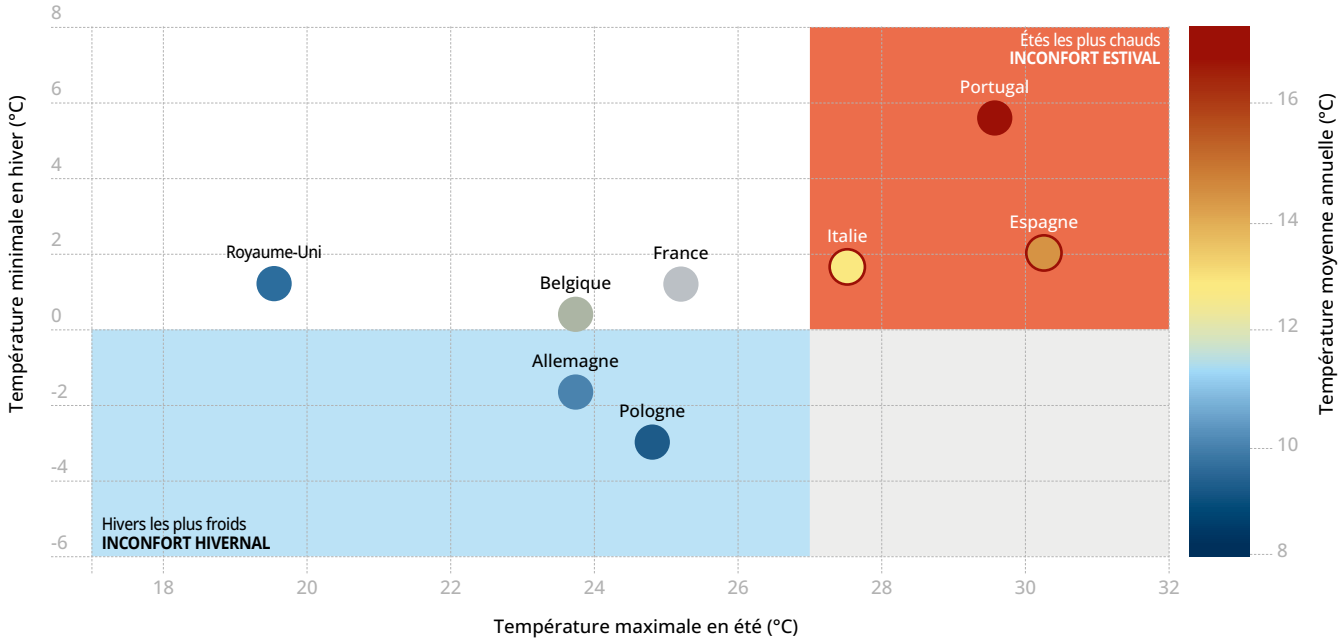
Ces moyennes masquent de fortes inégalités. Les locataires sont les plus exposés à l'inconfort, été comme hiver, avec une dizaine de points de retard sur les propriétaires. Chez ces derniers, et spécifiquement l'été, les copropriétaires souffrent davantage (84 % jugent leur logement agréable) que les propriétaires individuels (91 %) et les propriétaires de maison (92 %), signe de la moindre résistance des logements collectifs à la chaleur. Géographiquement, l'inconfort estival frappe surtout l'Espagne, l'Italie et le Portugal, aux étés les plus chauds, tandis que l'hiver pénalise en grande partie la Pologne et l'Allemagne.

Ces écarts se retrouvent dans la lecture cumulée de la question présentée plus haut : « Trouvez-vous votre logement agréable ? ». Sur l'ensemble des saisons, l'inconfort culmine en Pologne et au Portugal : 38 %, les deux pays où le froid et le chaud pèsent tour à tour, et reste le plus contenu en Belgique et en Espagne (31 %). La France et l'Allemagne (34 % chacune) se situent exactement dans la moyenne européenne, un classement qui ne recoupe pas celui des seules températures, signe que la qualité du bâti pèse au moins autant que le climat.

Fig. 7

La carte du (in)confort thermique européen :
température mensuelle moyenne entre 1990 et 2020 (30 années de référence)

En °C (degrés Celsius)



Source : World Bank CCKP, calcul C-Ways

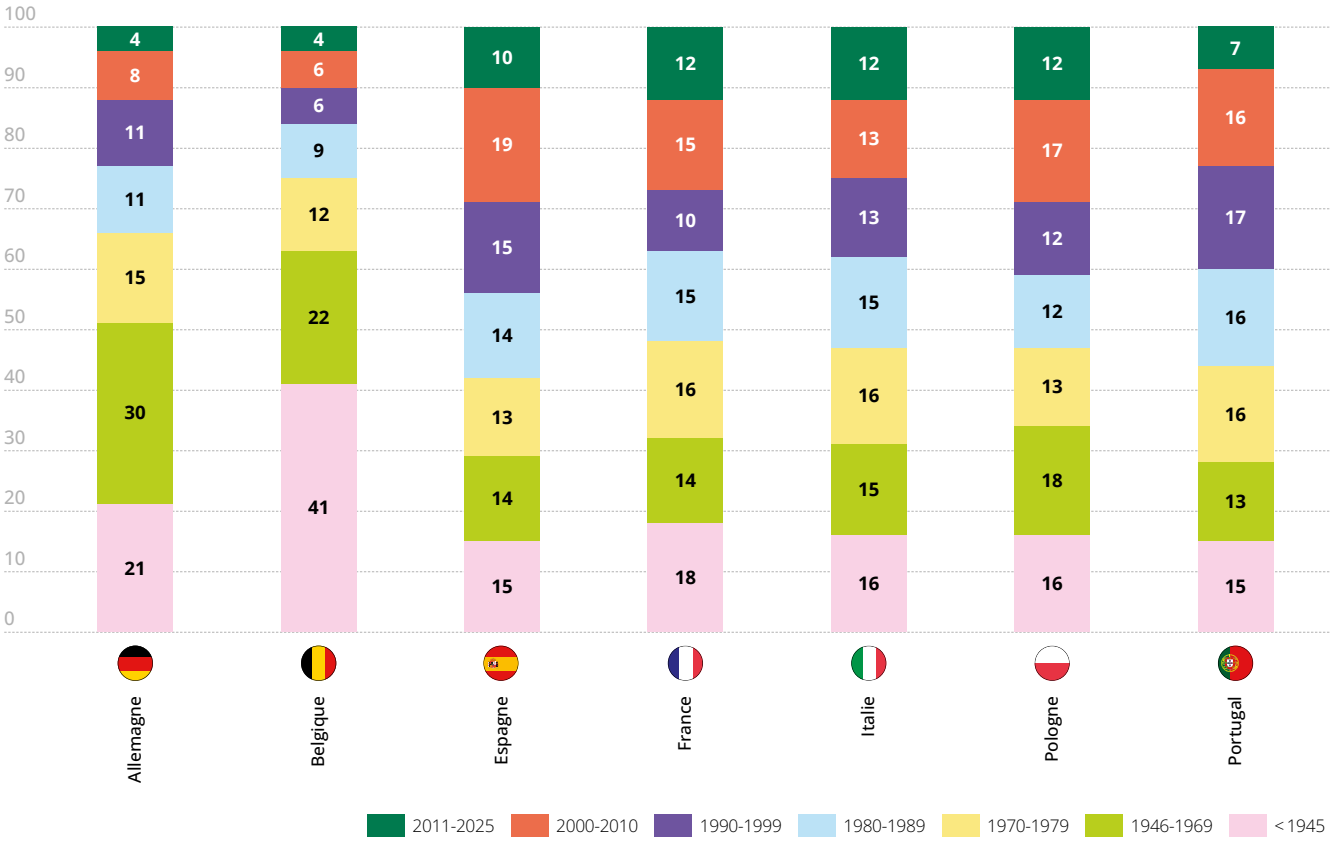
Au-delà du thermomètre et de la taille du logement analysé par le taux de surpeuplement, c'est l'âge du bâti qui confirme ce confort. Une large part du parc européen a été construite avant les premières réglementations thermiques, et la double peine guette les pays qui cumulent fortes amplitudes saisonnières et logements anciens mal isolés.

L'Allemagne et la Belgique en sont l'illustration, avec parmi les parcs les plus vétustes du panel, plus des deux tiers des logements bâtis avant 1980. C'est dans ce bâti ancien que se nichent à la fois l'inconfort des saisons extrêmes et l'enjeu de rénovation (détails dans la dernière partie de cette étude).

Fig. 8

Part des logements résidentiels construits par période de construction

En %



Source : EU Building Stock Observatory / Eurostat Census

Le confort dépend donc d'abord d'une taille du logement cohérent avec le nombre de personnes qui y vivent, du climat et de l'âge du bâti, et c'est aux saisons extrêmes que se révèlent les fragilités du parc comme du statut locatif.

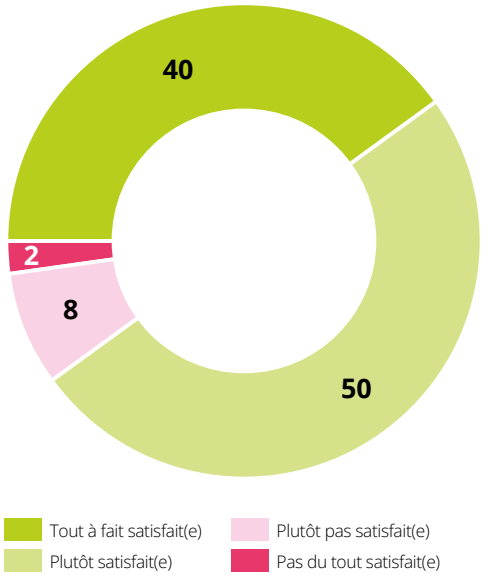
LE LOGEMENT INDIVIDUEL ET LA LOCALISATION HORS DES GRANDS CENTRES SONT ASSOCIÉS À UN NIVEAU DE SATISFACTION PLUS ÉLEVÉ

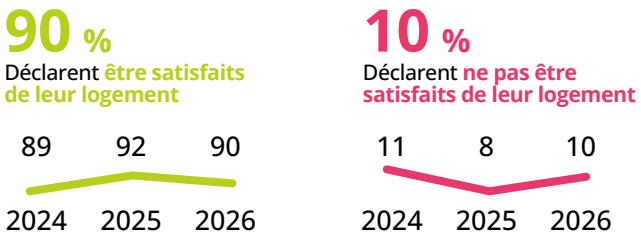
Neuf Européens sur dix se déclarent satisfaits de leur logement en 2026, dont 40 % tout à fait satisfaits, un niveau stable depuis 2024.

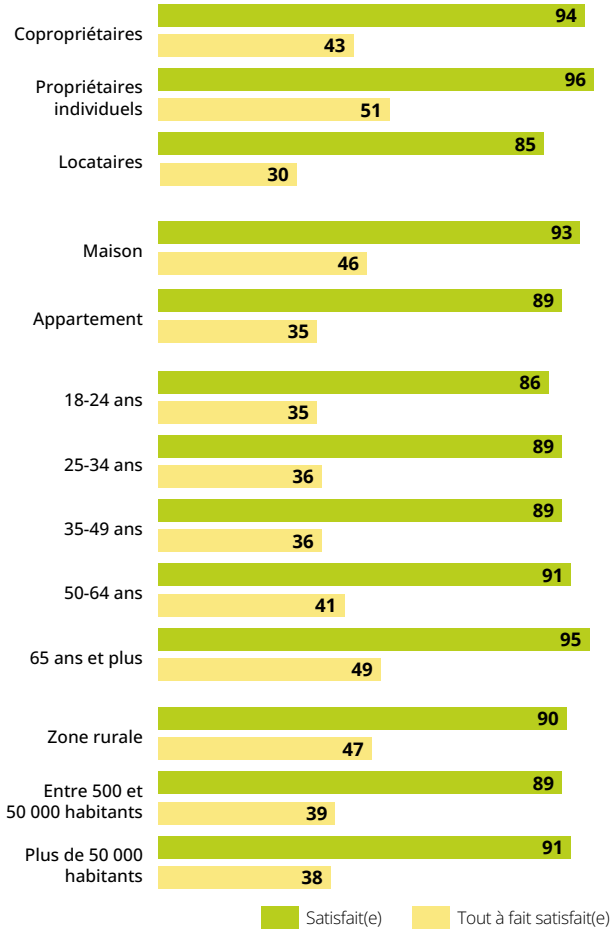
Fig. 9

D'une manière générale, êtes-vous satisfait ou non du logement dans lequel vous vivez ?

À tous, en %







Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

Satisfaction et confort sont intimement liés, les mêmes profils répondant positivement ou négativement sur les deux aspects. L'écart propriétaires-locataires s'y retrouve presque à l'identique. La maison devance l'appartement, et la satisfaction progresse avec l'âge, de 86 % chez les 18-24 ans à 95 % chez les plus de 65 ans, à mesure que le parcours résidentiel se stabilise. Seule l'intensité de satisfaction réserve une surprise : c'est en zone rurale que la satisfaction est la plus haute, 47 % se disent tout à fait conquis, une dizaine de points de plus que dans les grandes villes, là où densité, pression foncière et prix au mètre carré pèsent le moins.

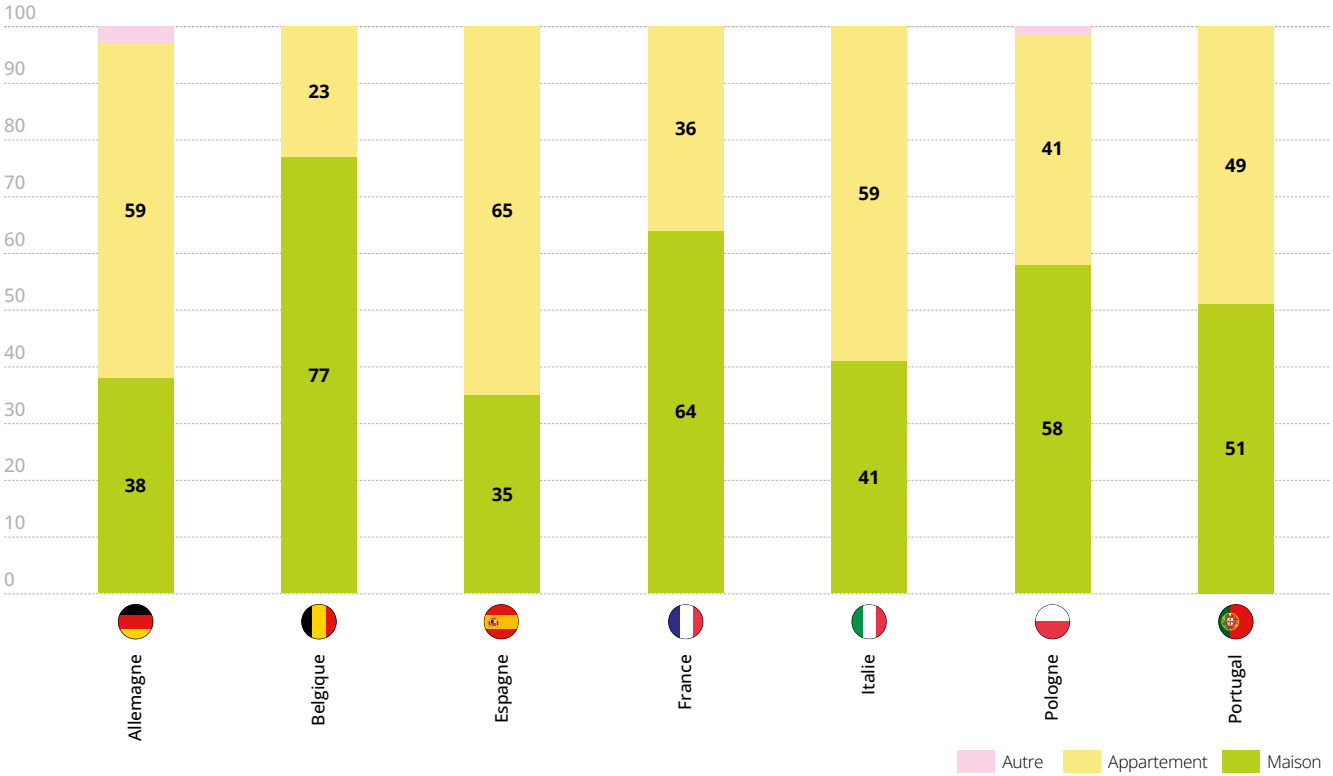
Entre pays, la satisfaction est remarquablement homogène : de 88 % au Royaume-Uni à 94 % au Portugal, soit six points d'écart à peine. Surtout, elle ne suit pas la structure du parc.

La France, où la maison domine (64 % du parc), figure parmi les moins satisfaits (89 %), tandis que le Portugal, à moitié en appartements, arrive en tête (94 %) et que l'Espagne et l'Allemagne, aux parcs les plus collectifs, se tiennent à 91 %. À l'échelle des pays, le type d'habitat n'explique donc pas le niveau de satisfaction : les écarts se jouent bien davantage entre profils des ménages qu'entre nations.

Fig. 10

Part des ménages par type de logement en 2024

En %



Source : Eurostat

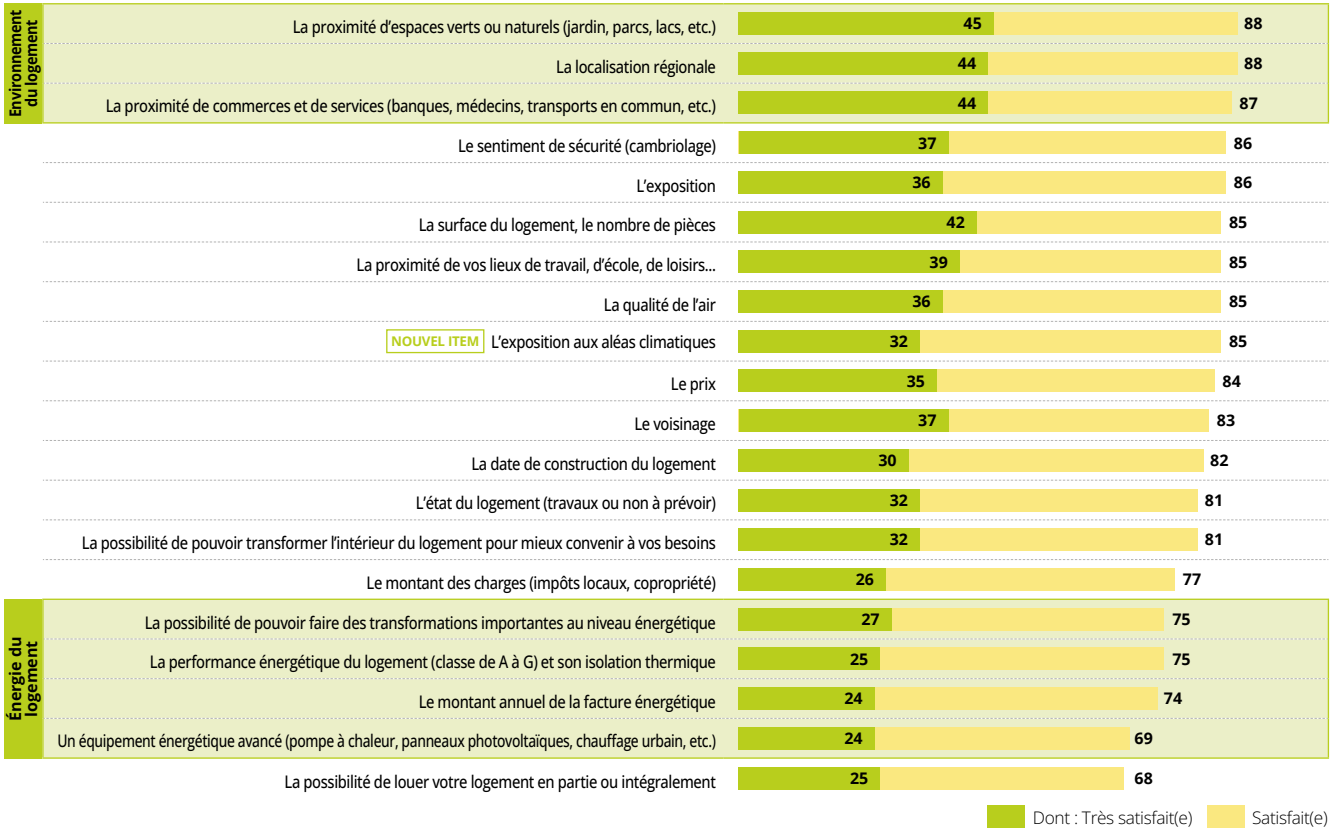
LES EUROPÉENS DAVANTAGE SATISFAITS DE LEUR CADRE D'HABITAT QUE DE LEUR LOGEMENT LUI-MÊME, DONT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE CRISPE SOUVENT

La satisfaction varie selon les aspects considérés, et les regrouper par thèmes fait apparaître une logique claire. L'environnement du logement arrive en tête - cadre, localisation, proximité des commerces - avec les meilleurs scores : près d'un répondant sur deux se dit pleinement satisfait. Viennent ensuite les caractéristiques du bien lui-même, la surface en premier. En bas du classement figurent les aspects techniques et énergétiques : performance, montant des factures et équipements. La satisfaction est donc forte sur le cadre de vie et diminue nettement dès qu'on aborde le bâti et l'énergie.

Fig. 11

Et plus précisément, êtes-vous satisfait(e) ou non de chacun des aspects suivants ?

À tous, en % **(« satisfait » et « très satisfait »)**



Le logement est donc un point d'ancrage solide, mais inégalement vécu selon le statut, l'âge et le type de bien.

Reste à mesurer ce qu'il coûte vraiment à ceux qui l'habitent.

Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

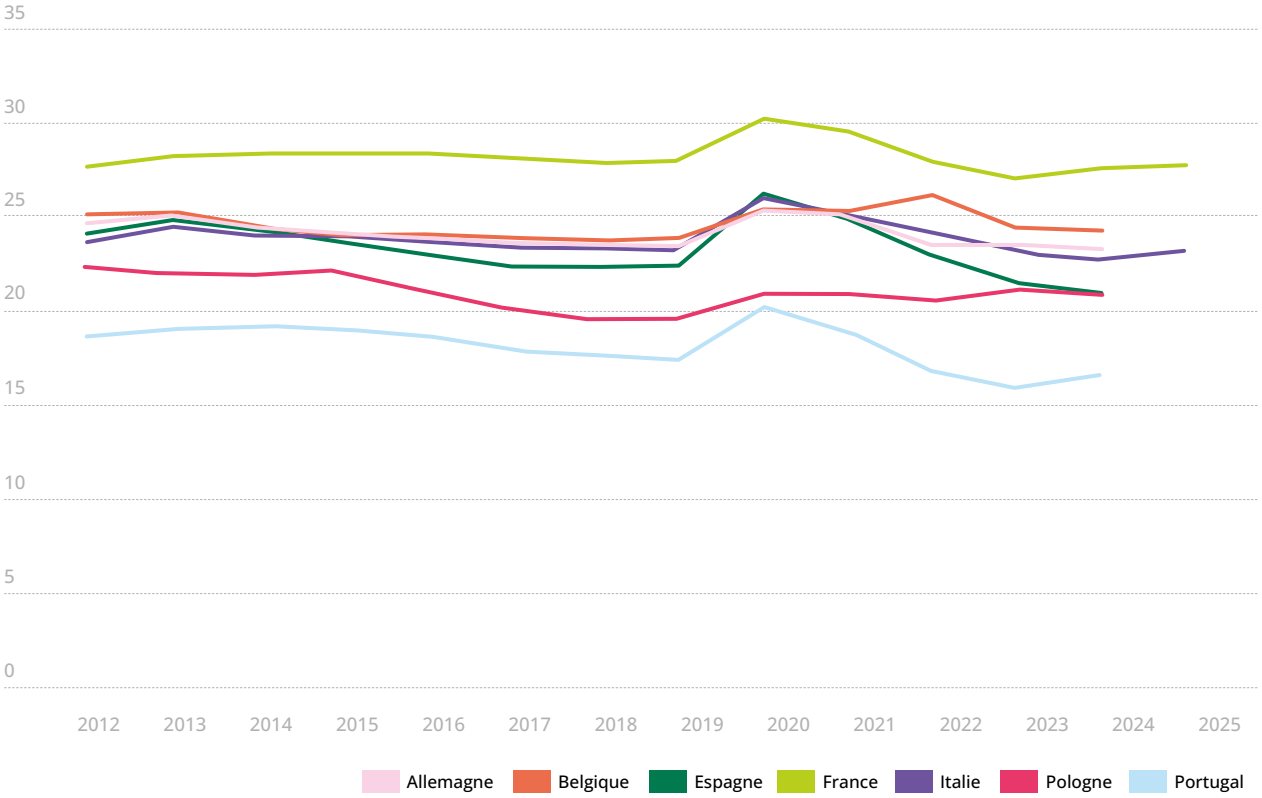
Un budget logement sous tension, l'énergie en première ligne

C'est sur le budget que cette équation économique pèse le plus lourd. Le logement est le premier poste de dépense des ménages européens, et celui où la pression se fait le plus sentir. Voyons maintenant comment les Européens vivent cette pression, et sur quelles dépenses elle pèse le plus.

Fig. 12.1

Dépense de consommation finale des ménages – Ensemble logement

En % du total consommation



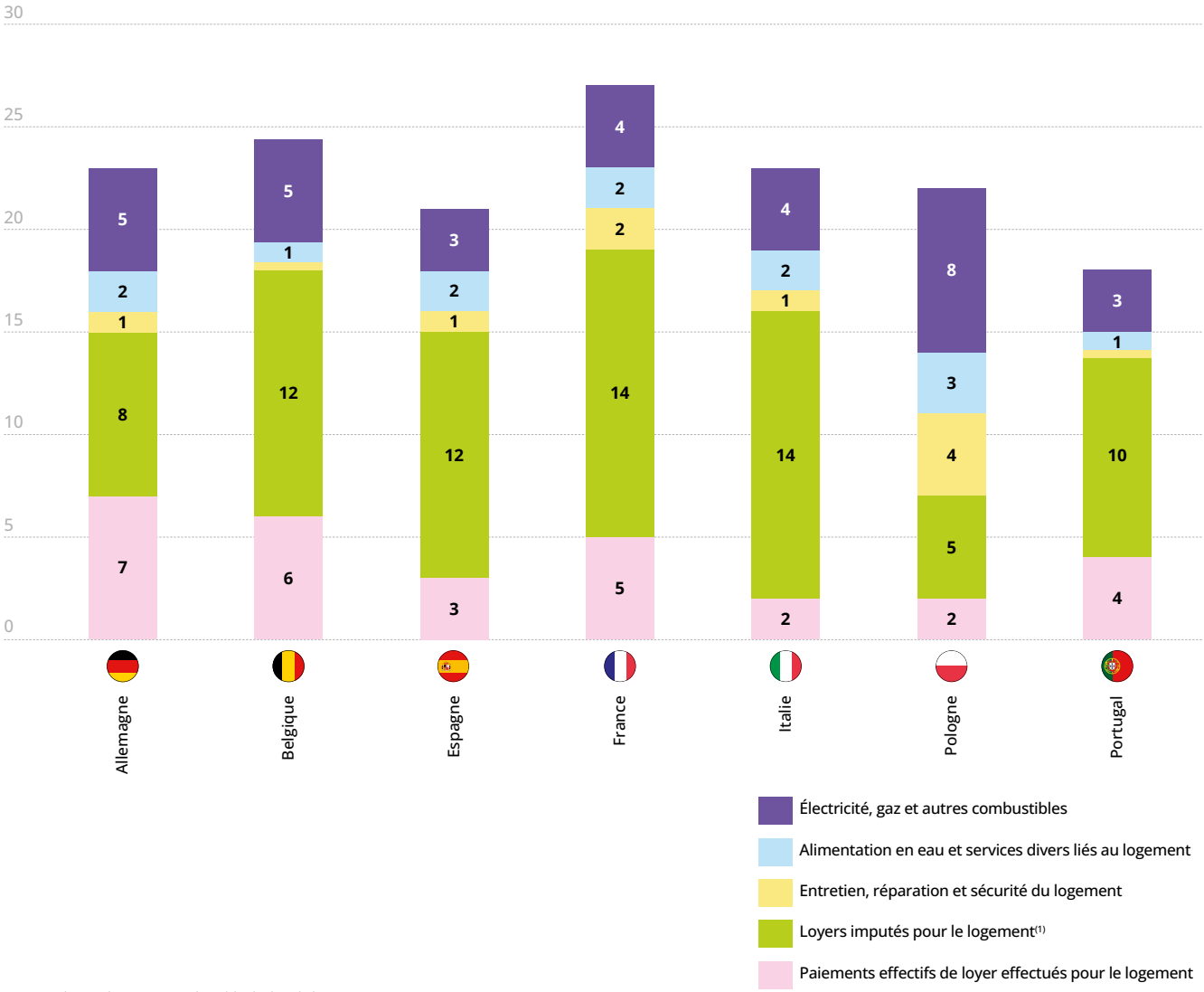
Source : Eurostat

Fig. 12.2

Dépense de consommation finale des ménages – Détail 2024 des composantes du poste logement

En % du total consommation

DÉTAILS 2024



(1) Proxy des remboursements du crédit d'achat de logement
Source : Eurostat

LA HAUSSE DES PRIX DE L'ÉNERGIE RALENTIT, MAIS RESTE LA PRINCIPALE SOURCE DE PRESSION BUDGÉTAIRE DE L'HABITAT

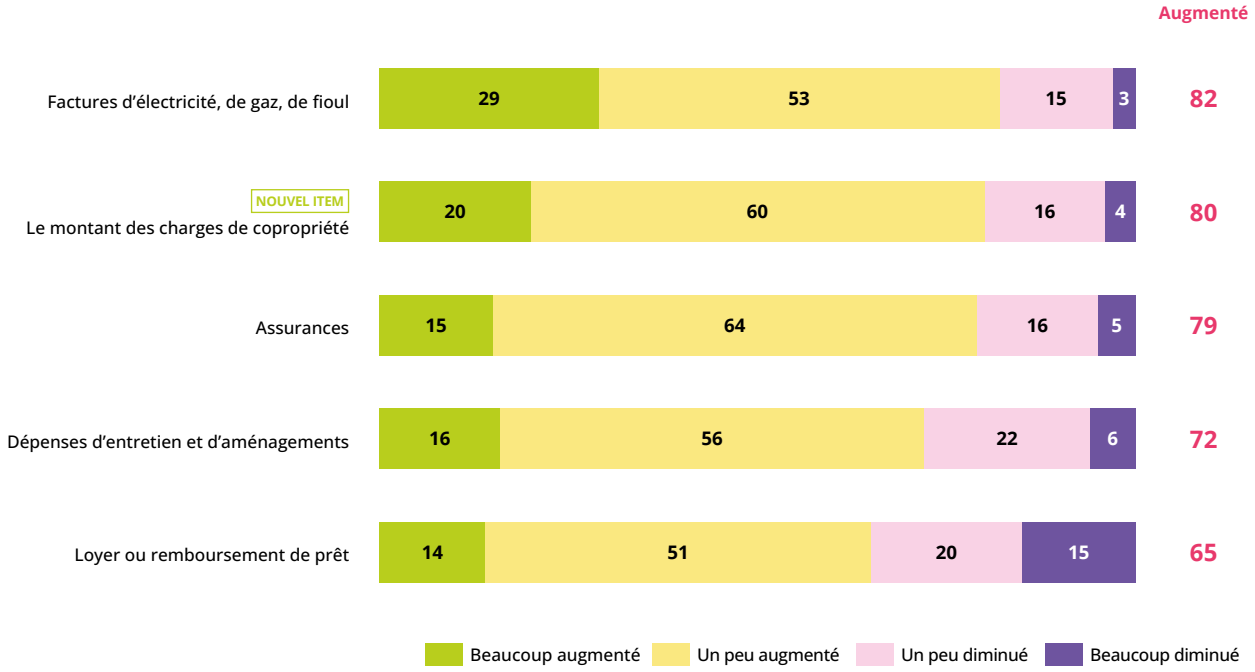
Plus de huit Européens sur dix constatent une hausse de leurs factures d'électricité, de gaz et de fioul au cours des douze derniers mois. Près d'un tiers juge même cette augmentation importante. Cette progression est plus souvent signalée que celle des charges de copropriété, des assurances ou des dépenses d'entretien. À l'inverse, le loyer ou la mensualité de prêt apparaît comme le poste le plus stable.

Le ressenti prolonge le choc de 2022-2023, quand l'inflation logement-énergie a bondi de plus de trente points en France depuis 2015 et a presque doublé en Pologne, faute de bouclier tarifaire. La hausse perçue des prix de l'énergie reste toutefois moins forte qu'il y a deux ans.

Fig. 13

Au cours des douze derniers mois, la part de budget consacrée à votre logement pour chacun des aspects suivants a-t-elle augmenté ou diminué ?

À tous, en %

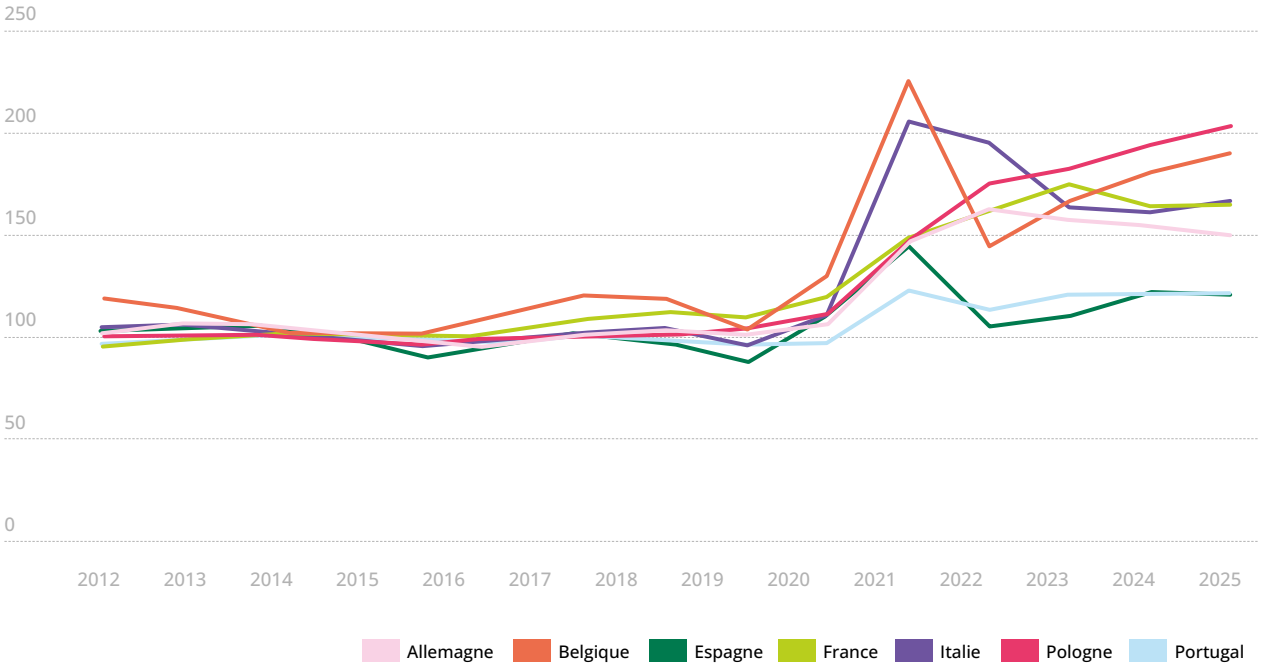


Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

Fig. 14

Indice des prix à la consommation – énergie du logement

En base 100 = 2015



VARIATION 2024-2025 (%)			
Allemagne - 2 %	Belgique + 8 %	France - 6 %	Pologne + 6 %
	Espagne + 11 %	Italie - 1 %	Portugal 0 %

Source : Eurostat

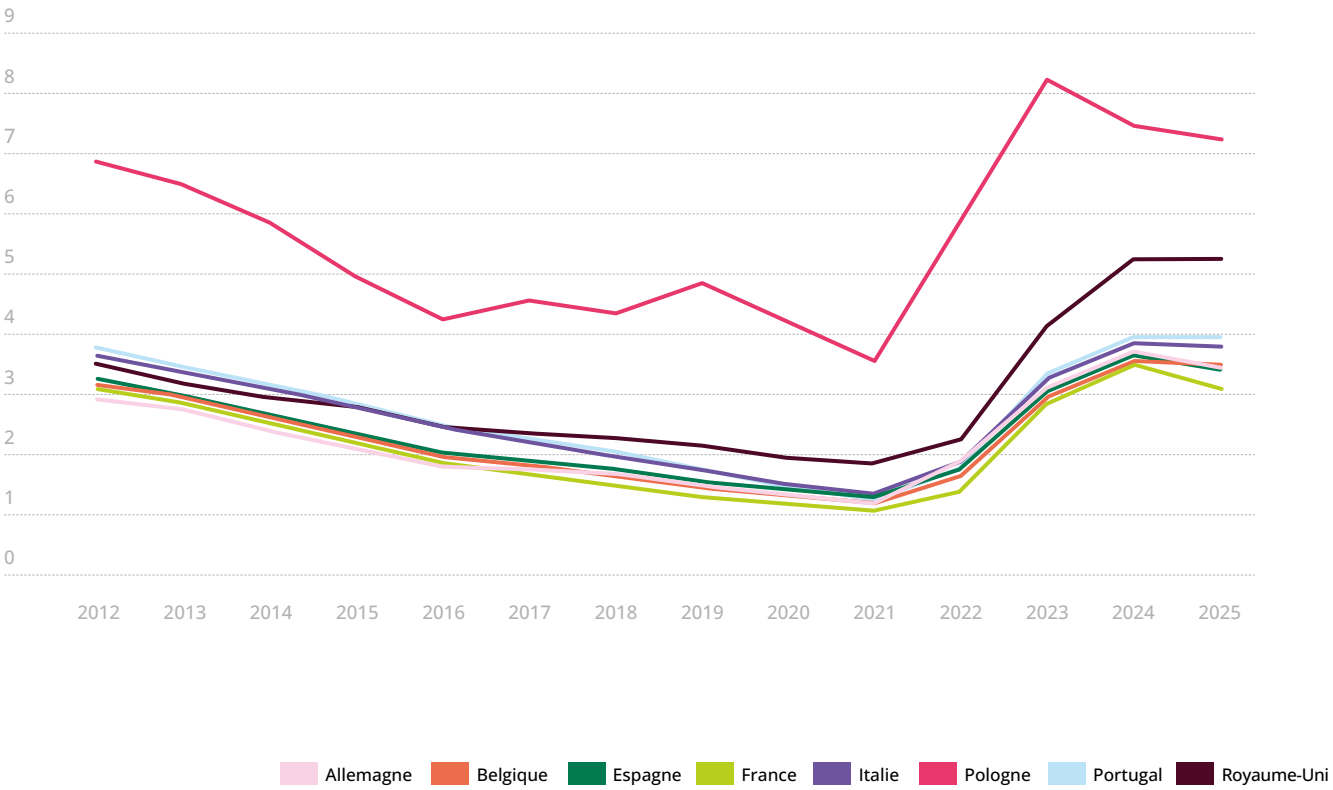
À la pression sur l'usage s'ajoute celle sur l'accès. Les taux longs ont atteint des sommets inédits depuis 2023, et leur remontée s'est transmise au crédit immobilier : 3 à 4 % en zone euro, 5 % au Royaume-Uni, jusqu'à 7 % en Pologne. Concrètement, un point de taux supplémentaire représente plusieurs dizaines de milliers d'euros sur un prêt de longue durée lors de l'acquisition d'un logement, ou une capacité d'emprunt amputée d'autant. Ces évolutions peuvent exclure une partie des primo-accédants et freiner les projets d'achat.

La pression se déplace ainsi du moment de l'acquisition vers le coût quotidien d'occupation, surtout dans les pays les plus développés du panel. Leur parc de logements, à la fois plus abondant et plus ancien en raison d'un développement économique plus précoce, semble aujourd'hui atteindre une forme de saturation par rapport aux autres pays.
C'est dans la péninsule Ibérique que ce rattrapage progresse actuellement le plus vite.

Fig. 15

Taux d'intérêt des crédits immobiliers aux ménages

En %



Source : BCE (Banque Centrale Européenne) / ECB MFI Interest Rate Statistics

Le ressenti des Européens ne colle pourtant pas exactement à la situation actuelle des prix de l'énergie. Deux cas de figure se distinguent selon les pays :

- le premier est celui de la mémoire du choc : en Italie et au Portugal, la hausse perçue reste la plus forte du panel alors même que les prix de l'énergie y sont stables depuis un an. Le ressenti continue d'intégrer le choc cumulé depuis 2022, sans lien avec l'évolution récente.
- le second est celui de l'accoutumance : en Espagne, à l'inverse, la hausse perçue s'apaise alors que les dépenses d'énergie y ont le plus augmenté entre 2024 et 2025. Après plusieurs années de prix élevés, les ménages s'y sont habitués, même si la facture continue de grimper. La France, elle, ne relève d'aucun des deux cas : prix et ressenti reculent de concert, sans décalage à expliquer.

Ce qui distingue les deux cas, c'est moins le niveau actuel des prix que la capacité de chaque économie à absorber le choc passé. L'Italie, dont le pouvoir d'achat progresse peu, digère mal même un prix stabilisé : chaque facture reste un effort, d'où un ressenti qui ne se calme pas. Le Portugal, de son côté, a connu la hausse de coût du logement la plus brutale du panel ces dernières années (+49 % entre 2021 et 2025) : la stabilisation récente des prix de l'énergie ne suffit pas encore à effacer le choc. À l'inverse, l'Espagne conjugue une croissance vigoureuse et une nette progression du pouvoir d'achat : cette marge financière permet d'absorber la hausse continue des prix de l'énergie sans que le ressenti ne se dégrade davantage.

Réduire la pression à la seule énergie serait trop simple : tous les postes montent, à des degrés divers. Les charges de copropriété progressent pour quatre Européens sur cinq, ce qui n'a rien d'étonnant puisqu'elles intègrent l'énergie des parties communes.

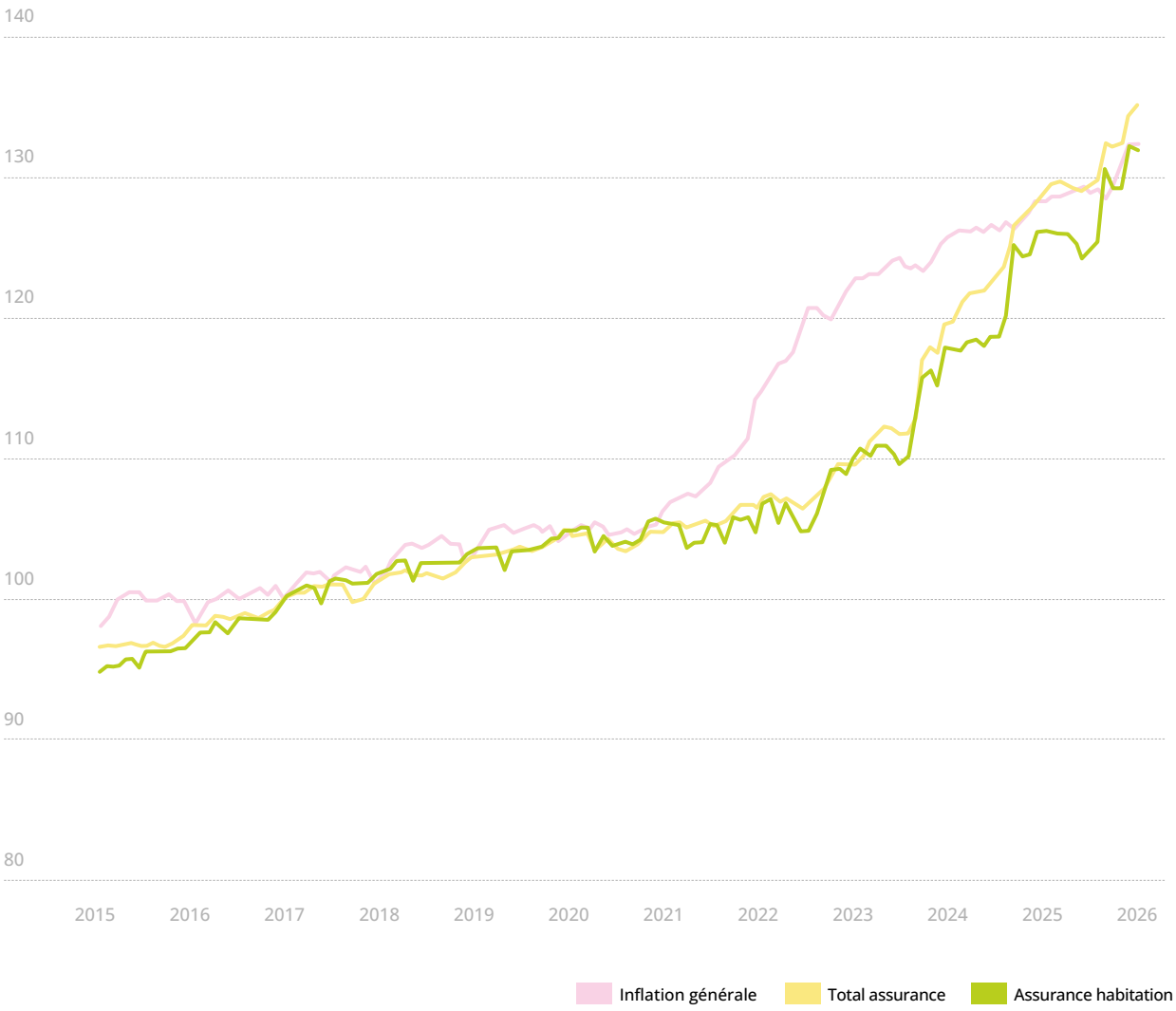
Les prix des assurances, eux, augmentent aussi, et désormais plus vite que l'inflation générale. Après être restés en retrait pendant le pic inflationniste de 2021-2023, ils l'ont rattrapé puis dépassé à partir de 2024. La raison tient aux coûts propres des assurances, qui s'envolent : hausse des prix de reconstruction (matériaux, main-d'œuvre), multiplication des événements climatiques extrêmes, etc. Cette hausse ne se lit toutefois pas en continu, mais par paliers : les primes ne sont révisées qu'une fois par an, le plus souvent en début d'année, et ces marches sont de plus en plus hautes à mesure que les coûts s'accumulent. La Belgique en est l'exemple le plus net, avec des primes habitations indexées sur l'indice ABEX du coût de la construction, révisé chaque semestre.(1)

Cette hausse est toutefois très inégale selon les pays. Elle est importante là où la sinistralité climatique frappe et où des mécanismes la répercutent vite : la Belgique a été marquée par les inondations de Wallonie en 2021, la surprime « catastrophes naturelles »(2) est passée de 12 % à 20 % au 1er janvier 2025 en France, et l'Espagne a été touchée par la DANA de Valence en 2024. En Pologne, c'est l'inflation générale, très forte, qui tire l'assurance habitation vers le haut. À l'inverse, l'Allemagne fait figure d'exception en repassant même sous son niveau de 2017. C'est le pays qui compte le moins de propriétaires du panel, leur part ayant encore reculé d'environ 4 points entre 2017 et 2025. Or la ligne « assurance habitation » y mesure surtout l'assurance du contenu souscrite par les locataires, un marché concurrentiel aux prix plats. L'assurance du bâtiment, qui a bel et bien flambé, est payée par les propriétaires bailleurs et refacturée aux locataires dans les charges, où elle est donc comptabilisée. Le prix de l'assurance habitation y est ainsi structurellement plus bas qu'ailleurs en Europe.

(1) L'indice ABEX (Association belge des experts) mesure l'évolution du coût de la construction en Belgique ; publié deux fois par an, il sert de référence à l'indexation des primes d'assurance incendie et habitation.
(2) Surprime « catastrophes naturelles » (Cat Nat) : prélèvement obligatoire fixé par l'État et intégré à la prime d'assurance habitation.

Fig. 16.1

Prix de l'assurance : évolution comparée à l'inflation en zone euro
Base 100 = 2017

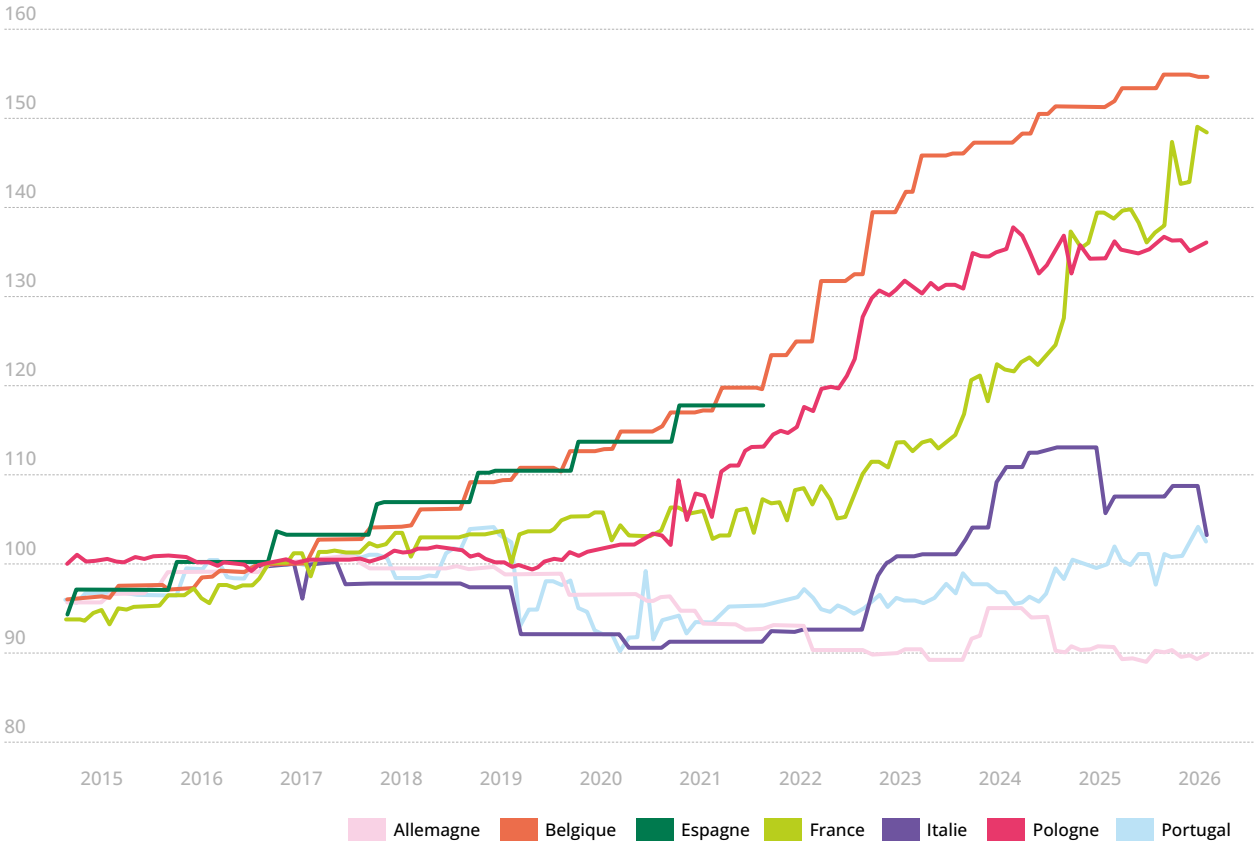


Source : Eurostat

Fig. 16.2

Prix de l'assurance : détail de l'assurance habitation par pays

Base 100 = 2017



Source : Eurostat

Seul le loyer ou la mensualité fait exception : c'est le poste le plus stable, et le seul où plus d'un tiers déclarent une baisse, à des taux fixes bien plus bas que les taux actuels. Tout le paradoxe est là : le coût de la pierre, protégé par ces taux anciens et par l'encadrement des loyers, reste figé, tandis que tout ce qui fait vivre le logement au quotidien dérive vers le haut, sans garde-fou équivalent.

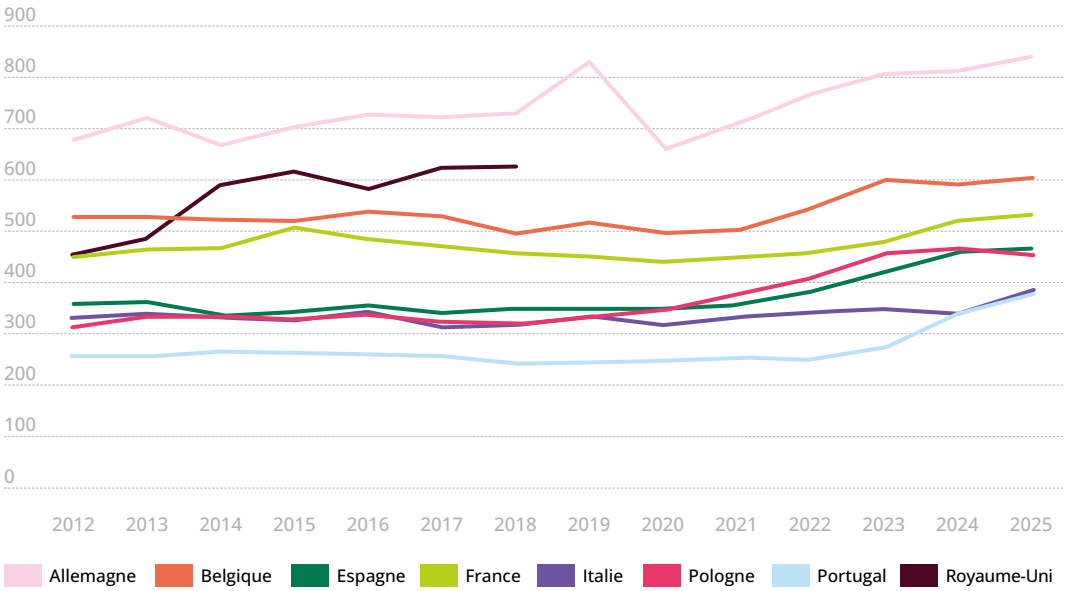
Mis bout à bout, ces postes forment un coût total du logement qui s'alourdit partout en Europe. Le constat tient même en standard de pouvoir d'achat, l'unité qui gomme les écarts de prix entre pays pour comparer sur une base homogène. Entre 2021 et 2025, la facture globale progresse partout, mais à des rythmes très différents : contenue en Italie (+15 %), en Allemagne (+18 %) et en France (+19 %), elle s'accélère en Espagne (+31 %) et surtout au Portugal, où elle bondit de près de moitié (+49 %). Or le Portugal partait de l'un des niveaux les plus bas du panel : son rattrapage prend des allures de choc pour des budgets qui n'y étaient pas préparés. La pression ne se limite donc pas à l'énergie : elle pèse sur l'enveloppe entière du logement, et d'autant plus au sud du continent.

Fig. 17

Coût total du logement en standard de pouvoir d'achat

Dépense de logement réelle de chaque ménage convertie en SPA (pouvoir d'achat commun entre les pays)

Interprétation : le coût du logement est ici exprimé en SPA, une monnaie commune qui gomme les écarts de prix entre pays : un montant plus élevé signifie donc que les ménages consacrent réellement davantage à leur logement, et non qu'ils paient simplement des prix plus chers.



VARIATION 2021-2025 (%)

Allemagne	+ 18 %
Belgique	+ 21 %
Espagne	+ 31 %
France	+ 19 %
Italie	+ 15 %
Pologne	+ 21 %
Portugal	+ 49 %

Source : Eurostat

Cette pression sur les budgets explique aussi que l'énergie soit l'irritant principal qui grève la satisfaction vis-à-vis de son logement. Comme le montrait la question « Êtes-vous satisfait(e) ou non de chacun des aspects suivants ? », les dimensions énergétiques (performance, facture et équipements) ferment le classement, avec 70 à 75 % de satisfaits, contre près de 90 % pour le cadre de vie.

L'écart est d'autant plus net que le critère énergétique pèse lourd dans le choix d'un logement, comme au Portugal et en Italie. Note encourageante : c'est aussi sur ce terrain que la satisfaction progresse le plus vite, elle gagne cinq points en deux ans sur la facture énergétique, à mesure que les prix refluent.

LOCATAIRES ET MÉNAGES RURAUX, PLUS EXPOSÉS AUX DIFFICULTÉS BUDGÉTAIRES

Cette question de l'énergie continue donc à mettre sous pression le budget dédié au logement sur un mois ordinaire. Un tiers des Européens déclarent rencontrer des difficultés budgétaires concernant leur logement, dont 6 % très difficilement. Cette répartition est stable depuis 2024, comme si le ralentissement récent des prix n'avait pas encore allégé la charge ressentie.

Deux profils en pâtissent plus que les autres :

- les locataires, dont près d'un sur deux peine à payer ses factures ;
- et les ménages ruraux, aux revenus plus modestes, plus dépendants de la voiture et de logements souvent énergivores.

Surtout, l'Europe se fracture. Derrière une divergence d'ensemble, deux trajectoires opposées se dessinent, étroitement corrélées à l'exposition au gaz : le Portugal, dont le mix énergétique s'en est largement affranchi, tient bon ; le Royaume-Uni, qui y reste fortement dépendant, décroche de onze points en un an. Ce rôle décisif du mix énergétique conduira à une situation différente vis-à-vis de la rénovation énergétique (partie 3).

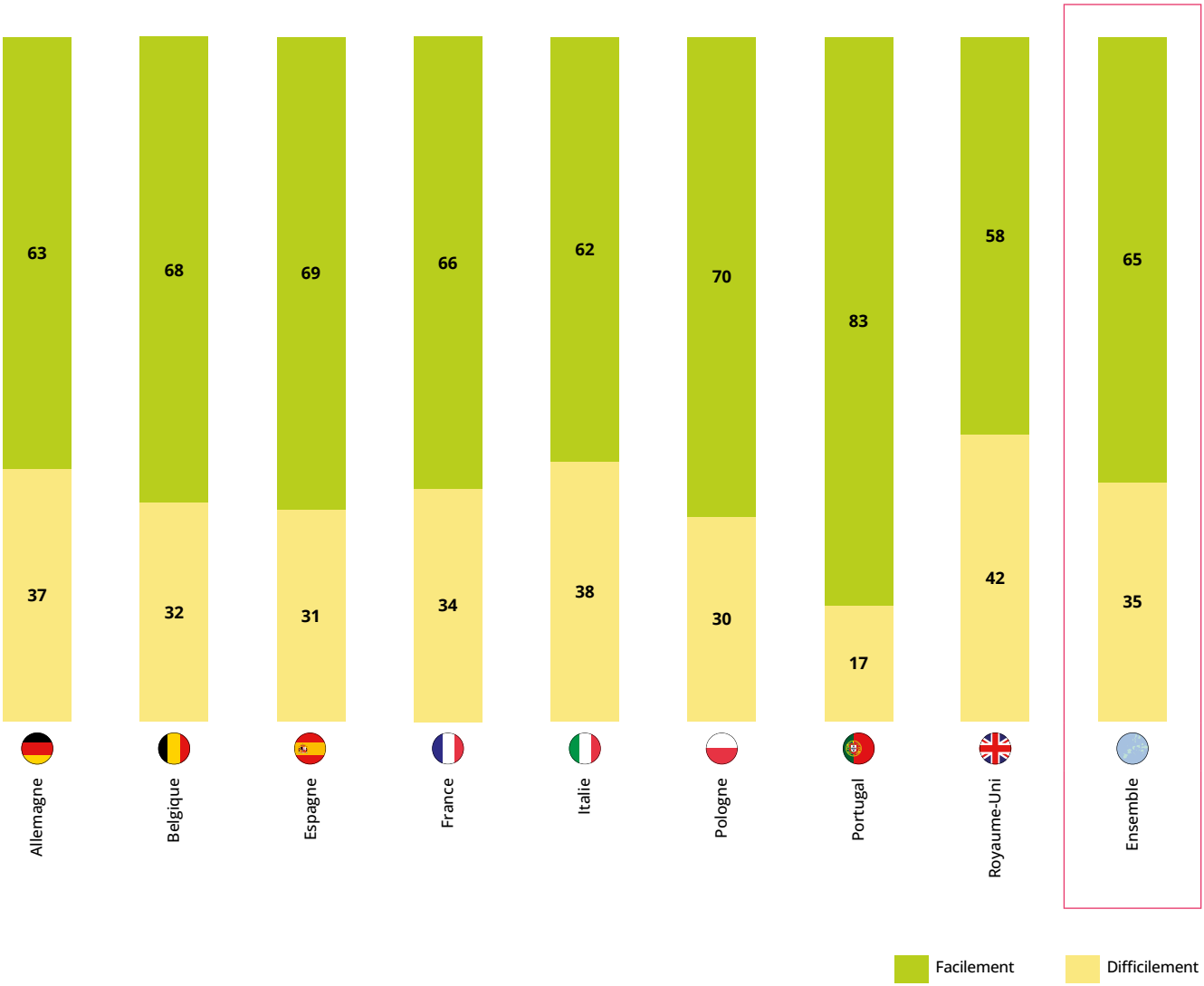
L'essentiel se joue au milieu du tableau : en Espagne et en Pologne, environ sept personnes sur dix affirment désormais s'en sortir facilement avec leur budget mensuel. Ce progrès s'explique par une croissance économique vigoureuse, qui se traduit par une nette progression du pouvoir d'achat, quand les économies plus atones voient le leur stagner, voire reculer.
C'est cette vitalité économique inégale, davantage que la seule inflation, qui creuse les écarts entre pays : là où le revenu disponible augmente plus vite que les dépenses contraintes, les ménages dégagent une marge de manœuvre.

C'est cette même marge qui leur permettra, plus tard, de concrétiser leurs projets.

Fig. 18

Actuellement, au cours d'un mois normal concernant le budget dédié à votre logement, diriez-vous que vous vous en sortez facilement ou difficilement d'un point de vue financier (paiement du loyer, remboursement de prêt, paiement des factures de chauffage, d'électricité…) ?

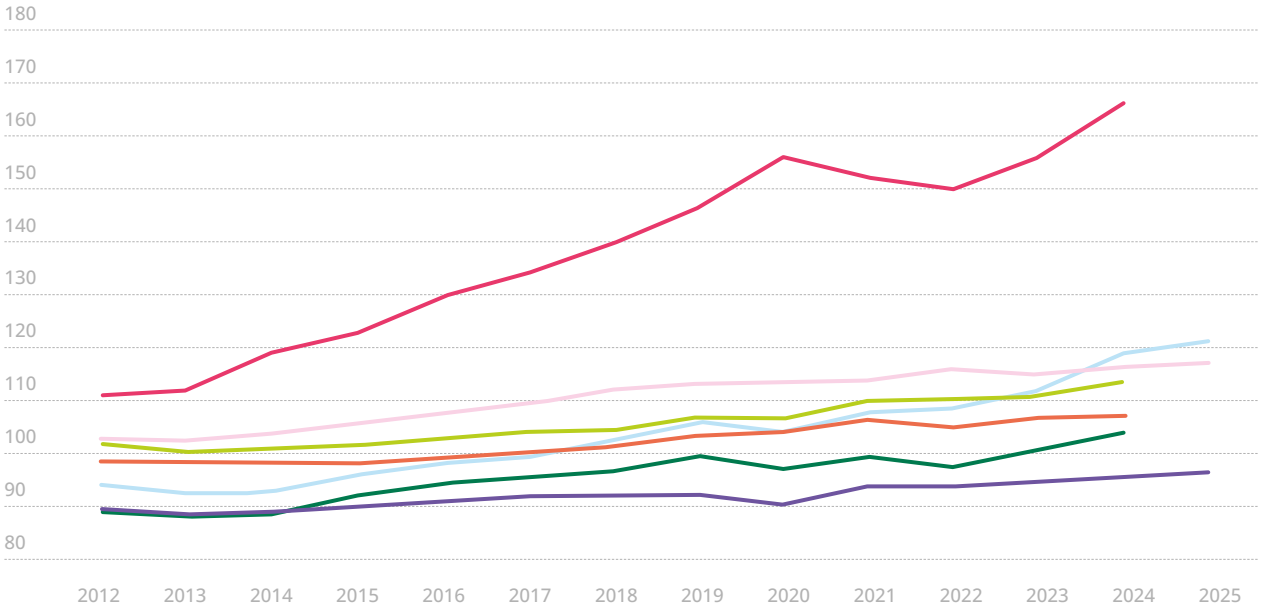
À tous, en %



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

Fig. 19

Pouvoir d'achat des ménages
Revenu disponible brut des ménages en termes réels par habitant (Prix courants, millions de monnaie nationale)
En base 100 = 2008



VARIATION 2023-2025 (%)			
Allemagne 0 %	Belgique + 2 %	France + 3 %	Pologne + 11 %
	Espagne + 7 %	Italie + 2 %	Portugal + 9 %

Si le budget est la première tension du logement, il n'en est pas la seule : encore faut-il que le refuge, lui au moins, se vive comme un lieu sûr.

Source : Eurostat

Chez soi, un sentiment de sécurité largement au rendez-vous

Sur ce terrain, le contraste avec le budget est net : autant la facture inquiète, autant la sécurité rassure. Le logement, espace intime par excellence, est celui où les Européens se sentent le plus protégés, et la sécurité figure d'ailleurs parmi leurs toutes premières attentes.

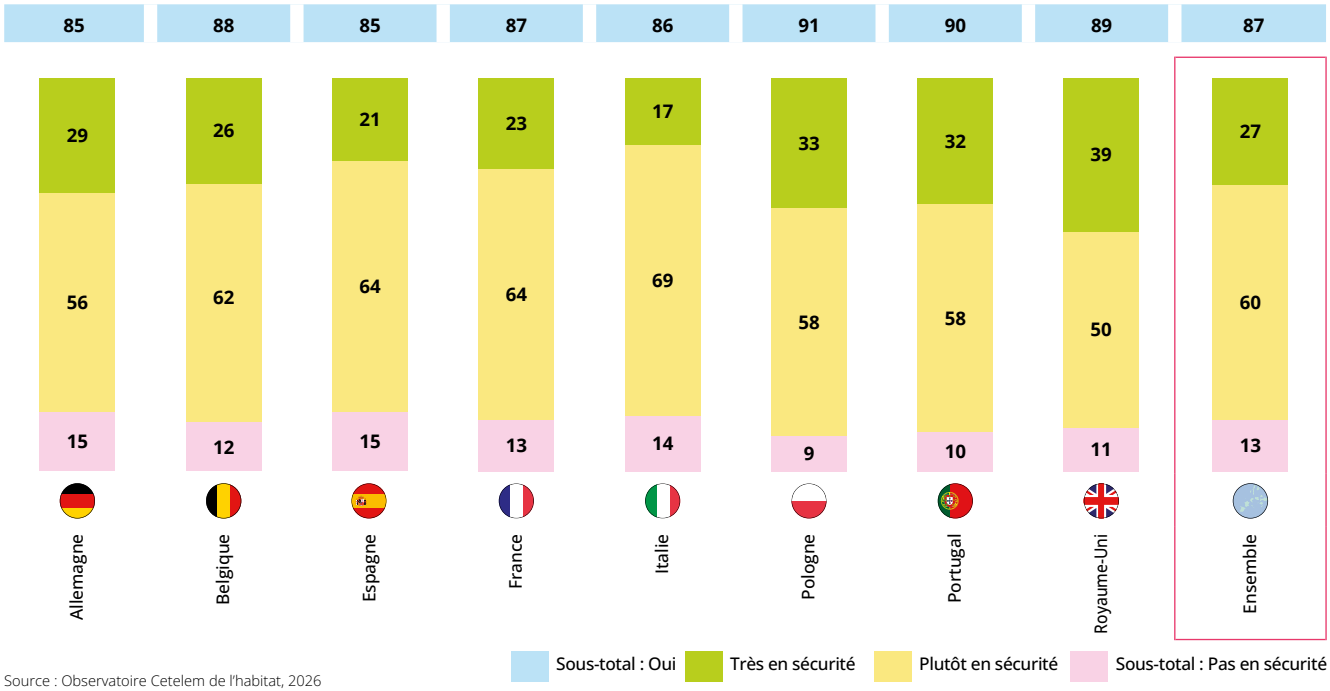
UNE ATTENTE FORTE AU RAPPORT DE SÉCURITÉ, LARGEMENT COMBLÉE

Loin d'être facultatif, la sécurité s'impose comme le deuxième critère de choix d'un logement, juste derrière le prix, citée par neuf Européens sur dix. Et sur ce point, le niveau de satisfaction est plutôt rassurant. Une proportion comparable de répondants se dit à l'abri des risques d'intrusion ou de cambriolage et satisfaite de la sécurité de son logement. Ce sentiment ne relève pas d'un déni, mais s'inscrit dans une réalité plutôt rassurante. Les cambriolages de résidences reculent depuis 2015 et, loin de progresser, l'insécurité de quartier suit elle aussi une tendance à la baisse.

Fig. 20

Dans quelle mesure vous sentez-vous en sécurité dans votre logement face aux risques d'intrusion ou de cambriolage ?

À tous, en %



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

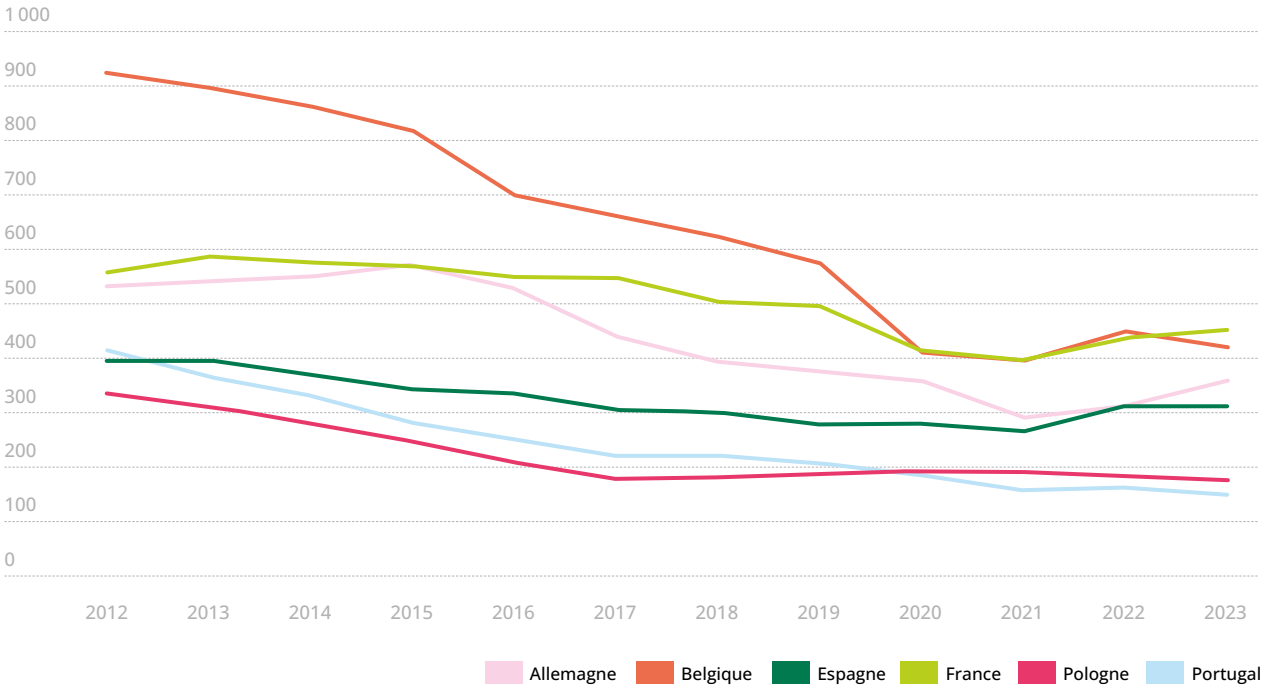
Les contrastes nationaux en disent plus que la moyenne. La Pologne et le Portugal, aux taux de cambriolage et de vandalisme parmi les plus bas, affichent la plus grande sérénité.

Les pays méditerranéens, Italie, France et Espagne, se montrent eux plus circonspects : on s'y sent en sécurité, mais l'on hésite à se dire pleinement rassuré, en écho à une délinquance ressentie plus présente.

Fig. 21

Nombre de cambriolages de résidences privées

Par centaine de milliers d'habitants

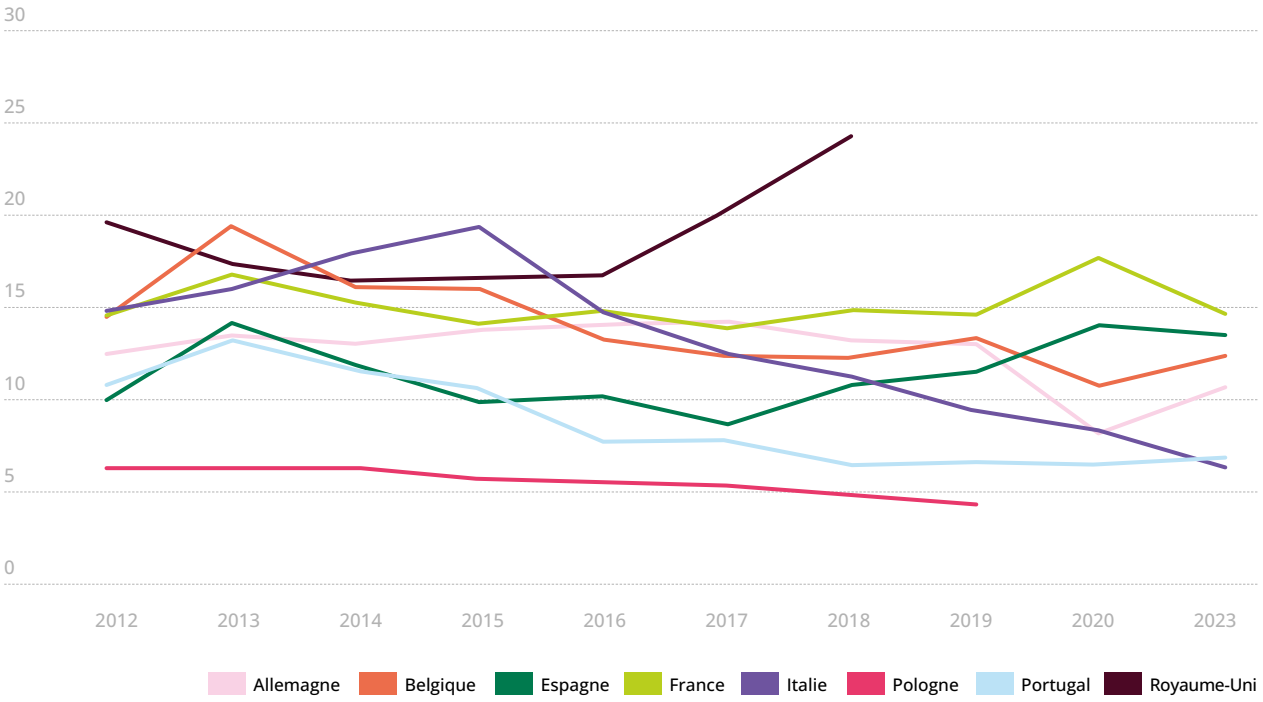


Source : Eurostat

Fig. 22

Part des ménages affectés par la criminalité/vandalisme dans le quartier

En %



Source : Eurostat

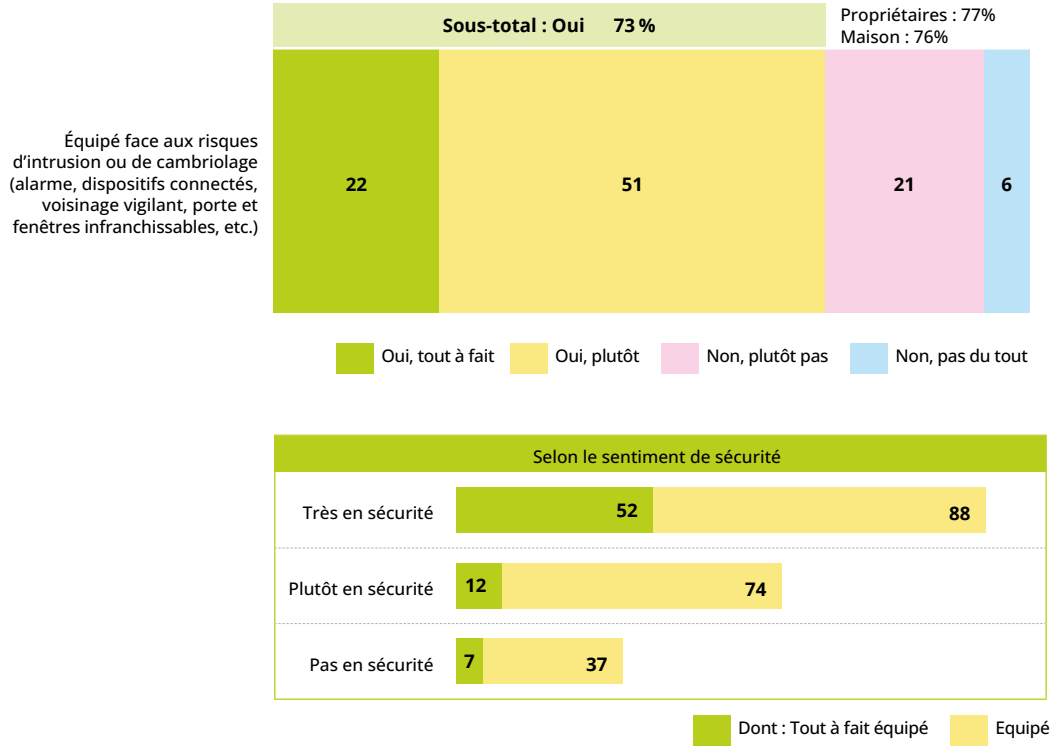
L'ÉQUIPEMENT DE SÉCURITÉ DU LOGEMENT, MOTEUR DE LA SÉRÉNITÉ

Cette sérénité n'a rien d'irrationnel. Elle s'appuie sur un équipement jugé suffisant par près des trois quarts des Européens, et le lien entre les deux est net. Parmi ceux qui se sentent très en sécurité, près de neuf sur dix s'estiment bien protégés, contre à peine plus d'un tiers chez les plus inquiets : équipement et tranquillité s'alimentent mutuellement. Mais cet équipement progresse avec le patrimoine, plus présent chez les propriétaires, en maison et chez les seniors, si bien que la sécurité ressentie redessine, en creux, les mêmes fractures sociales que la satisfaction.

Fig. 23

Aujourd'hui, diriez-vous que votre logement est suffisamment équipé face aux risques d'intrusion ou de cambriolage (alarme, dispositifs connectés, voisinage vigilant, porte et fenêtres infranchissables, etc.) ?

À tous, en %, croisement avec le sentiment de sécurité



Le logement reste donc massivement vécu comme un espace sûr. Mais sa sécurité ne se joue plus seulement face aux intrusions : une menace plus diffuse et bien moins maîtrisable s'installe désormais durablement : celle du climat.

Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

Un abri de plus en plus mis à l'épreuve par le climat

UN THERMOMÈTRE QUI S'AFFOLE

Le changement climatique n'est plus une menace lointaine pour l'habitat européen, c'est une réalité mesurable.
Depuis 2012, la température moyenne annuelle a augmenté dans chacun des 8 pays de l'étude, de +0,8 °C à +1,4 °C selon les pays. **(Fig. 24)**

Concrètement, cette hausse se traduit par une multiplication des journées de forte chaleur. La France compte désormais 68 jours par an au-dessus de 25 °C (moyenne 2019-2024), soit un quart de plus qu'en 2012-2017 ; la Belgique, 45 jours, près du double. Plus au sud, le compteur s'envole : 119 jours par an en Espagne, 129 au Portugal.(1)

L'été 2026 a rappelé sans ménagement que le changement climatique est devenu une réalité quotidienne pour l'habitat européen. Le signal était venu dès la fin du mois de mai, avec une vague de chaleur d'une précocité inédite sur l'Europe de l'Ouest : la France a enregistré sa journée de mai la plus chaude jamais mesurée et a déclenché, pour la première fois de son histoire, une vigilance orange canicule dès le mois de mai.

Le phénomène n'a pas épargné les pays voisins : le Portugal (40,3 °C) et le Royaume-Uni ont tous battu leur record national de température pour un mois de mai, tandis que l'Espagne déplorait 101 décès liés à la chaleur sur le seul mois de mai, un record depuis le début du suivi.
C'est toutefois fin juin que la chaleur a atteint une intensité sans précédent. Un dôme de chaleur a provoqué l'une des canicules les plus sévères jamais enregistrées en Europe, d'une intensité supérieure à celle d'août 2003.(2)

De nombreux pays ont dépassé leur plus haute température jamais mesurée, tous mois confondus et la France a connu sa journée la plus chaude jamais mesurée le 24 juin, avec une moyenne nationale de près de 30 °C.
À l'échelle du continent, plus de 1 300 décès en excès ont été attribués à cet épisode de canicule.(3)
Conçu pour un climat plus tempéré, le parc de logements européen est désormais mis à l'épreuve une grande partie de l'année. Face à ces aléas, les Européens n'ont pas tous les mêmes craintes pour leur habitation.

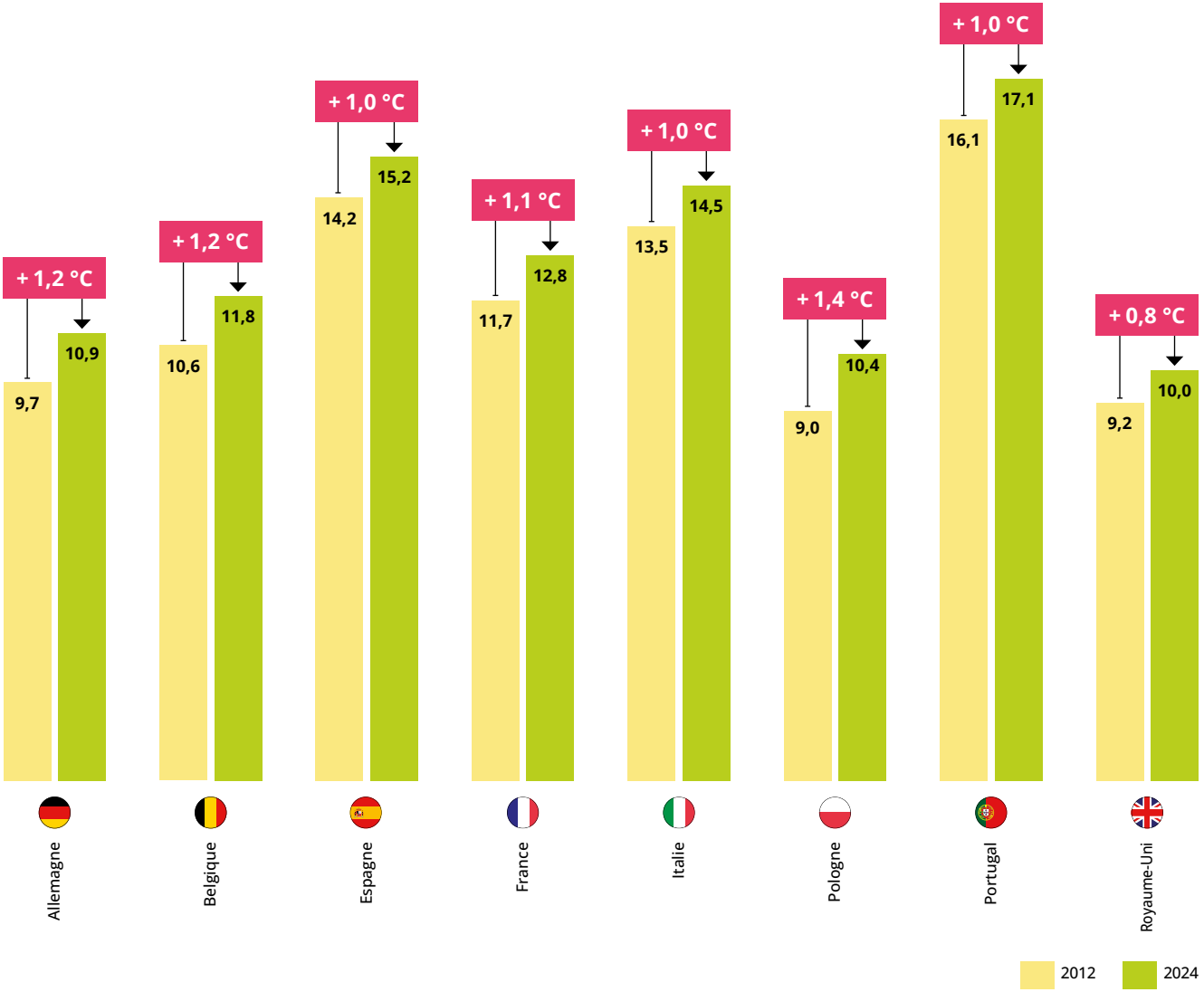


(1) Source : ETCCDI (Expert Team on Climate Change Detection and Indices). (2) Source : Météo France. (3) Source : World Health Organization.

Fig. 24

Température annuelle moyenne de surface

En °C (degrés Celsius), moyenne glissante sur 5 ans centrée



Source : World Bank Climate Change Knowledge Portal (CCKP), calcul C-Ways

DES CRAINTES FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES QUI COLLENT À LA RÉALITÉ

Interrogés pour la première fois cette année sur les risques climatiques auxquels ils s'estiment les plus exposés pour leur habitation, la moitié des Européens estiment être exposés à au moins deux risques climatiques.

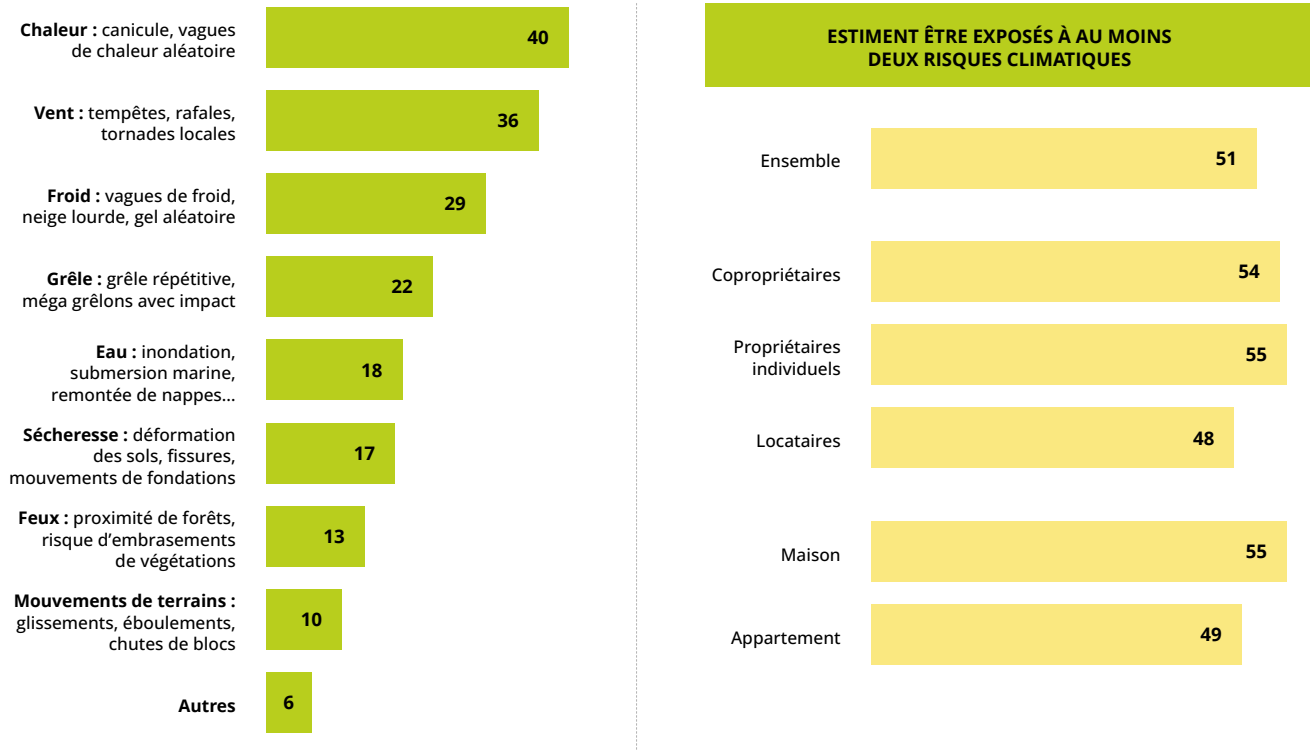
Ce sentiment d'exposition est d'autant plus vif qu'on porte directement le risque sur le bâti : les propriétaires (environ 55 %) devancent les locataires (48 %), et les habitants de maison (55 %) les occupants d'appartement (49 %).

Dans le détail des risques, 4 sur 10 citent la chaleur, qui s'installe en tête devant le vent et les tempêtes (36 %), le froid (29 %) et la grêle (22 %) ; l'eau, la sécheresse, les feux et les mouvements de terrain viennent plus loin. Là encore, les craintes correspondent à la réalité de chaque type de logement. La chaleur inquiète davantage en appartement (44 %) qu'en maison (35 %), ce qui prolonge le moindre confort estival du collectif déjà observé. Le vent et les tempêtes, à l'inverse, pèsent surtout sur les maisons (40 %, contre 32 % en appartement), plus exposées par leur toiture. La sécheresse, qui fissure les fondations, y est elle aussi plus redoutée (21 %).

Fig. 25

Quels sont les risques climatiques auxquels vous pensez être le plus exposé pour votre habitation ?

À tous, en %, plusieurs réponses possibles



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

Derrière cette moyenne, chaque pays exprime des craintes différentes, fidèle reflet de sa géographie et des épisodes extrêmes récents. La canicule domine presque partout, et inquiète en premier lieu la moitié des Français et des Espagnols. Le Royaume-Uni fait figure d'exception, deux fois moins préoccupé par la chaleur et seul pays à placer le froid en tête de ses craintes.

Plus au sud, les profils se diversifient : les Portugais redoutent avant tout les tempêtes et se montrent les plus sensibles au risque de feux, tandis que la grêle, écho des épisodes violents qui ont frappé la péninsule, préoccupe plus d'un Italien sur trois.

Fig. 26

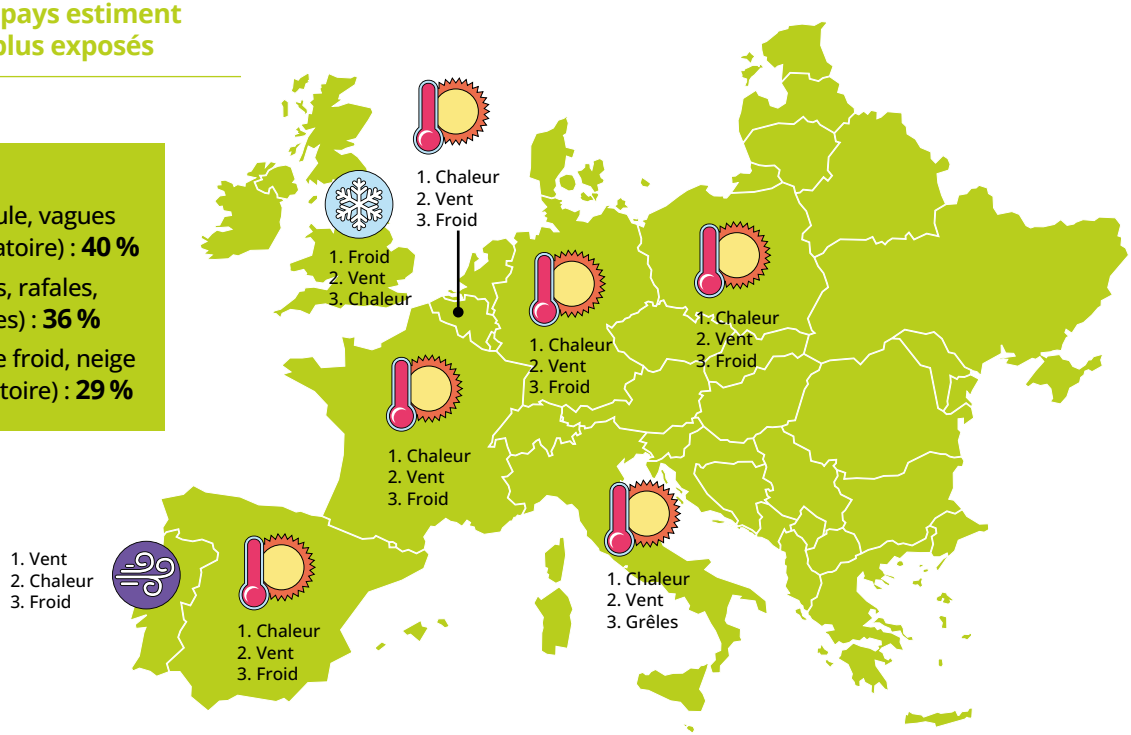
Quels sont les risques climatiques auxquels vous pensez être le plus exposé pour votre habitation ?

À tous, en %, top 3

Top 3 des risques climatiques auxquels les habitants de chaque pays estiment être les plus exposés

AU GLOBAL

- Chaleur (canicule, vagues de chaleur aléatoire) : **40 %**
- Vent (tempêtes, rafales, tornades locales) : **36 %**
- Froid (vague de froid, neige lourde, gel aléatoire) : **29 %**



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

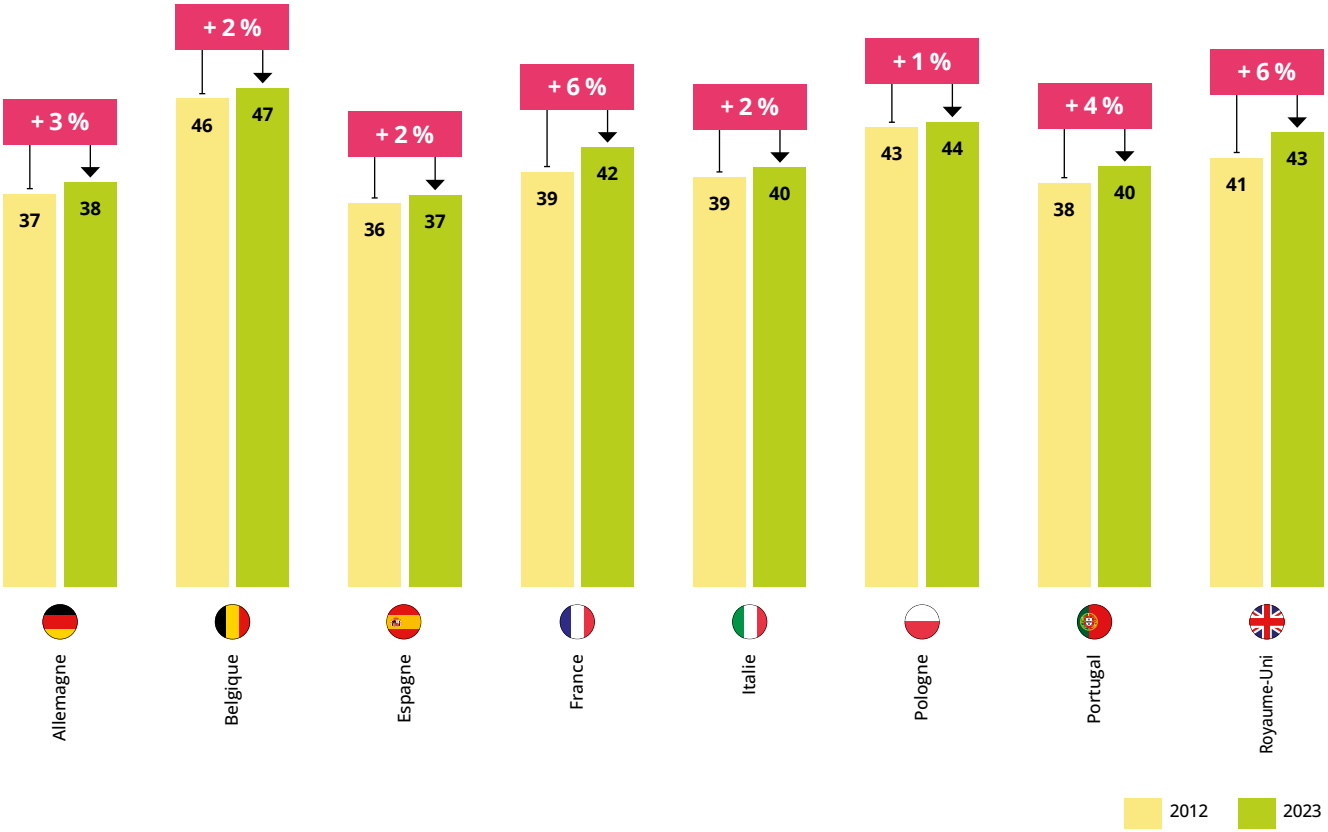
Loin d'être de simples impressions, ces craintes trouvent un écho dans les données statistiques. L'indice ND-GAIN, qui mesure la vulnérabilité du secteur habitat au changement climatique (combinaison sensibilité climatique, exposition physique aux aléas et capacité d'adaptation du parc bâti), augmente dans tous les pays.

La Belgique présente le score de vulnérabilité habitat le plus élevé (47,1/100 en 2023), reflétant la vétusté de son parc. L'Espagne (37/100) reste la moins vulnérable. La France (41,5/100) connaît la dégradation la plus rapide du panel avec le Royaume-Uni (+2,3 pts et +2,4 pts depuis 2012).

Fig. 27

Index ND-GAIN de vulnérabilité du secteur habitat au changement climatique

Score de vulnérabilité (0-100)



Source : University of Notre Dame : Notre Dame Global Adaptation Initiative (ND-GAIN) Country Index

DES LOGEMENTS PAS TOUT À FAIT PRÉPARÉS

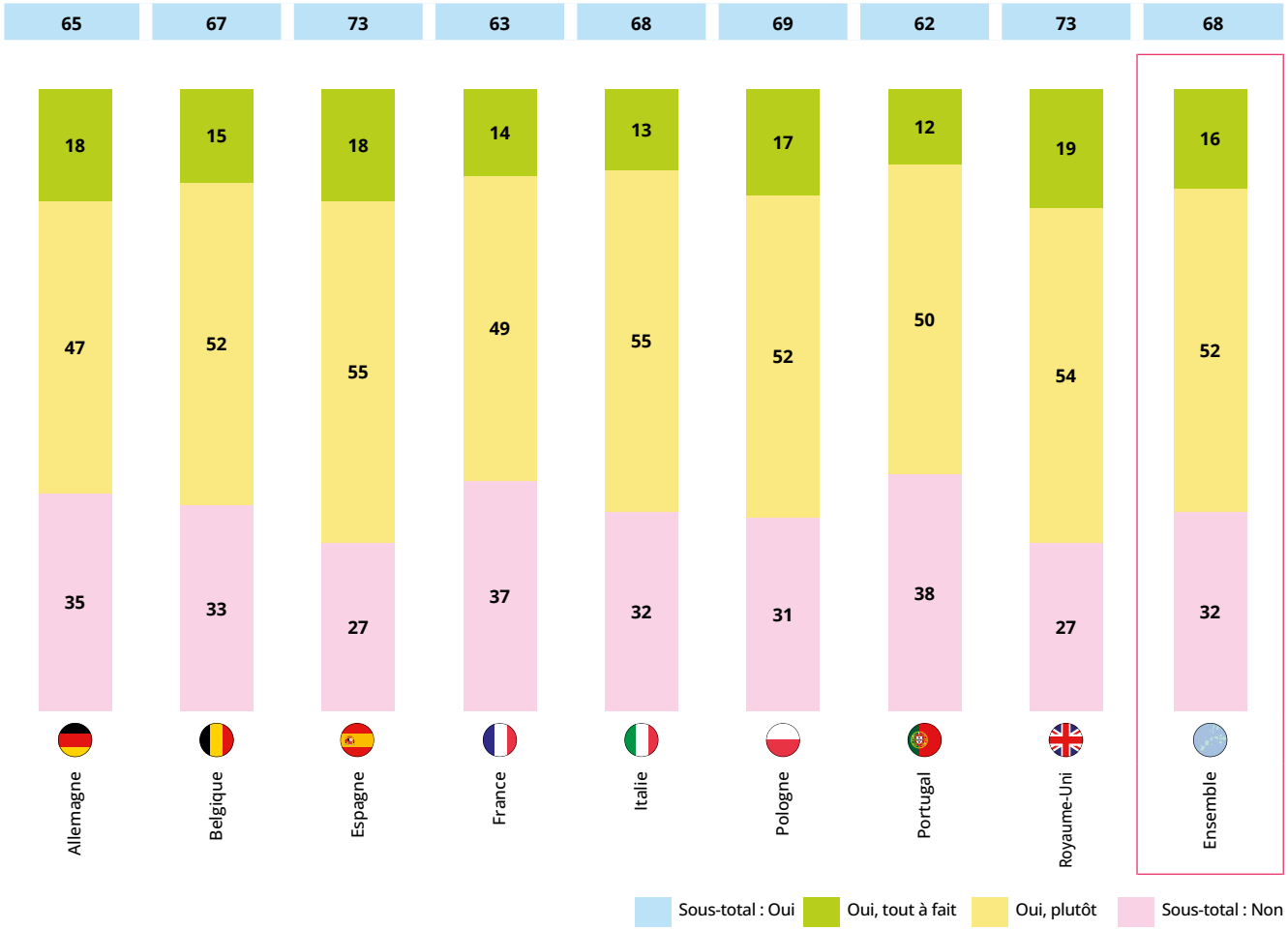
Face à cette exposition croissante, un peu plus de 2 Européens sur 3 jugent leur logement suffisamment équipé pour faire face aux risques climatiques, mais à peine 16 % s'estiment « tout à fait » satisfaits, signe d'une confiance fragile.

C'est surtout pays par pays que le tableau interpelle : l'Espagne et le Royaume-Uni s'affirment les mieux préparés (73 %), quand la France (63 %) et le Portugal (62 %) ferment la marche.

Fig. 28

Aujourd'hui, diriez-vous que votre logement est suffisamment équipé pour faire face aux risques climatiques ?

À tous, en %



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

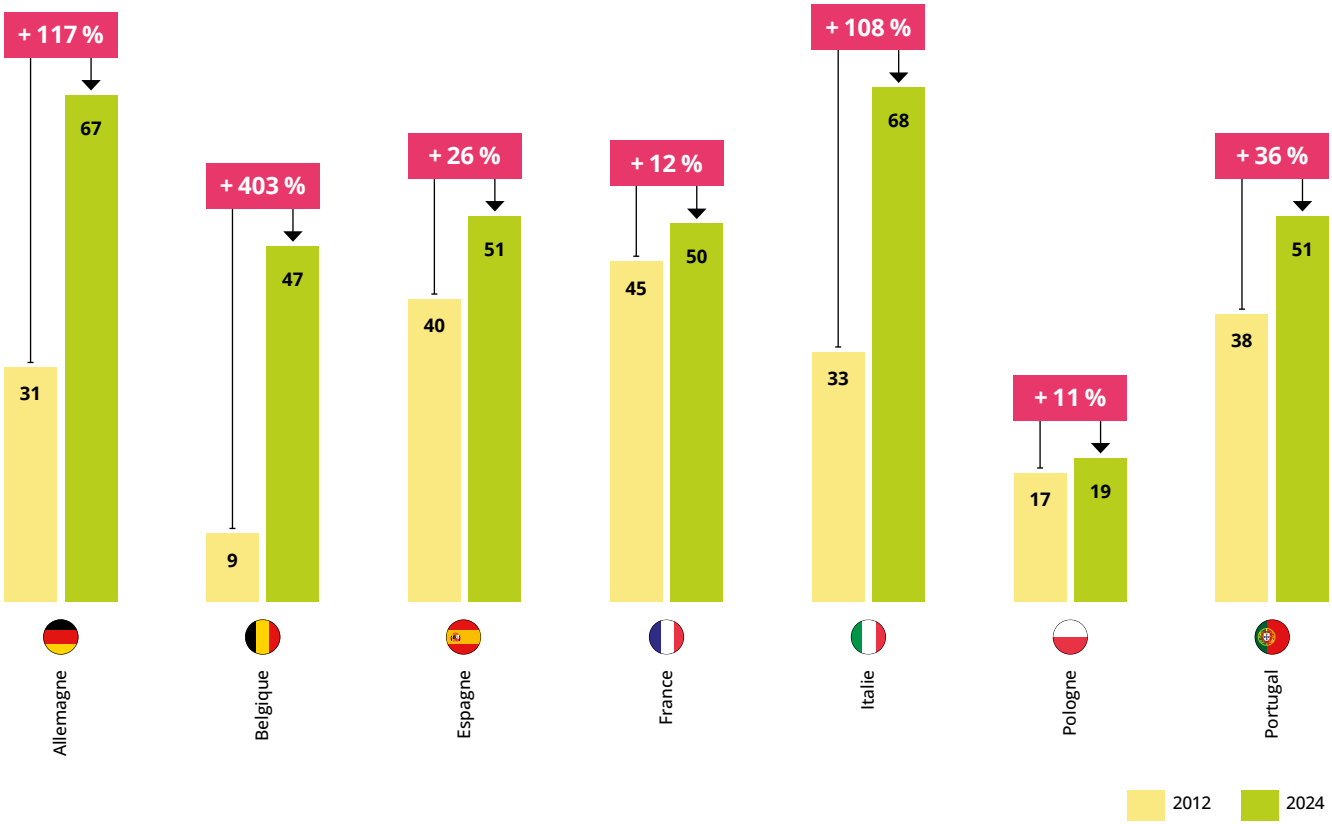
Le paradoxe est là : les Français, qui cumulent la plus forte exposition perçue à la chaleur et à la sécheresse, comptent aussi parmi les moins convaincus de la capacité de leur logement à y résister.
L'Espagne offre le miroir inverse : tout aussi inquiète de la canicule, elle se juge pourtant parmi les mieux préparées pour l'affronter. L'inquiétude n'y traduit pas un défaut de préparation mais une conscience aiguë du risque, forgée par des décennies d'adaptation du bâti méditerranéen à la chaleur (climatisation, volets, isolation estivale).

Et l'enjeu n'est pas qu'une affaire de ressenti : lissées sur 30 ans pour neutraliser les années exceptionnelles, les pertes économiques liées au climat dépassent désormais 50 € par habitant et par an dans presque tous les pays d'Europe de l'Ouest de l'étude. Un décalage entre risque, préparation et coût bien réel, dessine en creux l'ampleur du chantier d'adaptation du parc européen.
Les pertes annuelles restent cependant ponctuelles : 1 006 €/hab pour la Belgique en 2021 (inondations) ou 373 €/hab pour l'Espagne en 2024 (DANA de Valence).

Fig. 29

Pertes économiques normalisées annuelles liées aux événements climatiques

€/hab, moyenne glissante sur 30 ans



Source : Eurostat

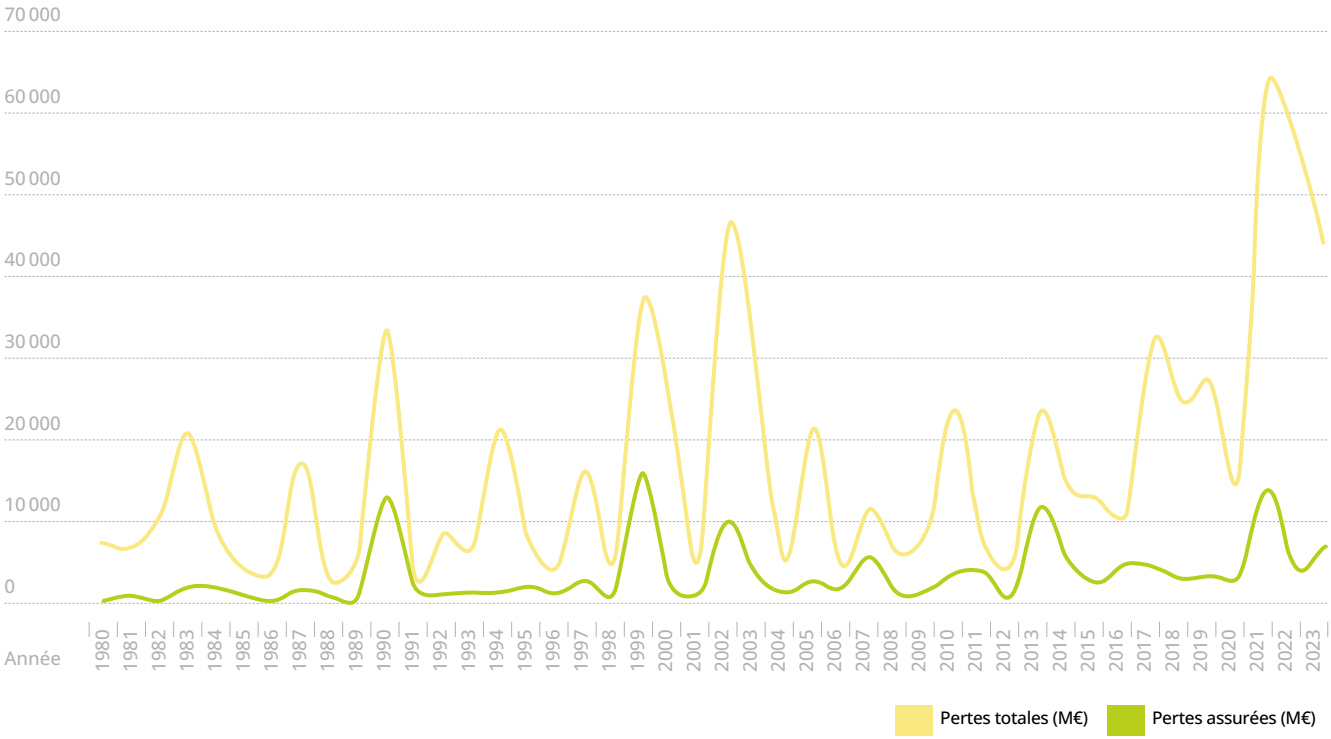
Surtout, une faible part de ces pertes est couverte par l'assurance. À l'échelle de l'Union européenne, seule une minorité des dommages climatiques est assurée, le reste restant à la charge des ménages et des finances publiques.

En 2023, par exemple, à peine 15 % des pertes climatiques européennes ont été couvertes par les assurances. Ce déficit de couverture prolonge, dans le portefeuille, le décalage déjà observé entre exposition et préparation, et donne la mesure du chantier d'adaptation qui attend le parc européen.

Fig. 30

Pertes climat UE-27 : totales vs assurées

M€, prix constants



Source : AEE

Un marché grippé et un choix de logement dominé par le prix

Entre un budget contraint et un toit sûr mais désormais exposé au climat, comment les Européens se projettent-ils ?

Du côté de l'offre, le marché s'est grippé. La production de logements neufs a reculé sous l'effet de la remontée des taux, en particulier en France, en Allemagne, en Belgique et en Italie. Seuls l'Espagne, la Pologne et surtout le Portugal, qui a presque triplé sa production entre 2012 et 2025, maintiennent une dynamique de croissance du bâti.

Celle-ci part toutefois de niveaux encore très déprimés, hérités de la crise de 2012. Du côté de la demande, d'après Eurostat, l'intention de réaliser des achats importants reste négative presque partout. Elle atteint son niveau le plus bas en Allemagne, tandis que la Pologne est le seul pays nettement positif.(1)

C'est dans ce climat de prudence que se lisent les arbitrages. Et c'est en croisant la production avec les prix que la nature de la demande se révèle. Là où l'on construit moins (France, Allemagne, Belgique, Italie), les prix qui se maintiennent ou progressent s'interprètent comme un simple effet de rareté : moins de biens, donc plus de tension.

Mais le cas de l'Espagne, de la Pologne et du Portugal lève toute ambiguïté. Dans ces trois pays, l'offre nouvelle accélère et, pourtant, les prix grimpent au même rythme qu'ailleurs. Pourtant, même quand l'offre de logements augmente, les prix continuent de grimper.

La raison est simple : la demande progresse encore plus vite. Elle absorbe donc cette offre supplémentaire, et la dépasse. La hausse partagée des prix, des marchés continentaux qui freinent la construction jusqu'à la périphérie qui la relance, ne peut donc pas être un phénomène d'offre : ce qui est commun aux deux groupes, c'est la demande.

Les intentions d'achat déprimées ne contredisent pas ce constat, elles le précisent : ce n'est pas le désir de se loger qui faiblit, mais la capacité à passer à l'acte, comprimée par le coût du crédit.

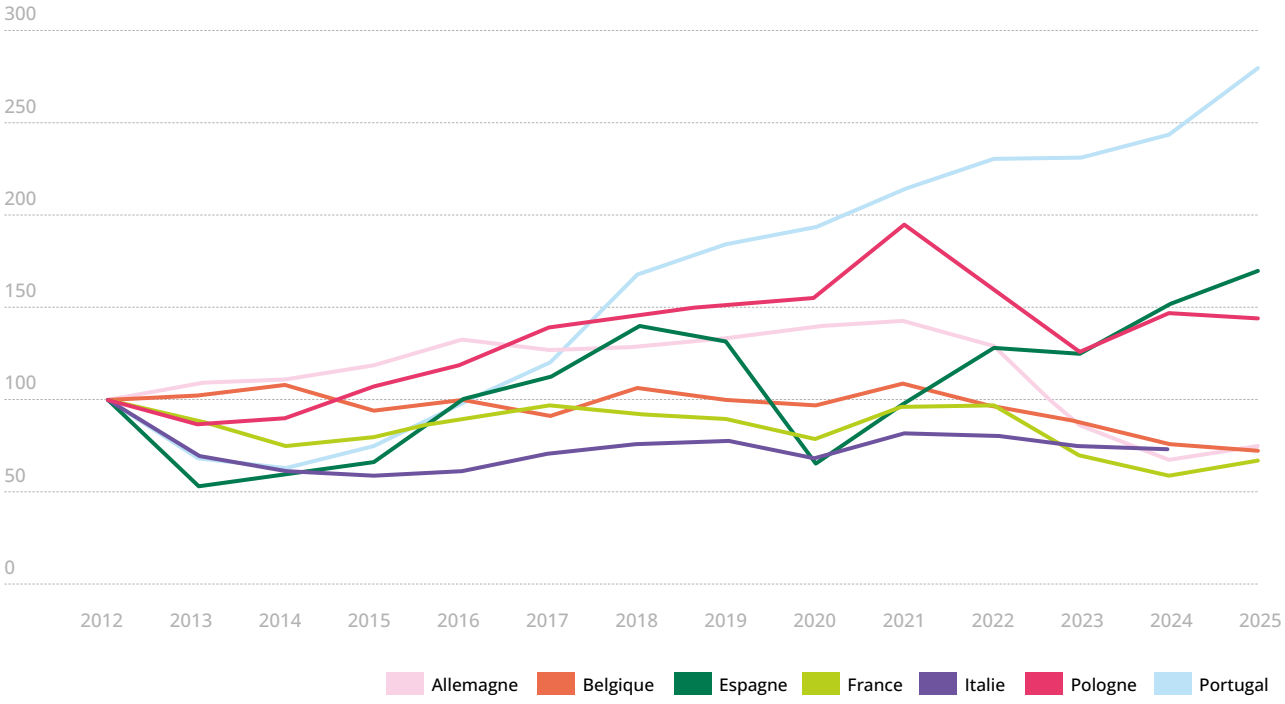
La demande n'est pas éteinte, différée et rationnée par la solvabilité, elle entretient, face à une offre encore rare, la pression sur les prix.

(1) Indice d'achats importants prévus dans les 12 prochains mois : https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/isoc_eco_ic/default/table?lang=fr
Source : Eurostat

Fig. 31

Production de construction résidentielle

m^2 surface utile, en base 100 = 2012

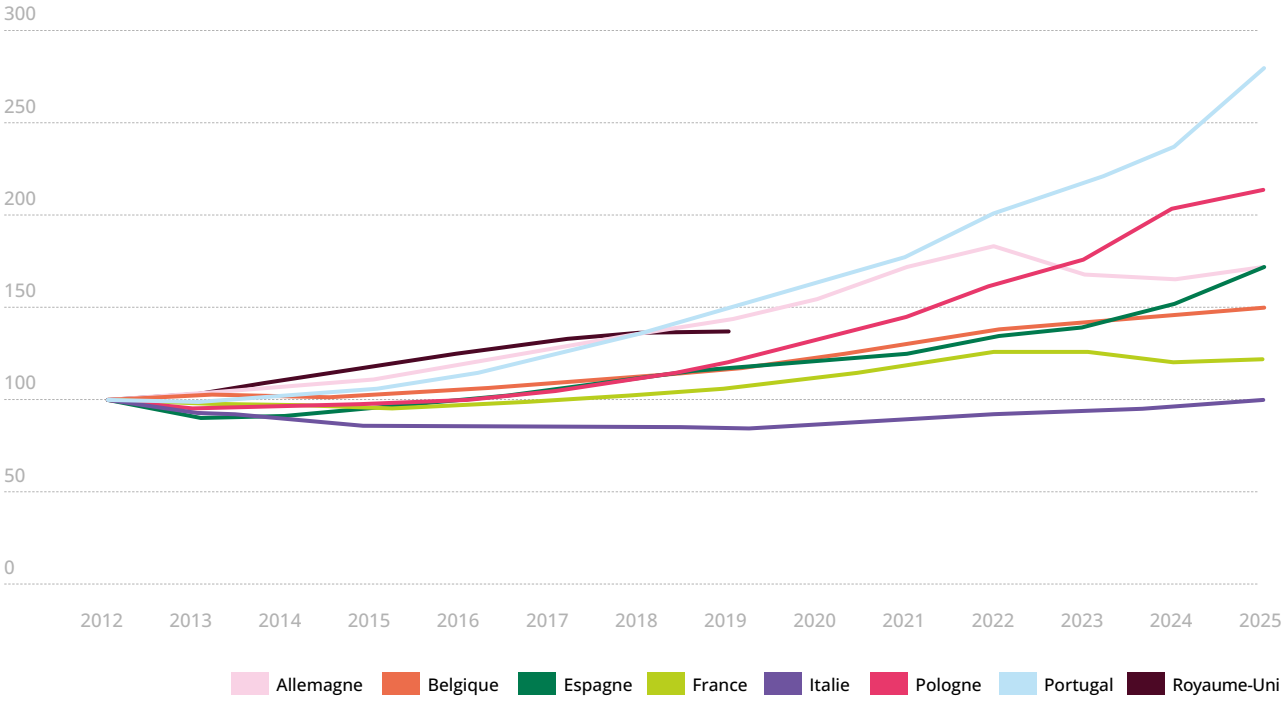


Source : Eurostat

Fig. 32

Indice des prix des logements

En base 100 = 2012



Source : Eurostat

LE RAPPORT QUALITÉ-PRIX DOMINE TOUJOURS LE CHOIX DU LOGEMENT MAIS PROCURE DE MOINS EN MOINS DE SATISFACTION

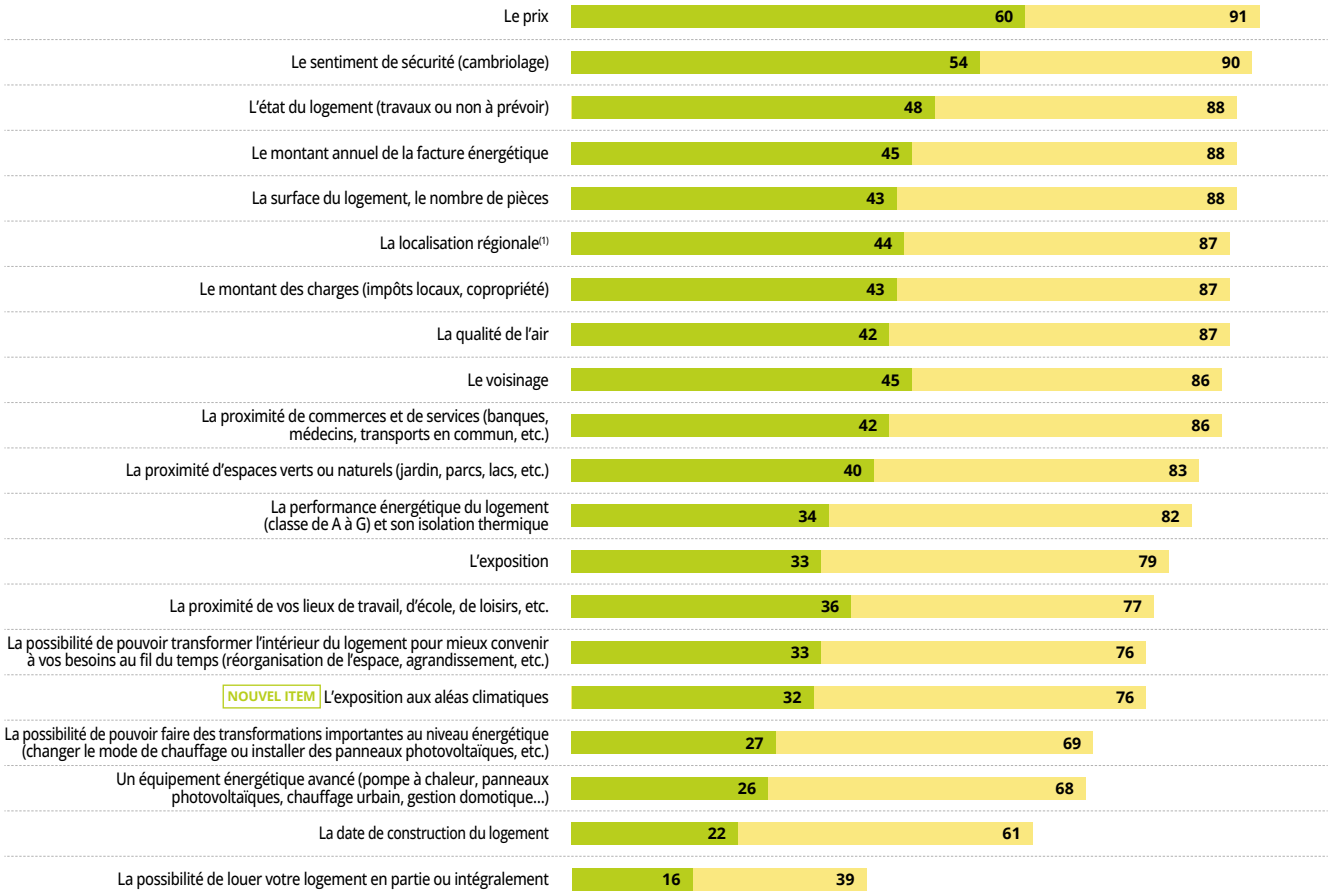
Au moment de choisir un logement, le prix domine : neuf Européens sur dix le jugent important, et c'est le critère qui compte le plus à leurs yeux, avec 60 % qui lui accordent « beaucoup d'importance ».

Viennent ensuite la sécurité et un socle de critères pratiques, état du logement, facture énergétique, surface. Si le prix domine ainsi, ce n'est pas par avarice. Il reflète une période où chaque euro consacré au loyer ou à la mensualité pèse davantage, faute de revenus progressant au même rythme, notamment en 2025 et 2026.

Fig. 33

Dans le cadre du choix d'un logement, quelle importance accordez-vous à chacun des critères suivants ?

À tous, en % de réponses **« Beaucoup d'importance »** et **« Assez d'importance »**



(1) Lors de la vague 2024, le libellé de cet item était : "La localisation".
Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

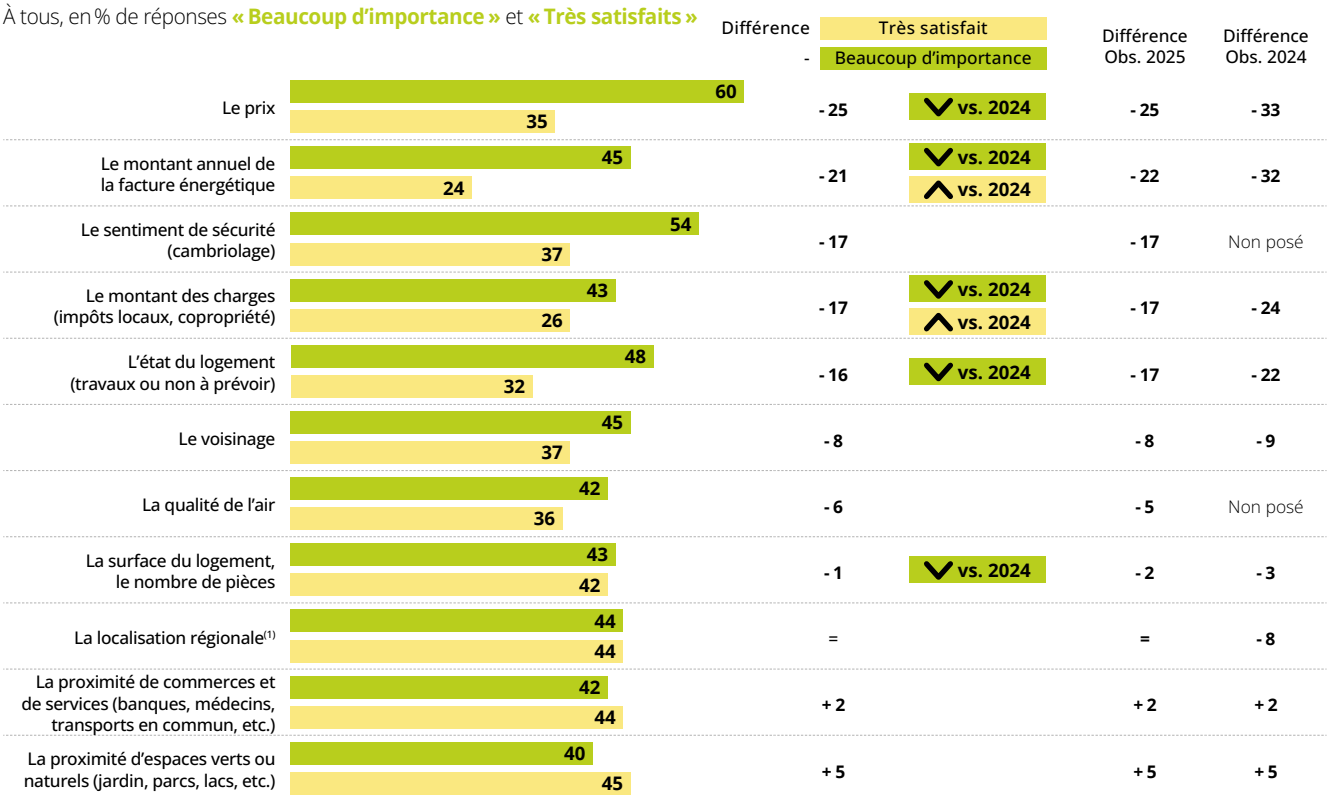
Confronter cette importance à la satisfaction mesurée plus haut éclaire les vraies marges de progrès, car les critères qui comptent le plus sont aussi ceux dont la satisfaction est la plus faible. Le prix présente l'écart le plus marqué entre les attentes qu'il suscite et la satisfaction qu'il procure. Il devance la facture énergétique, le sentiment de sécurité, les charges et l'état du logement.

À l'inverse, le cadre de vie et l'emplacement forment une zone de confort, où la satisfaction est à la hauteur des attentes, voire supérieure. L'écart entre ce que les Européens attendent et possèdent, particulièrement marqué sur le prix et l'énergie, s'est réduit depuis 2024 avec l'apaisement des prix. Il reste cependant le principal défi pour demain.

Fig. 34

Croisement des questions sur l'importance des critères et satisfaction sur ces mêmes critères

À tous, en % de réponses **« Beaucoup d'importance »** et **« Très satisfaits »**



Les Européens choisissent donc sous contrainte : un marché grippé, des prix qui ne cèdent pas et un budget encore tendu, où le prix s'impose comme le premier critère de choix tout en restant la première source d'insatisfaction.

C'est dans cet équilibre fragile, entre attachement profond et arbitrages serrés, que le logement demeure malgré tout une valeur refuge.

(1) Lors de la vague 2024, le libellé de cet item était : "La localisation". Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

LES CHIFFRES-CLÉS

86 %
des Européens
sont attachés à leur logement
(dont la moitié « très attachés »)

90 %
se déclarent satisfaits
de leur logement, soit un niveau
stable depuis 2024

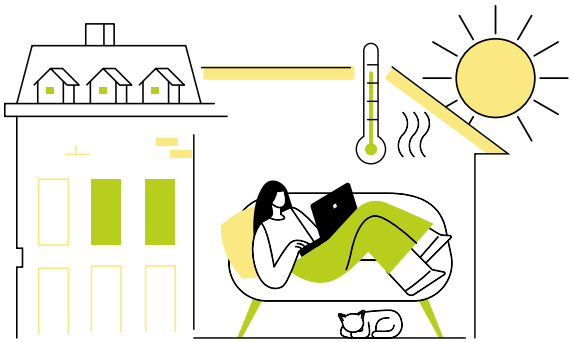
82 %
constatent une hausse
de leur facture d'énergie
sur les douze derniers mois

87 %
se sentent en sécurité chez eux
face aux risques d'intrusion

34 %
jugent au moins une saison
désagréable dans leur logement

51 %
s'estiment exposés à au moins
deux risques climatiques
pour leur logement

91 %
placent le prix parmi leurs critères
de choix d'un logement (1er critère)



CONCLUSION

Au terme de cette première partie, le logement apparaît comme un point d'ancrage solide pour les Européens, mais un ancrage fragilisé par la contrainte économique.
L'attachement est massif, tandis que la satisfaction est élevée et stable.
Tous deux suivent les mêmes lignes de fracture : le statut d'occupation, l'âge et le type de bien. On s'attache et l'on se satisfait d'abord de ce que l'on possède, plus encore lorsque le logement offre de l'espace.

Sur le plan budgétaire, l'énergie reste l'épicentre d'une pression fortement vécue, même si le pic est passé et que l'habitude émousse le ressenti. Le logement n'en demeure pas moins un refuge sûr. Près de neuf Européens sur dix s'y sentent à l'abri des intrusions. Mais une menace nouvelle, le climat, met désormais le parc à l'épreuve et révèle des logements encore insuffisamment adaptés.

Reste que ces arbitrages se jouent sur un marché grippé : la construction recule sans que les prix ne cèdent, signe d'une demande non pas éteinte mais différée et rationnée par la solvabilité. Le prix, premier critère de choix pour neuf Européens sur dix, demeure ainsi la première source d'insatisfaction. Cette contrainte économique pèsera sur les projets des ménages comme sur leur capacité à rénover : objet de la troisième partie.

2

Une vie en collectivité plutôt bien vécue par les copropriétaires européens



La première partie a montré que le logement demeure une valeur refuge, mais sous tension, dont l'expérience est structurée par le statut, l'âge et le type de bien. Ce deuxième volet déplace le regard : du logement que l'on possède vers celui que l'on partage. Vivre en copropriété, c'est faire l'expérience quotidienne d'une propriété que l'on ne décide jamais tout à fait seul, maître chez soi mais dépendant des autres dès qu'il faut entretenir le toit, rénover la façade ou voter un budget.

Cette partie s'appuie d'abord sur les huit pays de l'enquête pour analyser le rapport au collectif, puis se concentre sur quatre marchés où la copropriété est particulièrement présente.

Vivre en collectif, une contrainte relativement bien vécue

LE COLLECTIF SÉDUIT EN PRINCIPE

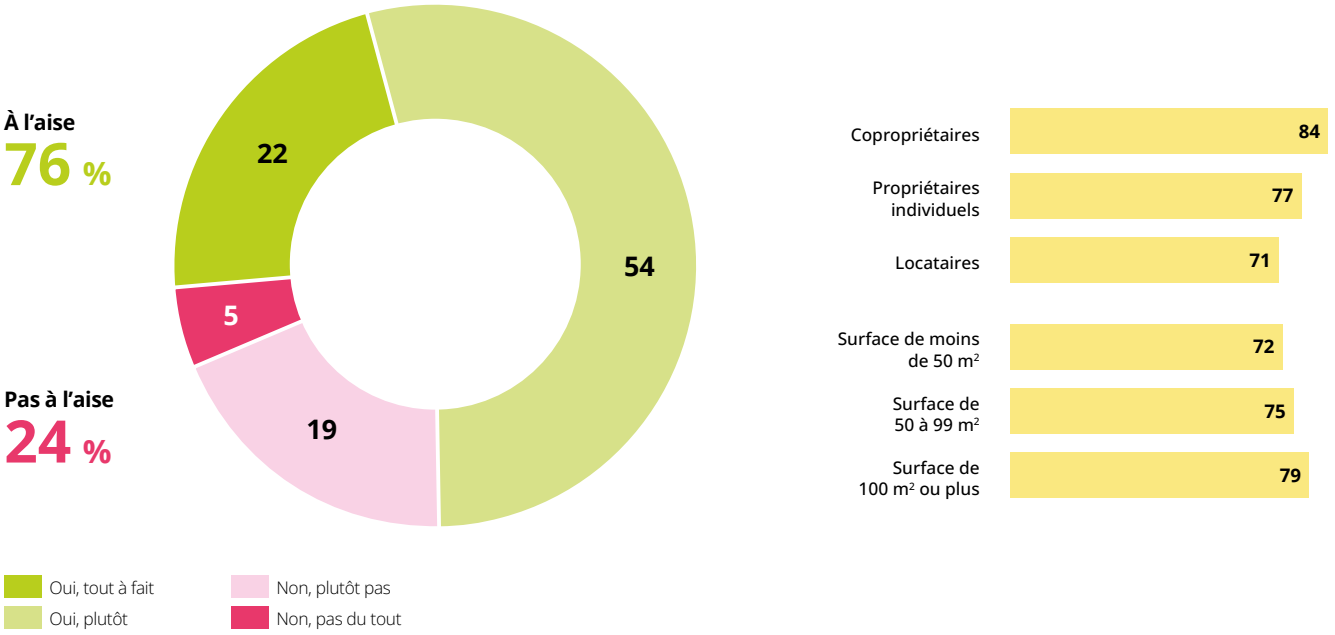
Dans l'absolu, le principe de la décision collective rassure plus qu'il n'inquiète. Plus des trois quarts des Européens, se disent à l'aise à l'idée de prendre des décisions communes pour l'intérêt de leur immeuble ou de leur quartier, contre un quart qui s'en méfie. Cette aisance progresse avec l'expérience : les copropriétaires sont les plus sereins (84 %), devant les propriétaires individuels (77 %) et les locataires (71 %).

Autrement dit, ce ne sont pas ceux qui pratiquent la décision commune qui la redoutent le plus, mais ceux qui l'observent de loin. D'un pays à l'autre, le constat est remarquablement homogène. Cette aisance reste forte dans tous les pays, entre deux tiers et quatre cinquièmes des répondants selon les régions, sans clivage géographique marqué. Ce qui distingue avant tout les Européens, c'est leur statut d'occupation. Dans le rapport à la décision collective, l'expérience de la copropriété compte davantage que le pays de résidence.

Fig. 35

Dans votre immeuble ou votre quartier, êtes-vous à l'aise ou non sur le principe de prendre des décisions collectives pour l'intérêt commun ?

À tous, en %



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

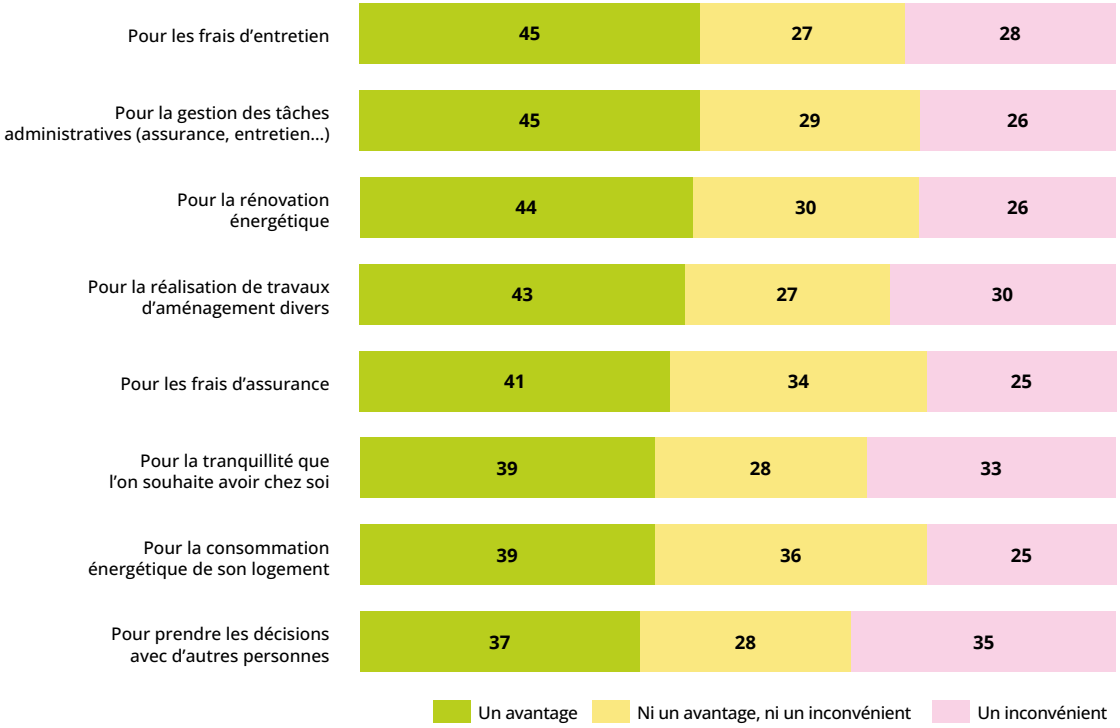
LA COPROPRIÉTÉ EST PERÇUE COMME UN AVANTAGE, MAIS LA PRISE DE DÉCISION RESTE UN POINT DE FRICTION

Cette aisance de principe ne signifie pas que la copropriété est jugée préférable à l'habitat individuel. Comparée à celui-ci, elle séduit surtout par les contraintes dont elle décharge. L'entretien courant et la gestion administrative arrivent en tête des avantages cités, autour de 45 %, devant la rénovation énergétique et les travaux d'aménagement. La logique est simple, la copropriété vaut d'abord pour la mutualisation des charges et des tâches, c'est-à-dire pour tout ce qu'elle évite de gérer seul.

Le collectif redevient contraint dès qu'il s'agit de décider ensemble. C'est le seul item pour lequel les avis se partagent presque à égalité entre avantage et inconvénient : prendre les décisions avec d'autres est jugé avantageux par 37 % des répondants, mais pénalisant par 35 %. La tranquillité du chez-soi suit la même logique. On apprécie la copropriété pour ce qu'elle mutualise, on la subit pour ce qu'elle impose de négocier.
L'expérience change le regard : les copropriétaires sont plus enclins que la moyenne à voir la copropriété comme un avantage, signe que la pratique atténue les réticences de principe. Les écarts entre pays restent limités : partout en Europe, on retrouve le même équilibre entre service rendu et contrainte de la décision commune.

Fig. 36

D'après vous, la copropriété par rapport à l'habitat individuel est-elle un avantage, un inconvénient, ou ni l'un ni l'autre ?
À tous, en %



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

GARDER SON MOT À DIRE RESTE UNE PRIORITÉ POUR LA PLUPART DES EUROPÉENS

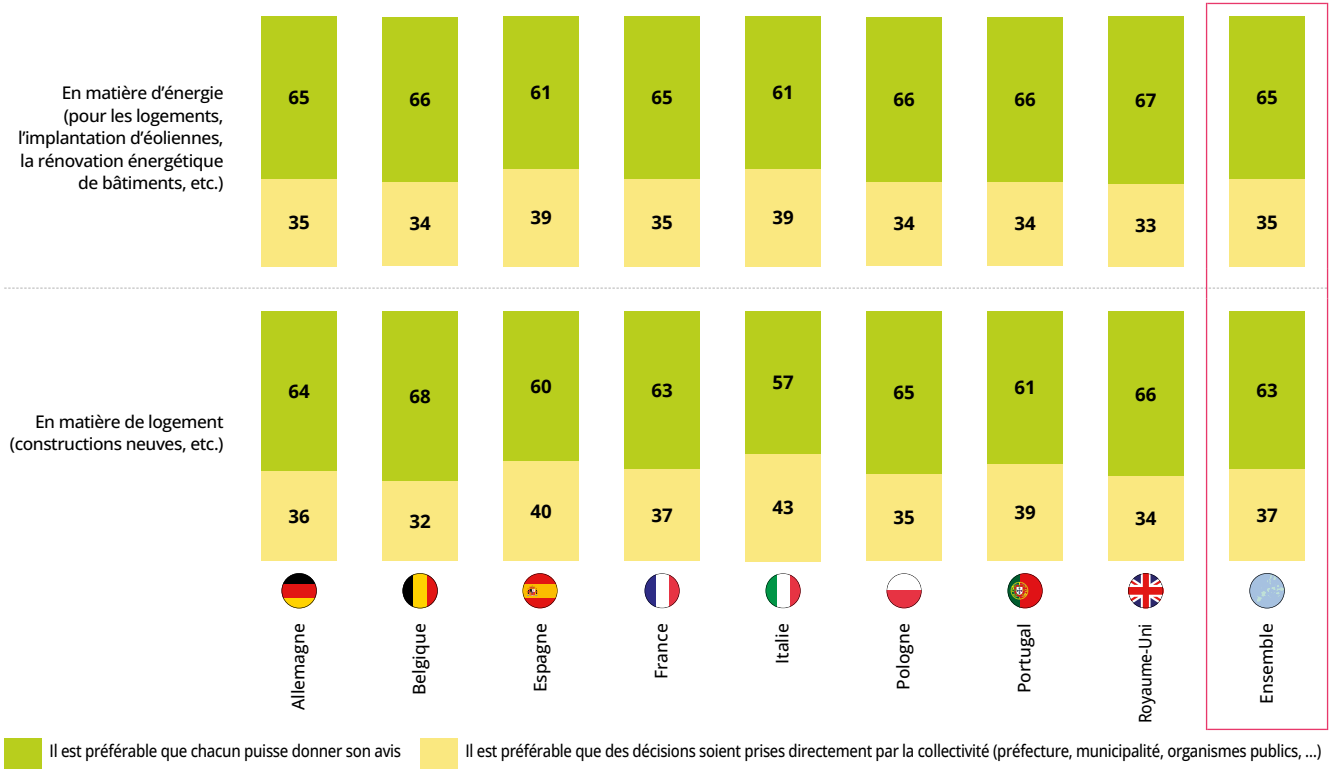
Si le principe de la décision commune suscite quelques réserves, c'est aussi parce que les Européens veulent continuer à peser sur les choix qui les concernent. Interrogés sur l'instance qui devrait décider, chacun individuellement ou la collectivité (préfecture, municipalité, organismes publics), les Européens penchent majoritairement pour la décision individuelle. Cette préférence rassemble autour de 65 % des répondants en matière d'énergie et 63 % en matière de logement. L'attachement à cette voix grandit avec l'âge, des plus jeunes, plus enclins à déléguer, autour de la moitié, jusqu'aux seniors, beaucoup plus attachés à faire entendre leur propre avis, atteignant plus de 70 %.

Surtout, un léger gradient nord-sud se dessine. Les pays méditerranéens se montrent un peu plus disposés à laisser la collectivité trancher, l'Italie, l'Espagne et le Portugal affichent les préférences les plus basses pour la voix individuelle, autour de 60 % sur le logement. À l'inverse, l'Europe du Nord et de l'Ouest reste plus attachée à l'expression de chacun, du Royaume-Uni à la Belgique en passant par l'Allemagne et la Pologne, jusqu'à 66 à 68 %. La France se tient dans la moyenne européenne.

Fig. 37

Lorsqu'il s'agit de faire des choix dans votre immeuble ou votre quartier, vaut-il mieux que chacun donne son avis ou que les décisions soient prises par la collectivité ?

À tous, en %



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

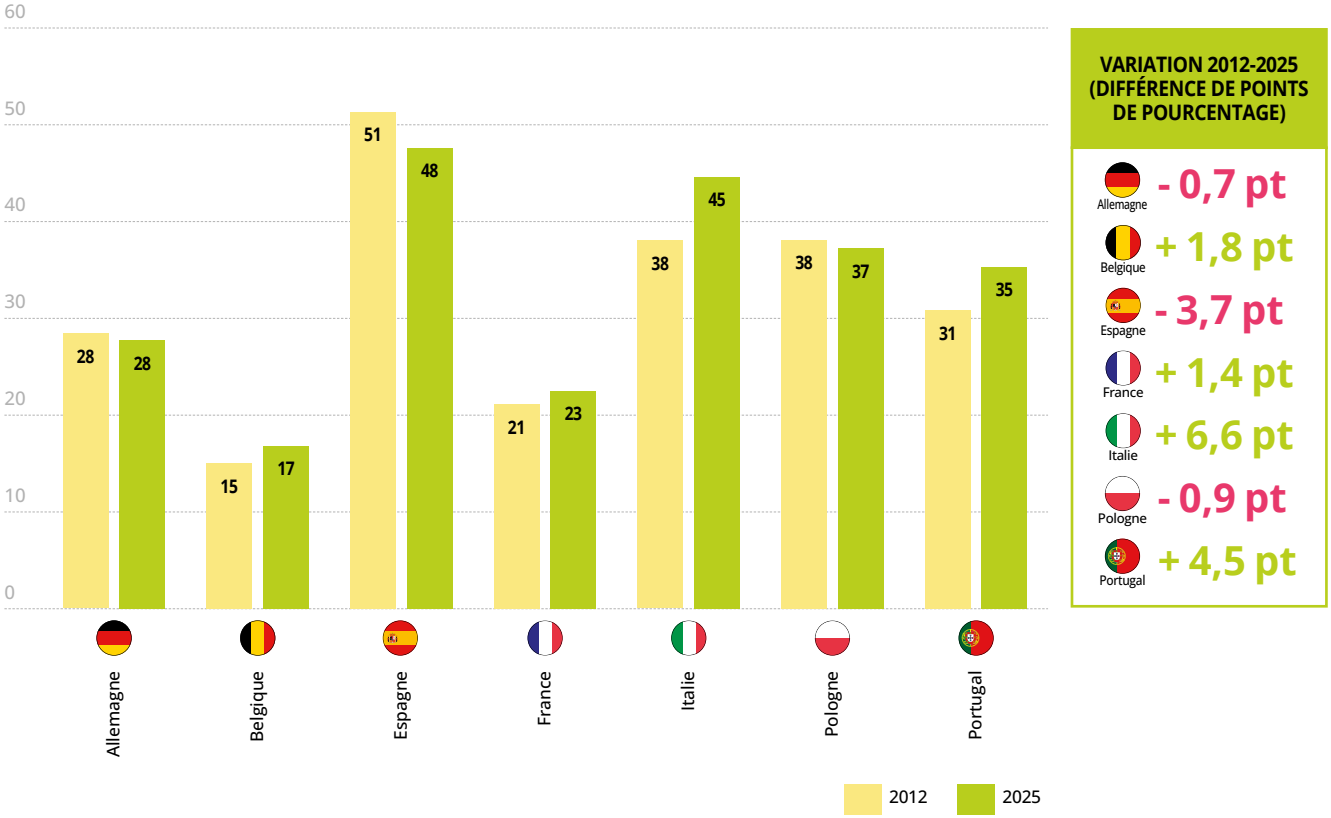
Cet écart nord-sud coïncide avec la géographie de la copropriété : au Sud, où près de la moitié des ménages vivent en copropriété, contre un cinquième à un tiers au Nord-Ouest, déléguer la décision semble plus naturel.

Cette lecture reste une interprétation : le sondage mesure une préférence, pas ses causes.

Fig. 38

Part estimée des ménages copropriétaires (% propriétaires × % en appartement)

En %



On touche ici à la tension centrale de la vie en copropriété : chacun veut avoir son mot à dire, mais personne n'aime négocier pour y parvenir.

Source : Eurostat, calcul C-Ways

UNE ADHÉSION TOUT DE MÊME MAJORITAIRE AUX DÉCISIONS COLLECTIVES

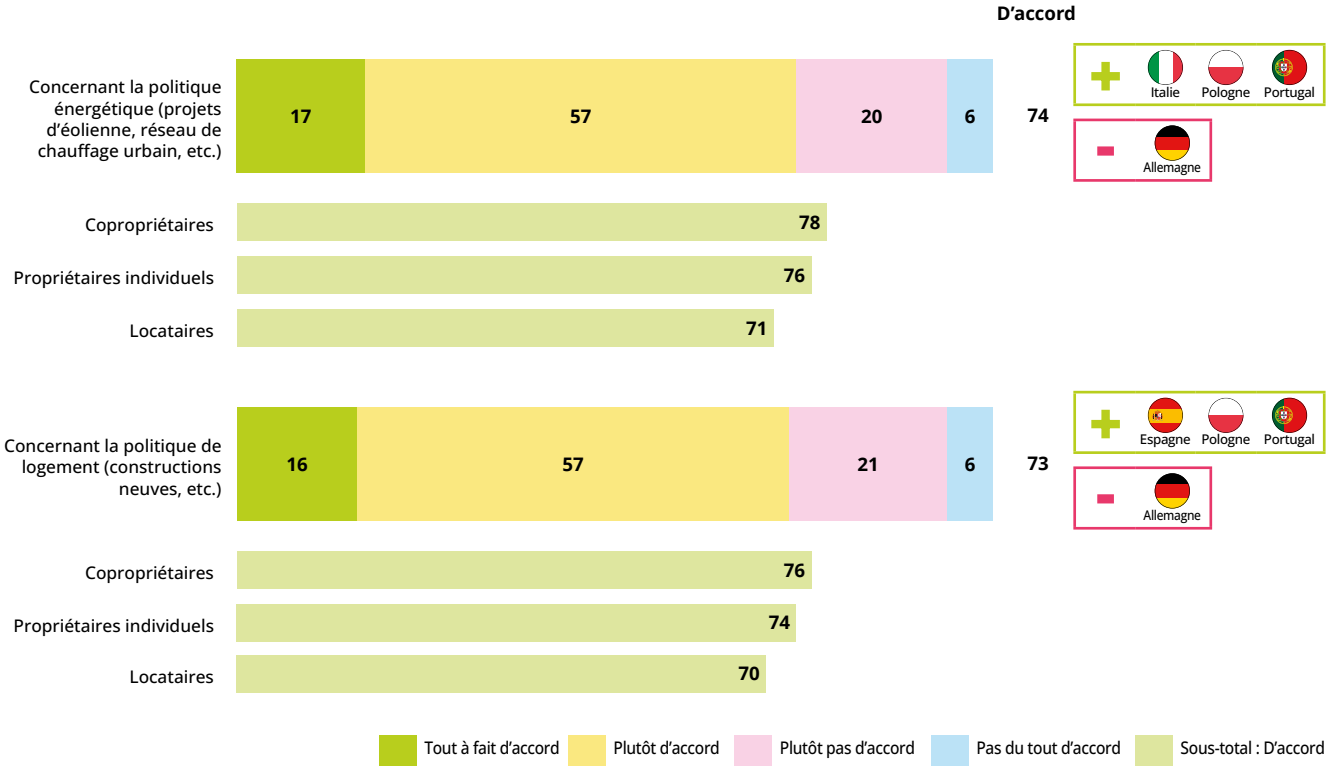
Reste à savoir si les décisions prises emportent l'adhésion. Dans l'ensemble largement, puisqu'environ les trois quarts des répondants se disent d'accord avec les choix faits dans leur lieu de résidence, qu'il s'agisse de politique du logement, ou de politique énergétique. Là encore, les copropriétaires adhèrent davantage que les locataires, signe que l'implication dans la décision nourrit l'acceptation de son résultat.

Les écarts entre pays restent faibles, mais ils dessinent bien une géographie de la confiance envers les décisions collectives. Le Portugal et la Pologne affichent l'adhésion la plus forte, jusqu'à 77 % en Pologne sur le logement, tandis que l'Allemagne se montre un peu plus réservée. Le tableau d'ensemble est donc celui d'un Européen qui adhère au principe collectif, accepte le plus souvent ses décisions, mais répugne à déléguer sa propre voix. Tout l'enjeu se joue alors dans le passage du principe à la pratique, c'est-à-dire dans le vécu de la copropriété.

Fig. 39

De manière générale, dans votre lieu de résidence, êtes-vous d'accord ou non avec les décisions prises ?

À tous, en %



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

Une vie en copropriété plutôt paisible, avec un regard plus critique chez les plus impliqués

Le principe posé, place à l'expérience vécue. Les sous-parties qui suivent se concentrent sur quatre pays où la copropriété structure une part importante de l'habitat, la France, l'Italie, l'Espagne et la Belgique, et s'appuient sur le volet de l'enquête réservé aux copropriétaires, soit près de 3 000 répondants à l'échelle de ces quatre pays.

QUATRE MODÈLES DE COPROPRIÉTÉ, UNE MÊME TRAJECTOIRE

La copropriété européenne n'a pas un seul visage, mais plusieurs. La France et la Belgique partagent un modèle très régulé, structuré autour de la figure du syndic.
L'Allemagne combine un encadrement solide et modernisé avec une gouvernance relativement simple. L'Italie présente un niveau d'encadrement plus intermédiaire, dans un parc ancien où les enjeux de rénovation sont forts.

Les modèles espagnol et portugais reposent sur une gestion communautaire structurée. Le Royaume-Uni suit un modèle atypique, issu de la dissociation entre le terrain et le bâti, aujourd'hui en transition. La Pologne, enfin, reste marquée par un héritage postsocialiste encore en évolution.
Au-delà de ces différences, une même tendance se dessine : davantage de régulation, de professionnalisation et de prise en compte des enjeux énergétiques.

Fig. 40

Modèle des copropriétés en Europe

	Franco-belge		Latin méridional			Germanique		Common law
Pays	France	Belgique	Italie	Espagne	Portugal	Allemagne	Pologne	Royaume-Uni
Origine du droit	Code civil napoléonien, loi spéciale dédiée (1965 / 1924)		Code civil napoléonien/latin, lois ou articles dédiés (1942, 1960, 1966)			Loi spéciale distincte du code civil (WEG 1951, loi polonaise 1994), influence germano-autrichienne		Common law des « estates » (freehold/leasehold), pas de statut horizontal avant 2002
Statut juridique de la collectivité	Pleine personnalité morale (syndicat/association des copropriétaires)		Personnalité morale partielle			Capacité juridique propre, sans personnalité morale pleine		Aucune collectivité horizontale (sauf commonhold, marginal)
Élément distinctif	Cadre « copropriété » majoritairement identique entre les deux pays avec forte personnalité juridique		Cadre proche du franco-belge mais personnalité juridique plus faible			Seuils différenciés selon la taille de l'immeuble (surtout en Pologne) et racines historiques communes		Système hérité, en cours de réforme pour généraliser le commonhold et se rapprocher du modèle continental

Source : Compilation C-Ways : synthèse, législations nationales, CLGE Condominium Compendium 2023

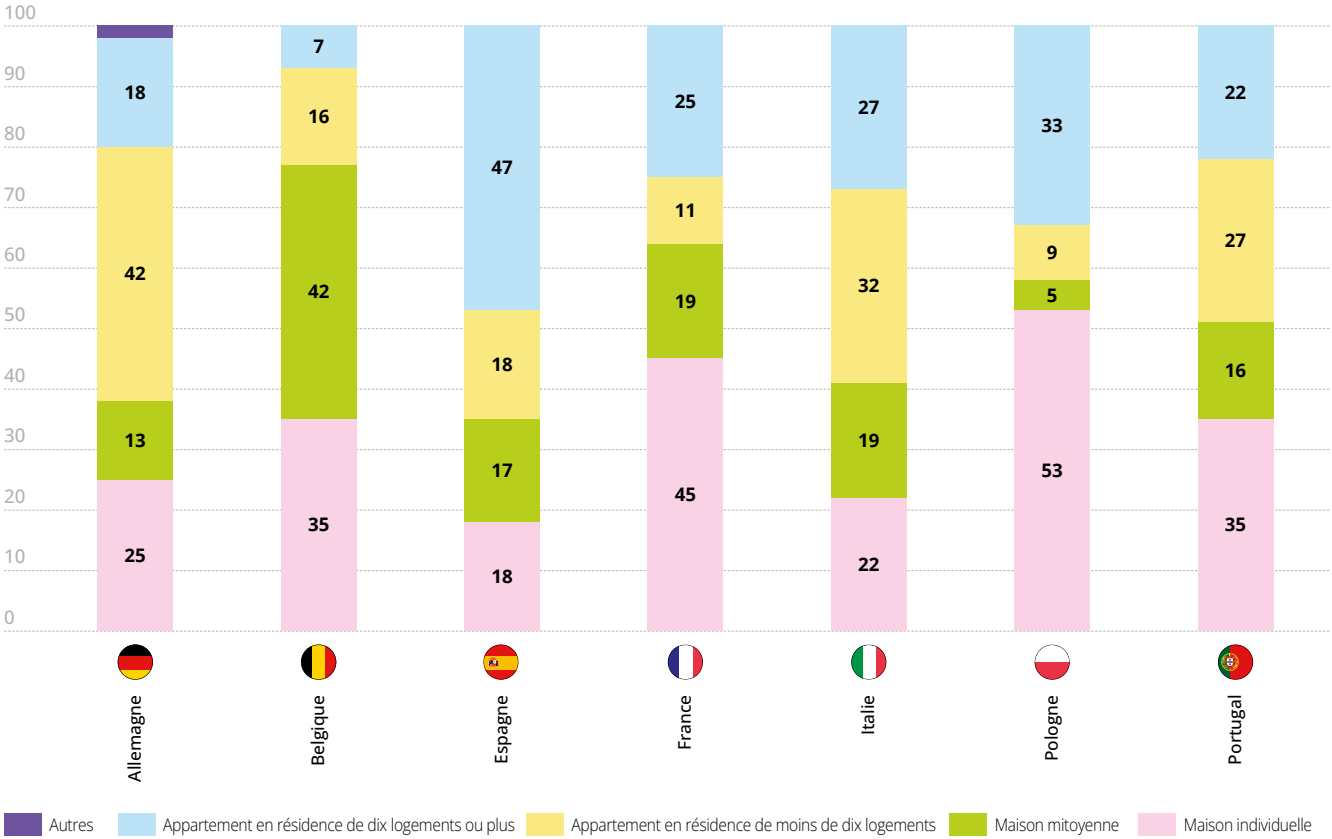
Pour rappel, la part de ménages en copropriété varie fortement d'un pays à l'autre, et culmine en Europe du Sud. Dans le focus, l'Espagne et l'Italie sont des pays de copropriété, où plus de la moitié des ménages y vivent, contrairement à la France et la Belgique avec environ un quart de logements collectifs.

Le quatuor recouvre donc deux réalités distinctes, à garder à l'esprit. La taille des ensembles dessine un second clivage : en France comme en Espagne, les copropriétés de dix logements ou plus dominent, alors qu'en Belgique et en Italie ce sont les petites résidences, un contraste qui pèsera sur le climat de gouvernance, plus fluide dans les petites structures.

Fig. 41

Part des ménages par type de logement en 2024

En %



Source : Eurostat

UNE GOUVERNANCE DES COPROPRIÉTÉS JUGÉE POSITIVEMENT EN EUROPE, À L'EXCEPTION DE L'ITALIE, PLUS CRITIQUE

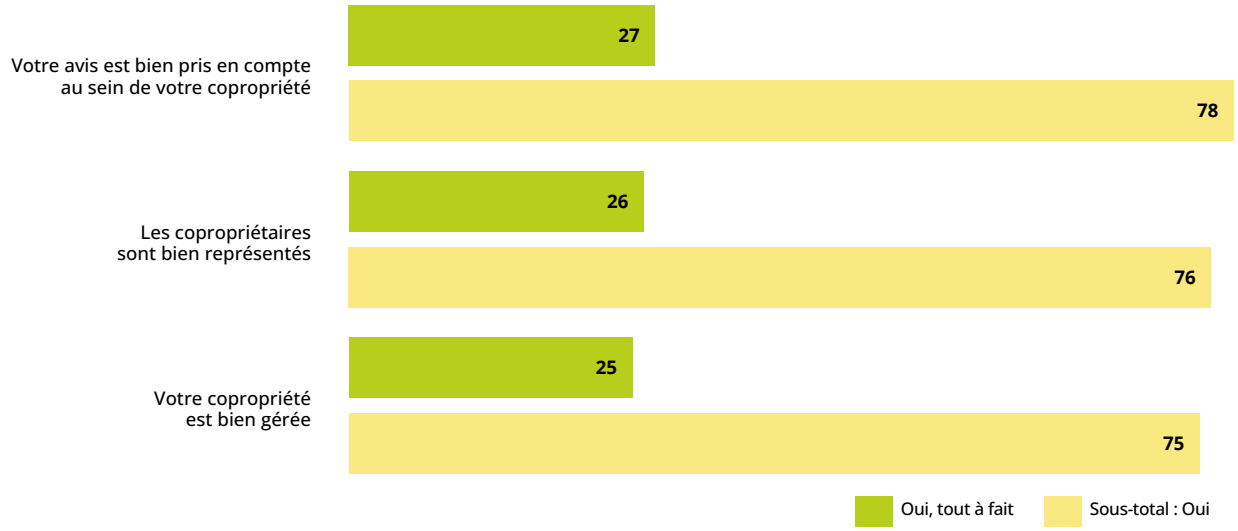
L'attachement au logement, déjà très élevé en copropriété (91 %, contre 94 % pour la maison individuelle, cf. partie 1), se prolonge dans un rapport majoritairement positif à la vie collective. Près des trois quarts des copropriétaires européens estiment que leur copropriété est bien gérée. Ils sont 78 % à juger que leur avis est bien pris en compte, et 76 % à considérer que les copropriétaires sont bien représentés. Le sentiment d'être entendu l'emporte donc sur celui d'être subordonné. Il tempère ainsi la réserve de principe observée plus haut.

Au sein des quatre pays du focus, la France se distingue plutôt favorablement. Son sentiment de bonne gestion est supérieur à la moyenne, avec 80 % de oui. Ce score tient en partie à son modèle de syndic, fondé sur une profession très organisée et strictement encadrée par la loi. Elle se situe au coude-à-coude avec l'Espagne et la Belgique, à 77 %. L'Italie, en revanche, décroche nettement, autour de 7/10 seulement, et ferme la marche sur les trois dimensions : gestion, prise en compte de l'avis et représentation. Ce retrait italien, que l'on retrouvera tout au long de cette partie, constitue un premier signal d'une gouvernance vécue comme plus distante. La satisfaction n'est donc pas uniforme. Les écarts entre pays apparaissent déjà nettement.

Fig. 42

D'une manière générale, avez-vous le sentiment que votre copropriété est bien gérée, que votre avis est pris en compte, que les copropriétaires sont bien représentés ?

À tous les copropriétaires, en %



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

UNE GOUVERNANCE QUI MOBILISE LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES

Au-delà d'une gestion bien vécue, les copropriétaires européens s'impliquent réellement dans la vie de leur immeuble : environ deux tiers déclarent participer régulièrement aux réunions et assemblées et s'informer sur la gestion de leur copropriété. Présence et suivi vont donc de pair, signe d'un engagement actif.

Reste qu'environ un tiers demeure en retrait, peu présent et peu informé. Cette réserve silencieuse peut peser sur les décisions qui exigent une large majorité, un seuil qui varie fortement d'un pays à l'autre : jusqu'à 75 à 80 % des voix en Belgique pour les travaux structurels, contre une simple majorité (>50 %) dans les régimes les plus souples, comme en Espagne. Ce retrait fait écho à un lien au logement plus distendu déjà mesuré en partie 1 : interrogés sur leur logement, un tiers des copropriétaires le jugeaient « temporaire, en attendant mieux », contre un quart des propriétaires de maison, une moindre attache qui peut nourrir un moindre engagement dans la vie de l'immeuble.

Un paradoxe apparaît ici : l'Italie, dernière au classement de la satisfaction, est pourtant le pays le plus impliqué, avec une participation et un suivi proche de 72 à 73 %. Le Portugal et l'Espagne suivent à bon niveau.

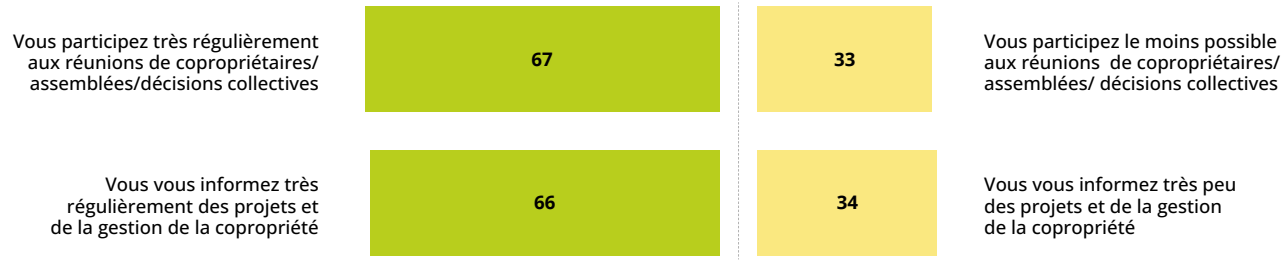
Le paradoxe italien est instructif, on peut s'investir beaucoup dans la vie de sa copropriété tout en jugeant sévèrement la façon dont elle est gouvernée.

L'implication n'y est pas le signe d'un climat apaisé, mais plutôt la réponse à un fonctionnement jugé perfectible. À l'opposé, la Pologne affiche l'engagement le plus faible, autour de 55 %, alors même qu'elle compte parmi les pays les plus satisfaits, preuve qu'une copropriété tranquille mobilise moins d'intervenants qu'une copropriété disputée.

Fig. 43

Personnellement, dans quelle mesure êtes-vous impliqué dans votre copropriété ?

À tous les copropriétaires, en %



Derrière la moyenne nationale se cache une fracture plus discrète, mais plus structurelle : celle de la taille de la copropriété. Le climat de gouvernance se dégrade à mesure que le nombre de logements augmente. La satisfaction à l'égard de la gestion recule, tout comme le sentiment de facilité dans la prise de décision. Un seuil sensible semble apparaître à partir de six logements. Les petites copropriétés, plus personnelles comme en Belgique, restent plus consensuelles. Les grands ensembles, eux, tendent vers un fonctionnement plus impersonnel. Plus que les frontières nationales, cette ligne de partage conduit naturellement à la question de la gouvernance proprement dite.

Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

Décider ensemble, entre satisfaction réelle et enthousiasme mesuré

COPROPRIÉTÉ : QUI PILOTE SELON LES PAYS ?

Vient enfin le cœur du sujet, le moment où la copropriété cesse d'être un cadre de vie pour devenir une mécanique de décision. Le tableau qui suit compare les huit régimes européens autour de deux questions simples mais structurantes : qui administre la copropriété et comment les décisions y sont prises. Derrière l'apparente unité d'un même objet ; l'immeuble partagé ; se révèle une étonnante diversité de philosophies juridiques.

Pour la France, la Belgique, l'Italie et l'Espagne, trois lignes de fracture suffisent à résumer l'essentiel :

- la première porte sur le gestionnaire. La France et la Belgique en font un métier réglementé : syndic à carte G ou syndic agréé IPI, obligatoire dans les deux cas. L'Espagne raisonne à l'inverse, un simple copropriétaire (presidente) suffit, le professionnel restant facultatif. L'Italie se tient au milieu : administrateur obligatoire seulement au-delà de huit lots, mais avec une formation exigée et, demain, peut-être un diplôme.
- la deuxième concerne le vote. Au quotidien, les quatre pays s'accordent sur la majorité simple des présents. C'est sur les décisions importantes qu'ils divergent : la Belgique exige 75 à 80 % des voix pour les travaux structurels, l'Italie combine deux critères de vote : le nombre de copropriétaires et leur part dans l'immeuble pour limiter les contentieux, et la France applique un système à trois niveaux de majorité selon l'importance de la décision. L'Espagne reste la plus souple.
- la troisième tient au fonds de réserve. La France l'impose (5 % du budget), l'Espagne aussi (au moins 10 %), et l'Italie va le plus loin en couvrant la totalité des travaux votés. La Belgique, elle, se contente de le recommander.



Fig. 44

Guide des copropriétés en Europe

Vulgarisation des cadres juridiques nationaux

Pays	En une phrase	Qui gère ?	Comment on vote ? (gestion courante)	Fonds de réserve obligatoire ?	Spécificité clé	Tendance actuelle
Allemagne	Système modernisé en 2020 : la copropriété est une personne morale. AG en ligne autorisée.	Verwalter recommandé. Certifié IHK sur demande (depuis 2023).	Majorité simple des présents (§25 WEG)	Non légalement, mais quasi-universel en pratique	Copropriété = personne morale (réforme WEG 2020). AG en ligne possible.	Certification IHK en place. Enjeu : cadastre 3D et rénovation énergétique.
Belgique	Acte notarié obligatoire. Majorités élevées (75-80 %) pour les décisions majeures. Syndic IPI requis.	Syndic obligatoire. IPI si professionnel.	>50 % des voix des présents	Non obligatoire (recommandé)	Rapport motivé obligatoire pour fixer les tantièmes. Majorité de 75-80 % pour le structurel.	Recodification C.C. 2020. Discussions sur obligation de plans as-built par géomètre-expert.
Espagne	Président copropriétaire obligatoire, mais pas de gestionnaire professionnel requis. Cuotas fixés dans l'acte.	Presidente (copropriétaire) obligatoire. Administrador externe facultatif.	Majorité simple des présents (art.17.7 LPH)	Oui - ≥10 % du budget (depuis 2022)	Restriction des locations touristiques (Airbnb) à la majorité des 3/5 (réforme 2023).	Lutte contre locations touristiques. Arrêt Tribunal Supremo 10/2024.
France	Régime très encadré avec un syndic obligatoire et un système de vote à 3 paliers de majorité unique en Europe.	Syndic professionnel (carte G) ou bénévole. Obligatoire.	Majorité simple des présents (art.24)	Oui - 5 %/an du budget (loi ALUR 2014)	3 niveaux de majorité (art.24/25/26) + passerelle art.25-1	PPT et DPE collectif obligatoires (2023-2026). Rénovation énergétique au coeur des réformes.
Italie	~50 % de la population en copropriété. Millièmes (millesimi) au centre du système. Contentieux = ~35 % du civil.	Amministratore obligatoire si >8 copropriétaires. Formation requise.	>50 % présents + >1/3 millesimi (2e conv.)	Oui - fonds = montant total des travaux votés	Ascenseur réparti par étage (art.1124 C.C.). Sanctions pécuniaires (200-800 €).	Fin du Superbonus 110 %. Projet de loi 2025 : diplôme univ. requis pour administrateur.
Pologne	Héritage post-communiste. Distinction petite (≤3 lots) / grande (>3 lots) wspólnota. 1re grande réforme en 30 ans en cours.	Zarząd (comité) ou zarządca (externe). Licence supprimée en 2014.	Majorité absolue de tous les udziały (>50 %)	Non obligatoire (fréquent en pratique)	Vente forcée du lot possible si impayés graves (art.16). Petite vs grande wspólnota.	Réforme 2026 : définition juridique de la wspólnota, majorité simple pour vote par correspondance.
Portugal	PV d'AG = titre exécutoire direct (pas besoin de jugement). Réforme majeure en 2022.	Administrador obligatoire. Aucune certification requise.	>50 % des présents	Oui - ≥10 % des recettes annuelles	PV = titre exécutoire. Déclaration de non-dette obligatoire à la vente (Lei 8/2022).	Lei 8/2022 : transparence renforcée, 3 devis obligatoires, e-mail + signature électronique.
Royaume-Uni	Pas de copropriété au sens continental. Système leasehold « féodal » en voie d'abolition -> transition vers commonhold.	Managing agent ou RTM Company. Pas de certif. obligatoire (en consultation).	Selon le lease (bail) - pas de règle uniforme	Recommandé (RICS Code) mais pas obligatoire	Transition historique : leasehold -> commonhold. Ground rent plafonné £250 puis peppercorn.	Draft Bill 01/2026 : ban des nouveaux leasehold flats. Objectif : fin du leasehold en 5 ans.

Source : Compilation C-Ways : synthèse, législations nationales, CLGE Condominium Compendium 2023

LE GESTIONNAIRE RASSURE, SANS POUR AUTANT FAIRE L'UNANIMITÉ CHEZ LES COPROPRIÉTAIRES

La figure du gestionnaire, syndic ou administrateur, recueille une satisfaction réelle mais mesurée. Sur une échelle de 0 à 10, les copropriétaires européens lui attribuent en moyenne une note de 6,9. Environ la moitié se montre franchement satisfaite, avec une note de 8 à 10. À l'inverse, une minorité, 12 %, se révèle résolument critique, avec une note inférieure à 5. Le gestionnaire suscite donc une satisfaction prudente plutôt qu'une adhésion pleine et entière. Le focus confirme la hiérarchie déjà entrevue. Le Portugal, l'Espagne et la Belgique affichent la satisfaction la plus nette, avec environ 55 % de copropriétaires attribuant les meilleures notes. Elles devancent une France plus mesurée, avec 47 %, et une Italie nettement plus critique, avec 41 % seulement.

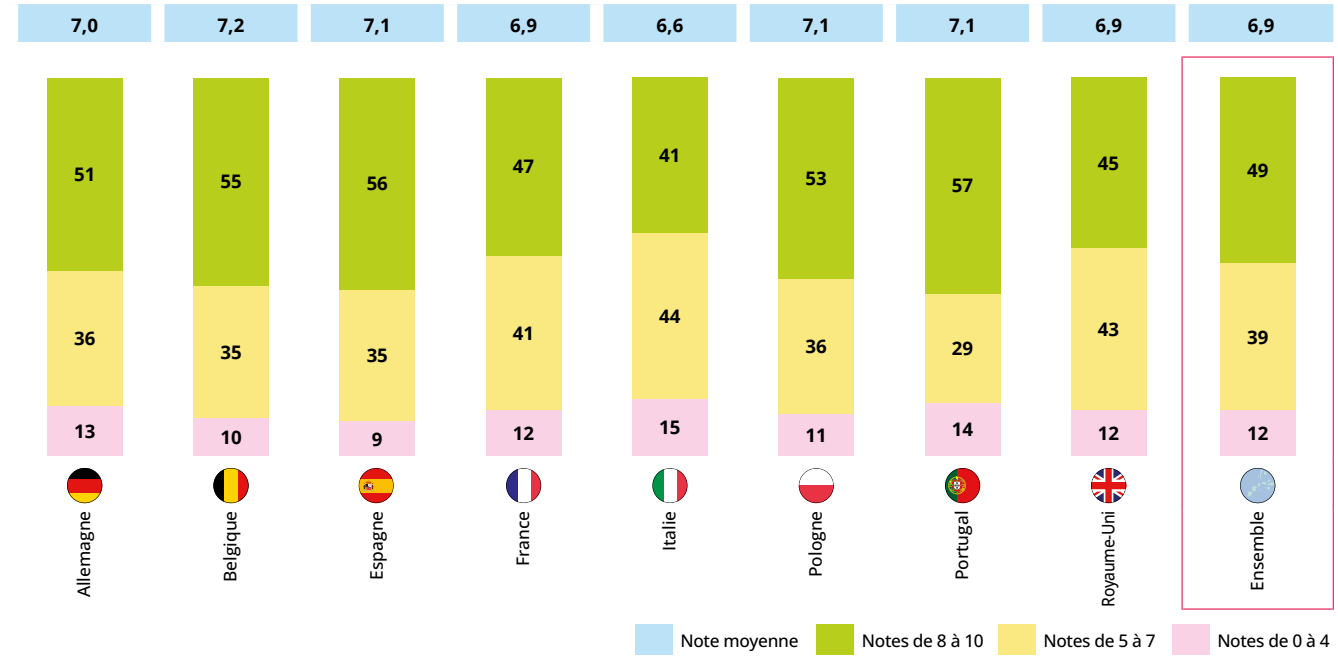
Ce dernier chiffre boucle le portrait italien, un pays où les copropriétaires s'impliquent beaucoup mais créditent peu leur gestion, signe d'un rapport plus conflictuel à l'autorité collective. La satisfaction envers le gestionnaire apparaît ainsi comme le miroir fidèle du climat général de la copropriété.

Ces écarts entrent en résonance avec les modèles nationaux. L'Espagne obtient la meilleure satisfaction alors même qu'elle n'impose aucun gestionnaire professionnel. La Belgique, qui exige un syndic agréé, figure juste derrière, signe qu'un cadre exigeant peut rassurer sans garantir l'enthousiasme. À l'inverse, l'Italie ferme la marche bien que l'administrateur y soit obligatoire et soumis à formation, dans un pays où les litiges de copropriété représenteraient près d'un tiers du contentieux civil. La présence d'un professionnel ne suffit donc pas à apaiser le climat. La culture de la décision compte autant que la règle elle-même.

Fig. 45

Sur une échelle de 0 à 10, dans quelle mesure êtes-vous satisfait de la façon dont votre immeuble est géré par votre gestionnaire de copropriété (syndic, administrateur) ?

À tous les copropriétaires, en %



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

DES DÉCISIONS QUI ABOUTISSENT, AVEC UN LÉGER FLÉCHISSEMENT À L'EXÉCUTION

Reste le test ultime, la qualité même du processus de décision. Interrogés sur la façon dont les choix se prennent, qu'il s'agisse des travaux, de l'entretien, des prestataires ou du financement, les copropriétaires jugent ce mécanisme plutôt consensuel à 79 % et plutôt adapté aux urgences à traiter à 78 %. Ils sont en revanche un peu moins nombreux à le juger efficace, avec 75 %.

Les trois dimensions se tiennent dans un mouchoir de poche, signe d'un fonctionnement globalement bien vécu, mais le léger retrait de l'efficacité est révélateur, on s'accorde et l'on réagit, sans toujours être convaincu que la décision se traduit ensuite en actes. L'exécution est le maillon qui flanche le plus.

L'Italie est un bon exemple de ce paradoxe, ses copropriétaires comptant parmi ceux qui jugent le plus souvent leurs décisions consensuelles, 82 %, mais parmi les moins nombreux à les trouver efficaces, 70 % seulement.

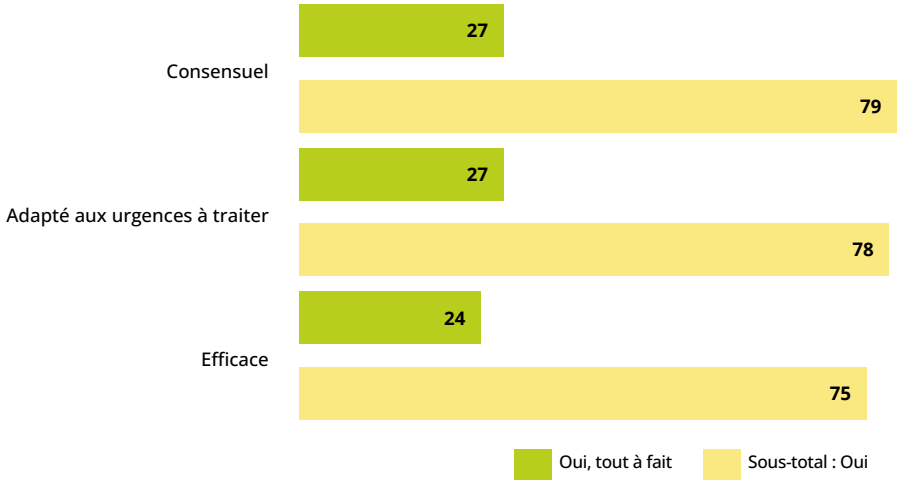
On s'y entend, donc, sans toujours aboutir. La Belgique présente l'image inverse, une efficacité perçue solide, 78 %, mais le consensus et la réactivité les plus bas des quatre pays, 73 % chacun.

L'Espagne affiche des niveaux élevés sur tous les fronts, jusqu'à 82 % sur le consensus et 80 % sur l'adaptation aux urgences, tandis que la France se signale par le profil le plus homogène, entre 76 et 78 % sur les trois dimensions. Chaque pays a ainsi sa fragilité propre, mais c'est partout la capacité à transformer l'accord en action concrète qui demeure la plus incertaine, avec toutefois des niveaux qui restent nettement majoritaires (75 % en moyenne). Les cadres juridiques éclairent en partie ces profils, les majorités très élevées exigées en Belgique pour les décisions importantes sécurisent l'accord mais ralentissent la réaction, tandis qu'en Italie le poids des quotes-parts et l'abondance des contentieux pèsent sur l'efficacité de l'exécution.

Fig. 46

Diriez-vous que, dans votre copropriété, le mécanisme de prise de décision est la plupart du temps consensuel, adapté aux urgences à traiter, efficace ?

À tous les copropriétaires, en % de réponses **« Oui »** dont **« Oui, tout à fait »**



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

LES CHIFFRES-CLÉS

76 % des Européens

sont à l'aise avec la décision collective, **37 %** voient un avantage à décider avec d'autres

65 %

estiment préférable que chacun donne son avis sur les choix énergétiques de son immeuble ou quartier

75 %

des copropriétaires jugent leur copropriété bien gérée et **78 %** estiment leur avis pris en compte

6,9/10

Note moyenne pour le gestionnaire de copropriété ; Italie la plus critique (41 % de notes 8-10)

Le mécanisme de décision

est jugé consensuel (79 %) et adapté aux urgences (78 %), un peu moins efficace (75 %)

Italie singulière :

la plus impliquée (72-73 %) et la plus consensuelle (82 %), mais en retrait sur la gestion (68 %) et l'efficacité (70 %)



CONCLUSION

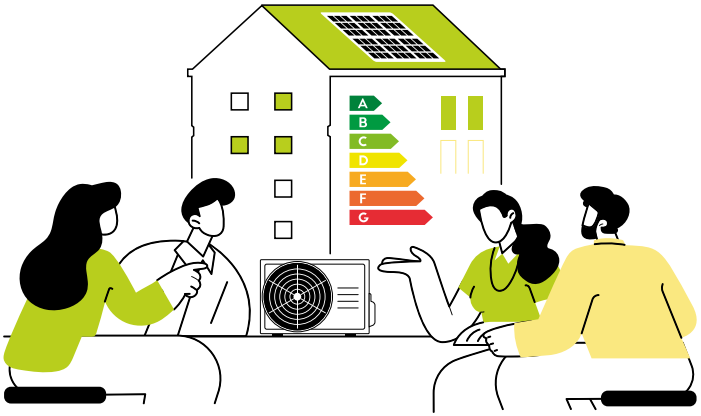
La vie en copropriété confirme son image de long fleuve parfois tumultueux, une eau le plus souvent calme en surface, traversée de remous dès qu'il faut décider ensemble. Les Européens adhèrent au principe du collectif. Environ 76 % se disent à l'aise avec la décision commune. Ils jugent aussi majoritairement leur copropriété bien gérée, à 75 %, et estiment que leur avis y est pris en compte, à 78 %. Cette sérénité de façade ne doit toutefois pas masquer un attachement réel à sa part de voix et aux difficultés inhérentes à un collectif (obtenir des consensus et agir efficacement), le seul vrai grief contre la copropriété étant précisément d'avoir à décider avec les autres.

Une ligne de partage principale organise ce paysage, et elle est nationale. L'Italie y occupe une place singulière : très impliquée et plutôt consensuelle, elle se montre pourtant peu satisfaite de sa gestion et la moins convaincue de l'efficacité de ses décisions. À l'inverse, l'Espagne et la Belgique présentent un climat plus apaisé, tandis que la France se situe dans une position intermédiaire, avec une perception de la gestion plutôt favorable.

Au fond, le mécanisme de décision fonctionne, avec des réserves plus sensibles concernant l'efficacité de l'exécution, l'accord ne se traduisant pas toujours en actes. C'est précisément cette capacité à passer de l'intention à la réalisation qui sera mise à l'épreuve dans la troisième partie, lorsque l'enjeu deviendra la rénovation énergétique.

3

La rénovation énergétique, un enjeu avant tout collectif



Après le choc énergétique de 2022, l'Europe a retrouvé un certain équilibre : les émissions baissent, la facture énergétique se desserre et la précarité énergétique recule. Mais les inquiétudes liées au pouvoir d'achat et au coût de l'énergie persistent, tandis que l'élan de rénovation ralentit alors que le parc ancien reste largement à transformer.

Cette transformation se heurte particulièrement aux réalités de la copropriété, où les décisions et le financement se font à plusieurs. De l'énergie à la rénovation collective, jusqu'au financement, le constat est le même : l'adhésion existe, mais les ménages attendent la preuve que l'investissement sera rentable et soutenable. Deux variables demeurent déterminantes : l'argent et la taille de la copropriété.

La transition énergétique du logement est engagée, mais l'envie de rénover recule

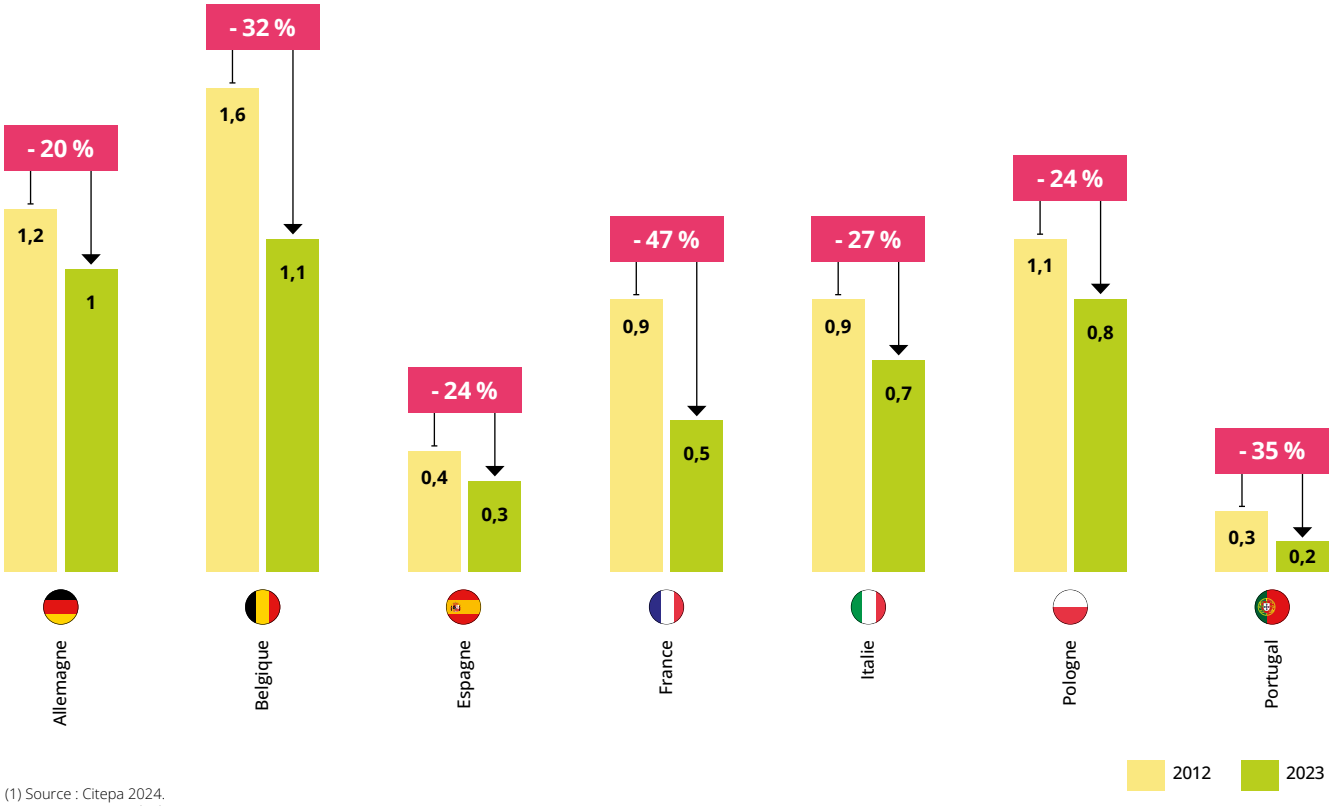
UN PARC RÉSIDENTIEL QUI SE DÉCARBONE

Commençons par une bonne nouvelle, suffisamment rare en matière climatique pour être soulignée : les émissions de GES résidentielles par habitant baissent dans tous les pays du périmètre. La France enregistre la réduction la plus spectaculaire (-47 % depuis 2012, de 0,89 à 0,47 tCO_2eq par habitant), portée par la décarbonation de son mix énergétique et les gains d'efficacité du bâti. La Belgique (-32 %) et l'Allemagne (-20 %) progressent aussi, mais restent les plus émettrices du panel. Le résidentiel, qui pèse environ 16 % des émissions territoriales en France, demeure ainsi un levier majeur de décarbonation et d'atteinte des objectifs climatiques.[1]

Fig. 47

Émissions de GES résidentielles par habitant

Tonnes CO_2eq par habitant



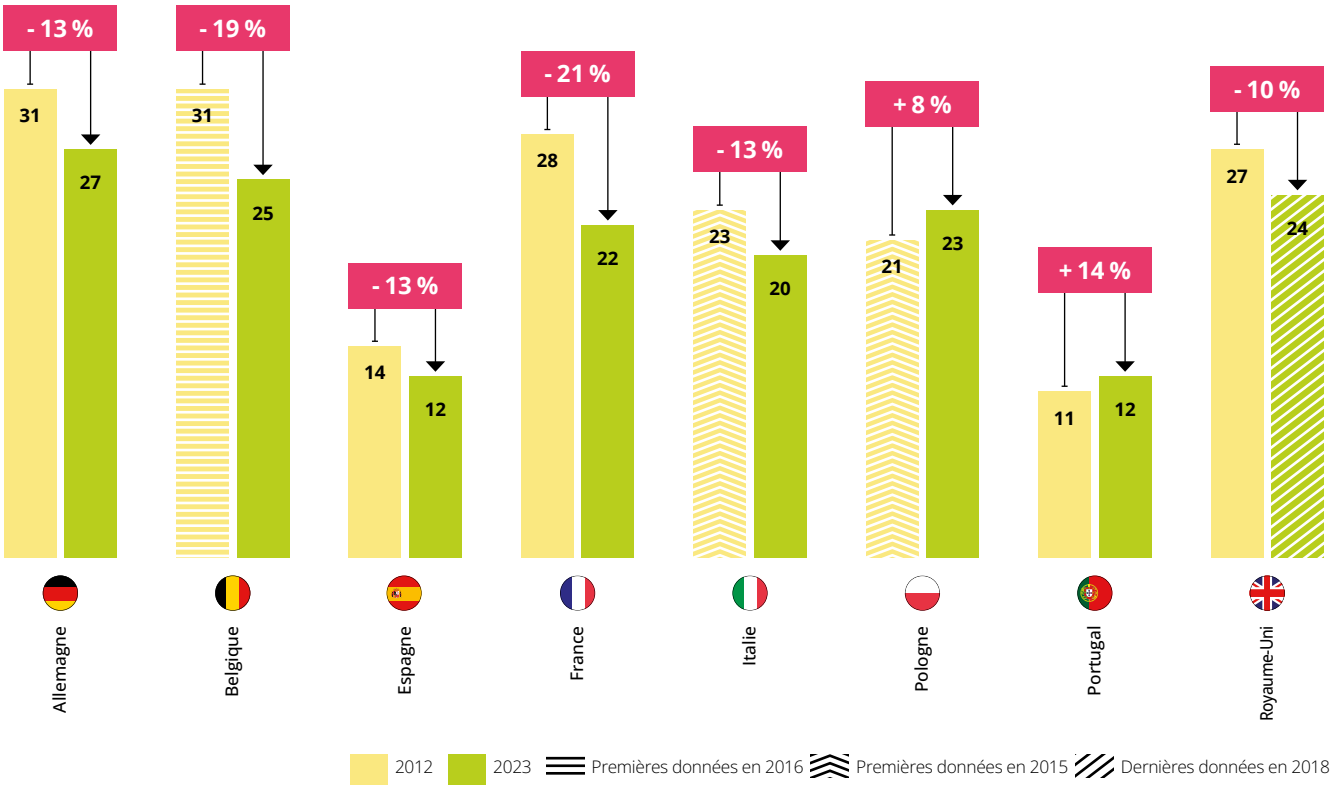
(1) Source : Citepa 2024.
Source : Eurostat, calcul C-Ways

Cette baisse s'appuie sur une double dynamique :
- la consommation énergétique résidentielle par habitant recule depuis 2012 dans la majorité des pays : -21 % en France, -19 % en Belgique, -13 % en Allemagne et en Italie. Cette baisse résulte de facteurs convergents : une hausse de la productivité énergétique, des bâtiments récents plus performants, des aides publiques à la rénovation (par exemple, le Superbonus italien à 1,4 % du PIB, MaPrimeRénov' en France), mais aussi la hausse des prix de l'énergie depuis la crise de 2022 qui contraint les ménages à réduire leur consommation.

Fig. 48

Consommation d'énergie résidentielle par habitant

GJ par habitant



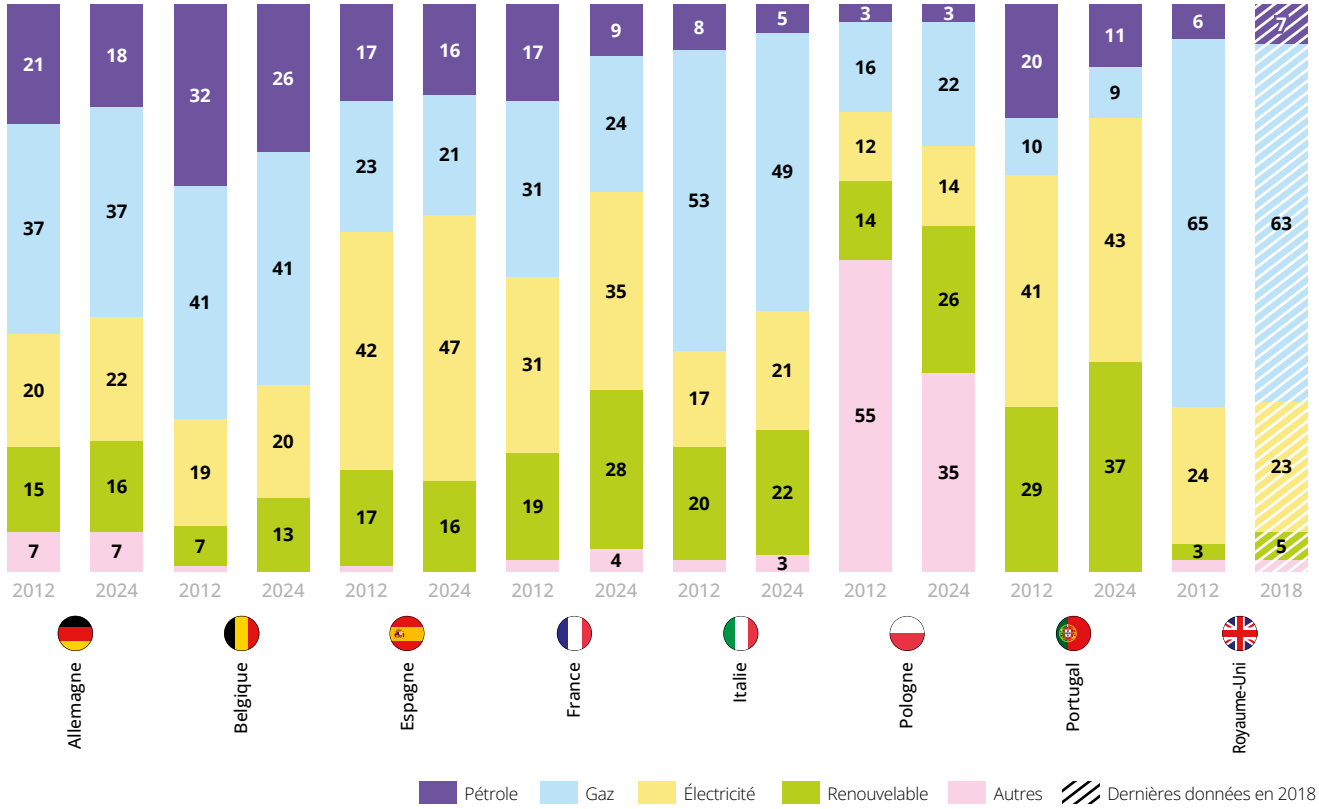
Source : Eurostat, calcul C-Ways

- le mix énergétique résidentiel se verdit. La part des énergies fossiles, gaz et pétrole, recule presque partout, la France et le Portugal faisant figure de bons élèves avec une baisse de dix à quinze points depuis 2012. En parallèle, les renouvelables progressent fortement : la Pologne double quasiment leur part, la France et le Portugal gagnent près de dix points. L'électricité gagne elle aussi du terrain, notamment en France et en Espagne. En Pologne enfin, le poste « autres », dominé par le charbon et la chaleur de réseau, s'effondre, passant de plus de la moitié du mix résidentiel en 2012 à un peu plus du tiers en 2024.

Fig. 49

Mix énergétique résidentiel par pays

En %



Reste l'angle mort : le parc ancien. Les logements construits avant 1970 consomment jusqu'à trois fois plus qu'une construction récente[1], et ce bâti énergivore pèse lourd, puisqu'il représente un tiers et près de deux tiers du parc selon les pays. Pour rappel, l'Allemagne (52 %) et surtout la Belgique (63 %) sont les plus concernées, avec la plus forte part de logements anciens à rénover[2]. La rénovation de l'ancien est donc un enjeu crucial.

(1) Source : Gevorgian A. et al., European Building Stock Analysis, Eurac Research / TU Wien, 2021. (2) Source : EU Building Stock Observatory / Eurostat Census.
Source : Eurostat, calcul C-Ways

LA FACTURE ÉNERGÉTIQUE DESSERRE SON ÉTREINTE

En 2025, l'énergie reste structurellement chère[1]. Partout, l'électricité et le gaz se situent bien au-dessus de leurs niveaux d'avant-crise, et c'est la France qui affiche les plus fortes hausses du panel sur la décennie : +91 % pour l'électricité et +104 % pour le gaz depuis 2012. Depuis le pic de 2022, quelques pays ont certes vu la facture refluer, parfois nettement : le gaz a baissé de près de moitié en Espagne, d'un tiers en Belgique, et l'électricité de plus de 40 % en Pologne. Mais ce reflux ne touche ni la France ni l'Allemagne, où les prix sont restés à leur plus haut.

Cette cherté n'empêche pas la pression de se relâcher. La précarité énergétique, c'est-à-dire l'incapacité à maintenir une température adéquate dans son logement, recule presque partout entre 2023 et 2025, après le pic de la crise. Le reflux est net en Espagne et au Portugal, qui perdent chacun près de cinq points, et se retrouve aussi, plus discret, en Allemagne et en Belgique. Les niveaux restent contrastés mais la tendance est claire : l'Europe a digéré le choc gazier de 2022 dans le secteur de l'habitat.

Une exception, toutefois : la France. Partie d'un niveau très bas, elle a vu sa précarité plus que doubler avec la crise puis s'y installer, autour de 11,5 % en 2025, sans presque refluer quand ses voisins décrochent. Un répit qu'il faut lire avec prudence : recueillies avant ou au tout début de la nouvelle crise gazière ouverte début 2026 par les tensions au Moyen-Orient, ces données comme les réponses de l'enquête n'en reflètent pas encore les effets, qui pourraient rebattre les cartes dès cette année.

Fig. 50

Précarité énergétique - Incapacité à maintenir une température adéquate dans le logement

% de la population



(1) Source : Eurostat

Source : Eurostat

La baisse de la pression énergétique se lit aussi dans la perception qu'ont les ménages de leur budget. Entre 2024 et 2026, le sentiment d'un budget énergie excessif a reculé de 7 points : il ne concerne plus que 31 % des Européens, quand 69 % jugent désormais leur budget cohérent ou peu élevé.

La détente est générale et l'écart entre pays se resserre fortement, de 32 à 19 points. Un dernier clivage, enfin, traverse toute l'Europe et irriguera le reste de cette partie : les locataires (36 %) jugent leur budget énergie plus lourd que les propriétaires (29 %).

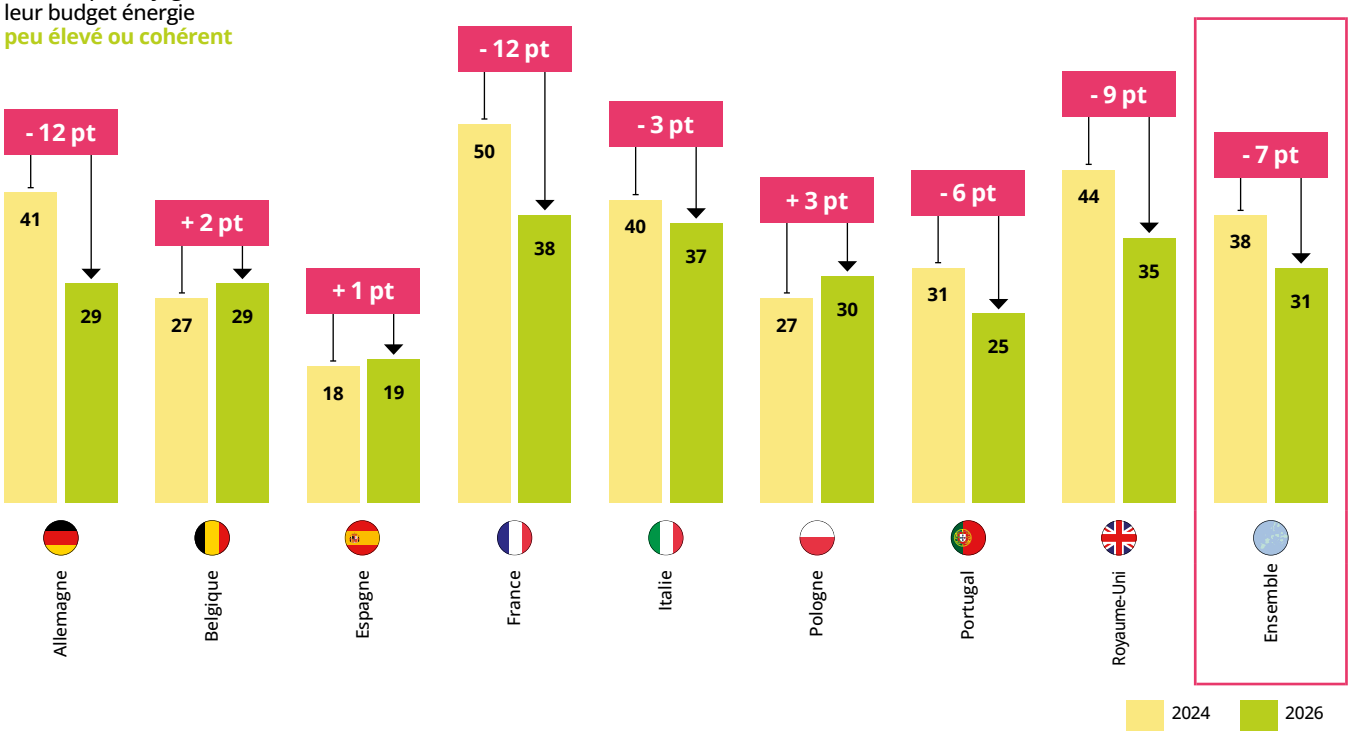
Fig. 51

Nous allons maintenant parler plus précisément des dépenses énergétiques dans votre logement. Diriez-vous que le budget consacré à l'énergie dans votre logement, au regard de vos usages et du type de logement que vous occupez, est… ?

À tous, en % de réponses **« Excessif »**

69 %

des Européens jugent leur budget énergie **peu élevé ou cohérent**



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2024 & 2026

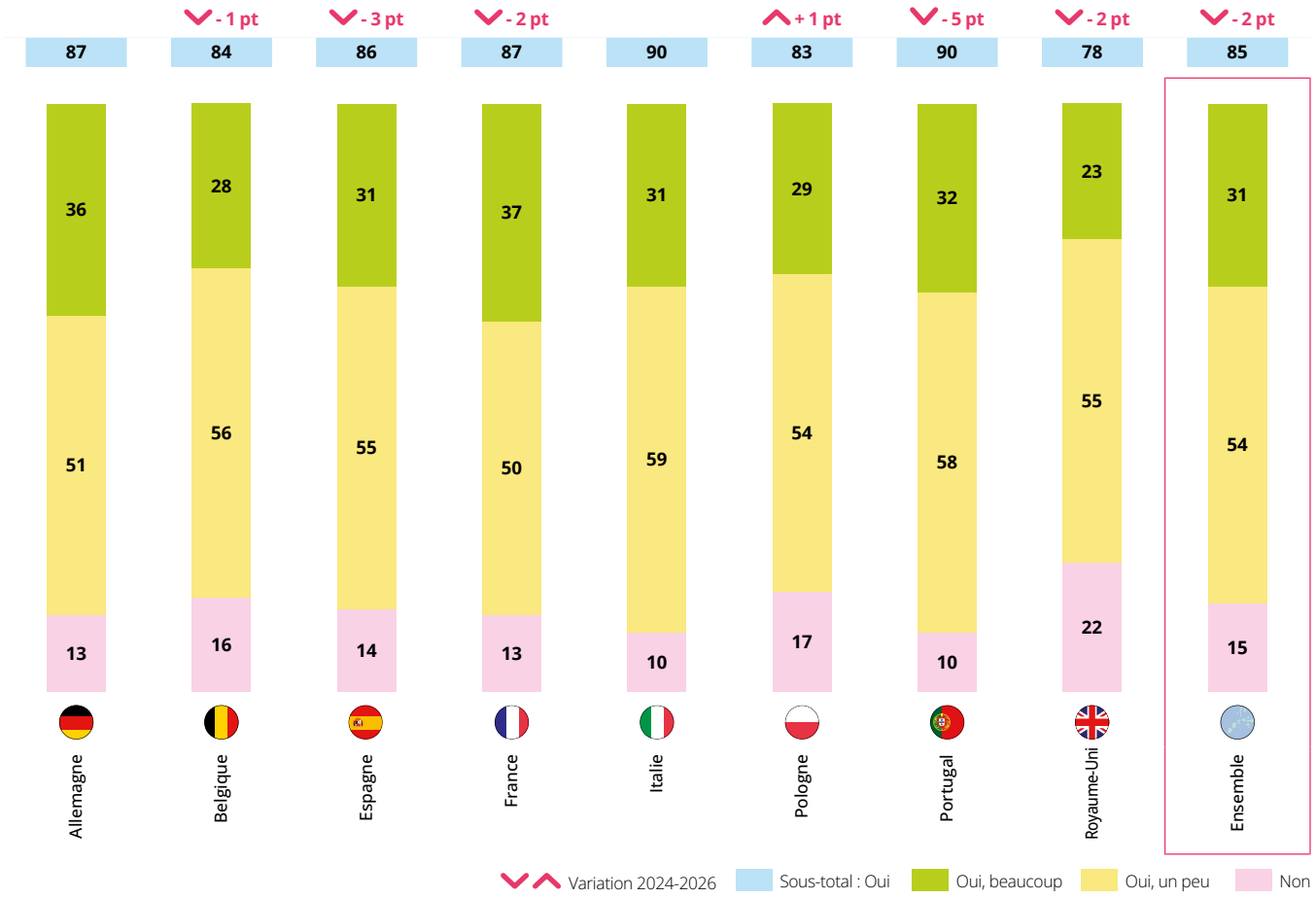
LA SOBRIÉTÉ S'INSTALLE, L'ENVIE DE RÉNOVER S'ÉMOUSSE

L'accalmie sur les factures d'énergie n'efface pas pour autant les comportements qu'elle a installés. Entre 2024 et 2026, la recherche d'économies d'énergie reste quasi universelle, à 85 % des Européens et n'a que très peu reculé (-2 points), l'écart entre pays se resserrant encore (de 15 à 12 points). La sobriété s'est imposée comme une norme : moins un engagement militant qu'un réflexe de bon sens budgétaire, hérité du choc de 2022 et qui perdure alors même que la pression se relâche mais que les craintes pour l'avenir restent vives. L'habitude, une fois prise, résiste à l'accalmie.

Fig. 52

D'une manière générale, cherchez-vous à réduire la consommation d'énergie au sein de votre logement ?

À tous, en %



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

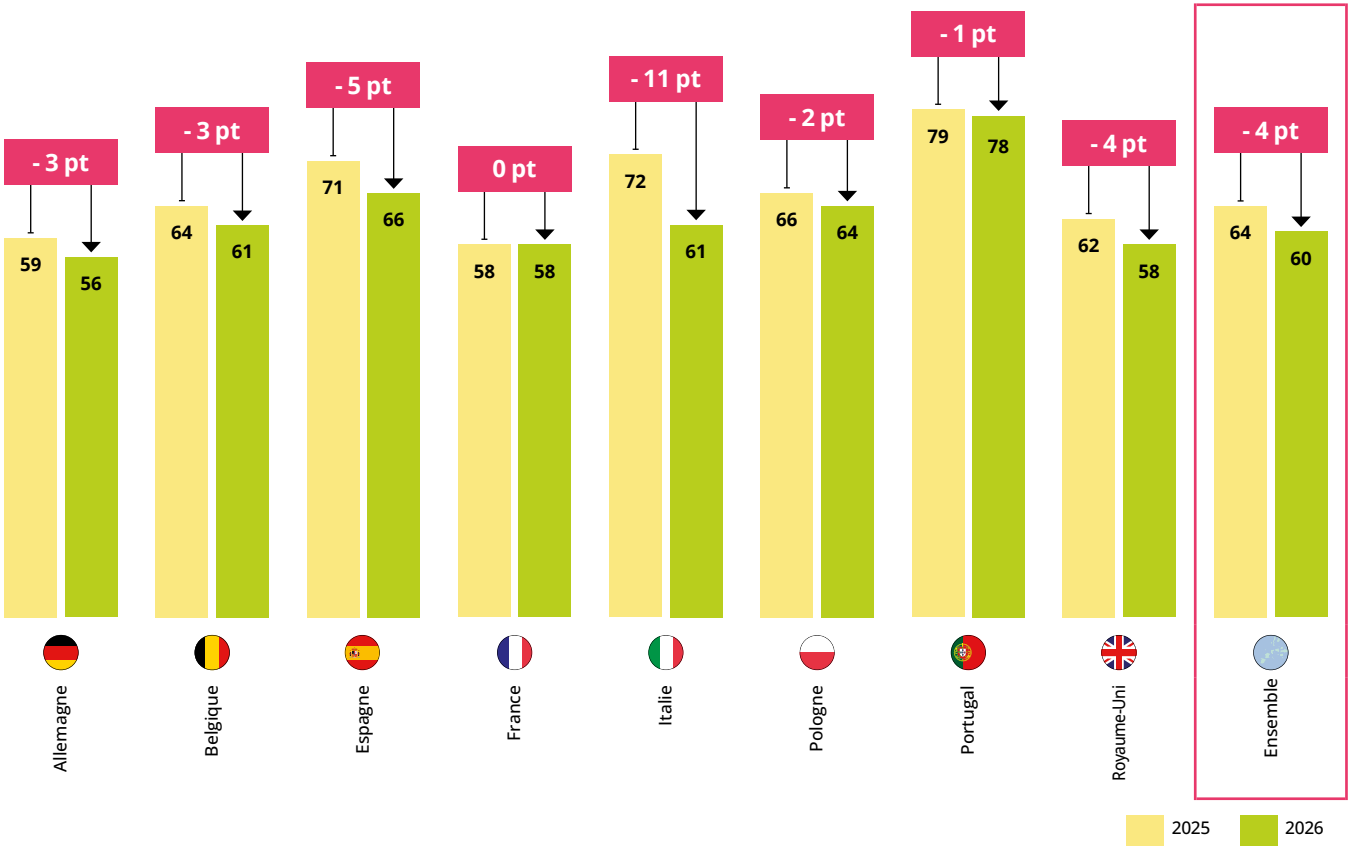
Le rapport aux travaux, lui, évolue plus subtilement. Six Européens sur dix estiment encore que des travaux pourraient améliorer l'efficacité énergétique de leur logement, les propriétaires (62 %) plus que les locataires (57 %), mais ce sentiment recule entre 2025 et 2026 dans tous les pays. Ce reflux a une double lecture :

- à mesure que la facture pèse un peu moins sur le budget courant, l'urgence ressentie d'agir s'émousse ; et les progrès déjà accomplis, comme la décarbonation du parc et la baisse des consommations évoquées plus haut, réduisent pour une partie des ménages le besoin perçu.
- reste que le besoin objectif, lui, demeure entier : celui d'un parc ancien, majoritairement antérieur à 1970, qui consomme jusqu'à trois fois plus que le neuf. Tout le paradoxe est là : la pression ressentie retombe plus vite que le problème de fond ne se résout. Reste à savoir comment ménages et collectivités s'emparent de ce chantier.

Fig. 53

Pensez-vous que des travaux pourraient être effectués pour améliorer l'efficacité énergétique de votre logement (isolation, mode de chauffage…) ?

À tous, en %



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

DES PROJETS DE SOBRIÉTÉ, PORTÉS PAR LE DYNAMISME ACTUEL DES TERRITOIRES

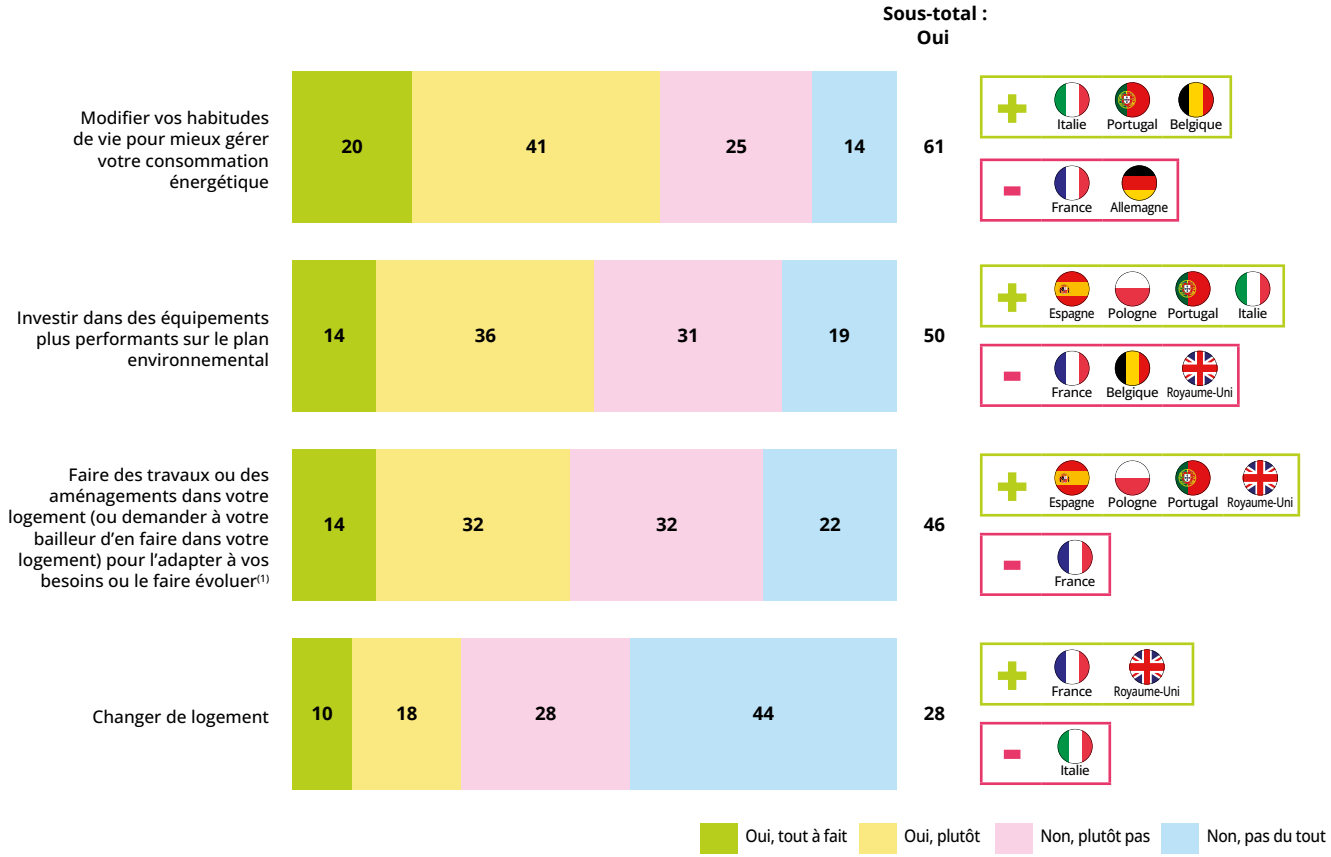
Les projets pour l'année à venir prolongent cette sobriété devenue réflexe : plus un projet est coûteux ou engageant, moins les Européens sont nombreux à l'envisager. Une majorité compte d'abord ajuster ses habitudes de consommation, le geste le plus simple.

Dès qu'un investissement est nécessaire, les intentions reculent : un sur deux pour des équipements plus performants, 46 % pour des travaux d'adaptation, et seulement 28 % pour un changement de logement, que la moitié écarte catégoriquement. Sur deux ans, les travaux et les déménagements progressent un peu, signe d'une reprise encore discrète du marché.

Fig. 54

Au cours des 12 prochains mois, envisagez-vous ou non de... ?

À tous, en %



(1) Lors de la vague 2024, le libellé de cet item était : « Faire des travaux dans votre logement pour l'adapter à vos besoins ».
Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

La géographie de l'action prolonge ce qui avait été observé sur le budget des ménages en partie 1.
Ce sont les pays économiquement les plus dynamiques, le Portugal, l'Espagne et la Pologne, qui expriment le plus fort désir d'agir.
À l'inverse, l'Allemagne et la France, plus en retrait, temporisent. L'envie d'agir semble donc moins dictée par la peur que par les moyens disponibles.
On entreprend lorsque la situation économique le permet. Or, aujourd'hui, ce n'est pas le cas pour tout le monde.

LES CRAINTES DES MÉNAGES PROGRESSENT ALORS QUE L'INFLATION RECULE

Et pourtant, l'inquiétude persiste, comme si elle suivait sa propre logique, indépendante de celle de l'action.
Elle se nourrit d'abord de l'énergie et du pouvoir d'achat, déjà au cœur de la partie budget.

Le plus frappant est ailleurs. Ces craintes augmentent sur deux ans alors même que les prix se sont ajustés après les précédents pics inflationnistes. Comme si la confiance se reconstruisait plus lentement que l'inflation ne ralentit.

Surtout, la carte des peurs ne recouvre pas celle des projets. L'inquiétude culmine en Pologne et en Italie, mais s'efface en Allemagne et en Espagne. Or l'Espagne agit beaucoup tout en restant sereine, là où la France craint beaucoup mais bouge peu.

La leçon est claire. Qu'il s'agisse d'équipements plus performants, de travaux de rénovation ou d'un logement plus efficace sur le plan énergétique, le passage à l'acte ne naît pas de la peur, mais des moyens dont on dispose.
L'inquiétude sensibilise et seule la capacité financière permet vraiment d'agir.

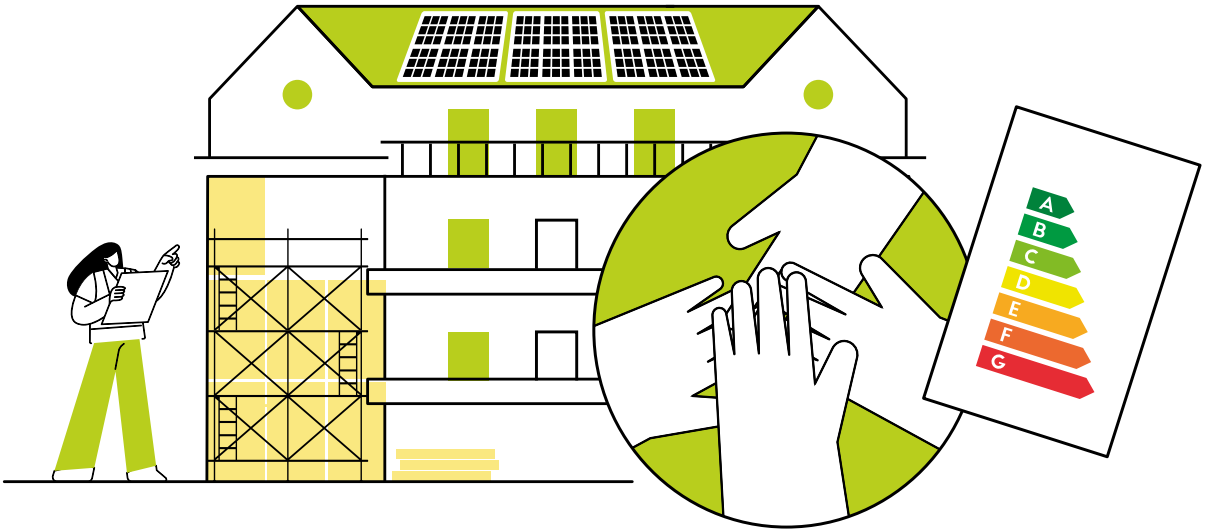


Fig. 55

Craignez-vous ou non dans l'année à venir de faire face à des difficultés concernant chacun des aspects suivants ?

À tous, en % de réponses **« Oui »**



Ce constat commande toute la suite de cette partie : si le passage à l'acte dépend des moyens bien plus que de l'inquiétude, alors la rénovation énergétique butera moins sur l'adhésion que sur la décision collective et le financement, deux marches que la copropriété rend particulièrement hautes.

(1) Lors de la vague 2024, le libellé de cet item était : « Chauffer votre logement pour qu'il soit à une température confortable ».
Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

En copropriété, la conviction ne fait pas le chantier

La rénovation énergétique nécessite une coopération à l'échelle collective. Or c'est précisément dans la copropriété, là où il faut décider à plusieurs, que la marche est la plus haute. Pour rappel, l'Observatoire de l'habitat 2026 a interrogé spécifiquement les copropriétaires de huit pays ; l'analyse de la décision en copropriété, ici comme dans la partie suivante consacrée au financement, se concentre sur les quatre marchés du focus : *la France, l'Italie, l'Espagne et la Belgique.*

INDIVIDUELLEMENT, DES COPROPRIÉTAIRES SENSIBLES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Pris individuellement, les copropriétaires sont familiarisés avec la rénovation énergétique. Deux sur trois se disent informés des solutions de rénovation, s'y intéressent, connaissent les économies possibles comme les modalités de financement. Le sujet n'est donc ni ignoré ni mal compris.

Mais cette maturité est inégale, en particulier selon les profils financiers : l'information grimpe jusqu'à 79 % dans les copropriétés aisées et retombe autour de 50 % dans les plus contraintes. La taille joue dans le même sens : les petites copropriétés de moins de cinq logements se disent nettement mieux informées (environ 75 %) que les ensembles de plus de vingt logements (autour de 60 %).

Fig. 56

Concernant la question de la rénovation énergétique des bâtiments et logements dans votre copropriété, diriez-vous que les copropriétaires… ?

À tous les copropriétaires, en % de **« Oui »**



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

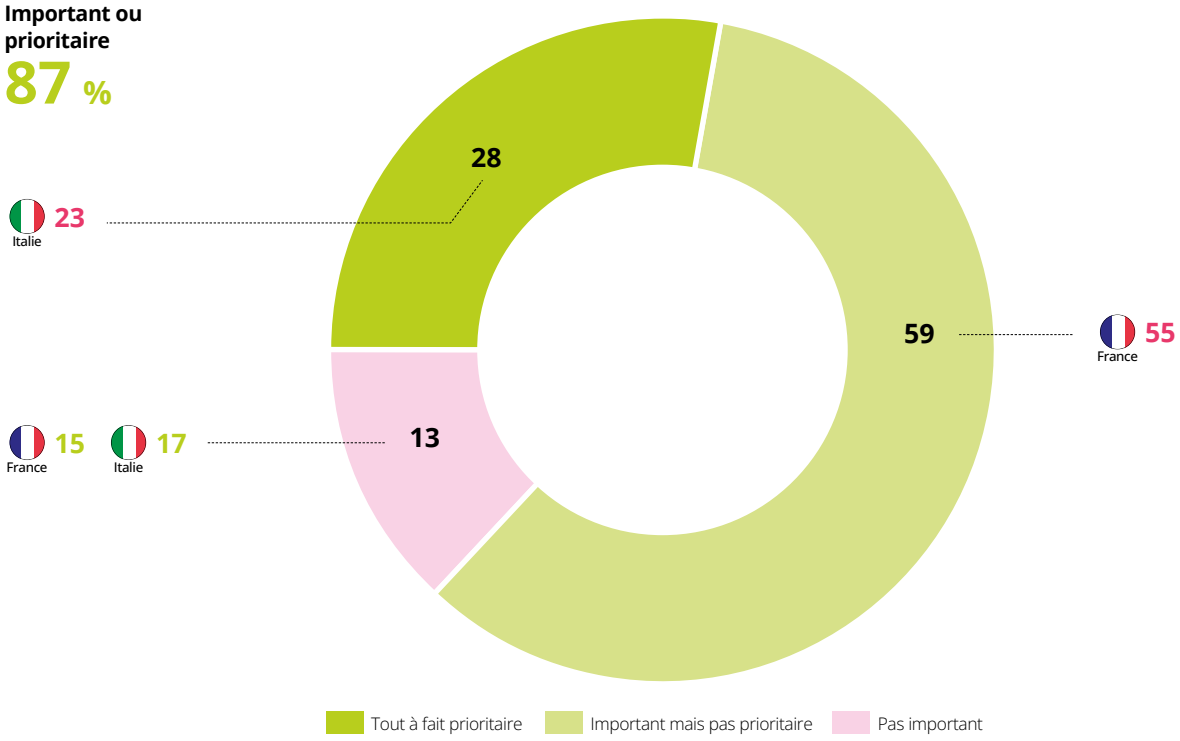
Et l'enjeu est largement reconnu : 87 % des copropriétaires jugent la rénovation importante, et parmi les quatre pays étudiés, la Belgique arrive en tête devant l'Espagne, la France et l'Italie. Mais, comme l'information, la conviction suit les moyens et la taille : le sujet est jugé important par 94 % des copropriétés aisées contre 77 % des plus contraintes, et par 91 % des petites contre 82 % des plus grandes.

Ils sont même les premiers à se montrer exigeants : près de sept copropriétaires sur dix jugent qu'on n'en fait pas assez sur au moins un aspect de leur immeuble, la rénovation énergétique arrivant en tête de ces manquements (38 %, jusqu'à 47 % en Italie)[1]. La maturité ne fait donc pas défaut : informés, convaincus et demandeurs, les copropriétaires ont, chacun de leur côté, tout pour avancer.

Fig. 57

Dans votre copropriété, diriez-vous que la rénovation énergétique des bâtiments et logements constitue un sujet… ?

À tous les copropriétaires, en %



(1) Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026. « Au sein de votre copropriété, trouvez-vous d'une manière générale qu'on en fait trop, pas assez, ou ni trop, ni pas assez pour améliorer l'état de l'immeuble concernant la rénovation énergétique ? ».
Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

MAIS COLLECTIVEMENT L'ACCORD SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE SE COMPLIQUE

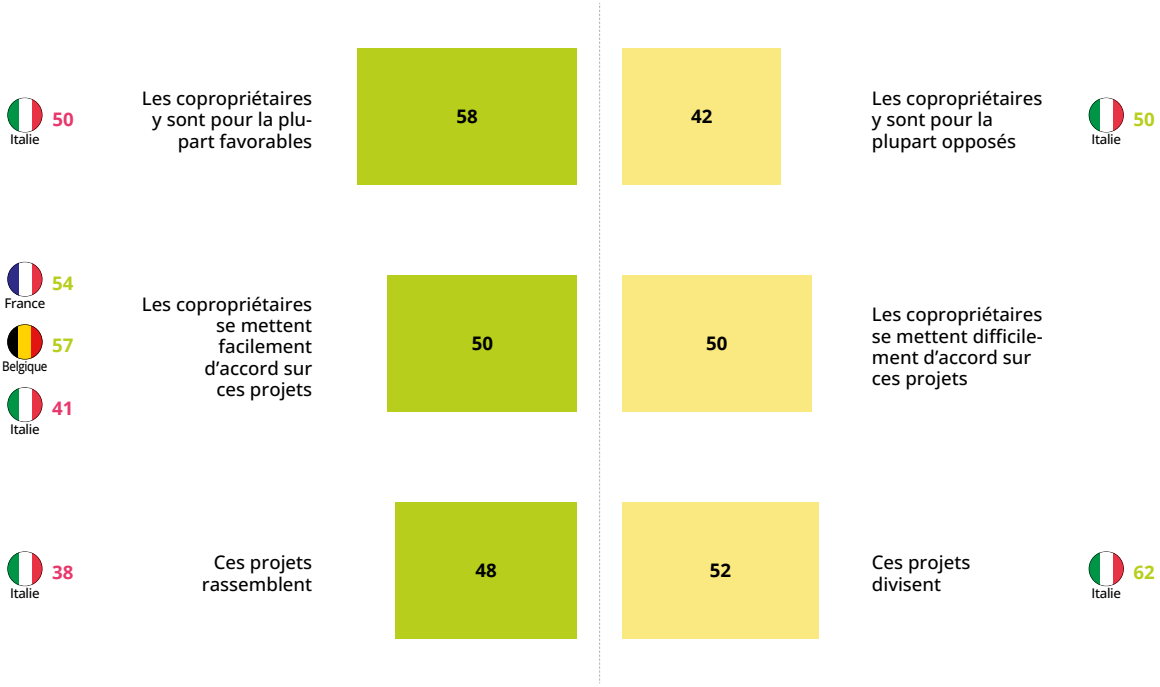
Autant les copropriétaires sont mûrs lorsqu'ils raisonnent pour eux-mêmes, autant l'élan retombe dès qu'il faut faire groupe et s'engager. Sur le principe, six sur dix jugent leurs voisins favorables aux projets de rénovation mais ils ne sont déjà plus que la moitié à estimer qu'ils se mettent d'accord facilement.

La même fracture revient que pour l'information : l'entente progresse avec l'aisance financière et la petite taille de copropriété (64 % de favorables dans les copropriétés aux moyens importants, 63 % dans celles de moins de cinq logements), tandis que dans les grands ensembles et les copropriétés contraintes, les projets divisent davantage (62 % dans les copropriétés aux moyens faibles, 55 % dans celles de plus de vingt logements).

Fig. 58

Toujours concernant les travaux ou projets de rénovation énergétique des bâtiments et logements, diriez-vous que la plupart du temps ?

À tous les copropriétaires, en %



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

LE PASSAGE À L'ACTE DE RÉNOVATION TARDE À VENIR

Les actes quant à eux ont du mal à suivre. Interrogés sur leur avancement réel, à peine plus de la moitié des copropriétaires ont engagé une démarche de rénovation énergétique, et la plupart en sont encore au stade de l'audit.

Dans l'action, la Belgique (29 %) et la France (26 %) devancent l'Espagne (21 %) et l'Italie (19 %) pour les travaux déjà réalisés ou les projets actés.

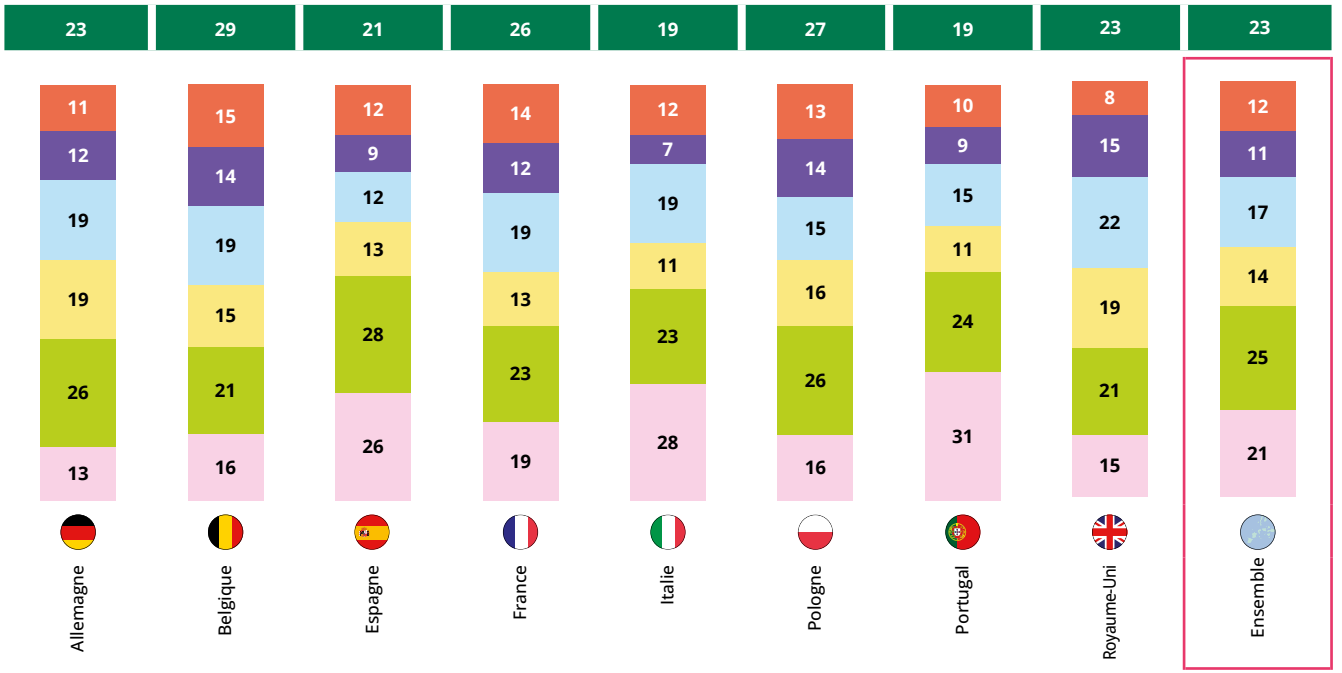
Dans la continuité des conclusions précédentes, les moyens financiers et la taille jouent une fois encore dans le même sens : les copropriétés aisées et les plus petites sont nettement plus souvent engagées, tandis que dans les grands ensembles contraints la non-décision domine, la part de copropriétés engagées dans des travaux diminuant à mesure que l'immeuble grandit.

L'ancienneté du bâti ajoute une dernière ligne de fracture, dont l'effet se creuse à mesure qu'on avance dans le parcours de rénovation : ténu sur les travaux déjà engagés (28 % moins de 5 ans contre 21 % pour les immeubles d'avant 2005), il devient massif sur l'absence de décision, où le bâti d'avant 2005 compte près du double de logements bloqués par rapport au neuf. Le constat est convergent et paradoxal : c'est là où l'enjeu énergétique est le plus lourd, dans le parc le plus ancien, le plus grand et le plus contraint, que la rénovation reste le plus souvent un sujet jamais ouvert.

Fig. 59

Concrètement, dans votre copropriété, où en êtes-vous concernant la rénovation énergétique ?

À tous les copropriétaires, en %



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

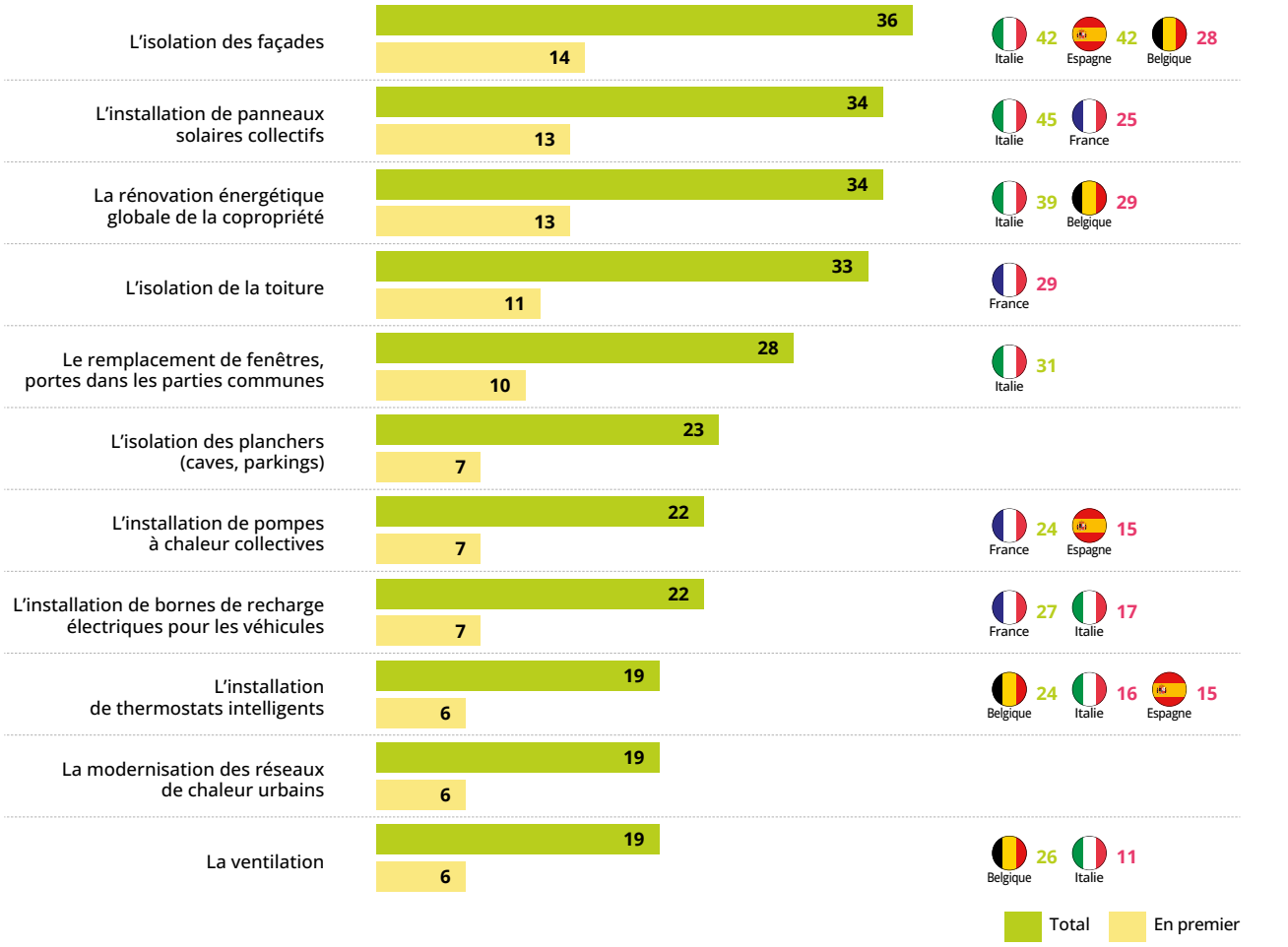
Quand ils se projettent malgré tout, les copropriétaires se montrent intéressés par un large éventail de chantiers. L'isolation des façades arrive en tête des priorités (36 %), devant les panneaux solaires collectifs et la rénovation globale (34 %), puis l'isolation de la toiture (33 %).

Chaque pays ajuste ses priorités à son climat : l'Italie plébiscite le solaire (45 %), l'Espagne les façades (42 %), la France combine façades et rénovation globale et se distingue sur les bornes de recharge (27 %), la Belgique partage ses voix entre solaire et toiture.

Fig. 60

Et plus précisément quels sont les projets de travaux énergétiques qui, selon vous, seraient prioritaires dans votre copropriété ? En 1er ? En 2e ? En 3e ?

À tous les copropriétaires, en % de réponses **« Au total »** (top 3) et **« En premier »**



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

Le financement de la rénovation fait face à la recherche de rentabilité

En copropriété, la rénovation énergétique se joue largement sur le financement. Mais le nœud n'est pas tant l'argent disponible que les conditions à réunir : une rentabilité démontrée, des appuis mobilisables et un accord collectif pour engager la dépense. Reste à comprendre à quelles conditions les copropriétaires s'engagent, de quels moyens ils disposent et sur quels appuis, publics comme privés, ils peuvent compter. Pour rappel, l'analyse reste ici centrée sur les quatre marchés du focus : *la France, l'Italie, l'Espagne et la Belgique*.

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, OUI À CONDITION QU'ELLE RAPPORTE

Pour les copropriétaires, la première motivation à la rénovation énergétique est de loin économique : la réduction des factures d'énergie devance le confort thermique et la valorisation du patrimoine, tandis que la conformité réglementaire et la lutte contre le réchauffement climatique ferment la marche. Au sein du focus, l'Italie est la plus sensible à la facture (79 %), l'Espagne et l'Italie au confort (71 %), la Belgique à la valeur des biens (62 %). La logique est la même partout : c'est la preuve économique, bien plus que la conviction écologique, qui emporte l'adhésion.

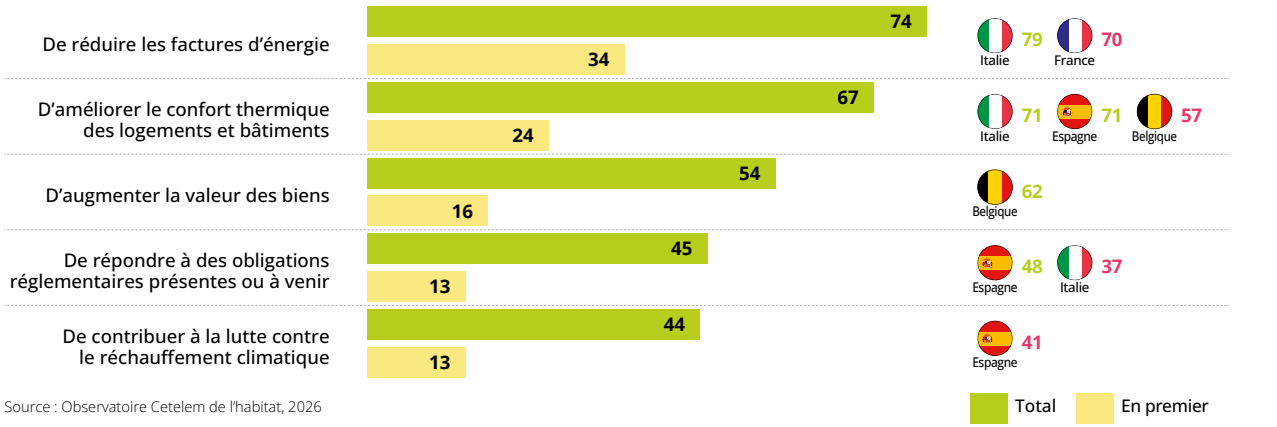
Cette hiérarchie se durcit avec la taille : plus la copropriété est grande, plus la motivation se resserre sur le couple factures-confort, tandis que l'argument climatique s'efface, nettement plus présent au contraire dans les petites copropriétés qui sont aussi les plus aisées (37 % dans les grands ensembles contre 48 % dans les plus petites copropriétés).

Mais ce qui motive est aussi ce qui bloque. Le premier frein est sans appel, le coût, cité loin devant tout le reste. Et il n'est pas seul : sur les cinq premiers freins, trois relèvent de l'argent, le coût, le manque d'aides dédiées et les difficultés de financement. Le faible intérêt et l'absence de vision commune ne viennent qu'ensuite.

Fig. 61

D'une manière générale, diriez-vous que la réalisation de projets de rénovation énergétique dans votre copropriété permettrait avant tout… ?

À tous les copropriétaires, en % de réponses **« Au total »** (top 3) et **« En premier »**

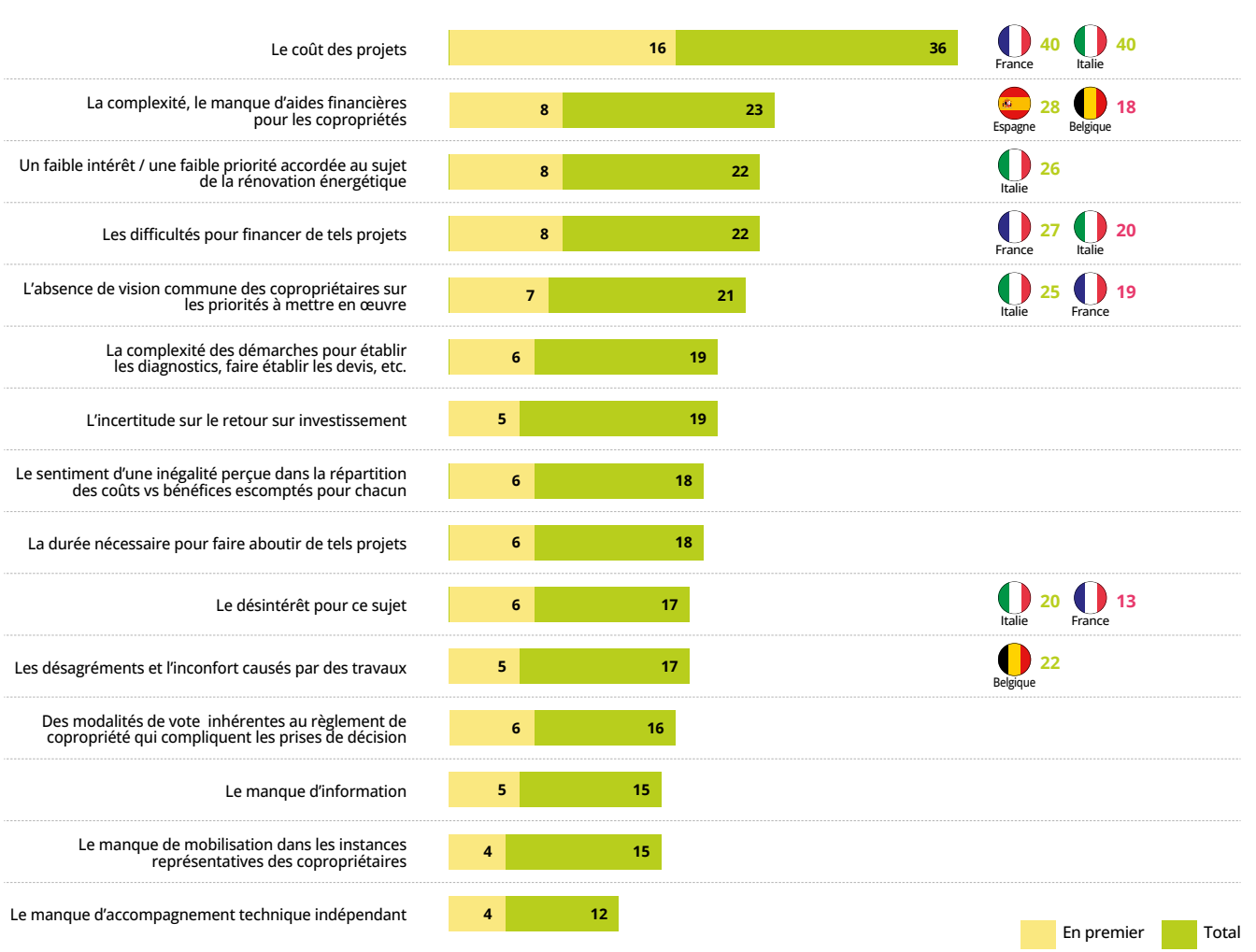


Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

Fig. 62

Quels facteurs parmi les suivants contribuent le plus à freiner la concrétisation des projets de rénovation énergétique dans votre copropriété ?

À tous les copropriétaires, en % de réponses **« Au total »** (top 3) et **« En premier »**



La rénovation énergétique se joue ainsi sur une même pièce à deux faces : l'argent qu'elle promet de faire gagner, et l'argent qu'elle exige d'engager. Les copropriétaires savent qu'elle peut alléger leurs factures, mais redoutent d'abord ce qu'elle coûte.

Ce qui manque n'est donc pas la conviction, ni même le plus souvent les moyens, mais la preuve que l'effort sera rentable et la capacité à s'engager ensemble.

Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

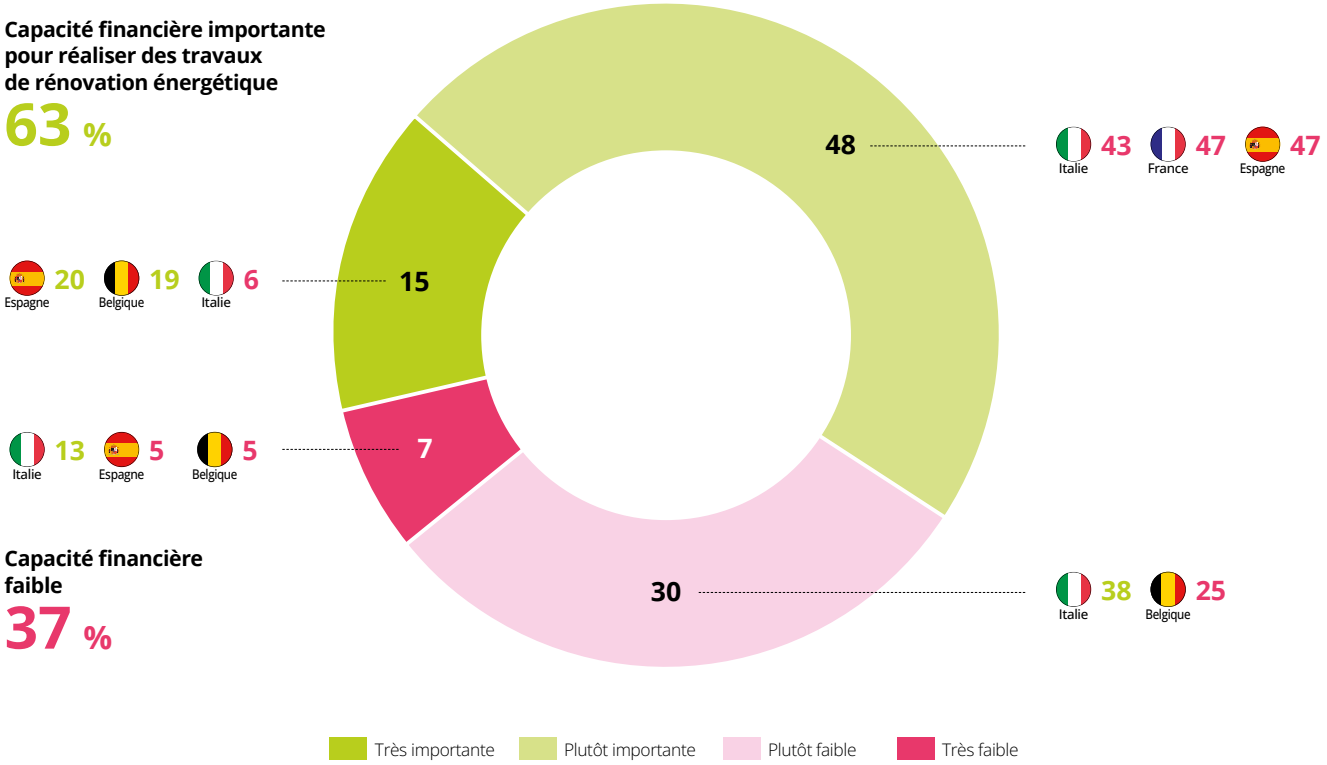
DES COPROPRIÉTAIRES SOLVABLES ET PRÊTS À EMPRUNTER, MAIS PRESSÉS D'ÊTRE RENTABLES

Le coût est certes le premier frein cité, mais les moyens sont plus souvent là qu'on ne l'imagine : près de deux copropriétaires sur trois jugent leur copropriété capable de financer des travaux de rénovation énergétique. La capacité financière n'est donc pas, en soi, le principal obstacle. Le focus révèle de forts écarts : la Belgique et l'Espagne se sentent les mieux armées, la France suit, tandis que l'Italie décroche nettement (49 %). C'est dans le bâti ancien, là où l'enjeu est maximal, que les moyens manquent le plus : la capacité perçue chute de plus de huit logements récents sur dix à un sur deux dans les immeubles d'avant 2005.

Fig. 63

Diriez-vous que dans votre copropriété la capacité financière des copropriétaires pour réaliser des travaux de rénovation énergétique est :

À tous les copropriétaires, en %



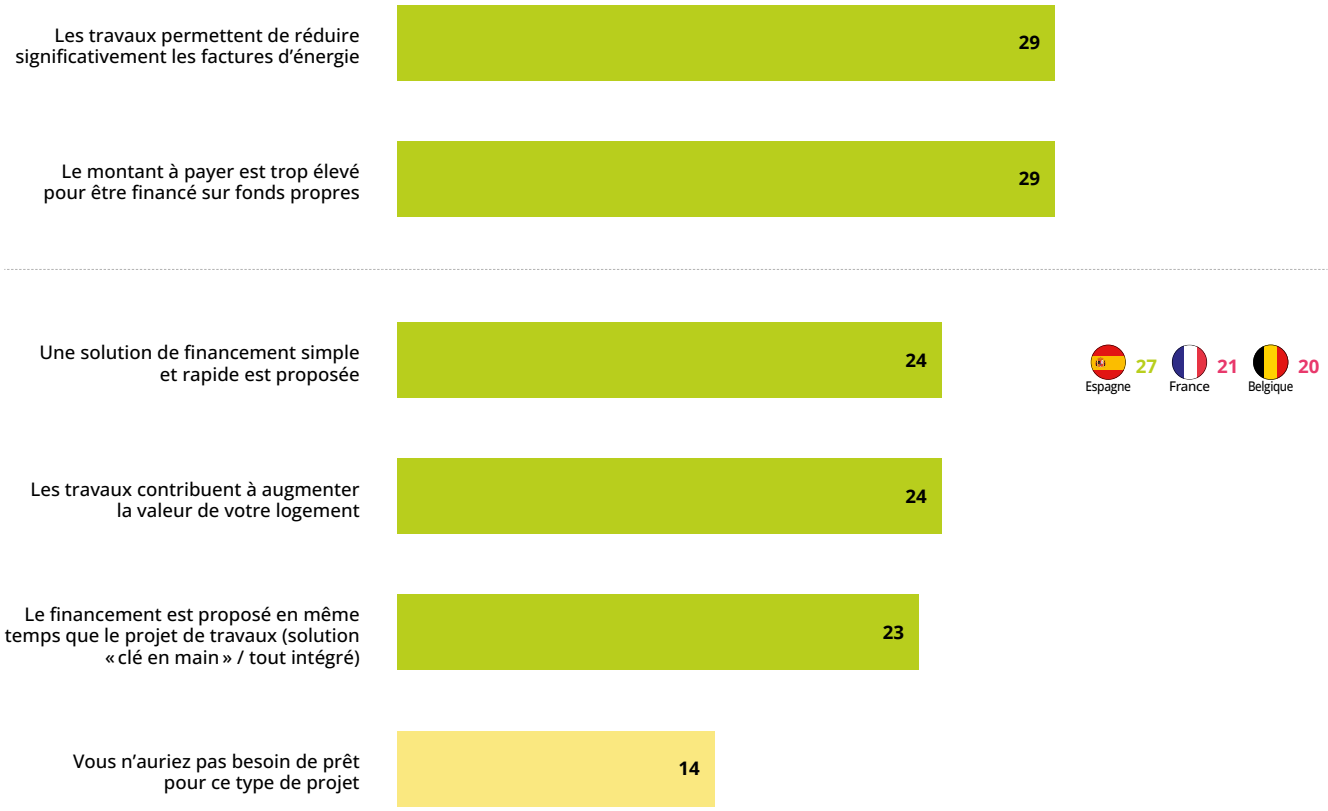
Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

Le recours au prêt, lui, est largement envisagé.
Une minorité déclarent ne pas avoir besoin d'un prêt : 86 % pourraient donc en envisager un, sous conditions. Et ces conditions sont d'abord financières : on emprunte quand le montant dépasse les fonds propres ou qu'une solution simple et clé en main est proposée, dans le prolongement direct des motivations déjà vues, alléger la facture et valoriser le logement.

Fig. 64

Dans quelles situations envisageriez-vous de souscrire un prêt pour votre part de travaux dans la copropriété ?

À tous les copropriétaires, en %



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

Reste à savoir à quelles conditions les copropriétaires accepteraient réellement de mettre la main à la poche. Interrogés sur un investissement important dont le coût serait partagé entre tous, ils répondent oui à 93 %. Mais cet accord est presque toujours assorti d'une condition : ils ne sont que 19 % à accepter sans hésiter, quand 45 % exigent que les économies soient prouvées, 16 % que la valeur de leur logement augmente et 13 % l'obtention d'aides publiques. Le refus net, lui, reste marginal (7 %).
Ce qui bloque n'est donc pas un principe, mais une preuve : la rénovation est acceptée dès lors qu'elle est démontrée.
C'est la taille de la copropriété qui départage le plus nettement ces conditions, et elle le fait de façon cumulative.
Plus l'immeuble grandit, moins l'accord est spontané : l'acceptation sans hésitation tombe de 24 % dans les copropriétés de moins de cinq logements à 15-17 % au-delà de dix, tandis que le refus pur et simple double, de 6 % à 11 %.

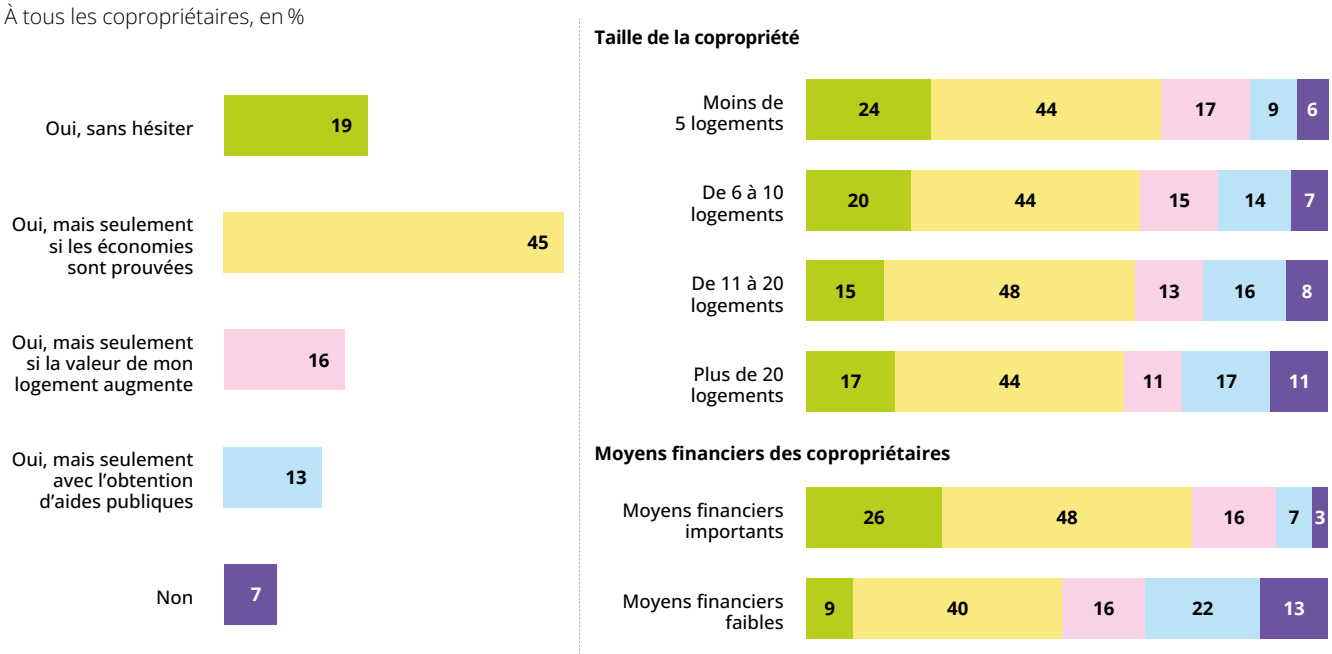
Surtout, la nature même de la condition change. L'argument patrimonial s'efface à mesure que le bien se dilue dans le collectif, de 17 % à 11 % pour la valeur du logement, alors que la dépendance à l'aide publique progresse sans discontinuer.
Autrement dit, la grande copropriété n'attend pas seulement qu'on lui prouve le gain : elle attend qu'on la finance.

Les moyens financiers jouent dans le même sens et amplifient l'effet de taille. L'acceptation sans condition passe de 26 % dans les copropriétés aux moyens importants à 9 % dans les plus contraintes, qui refusent quatre fois plus souvent et conditionnent trois fois plus leur accord à l'obtention d'aides.
Grandes et contraintes, ces copropriétés sont précisément celles dont le passage à l'acte ne dépend plus de la preuve économique mais du soutien public, celui-là même qui, on va le voir, leur échappe le plus.

Fig. 65

Seriez-vous prêt(e) à accepter (ou accepter à nouveau) un investissement important pour des travaux de rénovation énergétique au sein de votre copropriété si le coût est partagé entre tous les copropriétaires ?

À tous les copropriétaires, en %



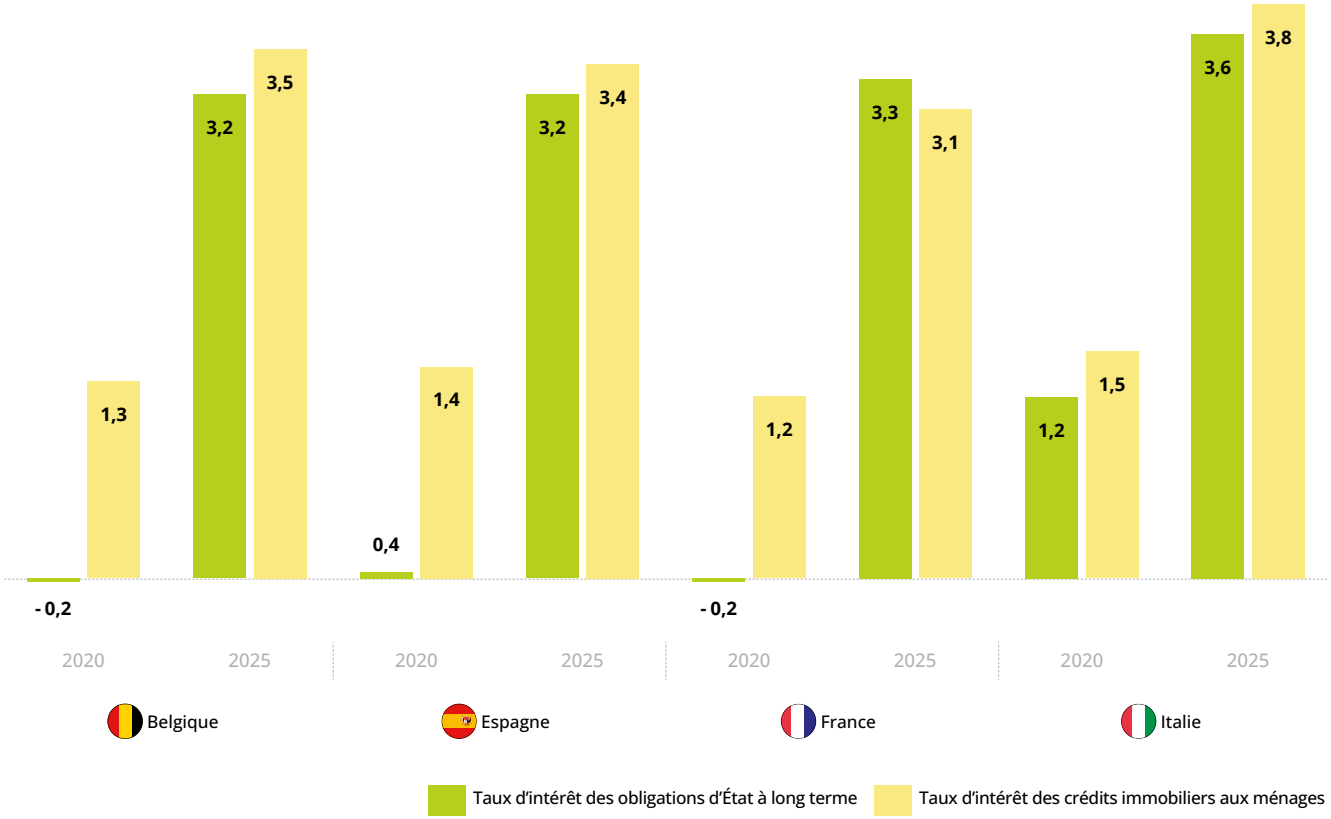
Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

Le contexte de taux n'aide pas. Après s'être effondrés jusqu'à des planchers historiques en 2020-2021, les taux des obligations d'État à long terme, qui donnent les conditions de crédit immobilier, sont remontés à des niveaux records. Les taux des crédits immobiliers ont suivi : en France, ils sont passés de 1,1 % en 2021 à 3,1 % en 2025, et s'échelonnent de 3,1 % à 3,8 % sur les quatre marchés. Emprunter pour rénover coûte donc bien plus cher qu'il y a quatre ans, ce qui rend l'exigence de rentabilité rapide d'autant plus aiguë.

Fig. 66

Taux d'intérêt des obligations d'État à long terme et Taux d'intérêt des crédits immobiliers aux ménages

% annuel (moyenne annuelle)



Sources : Eurostat, BCE (Banque Centrale Européenne) / ECB MFI Interest Rate Statistics

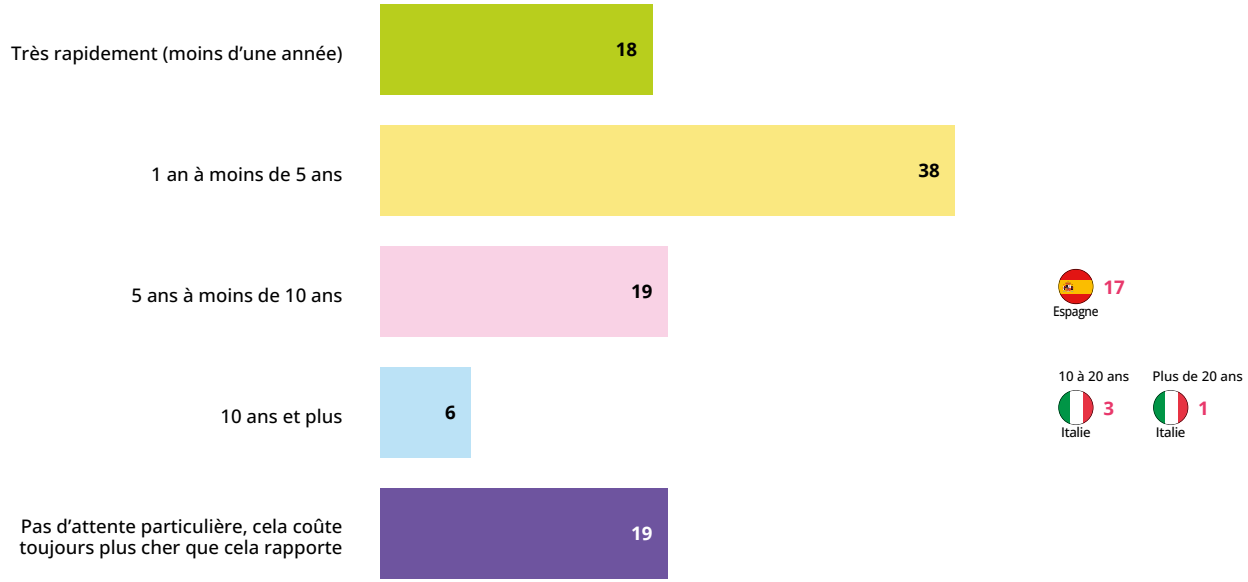
En effet, cette exigence de rentabilité semble pressante : plus de la moitié des copropriétaires attendent un retour sur investissement en moins de cinq ans, dont près de 20 % en moins d'un an. À l'autre extrême, près d'un sur cinq juge que « cela coûte toujours plus cher que cela rapporte ».

Or les temps de retour réels d'une rénovation énergétique globale se comptent le plus souvent en dix à vingt ans : l'écart entre l'attente et la réalité désigne un blocage structurel, où la majorité des copropriétaires ne s'engageront qu'à des conditions que le marché ne peut aujourd'hui leur offrir.

Fig. 67

Si vous deviez envisager d'investir pour financer des travaux de rénovation énergétique dans votre copropriété, quel délai seriez-vous prêt à accepter pour qu'il soit rentable ?

À tous les copropriétaires, en %



Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

UN LEVIER PUBLIC PUISSANT, INÉGALEMENT MOBILISÉ

Pour compenser ces moyens limités, l'aide publique constitue un levier décisif. Encore faut-il que les États s'en donnent les moyens, et sur ce point les situations divergent fortement.

En 2024, la France a consacré 1,4 % de son PIB aux dépenses publiques liées au logement, quand l'Italie, après un pic à 4,4 % en 2023 porté par le Superbonus, est déjà retombée à 0,8 %, les autres pays se situant entre 0,4 % et 0,6 %.(1)

Leur marge de manœuvre est d'autant plus étroite que les comptes publics sont tous déficitaires, de -3,2 % du PIB en Espagne, la moins dégradée, à -5,8 % en France, le déficit le plus élevé du panel.(1)

La France l'illustre concrètement : faute de budget voté, MaPrimeRénov' a été suspendue au 1er janvier 2026, gelant quelque 38 000 dossiers de copropriété.(2) Le dispositif n'a rouvert qu'avec la promulgation de la loi de finances 2026, et reste depuis soumis à de forts arbitrages budgétaires.

Ces à-coups illustrent la fragilité d'un soutien public pourtant décisif, dont la disponibilité comme les règles dépendent d'équilibres budgétaires nationaux de plus en plus contraints

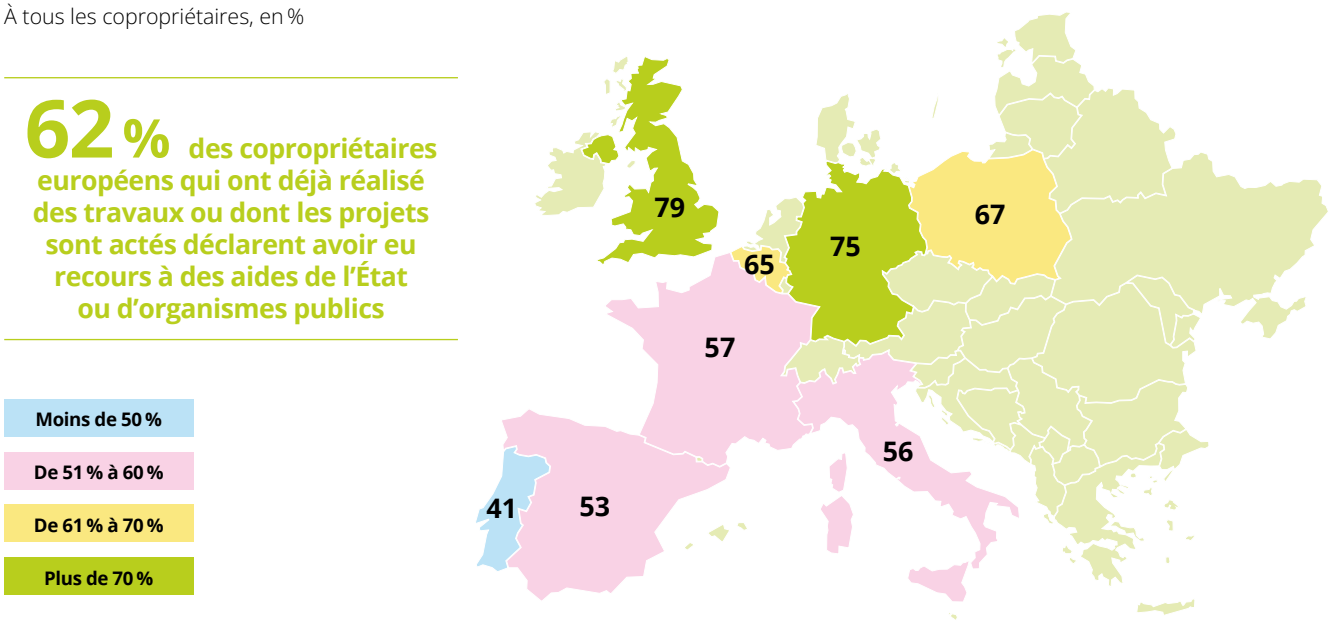
Là où il est mobilisé, ce soutien se révèle décisif : parmi les copropriétés ayant réalisé ou acté des travaux, 62 % ont bénéficié ou vont bénéficier d'une aide publique. Quand elle est actionnée, l'aide fait donc clairement basculer les projets.

Fig. 68

Concernant le financement des travaux, la copropriété a-t-elle bénéficié / va-t-elle bénéficier d'une ou plusieurs aides de l'État ou d'organismes publics ?

À tous les copropriétaires, en %

62 % des copropriétaires européens qui ont déjà réalisé des travaux ou dont les projets sont actés déclarent avoir eu recours à des aides de l'État ou d'organismes publics



(1) Source : Eurostat. (2) Source : Banque des Territoires « MaPrimeRénov' : suspension au 1er janvier, réouverture et enveloppe », 2026.
Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

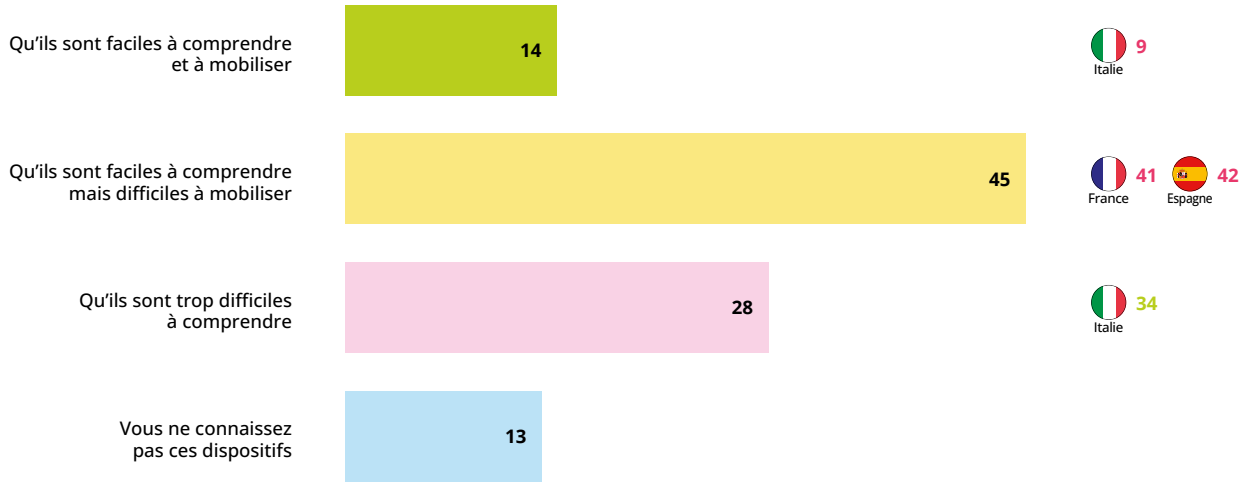
Mais pour la majorité des copropriétés, l'aide reste hors d'atteinte, et l'obstacle n'est pas la compréhension. Les dispositifs sont dans l'ensemble compris, près de six copropriétaires sur dix (59 %) les jugeant faciles à comprendre. Le blocage est ailleurs, dans la mobilisation : à peine 14 % les trouvent à la fois simples à comprendre et à actionner, quand 45 % les disent compréhensibles mais difficiles à mobiliser, 28 % trop complexes et 13 % carrément inconnus.

Au total, près de neuf copropriétaires sur dix n'y ont pas un accès simple.

Fig. 69

Diriez-vous des dispositifs d'aides financières collectives de l'État ou d'organismes publics pour la rénovation énergétique des copropriétés ?

À tous les copropriétaires, en %



Or recourir à l'aide et y accéder simplement dessinent le même clivage, rencontré à chaque étape. Le recours grimpe de 36 % dans les copropriétés les plus contraintes à 70 % dans les plus aisées, et de 50 % dans les grandes à 73 % dans les petites.

L'accès facile aux dispositifs suit la même pente, d'à peine 4 % dans les copropriétés contraintes à 21 % dans les aisées, et de 9 % dans les grands ensembles à 21 % dans les plus petites. Le soutien public manque ainsi structurellement à ceux qui en ont le plus besoin.

Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

LES PROFESSIONNELS DU LOGEMENT POUR L'ACCOMPAGNEMENT, LES ACTEURS FINANCIERS POUR L'APPORT DE FONDS

Pour être accompagnés dans leurs projets, les copropriétaires accordent d'abord leur confiance aux acteurs de terrain : installateurs spécialisés et gestionnaire de copropriété en tête, devant les acteurs financiers que sont les banques et les assureurs.

Mais pour le financement proprement dit, la hiérarchie s'inverse : c'est vers le secteur financier qu'ils se tournent en premier, la banque ou un organisme de crédit devançant le gestionnaire, plus nettement encore sur les quatre pays du focus.

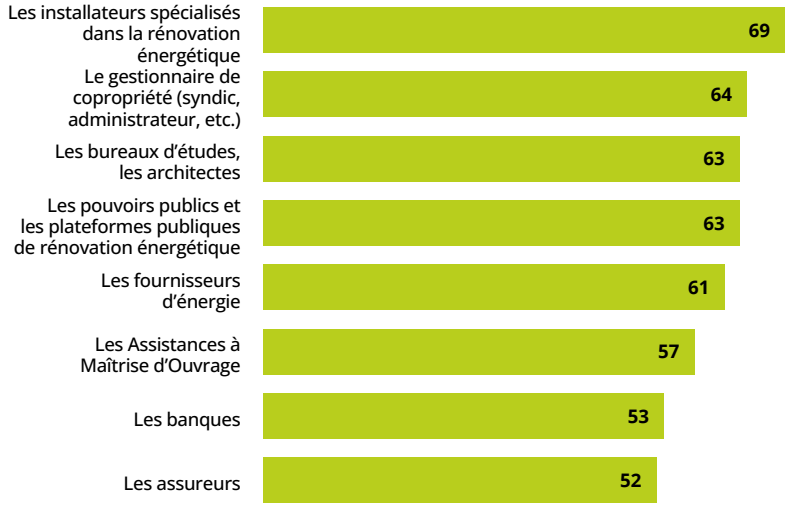
En conclusion, le financement est le terrain où le secteur financier prend les devants, et la banque y tient le premier rôle : un positionnement naturel sur lequel s'appuyer pour accompagner les copropriétaires dans leurs projets.

Pour accélérer, enfin, aucune approche ne se dégage nettement, mais l'incitation devance la contrainte : un tiers (33 %) jugent l'approche la plus efficace d'encourager les décisions en assemblée générale par des aides et incitations financières, devant la liberté de décision (25 %), la simplification des règles de vote (21 %) et l'obligation réglementaire pour les passoires (21 %).[1] Le levier attendu est donc, là encore, financier : c'est en allégeant le coût et en facilitant la décision collective que se débloqueront les chantiers, plus que par la contrainte.

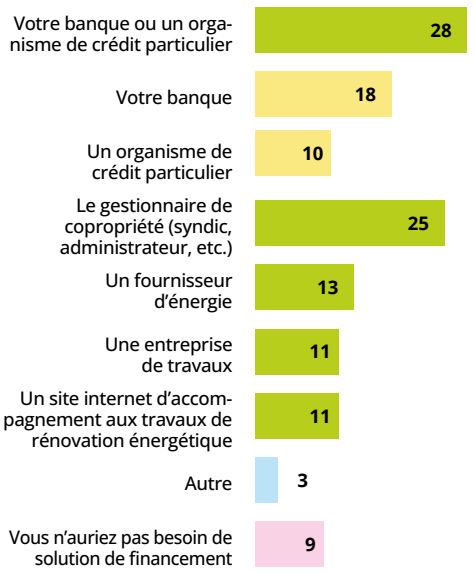
Fig. 70

Chacun des acteurs suivants est-il à même ou non d'accompagner les copropriétaires dans les projets de rénovation énergétique collectif ?
Vers qui vous tourneriez-vous en priorité concernant une solution de financement pour des travaux de rénovation énergétique dans votre copropriété ?

À tous les copropriétaires, en % de réponses **« Oui »**



À tous les copropriétaires, en %



(1) Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026. « Dans votre pays, pour accélérer la rénovation énergétique des copropriétés quelle approche serait selon vous la plus efficace ? » . À tous les copropriétaires, en %.
Source : Observatoire Cetelem de l'habitat, 2026

LOGEMENT ET ÉNERGIE EN EUROPE

LES CHIFFRES-CLÉS



69 %
jugent leur budget d'énergie cohérent ou peu élevé

82 %
déclarent que leur facture d'électricité a augmenté sur les 12 derniers mois

85 %
cherchent à réduire leur consommation d'énergie

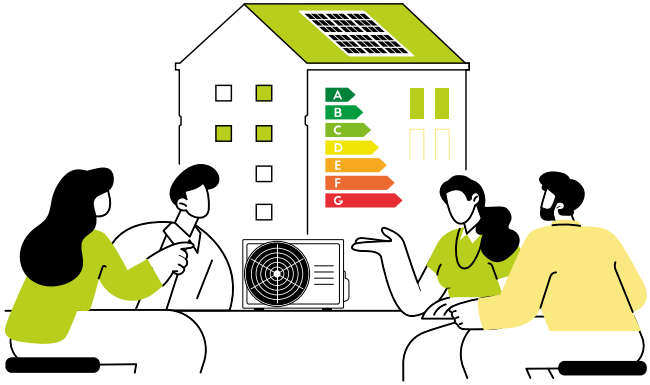
46 %
envisagent des travaux pour améliorer l'efficacité énergétique de leur logement

28 %
souhaitent changer de logement dans les douze prochains mois

65 %
estiment préférable que chacun donne son avis sur les choix énergétiques de son immeuble ou quartier

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET COPROPRIÉTÉ

LES CHIFFRES-CLÉS



87 %
des copropriétaires considèrent la rénovation énergétique comme un sujet important ou prioritaire

23 %
seulement ont déjà réalisé ou décidé des travaux de rénovation énergétique

46 %
n'ont encore pris aucune décision ou n'envisagent pas le sujet

86 %
pourraient envisager un prêt pour financer leur part de travaux, sous conditions

62 %
ont bénéficié ou vont bénéficier d'une aide publique

14 %
seulement jugent les aides publiques faciles à comprendre et à mobiliser

CONCLUSION

Au terme de cette troisième partie, l'urgence perçue de la rénovation énergétique recule plus vite que le parc de logements à rénover. Le choc de 2022 est digéré : les émissions résidentielles baissent dans tous les pays, le mix énergétique se verdit, la facture desserre son étreinte et la précarité énergétique recule presque partout. La sobriété, elle, est restée, devenue réflexe de bon sens budgétaire plus qu'engagement militant. Mais cette accalmie a un revers : l'envie de rénover s'émousse, alors que le parc ancien, majoritaire et jusqu'à trois fois plus énergivore que le neuf, reste entier à transformer.

Les projets des ménages disent la même chose : la sobriété domine les intentions, lorsque tout ce qui exige un investissement recule. Et l'envie d'agir suit la santé économique des pays : forte au Portugal, en Espagne et en Pologne, en retrait en France et en Allemagne - bien plus que le niveau d'inquiétude. Les craintes, elles, continuent de progresser alors même que l'inflation reflue : la confiance se gagne en gouttes mais se perd en litres.

C'est dans la copropriété que se révèle le vrai blocage. Pris isolément, les copropriétaires sont mûrs : informés, convaincus de l'importance de l'enjeu à 87 %, et même les premiers à juger qu'on n'en fait pas assez. Mais l'élan retombe dès qu'il faut faire groupe et s'engager, et à peine plus de la moitié des copropriétaires sont véritablement passés à l'acte. Ce qui manque n'est donc pas la conviction, mais la preuve que l'effort sera rentable et les moyens de le porter.

Le financement n'est pourtant pas le verrou qu'on imagine. Une majorité de copropriétaires s'estiment capables de financer des travaux, et la plupart pourraient recourir à un prêt : ce qui bloque tient moins au manque de moyens qu'à deux conditions rarement réunies, la preuve que l'effort sera rentable et la capacité à décider ensemble. L'attente d'un retour sur investissement en moins de cinq ans se heurte en effet à une réalité qui se compte en dix à vingt ans, et le levier public, pourtant décisif là où il joue, manque structurellement à ceux qui en ont le plus besoin, les copropriétés les plus grandes, les plus anciennes et les plus contraintes. Le signal le plus net vient de là : 93 % des copropriétaires accepteraient un investissement important partagé, mais 19 % seulement sans condition, et 45 % exigent que les économies soient prouvées. Une exigence qui se durcit à mesure que la copropriété grandit, les grands ensembles reportant leur attente sur l'aide publique plutôt que sur la valeur de leur bien.

Deux variables auront ainsi commandé chaque étape de cette partie, l'aisance financière et la taille de la copropriété, et c'est sur elles que se jouera la transition énergétique du logement européen : non par la contrainte, mais en démontrant le gain, en facilitant la décision collective et en rendant l'aide réellement accessible.

MÉTHODOLOGIE

Enquêtes menées **en ligne** et en simultané dans **8 pays d'Europe.**
8 échantillons représentatifs de la population nationale de chaque pays, âgée de **18 ans et plus**, interrogés **du 29 avril au 13 mai 2026.**
Au total, **12 653 personnes** ont été interrogées, réparties dans les différents pays de la manière suivante :

- Allemagne : 1 393 personnes
- Belgique : 1 303 personnes
- Espagne : 1 310 personnes
- France : 3 187 personnes
- Italie : 1 348 personnes
- Pologne : 1 489 personnes
- Portugal : 1 305 personnes
- Royaume-Uni : 1 318 personnes

La représentativité est assurée par la méthode des quotas et par un redressement appliqué aux variables suivantes : sexe, âge, région d'habitation et niveau de revenus (ou catégorie socioprofessionnelle dans le cas de la France) des interrogés dans chacun des pays. Chaque pays a ensuite été remis à son poids au sein de l'échantillon global, selon la taille de sa population totale.

Afin d'étudier la question de la **décision collective vis-à-vis du logement**, un focus a été effectué sur les **copropriétaires**.
Pour cela, ont été considérés comme **copropriétaires les personnes propriétaires d'un logement situé dans une copropriété**, qu'il s'agisse : de leur logement principal, d'un logement secondaire, d'un logement locatif à court ou long terme.

Au total, **4 686 copropriétaires ont été interrogés**, répartis dans les différents pays de la manière suivante :

- Allemagne : 369 copropriétaires
- Belgique : 333 copropriétaires
- Espagne : 882 copropriétaires
- France : 934 copropriétaires
- Italie : 770 copropriétaires
- Pologne : 661 copropriétaires
- Portugal : 513 copropriétaires
- Royaume-Uni : 224 copropriétaires

Dans le cadre de ce rapport, les **questions présentées « Aux copropriétaires »** ont été montrées aux personnes ayant déclaré être **propriétaires d'au moins un logement en copropriété**.

Dans les croisements, les termes relatifs à la propriété se définissent comme : **« Copropriétaires »** : copropriétaires de leur logement d'habitation ; **« Multi-copropriétaires »**: copropriétaires d'au moins deux logements ; **« Propriétaires individuels »** : propriétaires de leur logement d'habitation (pas de copropriété).

Par souci de lisibilité, les chiffres présentés dans cette étude sont arrondis. En conséquence, les représentations graphiques ainsi que les variations peuvent légèrement différer des valeurs présentées.

Direction de l'étude : Frédéric Josué et Cécile Gauffriau
Co-rédaction : C-Ways
Conception : © Altavia Disko
Illustrations : Altavia Disko, Adobe Stock, Shutterstock

Suivez l'actualité de l'Observatoire Cetelem sur :

www.observatoirecetelem.com

@obs_cetelem

LinkedIn YouTube

OBSERVATOIRE
Cetelem
BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE