

MSI ÉTUDE

CONSTRUCTION EN FRANCE :
PRINCIPAUX INDICATEURS
Septembre 2011

Données et brève analyse mises à disposition de sa clientèle par :

MSI Reports sarl

231 avenue Jean Jaurès
69007 Lyon
France
Tel : +33 (0)4 74 53 15 73
Fax : +33 (0)4 74 53 15 72

SARL au capital de 10 000 euros
RCS Lyon 515 098 150
No. TVA : FR72 515 098 150

Le contenu du présent ouvrage ne peut être photocopié, reproduit ou mis en mémoire dans une banque de données sans le consentement écrit de l'éditeur. Les informations fournies sont jugées exactes au moment de la publication mais ne peuvent être garanties.

© Septembre 2011

TABLE DES MATIERES

1.	CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	1
1.1	Parc de Logements, 2006-2010	1
1.2	par Type de Logement, 2007-2011	3
1.3	par Région, 2008-2010	7
2.	AUTRES INDICATEURS	8
2.1	Commercialisation de Logements Neufs (Promotion Immobilière), 2006-2010	8
2.2	Transactions de Logements Anciens, 2004-2011	11
2.3	Prix des Logements, par Type, 2000-2010	12
2.4	Crédit Habitat	14
2.4.1	Production de Crédits Habitat, 2003-2010	14
2.4.2	Taux d'Intérêt, 2007-2011	15
2.5	Investissements en Immobilier d'Entreprise, 2003-2010	16
2.6	Activité des Artisans du Bâtiment, par Type de Travaux, 2007-2011	17
3.	CONSTRUCTION DE BATIMENTS NON-RESIDENTIELS	18

LISTE DES TABLEAUX

1)	Tableau : Parc de logements en France, par type d'usage et par type de logement, 2006-2010	1
2)	Tableau : Parc de logements en France, selon le type d'occupant, 1990-2009	1
3)	Tableau : Nombre de logements commencés en France, par type, 2007-2011	3
4)	Tableau : Nombre de logements autorisés en France, par type, 2009-2011	4
5)	Tableau : Transactions de logements anciens et construction neuve de logements en France : comparaison sur la période 2008-2010	6
6)	Tableau : Nombre de logements commencés en France, par région, 2008-2010	7
7)	Tableau : Commercialisation de logements neufs par les promoteurs immobiliers en France, par type de logement, 2005-2010	8
8)	Tableau : Commercialisation de logements neufs par les promoteurs immobiliers en France, par secteur client, 1995-2010	9
9)	Tableau : Transactions de logements anciens en France, 2004-2011	11
10)	Tableau : Prix moyens des logements en France, par type, 2000-2010	12
11)	Tableau : Production de crédits habitat aux ménages en France, 2003-2010	14
12)	Tableau : Taux moyen des crédits habitat octroyés aux ménages en France, 2007-2011	15
13)	Tableau : Investissements en immobilier d'entreprise en France, 2003-2010	16
14)	Tableau : Volume d'activité des artisans du bâtiment, par type de travaux, 2007-2010	17
15)	Tableau : Mises en chantier de bâtiments non-résidentiels en France, par secteur, 2008-2011	18

1. Construction de Logements

1.1 Parc de Logements, 2006-2010

1) Tableau : Parc de logements en France, par type d'usage et par type de logement, 2006-2010

	2006	2007	2008	2009	2010	PDM 10
Résidences principales :	26 673	26 994	27 340	27 680	28 019	84%
- Logements individuels	15 140	15 325	15 546	15 762	15 974	57%
- Logements collectifs	11 533	11 669	11 794	11 918	12 045	43%
Résidences secondaires :	3 088	3 108	3 137	3 166	3 196	10%
- Logements individuels	1 905	1 904	1 923	1 942	1 962	61%
- Logements collectifs	1 183	1 204	1 214	1 224	1 234	39%
Logements vacants :	2 022	2 089	2 098	2 109	2 121	6%
- Logements individuels	969	1 012	1 018	1 025	1 033	49%
- Logements collectifs	1 053	1 077	1 080	1 083	1 088	51%
Total :	31 783	32 192	32 575	32 955	33 336	100%
- Logements individuels	18 014	18 241	18 487	18 730	18 969	57%
- Logements collectifs	13 769	13 950	14 088	14 225	14 367	43%

Unité : milliers de logements
Notes : France entière (France métropolitaine et DOM)
Voir le fichier Excel joint à ce document pour les données 2000-2005

Source : estimations Insee

2) Tableau : Parc de logements en France, selon le type d'occupant, 1990-2009

	1990	1995	2000	2008	2009	PDM 09
Propriétaires occupants :	12 098	12 835	13 820	15 873	16 106	49%
- Accédants	5 513	5 260	5 247	5 144	5 162	16%
- Non accédants	6 585	7 575	8 573	10 729	10 944	33%
Locataires (a) :	9 944	10 549	10 974	11 638	11 743	35%
- Secteur libre (b)	6 042	6 050	6 234	6 545	6 600	20%
- Secteur social (c)	3 902	4 499	4 740	5 093	5 143	16%
Total résidences principales	22 042	23 384	24 794	27 511	27 849	84%
Résidences secondaires	2 839	2 891	2 952	3 151	3 181	9,6%
Logements vacants	1 939	2 009	2 060	2 103	2 115	6,4%
Total logements ordinaires	26 820	28 284	29 806	32 765	33 145	100%

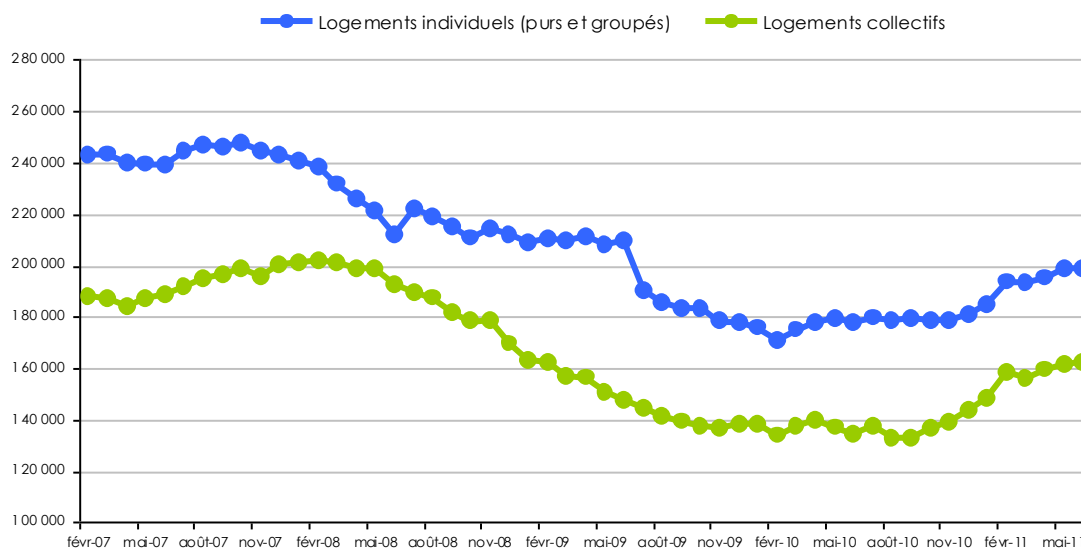
Unité : milliers de logements
Notes :
(a) = Les ménages logés à titre gratuit (par leur famille, leur employeur ou toute autre personne physique ou morale), les crédiérentiers et les usufruitiers (hors situation de donation ou de succession) sont compris dans la catégorie des "locataires". Ils représentent 2,7% des ménages en 2009. En revanche, les usufruitiers à la suite de donation ou de succession sont classés dans la filière des propriétaires non-accédants.
(b) = bailleur privé
(c) = secteur social et logements des collectivités
France entière (France métropolitaine et DOM)

Source : Insee, Compte du Logement 2009

- On comptait 33,1 millions de logements en France (France métropolitaine + DOM) au 1^{er} juillet 2009, en hausse de 380 000 unités par rapport à l'année précédente (+1,2%). La construction neuve et les éclatements y contribuent pour +466 000 et les fusions, destructions et changements de destination pour -86 000. L'évolution du parc de logements, régulière au cours des vingt dernières années, est d'environ +1,2%/an en moyenne annuelle.
- Environ 24% des logements recensés en France sont situés dans des communes rurales, 30% dans des unités urbaines de moins de 100 000 habitants, 29% dans des unités urbaines de 100 000 habitants et plus et enfin 16% dans l'agglomération parisienne.
- En 2009, 57,8% des ménages sont propriétaires, contre 54,9 % vingt ans plus tôt. Les propriétaires qui ont terminé de rembourser le crédit contracté pour l'achat de leur logement représentent près de 70% des ménages propriétaires, contre un peu plus de 30% pour les « accédants » à la propriété. Environ 24% des ménages sont logés dans le parc locatif privé et 18,5% dans le parc locatif social.
- Les logements collectifs comptent pour 43% du total des logements recensés. Ce pourcentage s'élève à environ 75% dans le secteur locatif et à 84,3% si on considère uniquement le secteur social.
- Selon Filocom, le parc locatif social comptait 4 424 827 logements au 1^{er} janvier 2010 en France métropolitaine (+69 200 nouvelles mises en location en 2009). Les logements de 3 ou 4 pièces comptent ici pour 66,6% du total, contre 24,2% pour les logements d'une ou 2 pièces et 9,2% pour les 5 pièces ou plus.
- Selon Filocom, la taille moyenne des résidences principales a progressé de 4,2% au cours de la dernière décennie, passant de 81,1 m² en 1999 à 84,5 m² en 2009. Parallèlement à la diminution de la taille moyenne des ménages (2,4 personnes par logement en 2009), la surface moyenne par occupant est passée de 32 m² à 36 m² au cours de la même période. Le nombre moyen de pièces par personne est par ailleurs passé de 1,41 à 1,53.

1.2 par Type de Logement, 2007-2011

3) Tableau : Nombre de logements commencés en France, par type, 2007-2011



	2007	2008	2009	2010
Logements individuels :	242 823	211 961	177 913	180 946
- Logements individuels purs	190 746	163 591	134 502	127 661
- Logements individuels groupés	52 077	48 370	43 411	53 285
Logements collectifs	200 496	169 667	138 161	143 957
Logements en résidence	22 362	18 563	18 356	21 115
Total France	465 681	400 191	334 430	346 018

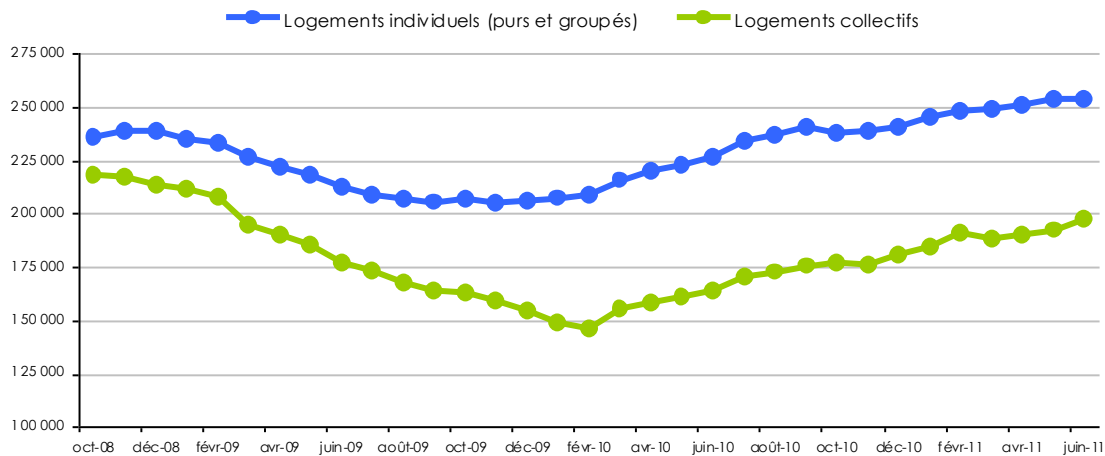
Unité : nombre de logements mis en chantier au cours des 12 derniers mois (pour un mois donné)

Notes : voir le fichier Excel joint à ce document pour les données brutes.

France entière (France métropolitaine et DROM).

Source : SOeS/Sit@del2

4) Tableau : Nombre de logements autorisés en France, par type, 2009-2011



Unité : nombre de logements autorisés au cours des 12 derniers mois (pour un mois donné)

Notes : voir le fichier Excel joint à ce document pour les données brutes.

France entière (France métropolitaine + DOM)

Source : SOeS/Sit@del2

- Après plusieurs années souvent qualifiées d'euphoriques par les observateurs du marché immobilier, l'activité de construction neuve de logements s'est fortement dégradée dans le secteur privé en 2008-2009, avant de se stabiliser en 2010.
- En ce qui concerne le secteur de l'**accession à la propriété**, le retournement de l'activité immobilière est un phénomène initié dès fin 2007. Il est la conséquence de plusieurs facteurs, et notamment :
 - d'une dégradation de la solvabilité des ménages candidats à la primo-accession ces dernières années, et ce parallèlement à la hausse forte et continue des prix des logements neufs depuis la fin des années 90
 - de la remontée des taux d'intérêt sur la période 2006-2008, et ce parallèlement à un durcissement de la politique monétaire de la BCE et à l'augmentation des coûts de refinancement des banques. Après 3 années de baisse, les taux d'intérêt des crédits habitat ont augmenté de manière continue dès fin 2005, pour atteindre plus de 5,0% en moyenne fin 2008. Entre début 2006 et fin 2008, le taux d'intérêt nominal moyen d'un crédit habitat a augmenté de 1,5 point, ce qui correspond à une hausse d'environ 12% du montant total de l'emprunt.
 - d'un accès plus restreint au crédit à compter de 2007, en lien avec une appréciation accrue du risque par les banques et une crise de confiance interbancaire, sur fond de crise financière sous-jacente (crise des subprimes aux Etats-Unis). Une part croissante des ménages candidats à l'accession ont par conséquent été contraints de reporter leur projet
 - d'une saturation/inadéquation du marché de l'investissement locatif dans certaines agglomérations, et plus particulièrement dans les villes de province de taille moyenne (en zone B2 typiquement). Le succès des régimes Robien et Borloo a conduit au lancement de plusieurs projets immobiliers inadaptés à la demande réelle, d'où une élévation progressive du taux de vacance dans certaines zones. Ce phénomène, couplé à une multiplication des retours d'expérience négatifs (difficultés des bailleurs à louer etc.), a conforté les investisseurs dans leur posture attendiste, dans l'attente de perspectives de marché plus favorables.
- Ainsi, dès le second semestre 2007, dans un contexte marqué une hausse des préoccupations liés au pouvoir d'achat, les ménages ont été de plus de plus nombreux à adopter un comportement attendiste, faute de budget/garanties suffisants et/ou dans l'espoir d'une baisse des prix et d'un accès plus libéral au crédit dans le futur.

● Le retournement à la baisse du marché immobilier a été conforté en 2008-2009, dans le sillage d'une crise financière et économique d'ampleur mondiale. Cette crise plurielle (financière, bancaire, économique, puis sociale) a eu pour effet de conforter les agents économiques dans leur posture attentiste, et ce parallèlement :

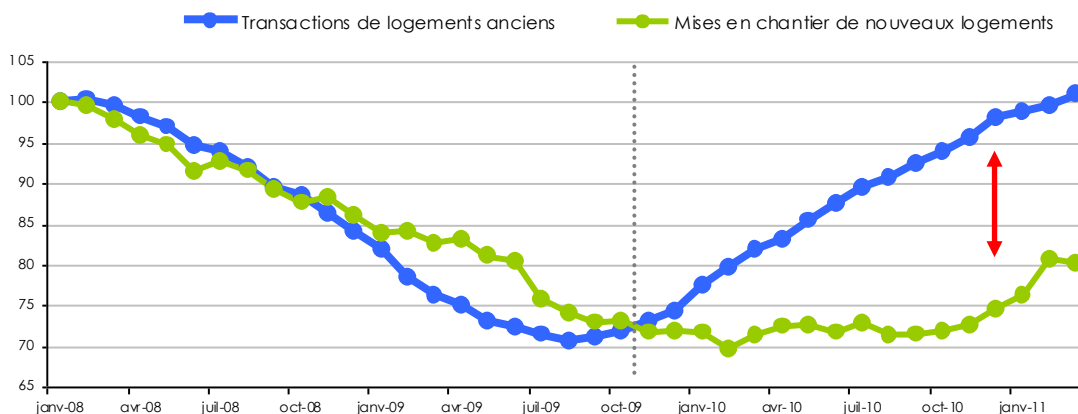
- à un franc durcissement des conditions d'accès au crédit, ce qui a considérablement limité les projets d'envergure (type promotion immobilière) et les opérations de primo-accession. À titre d'exemple, le taux d'intérêt nominal moyen d'un crédit habitat atteignait 5,15% à son plus haut fin 2008. N'étant plus suffisamment alimenté par le crédit, l'ensemble du marché immobilier privé a ainsi conforté son recul
- à une dégradation généralisée de la conjoncture économique et du marché de l'emploi (augmentation des défaillances d'entreprises et des destructions d'emploi, baisse de la production industrielle, brève entrée de la France en récession etc.). Dans ce contexte socio-économique dégradé, les ménages (et notamment les candidats à l'accession) ont exprimé des incertitudes croissantes quant à l'évolution de leur situation personnelle, et donc de leur capacité à acquérir/investir.
- à l'anticipation d'une diminution des prix des logements et des taux d'intérêt. Certains ménages ont préféré reporter leur projet, misant sur une amélioration des conditions d'achat dans le futur. Or, si 2008 et 2009 ont été marquées par une baisse significative des prix des logements anciens, ce n'est en revanche pas le cas en ce qui concerne les prix des logements neufs, qui ont peu ou pas baissé au cours de la même période.
- au gel partiel du marché de la revente (baisse des prix et du volume de transactions), à l'origine d'une diminution de l'activité de construction neuve de maisons individuelles moyen et haut de gamme.
- à une chute des investissements en immobilier résidentiel de la part des promoteurs immobiliers. Parallèlement au durcissement des conditions d'accès aux financements et à une dégradation des perspectives d'évolution de la demande en logement neuf, cette tendance s'expliquait par la nécessité pour les promoteurs d'écouler les stocks de logements constitué au cours des années précédentes (situation de sur-offre). En effet, celui-ci s'établissait à environ 110 000 unités fin 2007 (soit environ un an de commercialisation).

● On remarquera que, grâce à la mise en œuvre du dispositif Scellier, les ventes de logements neufs réalisées par les promoteurs immobiliers au titre de l'investissement locatif ont doublé en 2009 (elles avaient diminué de moitié en 2008), pour retrouver un niveau comparable à celui enregistré en 2005-2006. Toutefois, cette reprise de l'activité n'a que partiellement impactée l'activité de construction neuve. En effet, la hausse des acquisitions réalisées au titre de l'investissement locatif s'est en premier lieu traduite par un écoulement du stock de logements neufs constitué au cours des années précédentes (69 000 logements en stock recensés fin 2009 contre 110 000 en moyenne sur l'ensemble de l'année 2008). De manière générale, en 2009-2010, les promoteurs immobiliers sont demeurés prudents, préférant attendre une amélioration de l'environnement macroéconomique avant de lancer davantage de nouveaux programmes.

● L'activité de construction neuve de logements s'est progressivement stabilisée courant 2010. Fin 2010, les pouvoirs publics recensaient 345 000 logements mis en chantier au cours des 12 derniers mois, soit une chute de l'activité d'environ 26% par rapport au pic haut de fin 2007 (-33% pour les seules maisons individuelles en secteur diffus).

En 2010, la reprise de l'activité de construction neuve a notamment été freinée par un déplacement d'une partie de la demande en logement vers les biens anciens. Cette tendance a été permise par une baisse significative des prix des logements anciens sur la période 2008-2009. À l'inverse, les prix des logements neufs ont peu ou pas diminué suite à la crise. Ainsi, les transactions de logements anciens ont rebondi d'environ 30% en 2010 (782 000 transactions) alors que, la même année, l'activité de construction neuve de logements se stabilisait aux alentours de 335 000 mises en chantier annuelles (+3,5% sur l'ensemble de l'année).

5) Tableau : Transactions de logements anciens et construction neuve de logements en France : comparaison sur la période 2008-2010



Unités : transactions et mises en chantier de logements sur les 12 derniers mois pour un mois donné (indice, base 100 en janvier 2008)

Notes : comprend les logements individuels (purs et groupés), les logements collectifs et les logements en résidence

Données mensuelles

France entière (France métropolitaine et DROM).

Source : analyse MSI des données SOeS/Sit@del2 et CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

● De manière générale, le secteur de l'accèsion à la propriété (et plus particulièrement celui de la primo-accession) a été le plus touché par la crise initiée en 2007/2008. En revanche, les secteurs suivants ont été globalement moins impactés :

- celui l'habitat social, stimulé par la volonté des pouvoirs publics de rénover et de développer le parc de logements sociaux (au titre d la loi SRU et du Plan National de Rénovation Urbaine notamment) ainsi que par une demande forte pour ce type de logements. En outre, comparativement au secteur privé, l'activité de construction/réhabilitation de logements sociaux est peu dépendante de l'attitude des institutions financières
- celui de l'investissement locatif : après avoir lourdement chuté en 2008 (-44%), les ventes de logements neufs réalisées par les promoteurs immobiliers au titre de l'investissement locatif ont quasiment doublé en 2009 (+98%), sous l'impulsion du dispositif Scellier. La mise en œuvre de la loi Scellier a notamment permis d'écouler une partie du stock de logements constitué au cours des années passées.
- l'activité de construction neuve de logements individuels groupés a été moins impactée par la crise. Pour ce type de logement, l'activité de construction neuve a atteint son point bas fin 2009 (-20% par rapport à début 2007) avant de repartir à la hausse et de retrouver son point haut (aux alentours de 50 000 logements mis en chantiers annuellement) dès l'automne 2010. En revanche, l'activité de construction de maisons individuelles en secteur diffus peine à retrouver de la croissance (après avoir chuté de 34% entre début 2007 et l'automne 2010).

● Les **tailles moyennes** des différents types de logements demeurent sensiblement équivalentes d'une année sur l'autre. Secteur privé et secteur social confondus, la taille moyenne des logements collectifs neufs oscille entre 70 et 72 m², contre 100-101 m² pour les logements individuels groupés. En ce qui concerne les maisons individuelles en secteur diffus, leur taille moyenne est d'environ 138 m².

1.3 par Région, 2008-2010

6) Tableau : Nombre de logements commencés en France, par région, 2008-2010

	2008	2009	2010
Alsace	11 224	8 772	11 864
Aquitaine	30 288	24 149	23 341
Auvergne	8 977	6 185	6 285
Basse-Normandie	10 421	7 931	7 140
Bourgogne	5 822	7 603	5 866
Bretagne	29 618	23 238	23 728
Centre	13 837	13 495	12 341
Champagne-Ardenne	5 957	6 242	6 578
Corse	3 359	3 013	3 672
Franche-Comté	6 723	5 664	6 149
Haute-Normandie	7 410	8 157	8 615
Île-de-France	42 003	34 852	42 040
Languedoc-Roussillon	26 410	25 231	21 794
Limousin	4 433	3 108	3 149
Lorraine	12 034	9 530	8 697
Midi-Pyrénées	23 389	19 646	19 122
Nord-Pas-de-Calais	18 669	14 171	15 159
Pays de la Loire	23 654	22 886	29 691
Picardie	9 187	7 748	6 292
Poitou-Charentes	14 628	11 076	10 648
Provence-Alpes-Côte d'Azur	27 892	19 801	20 029
Rhône-Alpes	49 812	40 316	40 672
France métropolitaine	385 747	322 814	332 872

Unité : nombre de logements commencés (mis en chantier)

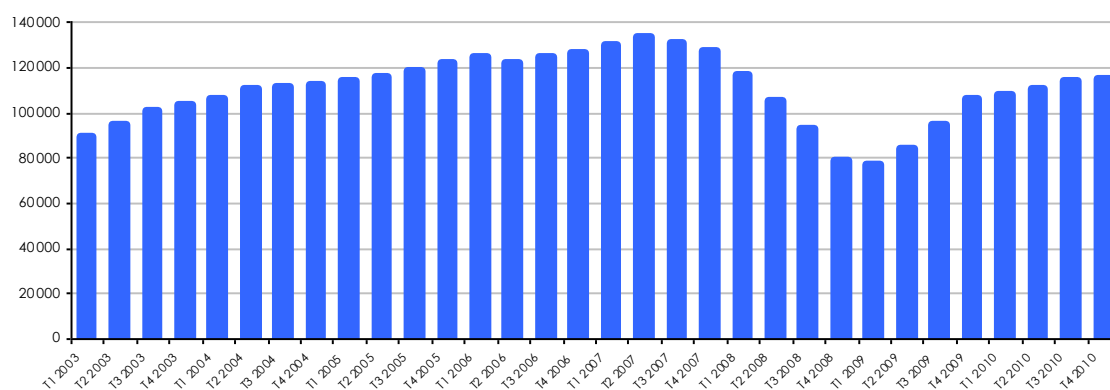
Source : SOeS, Sit@del2

Le fichier Excel joint à ce document présente également des données relatives à l'activité de construction neuve de logements, par type de logement et par région (2007-2010).

2. Autres Indicateurs

2.1 Commercialisation de Logements Neufs (Promotion Immobilière), 2006-2010

7) Tableau : Commercialisation de logements neufs par les promoteurs immobiliers en France, par type de logement, 2005-2010



	2006	2007	2008	2009	2010	Δ 09-10	PDM 10
Logements collectifs	109 497	110 065	67 931	92 860	101 343	9,1%	88%
Log. individuels groupés	16 574	16 847	10 803	13 094	13 708	4,7%	12%
Total	126 071	126 912	78 734	105 954	115 051	8,6%	100%

Unité : nombre de logements réservés au cours de l'année (graphique : nombre de logements réservés au cours des 4 derniers trimestres)

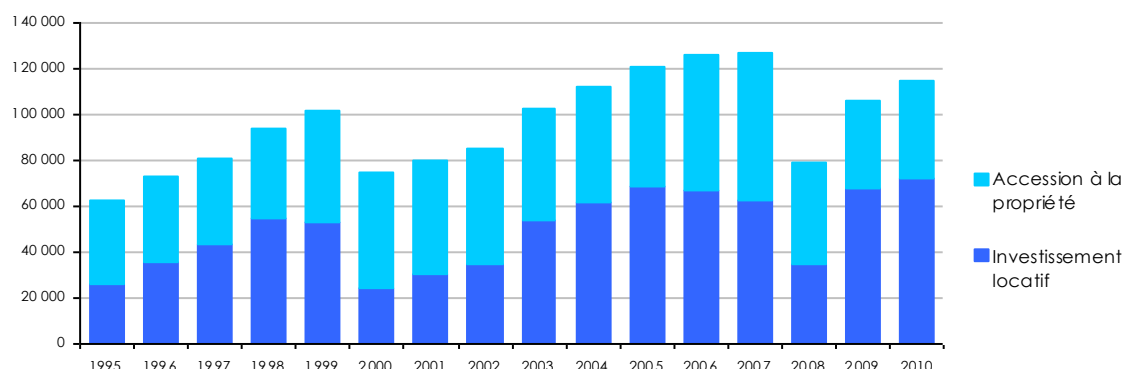
Notes : les logements commercialisés par les promoteurs immobiliers correspondent à des logements collectifs et à des logements individuels "groupés" (ce qui exclut les logements individuels "purs", dont la construction passe le plus souvent par des constructeurs de maisons individuelles).

Comprend également les ventes de logements dont la construction n'est pas achevée.

Données trimestrielles

Source : SOeS, ECLN

8) Tableau : Commercialisation de logements neufs par les promoteurs immobiliers en France, par secteur client, 1995-2010



	2006	2007	2008	2009	2010	Δ 09-10	PDM 10
Investissement locatif	66 700	62 500	35 000	68 000	72 450	6,5%	63%
Accession à la propriété	59 600	64 800	44 400	38 000	42 550	12,0%	37%
Total	126 300	127 300	79 400	106 000	115 000	8,5%	100%

Unité : nombre de logements réservés au cours de l'année

Notes : les logements commercialisés par les promoteurs immobiliers correspondent à des logements collectifs et à des logements individuels "groupés" (ce qui exclut les logements individuels "purs", dont la construction passe le plus souvent par des constructeurs de maisons individuelles).

Comprend également les ventes de logements dont la construction n'est pas achevée.

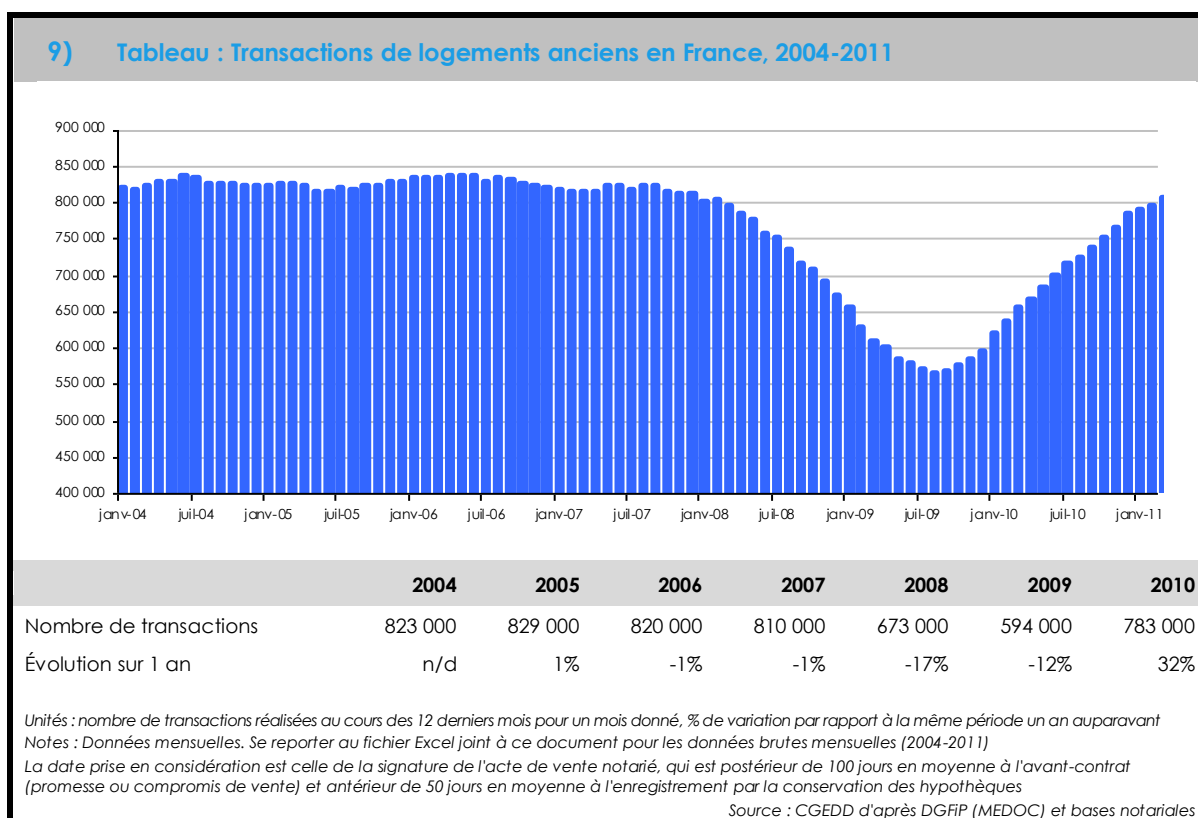
Données annuelles

Source : Fédération des Promoteurs Immobiliers

- Le rebond à la hausse des ventes de logements neufs par les promoteurs immobiliers sur la période 2009-2010 concerne uniquement le secteur de l'**investissement locatif**. Au cours de cette période, les promoteurs ont vendu en moyenne 70 000 logements/an au titre de l'investissement locatif, soit un niveau supérieur à celui enregistré entre 2005 et 2007. Outre la baisse des taux d'intérêt et un déplacement de l'épargne vers la pierre (suite à l'effondrement des marchés financiers), ce dynamisme s'explique en premier lieu par la mise en œuvre du dispositif Scellier, rentré en application le 1^{er} janvier 2009.
- À l'inverse, le secteur de l'**accession à la propriété** enregistre en 2008-2010 son plus mauvais résultat depuis 1998, et ce en dépit de la baisse des taux et de différents dispositifs incitatifs (doublement du PTZ, Pass-foncier, crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt). En 2010, les promoteurs immobiliers ont vendu 42 550 logements au titre de l'accession à la propriété, soit un recul de 34% par rapport au pic haut de 2007.
- Les **encours de logements** neufs (constitués des logements en cours de construction, en projet et achevés) n'ont cessé de progresser entre 2004 et le 3^{ème} trimestre 2008. Suite à l'abandon et au report de nombreux programmes par les promoteurs immobiliers depuis le début de la crise, ce stock a par la suite été progressivement « écoulé ». Ainsi, fin 2010, l'encours de logements neufs proposés à la vente par les promoteurs immobiliers s'élevait à 59 000 logements, contre environ 110 000 fin 2008.

- Selon la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), 34 060 logements neufs ont été vendus par les promoteurs immobiliers au cours du premier semestre 2011, soit une baisse de 19% par rapport au premier semestre 2010. La baisse s'élève à -32% si on considère uniquement les ventes aux investisseurs, alors que les ventes réalisées au titre de l'accession à la propriété se sont maintenues à un niveau historiquement faibles (-1%). Plusieurs raisons sont invoquées pour expliquer ce recul de l'activité :
 - la baisse des réductions d'impôt associé au dispositif Scellier.
 - la hausse des prix induite par la généralisation du label BBC dans le neuf (en prévision de la RT 2012 à venir)
 - la hausse des taux d'intérêt constatée depuis fin 2010
 - un déficit persistant de l'accession à la propriété dans le neuf (déplacement d'une partie de la demande en logement vers l'ancien, qui concentre plus de 70% des attributions de PTZ+)

2.2 Transactions de Logements Anciens, 2004-2011



- En volume cumulé sur 12 mois, le nombre de transactions de logements anciens a reculé de manière continue entre février 2008 et août 2009. À titre de comparaison, il oscillait entre 780 000 et 840 000 transactions entre 2000 et 2007.

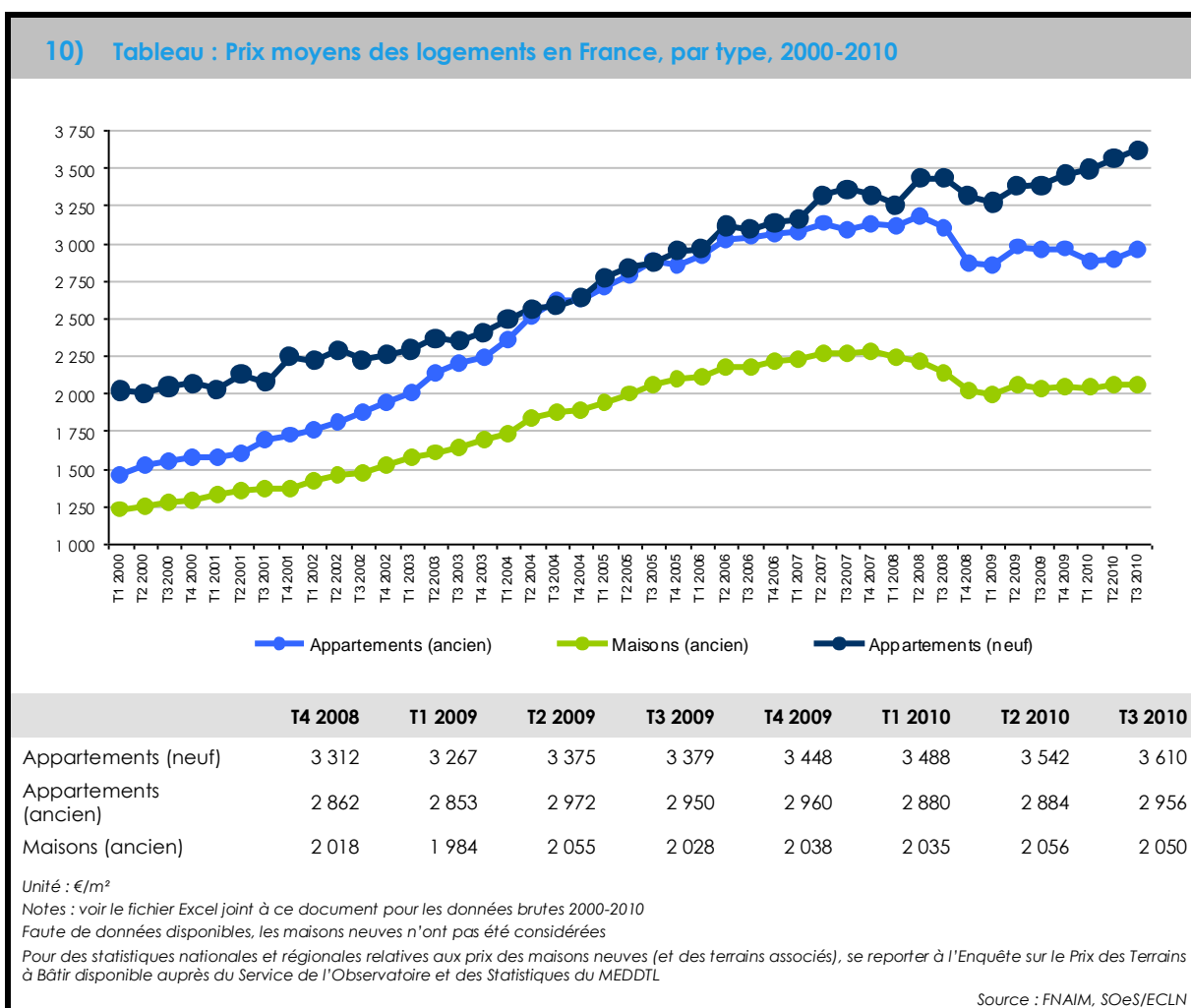
- Parallèlement aux différents facteurs qui ont conduit à une chute de l'activité immobilière dans son ensemble (dégradation de la solvabilité des ménages, durcissement des conditions d'octroi de crédit, attentisme des ménages et des investisseurs dans l'optique d'une baisse des prix et des taux, incertitudes quant à l'orientation de la conjoncture etc.), le recul des transactions dans l'ancien sur la période 2008-2009 s'explique également par les contraintes nouvelles rencontrées par les vendeurs.

D'une part, ces derniers ont craint de réaliser une mauvaise opération financière, dans un contexte économique peu porteur et sur un marché immobilier marqué par une baisse générale de la demande. Une partie des biens proposés à la vente ont par conséquent été retirés du marché. D'autre part, les ménages souhaitant vendre leur résidence principale pour en acquérir une nouvelle ont été progressivement plus nombreux à reporter leur projet, craignant de ne pas trouver d'acheteur dans un délai suffisamment court et à un prix non garanti. Cette attitude a été confortée par le durcissement progressif des conditions d'accès au crédit et par la médiatisation des difficultés financières rencontrées par certains ménages ayant souscrit à un prêt relais.

- Depuis la rentrée 2009, les transactions de logements anciens repartent à la hausse, grâce notamment à des taux d'intérêt historiquement bas. Cette reprise de l'activité traduit également un déplacement d'une partie de la demande en logement vers l'ancien au détriment du neuf. Une tendance consécutive à une amélioration de la compétitivité-prix des biens existants depuis le début de la crise : les prix des logements anciens ont reculé sur la période 2008-2009 (revenant à des niveaux comparables à ceux enregistrés fin 2005) alors que, sur la même période, ceux des logements neufs ont (globalement) continué d'augmenter.

En décembre 2010, 782 000 transactions avaient été recensées au cours des 12 derniers mois, soit une hausse de près de plus de 30% par rapport à la même période 1 an auparavant. À titre de comparaison, la tendance était de seulement +3% à fin décembre 2010 en ce qui concerne les mises en chantier de logements neufs.

2.3 Prix des Logements, par Type, 2000-2010



● Selon l'Insee, les prix des logements anciens ont (en moyenne) augmenté de 141% en France entre 1998 et 2010 (+185% à Paris), soit une hausse annuelle moyenne de 7,6%. À titre de comparaison, les loyers ont progressé de 33% au cours de la même période (soit +2,4% en moyenne par an), les revenus des ménages de 43% et les prix à la consommation de 21%.

● Après une baisse somme toute modérée en 2008-2009 (au regard des hausses passées), les prix des **logements anciens** sont progressivement repartis à la hausse courant 2010 ; et plus particulièrement dans les grandes agglomérations. Cette tendance, parallèle à une reprise du volume de transactions, est consécutive à des taux d'intérêt historiquement bas et à un déplacement d'une partie de la demande en logement du neuf vers l'ancien.

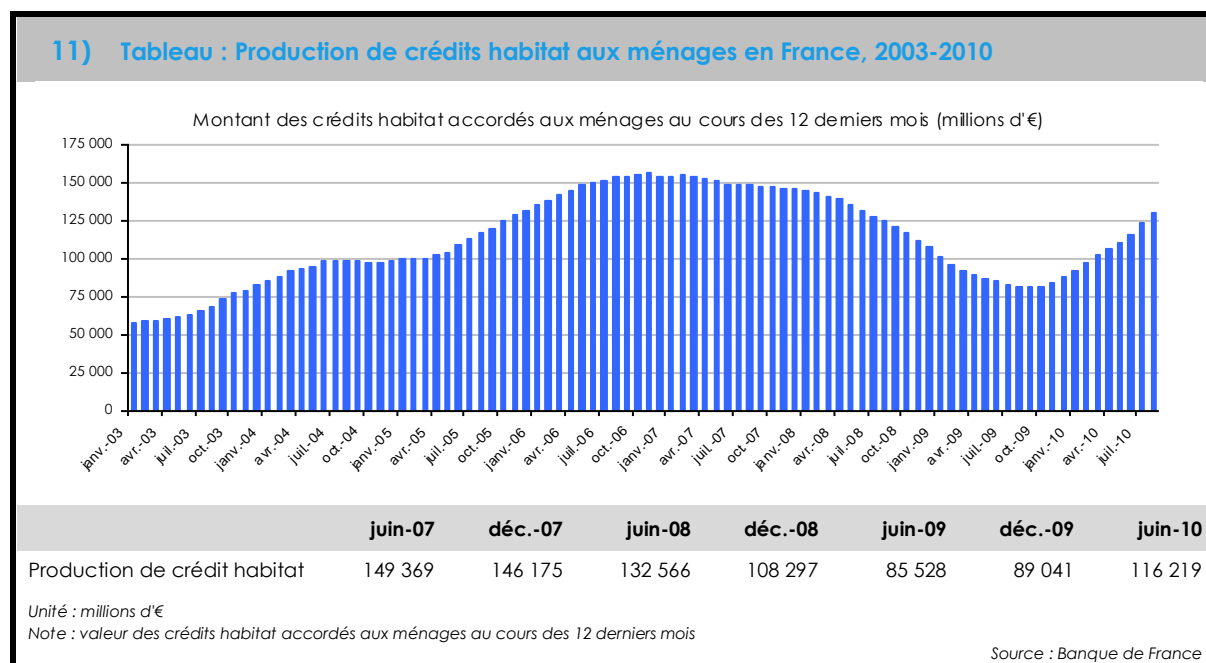
● En dépit de la crise immobilière et économique, les prix moyens des **appartements neufs** ont quant à eux poursuivi leur hausse sur la période 2008-2010. Ce constat s'explique en partie par :

- l'élévation continue des coûts de construction
- le renforcement des exigences réglementaires, en matière de consommation énergétique des bâtiments notamment mais également de sécurité et d'accessibilité
- les dispositifs mis en place par les pouvoirs publics (doublement du PTZ, Pass-foncier, crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt, dispositif Scellier), ce qui a permis de soutenir le marché et donc le niveau des prix pratiqués par les promoteurs immobiliers. De la même manière, la baisse des taux d'intérêt (2009-2010) a également soutenu la capacité d'emprunt des accédants et des investisseurs en fin de période

- Selon l'Observatoire du financement des marchés résidentiels, le coût moyen d'une transaction immobilière dans le neuf s'élevait à 206 200 € (soit 4,4 années de revenus en moyenne) sur 237 mois (soit 19,75 années) au 3^{ème} trimestre 2008. Le montant moyen emprunté est d'environ 155 000 €.

2.4 Crédit Habitat

2.4.1 Production de Crédits Habitat, 2003-2010

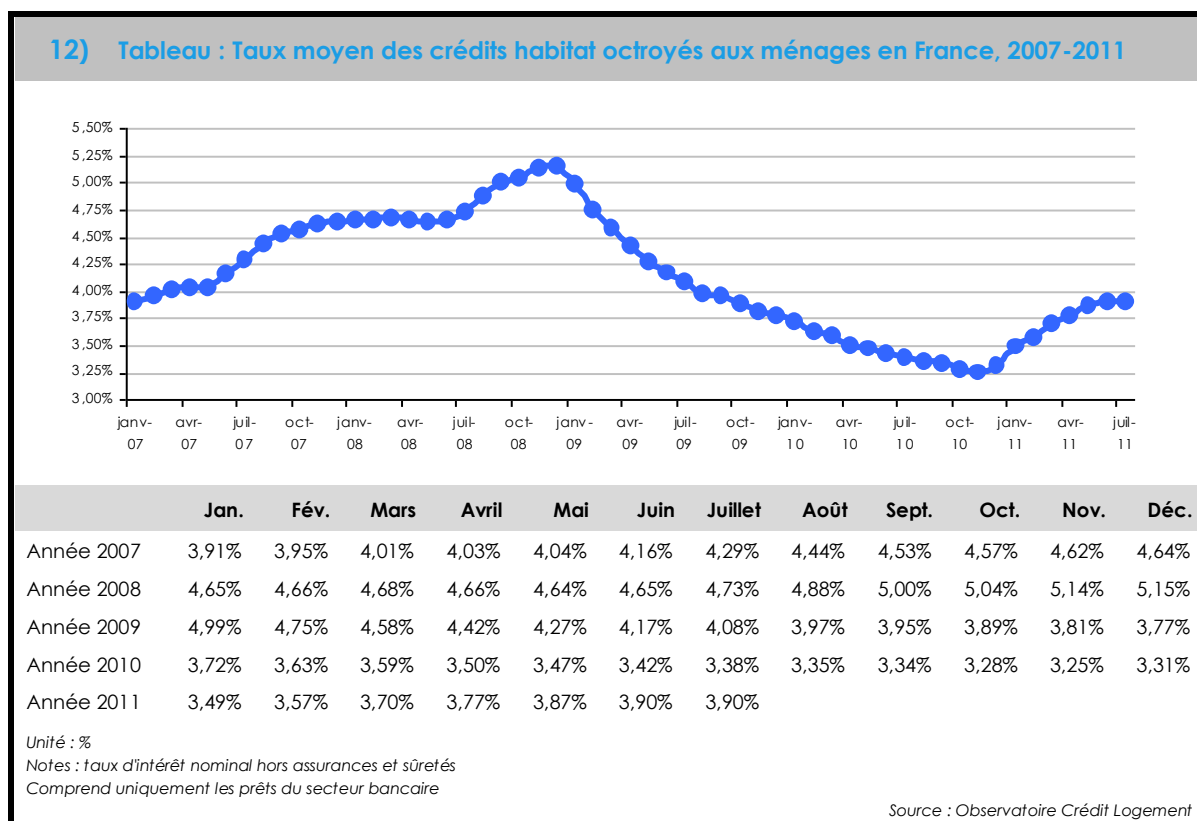


- La phase ascendante du cycle immobilier s'était accompagnée d'une hausse forte de la production de crédits habitat aux ménages, grâce notamment à des taux d'intérêt bas (jusqu'à 3,4% fin 2005) et un accès libéral au crédit. Cette tendance, qui avait permis de compenser – en partie – la hausse des prix des logements, s'est progressivement estompée à partir de 2006, du fait d'un durcissement de la politique monétaire de la BCE et d'une hausse des coûts de refinancement entre banques. Elle s'est ensuite inversée brutalement dès la première moitié de l'année 2008, sur fond de crise financière mondiale. Les conditions d'accès au crédit logement se sont progressivement durcies, reflétant une appréciation plus prononcée du risque par les banques.

- Le second semestre 2009 marque l'arrêt de la chute de l'activité de crédit, qui se redresse progressivement. En août 2010, la production annuelle de crédit habitat s'établissait à 130 milliards d'€, soit un niveau comparable à celui enregistré fin 2005. Ce retour à la croissance a notamment été permis par :

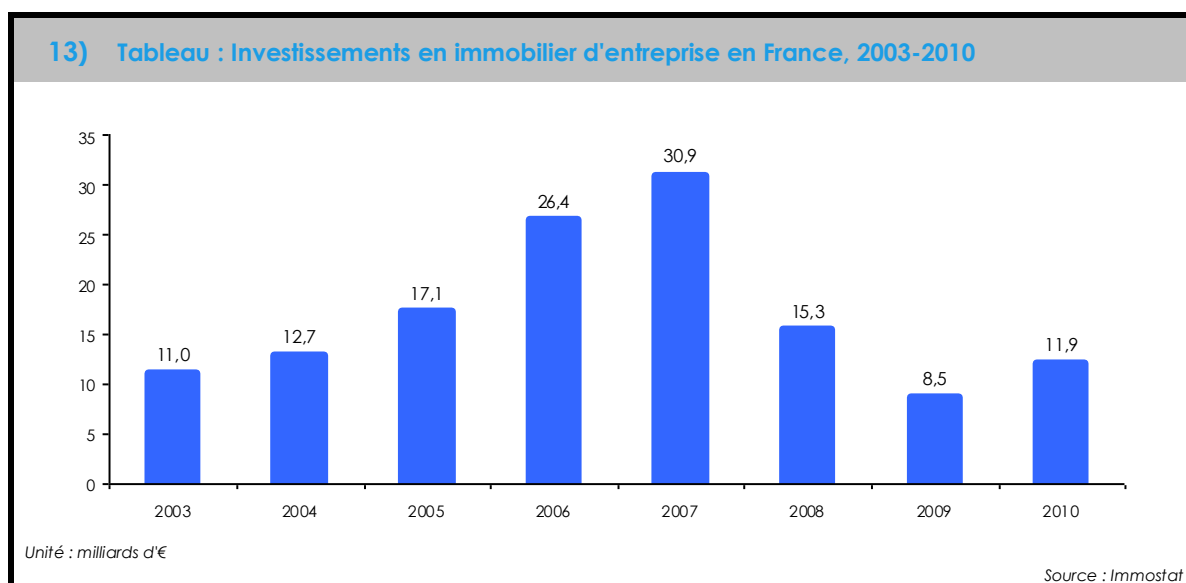
- une baisse marquée des taux d'intérêt sur la période 2009-2010
- un rebond marqué du volume de transactions de logements anciens dès septembre 2009 (et, de manière plus massive, en 2010), à la faveur d'une décote de ce type de bien par rapport au neuf sur la période 2008-2009 (d'où un déplacement de la demande en logement vers l'ancien)
- les dispositifs incitatifs mis en œuvre par les pouvoirs publics pour soutenir l'activité dans les secteurs de l'accès à la propriété (doublement du PTZ dans le cadre du plan de relance, pass-foncier) et de l'investissement locatif (dispositif Scellier). Le dispositif Scellier a été particulièrement bien accueilli par les investisseurs, permettant un fort rebond des acquisitions de logements au titre de l'investissement locatif, et ce dès 2009
- une amélioration progressive de l'environnement économique et de la confiance des ménages courant 2010

2.4.2 Taux d'Intérêt, 2007-2011



- Selon l'Observatoire Crédit Logement, le taux nominal moyen (hors assurances et sûretés) pour un crédit habitat s'établissait à environ 3,3% fin 2010, soit une baisse de près de 1,9 point par rapport au pic haut de octobre/novembre 2008. Cette diminution du coût du crédit a eu pour effet :
 - d'améliorer la capacité des ménages à emprunter, dans un marché immobilier marqué par des prix élevés. En effet, on estime qu'une diminution des taux d'intérêt d'un point correspond à une baisse de prix des biens d'environ 8%. La baisse des taux a également permis de diminuer la durée moyenne des emprunts
 - d'accroître la propension des ménages à concrétiser leur projet immobilier, dans un contexte socio-économique propice à l'attentisme
- Depuis novembre 2010, les taux des prêts sont à nouveau orientés à la hausse. Le taux nominal moyen (hors assurances et sûretés) s'établissait à 3,90% en mi-2011, soit une hausse de 0,65 point par rapport au plancher de novembre 2010. La part de la production de crédit réalisée à un taux inférieur à 4% s'établit à 49% en juillet 2011 (contre 95% en 2010).
- En juillet 2011, la durée moyenne d'un prêt habitat était de 212 mois (soit 17,6 années), équivalent en moyenne à 3,88 années de revenus.

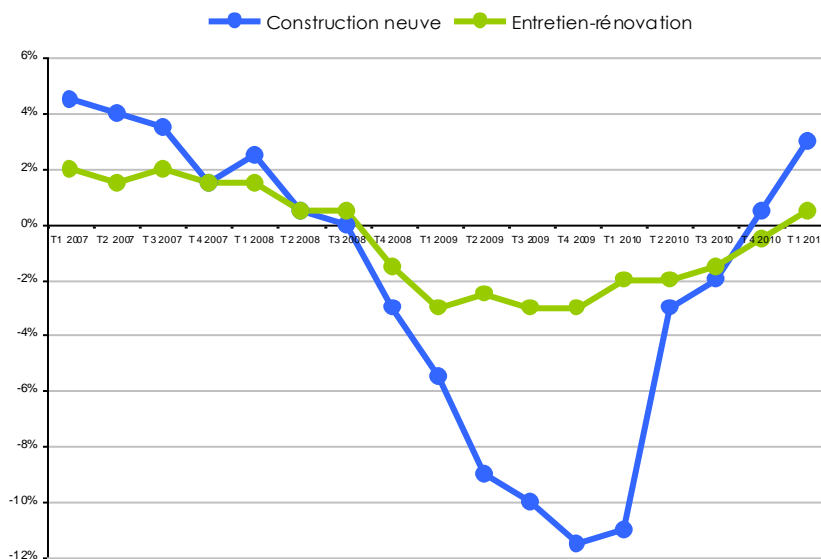
2.5 Investissements en Immobilier d'Entreprise, 2003-2010



- Après une période 2006-2007 exceptionnelle, les investissements en immobilier d'entreprise (bureaux, surfaces commerciales, surfaces de stockage, locaux d'activités) ont très fortement chuté en 2008-2009, dans le sillage d'une crise financière, du crédit et économique d'ampleur mondiale. En 2009, le montant des investissements en immobilier d'entreprise s'élevait à 8,5 milliards d'€, soit un plus bas depuis 10 ans.
- Ce sont les opérations d'un montant supérieure à 50 millions d'€ qui ont le plus reculé en 2008-2009. Le marché s'est ainsi progressivement réorienté sur les petites et moyennes opérations, plus faciles à financer : en 2008, le montant moyen des opérations était de 26 millions d'€, contre 44 millions d'€ les deux années précédentes.

2.6 Activité des Artisans du Bâtiment, par Type de Travaux, 2007-2011

14) Tableau : Volume d'activité des artisans du bâtiment, par type de travaux, 2007-2010



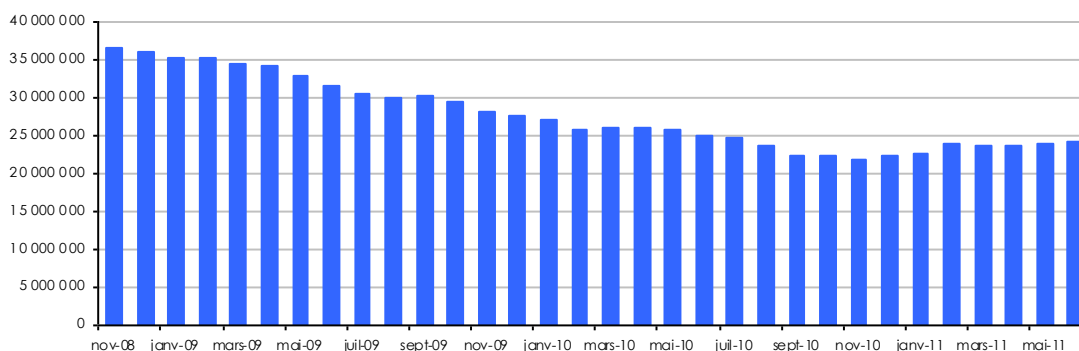
	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009	T1 2010	T2 2010	T3 2010	T4 2010
Construction neuve	-5,5%	-9,0%	-10,0%	-11,5%	-11,0%	-3,0%	-2,0%	0,5%
Entretien-rénovation	-3,0%	-2,5%	-3,0%	-3,0%	-2,0%	-2,0%	-1,5%	-0,5%
Total	-4,0%	-5,0%	-6,0%	-6,5%	-6,0%	-2,5%	-1,5%	0,0%

Unité : évolution par rapport à la même période 1 an auparavant
 Note : évolution du chiffre d'affaires en volume (hors effet prix)

Source : CAPEB, I+C

3. Construction de Bâtiments Non-Résidentiels

15) Tableau : Mises en chantier de bâtiments non-résidentiels en France, par secteur, 2008-2011



	Déc. 08	Juin 09	Déc. 09	Juin 10	Déc. 10	Juin 11
Bâtiments industriels	8 414 605	7 174 018	5 049 593	3 849 160	3 088 412	3 316 565
Exploitations agricoles ou forestières	6 736 870	5 062 611	4 101 515	2 996 635	1 595 603	1 664 960
Commerce	4 657 801	4 134 228	3 846 265	3 778 473	3 789 786	3 966 028
Bureaux	4 797 917	4 110 500	3 437 503	3 162 397	2 860 196	3 364 918
Entrepôts	3 675 688	4 133 188	3 973 420	3 463 150	3 151 434	3 492 619
Hébergement hôtelier	595 643	533 108	482 365	604 625	610 564	692 650
Artisanat	42	62 077	349 616	778 725	980 363	1 055 044
Bât. service public ou d'intérêt collectif :	7 266 108	6 542 529	6 520 976	6 493 031	6 253 867	6 680 688
- Enseignement et recherche	1 824 145	1 667 260	1 702 944	1 727 732	1 676 279	1 756 178
- Culture et loisirs	1 758 357	1 444 722	1 278 585	1 295 731	1 306 841	1 392 102
- Santé	2 349 910	2 173 068	2 199 339	2 012 815	1 736 244	1 886 803
- Action sociale	841 394	790 271	794 087	825 127	889 796	913 444
- Transport	106 936	135 633	135 215	112 012	119 773	152 046
- Ouvrages spéciaux	385 366	331 575	410 806	519 614	524 934	580 115
Total	36 144 674	31 752 259	27 761 253	25 126 196	22 330 225	24 233 472

Unité : m²

Notes : Surface mises en chantier au cours des 12 derniers mois (pour un mois donné). France entière (France métropolitaine et DROM). Hors annulations. Voir le fichier Excel joint à ce document pour l'ensemble des données mensuelles.

Source : SOeS, Sit@del2

Après deux années relativement dynamiques, les mises en chantier de bâtiments non-résidentiels ont lourdement chuté sur la période 2008-2010, dans le prolongement de la crise plurielle initiée en 2007. Fin 2010, le recul de l'activité de construction de bâtiments non-résidentiels atteint environ -50% par rapport à fin 2007. Les secteurs les plus impactés sont le secteur agricole (-80%), le secteur industriel (-66%) et celui des bureaux (-44%). À l'inverse, les mises en chantier de surfaces commerciales (-30%) et d'entrepôts (-13%) ont moins pâti de la baisse généralisée des investissements. Le secteur public affiche quant à lui un recul de 33% par rapport à fin 2007.

Au global, le point bas de l'activité a été atteint en novembre 2010 (22,0 millions de m² mis en chantier sur 12 mois), avant de se stabiliser aux environs de 24 millions de m² au premier semestre 2011. A fin juin 2011, les pouvoirs publics comptabilisent 24,2 millions de m² de locaux non-résidentiels mis en chantier au cours des 12 derniers mois, en recul de 3,6% par rapport à la même période un an auparavant (et +2,0% en excluant les locaux agricoles, toujours en forte chute).

1) Tableau :

Parc de logements en France, par type d'usage et par type de logement, 2000-2010

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	PDM 10
Résidences principales :	24 636	24 971	25 298	25 628	25 967	26 310	26 673	26 994	27 340	27 680	28 019	84%
- Logements individuels	13 884	14 088	14 292	14 501	14 713	14 922	15 140	15 325	15 546	15 762	15 974	57%
- Logements collectifs	10 751	10 883	11 006	11 127	11 254	11 388	11 533	11 669	11 794	11 918	12 045	43%
Résidences secondaires :	2 943	2 967	2 990	3 013	3 038	3 061	3 088	3 108	3 137	3 166	3 196	10%
- Logements individuels	1 797	1 815	1 832	1 850	1 868	1 886	1 905	1 904	1 923	1 942	1 962	61%
- Logements collectifs	1 146	1 152	1 158	1 163	1 169	1 176	1 183	1 204	1 214	1 224	1 234	39%
Logements vacants :	2 049	2 046	2 041	2 035	2 030	2 025	2 022	2 089	2 098	2 109	2 121	6%
- Logements individuels	925	932	940	947	954	961	969	1 012	1 018	1 025	1 033	49%
- Logements collectifs	1 124	1 113	1 101	1 088	1 076	1 064	1 053	1 077	1 080	1 083	1 088	51%
Total :	29 628	29 984	30 328	30 676	31 035	31 397	31 783	32 192	32 575	32 955	33 336	100%
- Logements individuels	16 606	16 835	17 064	17 298	17 536	17 769	18 014	18 241	18 487	18 730	18 969	57%
- Logements collectifs	13 022	13 148	13 264	13 378	13 500	13 628	13 769	13 950	14 088	14 225	14 367	43%

Unité : milliers de logements

Note : France entière (France métropolitaine et DOM)

Source : estimations Insee

2) Tableau :

Parc de logements en France, selon le type d'occupant, 1990-2009

	1990	1995	2000	2008	2009	PDM 09
Propriétaires occupants :	12 098	12 835	13 820	15 873	16 106	49%
- Accédants	5 513	5 260	5 247	5 144	5 162	16%
- Non accédants	6 585	7 575	8 573	10 729	10 944	33%
Locataires (a) :	9 944	10 549	10 974	11 638	11 743	35%
- Secteur libre (b)	6 042	6 050	6 234	6 545	6 600	20%
- Secteur social (c)	3 902	4 499	4 740	5 093	5 143	16%
Total résidences principales	22 042	23 384	24 794	27 511	27 849	84%
Résidences secondaires	2 839	2 891	2 952	3 151	3 181	9,6%
Logements vacants	1 939	2 009	2 060	2 103	2 115	6,4%
Total logements	26 820	28 284	29 806	32 765	33 145	100%

Unité : milliers de logements

Notes :

(a) = Les ménages logés à titre gratuit (par leur famille, leur employeur ou toute autre personne physique ou morale), les créanciers et les usufruitiers (hors situation de donation ou de succession) sont compris dans la catégorie des "locataires". Ils représentent 2,7% des ménages en 2009.

En revanche, les usufruitiers à la suite de donation ou de succession sont classés dans la filière des propriétaires non-accédants.

(b) = bailleur privé

(c) = secteur social et logements des collectivités locales et des établissements publics

France entière (France métropolitaine et DOM)

Source : Insee, Compte du Logement 2009

3) Tableau :

Nombre de logements commencés en France au cours des 12 derniers mois, par type de logement, 2007-2011

	janv-07	févr-07	mars-07	avr-07	mai-07	juin-07	juil-07	août-07	sept-07	oct-07	nov-07	déc-07
Logements individuels :	n/d	242 742	243 408	239 770	239 489	238 872	244 544	246 654	246 152	247 964	244 916	242 823
- Logements individuels purs	n/d	190 716	191 009	188 705	188 550	188 329	192 344	194 331	193 666	195 067	192 535	190 746
- Logements individuels groupés	n/d	52 026	52 399	51 065	50 939	50 543	52 200	52 323	52 486	52 897	52 381	52 077
Logements collectifs	n/d	188 051	187 328	184 269	187 308	188 543	191 712	194 623	196 183	198 927	195 681	200 496
Logements en résidence	n/d	20 412	21 597	21 598	21 952	21 690	21 794	22 782	22 812	22 605	22 612	22 362
Total	n/d	451 205	452 333	445 637	448 749	449 105	458 050	464 059	465 147	469 496	463 209	465 681

	janv-08	févr-08	mars-08	avr-08	mai-08	juin-08	juil-08	août-08	sept-08	oct-08	nov-08	déc-08
Logements individuels :	240 568	238 564	231 848	226 032	221 583	212 179	222 413	219 134	215 029	210 849	213 993	211 961
- Logements individuels purs	188 082	185 904	180 212	174 420	169 786	162 509	173 011	169 922	166 295	162 336	164 530	163 591
- Logements individuels groupés	52 486	52 660	51 636	51 612	51 797	49 670	49 402	49 212	48 734	48 513	49 463	48 370
Logements collectifs	201 412	201 800	201 386	198 997	198 599	192 343	189 311	187 541	181 393	178 355	178 470	169 667
Logements en résidence	22 670	22 267	21 378	20 430	20 123	20 428	19 587	19 051	18 431	18 235	18 049	18 563
Total	464 650	462 631	454 612	445 459	440 305	424 950	431 311	425 726	414 853	407 439	410 512	400 191

	janv-09	févr-09	mars-09	avr-09	mai-09	juin-09	juil-09	août-09	sept-09	oct-09	nov-09	déc-09
Logements individuels :	208 802	210 699	209 664	211 402	208 440	209 816	189 947	185 765	183 100	182 967	178 260	177 913
- Logements individuels purs	161 653	163 238	163 101	165 003	163 552	164 752	146 396	143 180	141 425	141 191	136 566	134 502
- Logements individuels groupés	47 149	47 461	46 563	46 399	44 888	45 064	43 551	42 585	41 675	41 776	41 694	43 411
Logements collectifs	162 943	162 065	156 913	156 469	150 805	147 694	144 717	141 119	139 433	137 555	136 600	138 161
Logements en résidence	17 577	18 597	17 846	18 140	17 493	16 589	17 168	17 372	16 558	19 076	18 851	18 356
Total	389 322	391 361	384 423	386 011	376 738	374 099	351 832	344 256	339 091	339 598	333 711	334 430

	janv-10	févr-10	mars-10	avr-10	mai-10	juin-10	juil-10	août-10	sept-10	oct-10	nov-10	déc-10
Logements individuels :	175 872	171 091	175 200	177 518	179 163	177 749	179 791	178 635	179 175	178 647	178 608	180 946
- Logements individuels purs	131 705	126 924	128 583	129 168	129 749	128 087	129 514	127 924	127 826	126 266	125 595	127 661
- Logements individuels groupés	44 167	44 167	46 617	48 350	49 414	49 662	50 277	50 711	51 349	52 381	53 013	53 285
Logements collectifs	138 374	133 934	137 265	139 662	137 152	134 425	137 270	132 824	132 851	136 979	138 853	143 957
Logements en résidence	19 496	18 503	19 293	19 887	21 434	21 530	21 091	20 260	20 333	18 764	20 217	21 115
Total	333 742	323 528	331 758	337 067	337 749	333 704	338 152	331 719	332 359	334 390	337 678	346 018

	janv-11	févr-11	mars-11	avr-11	mai-11	juin-11
Logements individuels :	184 620	193 753	193 296	195 294	198 687	198 551
- Logements individuels purs	131 253	138 030	138 182	139 941	142 424	142 650
- Logements individuels groupés	53 367	55 723	55 114	55 353	56 263	55 901
Logements collectifs	148 324	158 112	156 095	159 642	161 524	162 089
Logements en résidence	22 210	23 278	23 365	23 918	23 532	22 776
Total	355 154	375 143	372 756	378 854	383 743	383 416

Unité : nombre de logements commencés (mis en chantier)

Notes : nombre de logements mis en chantier au cours des 12 derniers mois (pour un mois donné)

Hors annulations, France entière (France métropolitaine et DROM).

Source : SOeS, Sir@del2

4) Tableau :

Nombre de logements autorisés en France au cours des 12 derniers mois, par type de logement, 2009-2011

	janv-09	févr-09	mars-09	avr-09	mai-09	juin-09	juil-09	août-09	sept-09	oct-09	nov-09	déc-09
Logements individuels :	235 159	233 016	226 528	222 081	218 029	212 508	208 829	206 879	205 491	207 190	205 297	206 172
- Logements individuels purs	166 461	163 874	159 151	155 205	150 911	146 207	142 411	140 114	138 262	138 796	137 806	137 684
- Logements individuels groupés	68 698	69 142	67 377	66 876	67 118	66 301	66 418	66 765	67 229	68 394	67 491	68 488
Logements collectifs	211 584	208 061	195 024	189 611	185 063	177 209	173 082	167 556	164 143	163 155	159 273	154 331
Logements en résidence	32 080	33 997	33 606	34 211	35 765	34 046	35 045	33 835	33 136	32 519	32 356	33 494
Total	478 823	475 074	455 158	445 903	438 857	423 763	416 956	408 270	402 770	402 864	396 926	393 997

	janv-10	févr-10	mars-10	avr-10	mai-10	juin-10	juil-10	août-10	sept-10	oct-10	nov-10	déc-10
Logements individuels :	207 412	208 504	215 885	219 708	223 077	226 951	234 277	237 101	240 276	237 789	238 851	240 460
- Logements individuels purs	138 493	140 068	144 881	148 040	150 373	154 486	159 413	162 610	165 223	163 792	164 698	167 410
- Logements individuels groupés	68 919	68 436	71 004	71 668	72 704	72 465	74 864	74 491	75 053	73 997	74 153	73 050
Logements collectifs	148 543	146 217	155 528	158 185	161 100	163 482	170 603	172 657	175 557	176 657	176 372	180 372
Logements en résidence	33 476	31 970	33 239	33 566	33 656	33 542	34 020	34 248	33 741	34 020	32 847	32 710
Total	389 431	386 691	404 652	411 459	417 833	423 975	438 900	444 006	449 574	448 466	448 070	453 542

	janv-11	févr-11	mars-11	avr-11	mai-11	juin-11
Logements individuels :	245 193	247 770	248 802	250 887	253 821	253 364
- Logements individuels purs	170 608	173 108	173 847	175 517	178 511	177 419
- Logements individuels groupés	74 585	74 662	74 955	75 370	75 310	75 945
Logements collectifs	184 560	190 980	188 194	190 377	192 396	197 277
Logements en résidence	32 372	32 197	32 004	31 591	31 636	31 250
Total	462 125	470 947	469 000	472 855	477 853	481 891

Unité : nombre de logements

Note : nombre de logements autorisés au cours des 12 derniers mois (pour un mois donné)

Source : SOeS, S1@del2

6) Tableau :

Nombre de logements commencés en France métropolitaine, par région et par type de logement, 2007-2010

	2007					2008				
	logements individuels purs	logements individuels groupés	logements collectifs	logements en résidence	Total	logements individuels purs	logements individuels groupés	logements collectifs	logements en résidence	Total
Alsace	4 073	806	7 496	403	12 778	3 510	953	6 477	284	11 224
Aquitaine	15 582	5 063	12 857	1 924	35 426	13 216	4 466	11 404	1 202	30 288
Auvergne	5 774	736	3 464	649	10 623	4 730	601	3 134	512	8 977
Basse-Normandie	6 676	1 135	3 022	488	11 321	6 009	1 277	2 802	333	10 421
Bourgogne	5 280	844	2 025	294	8 443	3 681	723	1 275	143	5 822
Bretagne	17 550	3 385	11 869	1 069	33 873	15 727	3 062	9 688	1 141	29 618
Centre	7 962	2 526	4 850	812	16 150	7 479	2 216	3 553	589	13 837
Champagne-Ardenne	3 591	731	1 701	235	6 258	3 305	680	1 905	67	5 957
Corse	1 293	190	2 316	264	4 063	1 252	328	1 605	174	3 359
Franche-Comté	4 663	668	2 577	181	8 089	3 648	772	2 188	115	6 723
Haute-Normandie	5 942	1 119	4 671	219	11 951	4 172	725	2 281	232	7 410
Île-de-France	5 907	3 956	31 076	3 831	44 770	5 282	3 588	29 933	3 200	42 003
Languedoc-Roussillon	10 660	3 156	13 837	1 260	28 913	10 694	3 603	10 885	1 228	26 410
Limousin	3 601	547	1 599	142	5 889	2 939	387	957	150	4 433
Lorraine	6 156	1 292	5 402	284	13 134	5 194	1 381	5 006	453	12 034
Midi-Pyrénées	12 924	3 629	11 916	2 317	30 786	11 258	2 405	8 230	1 496	23 389
Nord-Pas-de-Calais	7 296	5 145	7 564	866	20 871	5 991	4 540	7 321	817	18 669
Pays de la Loire	19 169	3 165	9 889	707	32 930	13 794	2 171	7 086	603	23 654
Picardie	5 061	1 702	2 907	594	10 264	4 352	2 012	2 346	477	9 187
Poitou-Charentes	10 159	2 566	2 856	505	16 086	9 002	2 551	2 542	533	14 628
Provence-Alpes-Côte d'Azur	8 545	2 880	18 119	2 394	31 938	7 345	3 440	16 030	1 077	27 892
Rhône-Alpes	18 339	5 048	31 313	2 409	57 109	16 264	4 797	25 526	3 225	49 812
Total France métropolitaine	186 203	50 289	193 326	21 847	451 665	158 844	46 678	162 174	18 051	385 747

6) Tableau (suite) :

Nombre de logements commencés en France métropolitaine, par région et par type de logement, 2007-2010

	2009					2010				
	logements individuels purs	logements individuels groupés	logements collectifs	logements en résidence	Total	logements individuels purs	logements individuels groupés	logements collectifs	logements en résidence	Total
Alsace	3 002	829	4 698	243	8 772	3 017	1 234	7 351	262	11 864
Aquitaine	10 302	3 544	9 202	1 101	24 149	10 469	4 173	7 799	900	23 341
Auvergne	4 126	617	1 269	173	6 185	3 808	613	1 359	505	6 285
Basse-Normandie	4 663	1 211	1 889	168	7 931	3 890	1 138	1 891	221	7 140
Bourgogne	4 579	1 057	1 794	173	7 603	3 116	1 044	1 650	56	5 866
Bretagne	11 801	2 582	7 894	961	23 238	11 820	2 570	8 233	1 105	23 728
Centre	6 886	1 989	4 276	344	13 495	6 105	2 562	3 121	553	12 341
Champagne-Ardenne	2 567	824	2 700	151	6 242	2 466	1 227	2 763	122	6 578
Corse	1 108	240	1 506	159	3 013	1 066	495	1 967	144	3 672
Franche-Comté	2 785	1 150	1 582	147	5 664	2 791	1 277	1 757	324	6 149
Haute-Normandie	4 281	986	2 644	246	8 157	4 217	1 484	2 461	453	8 615
Île-de-France	4 378	3 363	23 900	3 211	34 852	4 098	7 119	26 414	4 409	42 040
Languedoc-Roussillon	8 845	3 561	11 027	1 798	25 231	8 006	3 169	10 044	575	21 794
Limousin	2 294	331	317	166	3 108	2 172	428	320	229	3 149
Lorraine	4 140	1 105	3 132	1 153	9 530	3 808	1 125	3 366	398	8 697
Midi-Pyrénées	8 885	2 235	7 892	634	19 646	8 941	2 781	6 539	861	19 122
Nord-Pas-de-Calais	4 856	3 546	4 711	1 058	14 171	4 645	4 195	4 828	1 491	15 159
Pays de la Loire	12 908	2 415	6 960	603	22 886	12 991	3 579	11 004	2 117	29 691
Picardie	3 534	1 326	2 521	367	7 748	3 371	1 238	1 566	117	6 292
Poitou-Charentes	6 889	1 724	1 711	752	11 076	6 652	1 621	2 049	326	10 648
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5 682	2 678	10 760	681	19 801	4 843	2 554	9 794	2 838	20 029
Rhône-Alpes	12 280	4 439	20 616	2 981	40 316	11 760	4 927	21 170	2 815	40 672
Total France métropolitaine	130 791	41 752	133 001	17 270	322 814	124 052	50 553	137 446	20 821	332 872

Unité : nombre de logements commencés (mis en chantier) au cours de l'année

Source : SOeS, SI1@del2

7) Tableau : Commercialisation de logements neufs par les promoteurs immobiliers en France, par type de logement, 2004-2010

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Logements collectifs	95 517	102 720	109 497	110 065	67 931	92 860	101 343
Logements Individuels groupés	16 674	18 703	16 574	16 847	10 803	13 094	13 708
Total	112 191	121 423	126 071	126 912	78 734	105 954	115 051

Unité : nombre de logements réservés au cours de l'année

Notes : les logements commercialisés par les promoteurs immobiliers correspondent à des logements collectifs et à des logements individuels "groupés" (ce qui exclut les logements individuels "purs", dont la construction passe le plus souvent par des constructeurs de maisons individuelles). Comprend également les ventes de logements dont la construction n'est pas achevée

Source : SOeS, ECLN

8) Tableau : Commercialisation de logements neufs par les promoteurs immobiliers en France, par secteur client, 1995-2010

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Investissement locatif	26 000	35 600	43 100	55 000	53 000	24 000	30 000	35 000	54 000	62 000	68 700	66 700	62 500	35 000	68 000	72 450
Accession à la propriété	36 900	37 000	37 500	38 700	48 500	51 200	50 200	50 400	49 200	50 200	52 800	59 600	64 800	44 400	38 000	42 550
Total	62 900	72 600	80 600	93 700	101 500	75 200	80 200	85 400	103 200	112 200	121 500	126 300	127 300	79 400	106 000	115 000

Unité : nombre de logements réservés au cours de l'année

Notes : les logements commercialisés par les promoteurs immobiliers correspondent à des logements collectifs et à des logements individuels "groupés" (ce qui exclut les logements individuels "purs", dont la construction passe le plus souvent par des constructeurs de maisons individuelles). Comprend également les ventes de logements dont la construction n'est pas achevée

Source : Fédération des Promoteurs Immobiliers

9) Tableau :

Transactions de logements anciens en France, 2004-2011

	janv-04	févr-04	mars-04	avr-04	mai-04	juin-04	juil-04	août-04	sept-04	oct-04	nov-04	déc-04
Nombre de transactions	820 000	818 000	823 000	829 000	827 000	835 000	833 000	826 000	826 000	825 000	823 000	823 000
Evolution sur un an	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d

	janv-05	févr-05	mars-05	avr-05	mai-05	juin-05	juil-05	août-05	sept-05	oct-05	nov-05	déc-05
Nombre de transactions	823 000	824 000	825 000	822 000	815 000	815 000	819 000	818 000	821 000	823 000	828 000	829 000
Evolution sur un an	0%	1%	0%	-1%	-1%	-2%	-2%	-1%	-1%	0%	1%	1%

	janv-06	févr-06	mars-06	avr-06	mai-06	juin-06	juil-06	août-06	sept-06	oct-06	nov-06	déc-06
Nombre de transactions	832 000	832 000	834 000	835 000	837 000	836 000	829 000	833 000	831 000	825 000	823 000	820 000
Evolution sur un an	1%	1%	1%	2%	3%	3%	1%	2%	1%	0%	-1%	-1%

	janv-07	févr-07	mars-07	avr-07	mai-07	juin-07	juil-07	août-07	sept-07	oct-07	nov-07	déc-07
Nombre de transactions	816 000	815 000	813 000	813 000	821 000	822 000	817 000	823 000	821 000	814 000	812 000	810 000
Evolution sur un an	-2%	-2%	-3%	-3%	-2%	-2%	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%

	janv-08	févr-08	mars-08	avr-08	mai-08	juin-08	juil-08	août-08	sept-08	oct-08	nov-08	déc-08
Nombre de transactions	799 000	802 000	795 000	785 000	775 000	756 000	751 000	735 000	716 000	708 000	690 000	673 000
Evolution sur un an	-2%	-2%	-2%	-3%	-6%	-8%	-8%	-11%	-13%	-13%	-15%	-17%

	janv-09	févr-09	mars-09	avr-09	mai-09	juin-09	juil-09	août-09	sept-09	oct-09	nov-09	déc-09
Nombre de transactions	655 000	628 000	610 000	600 000	585 000	578 000	571 000	564 000	568 000	575 000	585 000	594 000
Evolution sur un an	-18%	-22%	-23%	-24%	-25%	-24%	-24%	-23%	-21%	-19%	-15%	-12%

	janv-10	févr-10	mars-10	avr-10	mai-10	juin-10	juil-10	août-10	sept-10	oct-10	nov-10	déc-10	janv-11	févr-11	mars-11
Nombre de transactions	620 000	637 000	655 000	665 000	683 000	699 000	715 000	725 000	738 000	750 000	764 000	783 000	789 000	795 000	806 000
Evolution sur un an	-5%	1%	7%	11%	17%	21%	25%	29%	30%	30%	31%	32%	27%	25%	23%

Unités : nombre de transactions réalisées au cours des 12 derniers mois pour un mois donné, % de variation par rapport à la même période un an auparavant

Note : la date prise en considération est celle de la signature de l'acte de vente notarié, qui est postérieur de 100 jours en moyenne à l'avant-contrat (promesse ou compromis de vente) et antérieur de 50 jours en moyenne à l'enregistrement par la conservation des hypothèques

Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

10) Tableau :

Prix moyens des logements en France, par type, 2000-2010

	2000				2001				2002				2003			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Appartements (neuf)	2 015	1 997	2 041	2 064	2 023	2 122	2 070	2 240	2 213	2 284	2 219	2 250	2 289	2 366	2 345	2 401
Appartements (ancien)	1 450	1 521	1 549	1 571	1 573	1 599	1 688	1 721	1 755	1 802	1 872	1 936	2 000	2 135	2 198	2 238
Maisons (ancien)	1 226	1 242	1 276	1 280	1 319	1 352	1 363	1 369	1 419	1 454	1 462	1 517	1 566	1 605	1 633	1 692

	2004				2005				2006				2007			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Appartements (neuf)	2 486	2 561	2 580	2 634	2 768	2 831	2 864	2 943	2 958	3 111	3 085	3 134	3 157	3 316	3 353	3 314
Appartements (ancien)	2 358	2 506	2 612	2 621	2 705	2 785	2 882	2 850	2 915	3 015	3 040	3 059	3 070	3 129	3 081	3 126
Maisons (ancien)	1 731	1 830	1 868	1 882	1 932	1 995	2 057	2 092	2 107	2 169	2 168	2 213	2 228	2 260	2 261	2 278

	2008				2009				2010			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Appartements (neuf)	3 251	3 424	3 425	3 312	3 267	3 375	3 379	3 448	3 488	3 542	3 610	3 618
Appartements (ancien)	3 113	3 176	3 102	2 862	2 853	2 972	2 950	2 960	2 880	2 884	2 956	n/d
Maisons (ancien)	2 235	2 206	2 128	2 018	1 984	2 055	2 028	2 038	2 035	2 056	2 050	n/d

Unité : €/m²

Note : faute de données disponibles, les maisons individuelles neuves n'ont pas été considérées

Pour des statistiques nationales et régionales relatives aux prix des maisons neuves (et des terrains associés), se reporter à l'Enquête sur le Prix des Terrains à Batir disponible auprès du Service de l'Observatoire et des Statistiques du MEEDTL

Source : FNAIM, SOeS/ECLN

11) Tableau :

Production de crédits habitat aux ménages en France, 2007-2010

	juin-07	déc.-07	juin-08	déc.-08	juin-09	déc.-09	juin-10
Production de crédit habitat	149 369	146 175	132 566	108 297	85 528	89 041	116 219

Unité : millions d'€

Note : valeur des crédits habitat accordés aux ménages au cours des 12 derniers mois

Source : Banque de France

12) Tableau :

Taux moyen des crédits habitat octroyés aux ménages en France, 2007-2011

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Année 2007	3,91%	3,95%	4,01%	4,03%	4,04%	4,16%	4,29%	4,44%	4,53%	4,57%	4,62%	4,64%
Année 2008	4,65%	4,66%	4,68%	4,66%	4,64%	4,65%	4,73%	4,88%	5,00%	5,04%	5,14%	5,15%
Année 2009	4,99%	4,75%	4,58%	4,42%	4,27%	4,17%	4,08%	3,97%	3,95%	3,89%	3,81%	3,77%
Année 2010	3,72%	3,63%	3,59%	3,50%	3,47%	3,42%	3,38%	3,35%	3,34%	3,28%	3,25%	3,31%
Année 2011	3,49%	3,57%	3,70%	3,77%	3,87%	3,90%	3,90%					

Unité : %

Notes : taux d'intérêt nominal hors assurances et sûretés

Comprend uniquement les prêts du secteur bancaire

Source : Observatoire Crédit Logement

13) Tableau : Investissements en immobilier d'entreprise en France, 2003-2010

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Investissement	11,0	12,7	17,1	26,4	30,9	15,3	8,5	11,9

Unité : milliards d'€

Source : Immostat

14) Tableau : Volume d'activité des artisans du bâtiment, par type de travaux, 2007-2010

	2007				2008				2009			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Construction neuve	4,5%	4,0%	3,5%	1,5%	2,5%	0,5%	0,0%	-3,0%	-5,5%	-9,0%	-10,0%	-11,5%
Entretien-rénovation	2,0%	1,5%	2,0%	1,5%	1,5%	0,5%	0,5%	-1,5%	-3,0%	-2,5%	-3,0%	-3,0%
Total	3,0%	2,5%	2,5%	1,5%	2,0%	0,5%	0,5%	-2,0%	-4,0%	-5,0%	-6,0%	-6,5%

	2010				2011			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Construction neuve	-11,0%	-3,0%	-2,0%	0,5%	3,0%	n/d	n/d	n/d
Entretien-rénovation	-2,0%	-2,0%	-1,5%	-0,5%	0,5%	n/d	n/d	n/d
Total	-6,0%	-2,5%	-1,5%	0,0%	1,5%	n/d	n/d	n/d

Unité : évolution par rapport à la même période 1 an auparavant

Note : évolution du chiffre d'affaires en volume (hors effet prix)

Source : CAPEB, I+C

15) Tableau :

Surface de bâtiments non-résidentiels commencés en France, par secteur, 2007-2011

	juin-07	déc-07	juin-08	nov-08	déc-08	janv-09	févr-09	mars-09	avr-09	mai-09	juin-09	juil-09	août-09	sept-09	oct-09	nov-09	déc-09
Bâtiments industriels	8 473 764	9 130 463	8 770 282	8 628 404	8 414 605	8 218 145	8 193 994	7 990 018	7 949 607	7 690 160	7 174 018	6 637 484	6 395 610	6 345 964	5 923 772	5 301 113	5 049 593
Exploitations agricoles ou forestières	9 671 354	9 594 784	8 610 531	6 982 427	6 736 870	6 292 901	5 961 354	5 649 355	5 516 592	5 271 953	5 062 611	4 895 685	4 623 255	4 591 169	4 431 525	4 188 658	4 101 515
Surfaces commerciales	5 134 352	5 187 913	5 042 468	4 615 276	4 657 801	4 490 148	4 578 347	4 462 883	4 476 137	4 282 743	4 134 228	4 008 683	4 150 840	4 223 888	4 052 802	3 971 162	3 846 265
Bureaux	4 832 237	5 108 253	4 971 815	4 886 037	4 797 917	4 754 734	4 784 536	4 676 006	4 627 761	4 349 873	4 110 500	4 041 428	3 901 254	3 817 081	3 747 673	3 557 567	3 437 503
Entrepôts	3 154 484	3 484 380	3 365 393	3 608 537	3 675 688	3 706 830	3 813 357	3 962 834	3 913 577	4 058 855	4 133 188	3 950 279	4 002 270	4 065 196	3 996 750	4 054 972	3 973 420
Hébergement hôtelier	682 920	739 426	678 508	616 494	595 643	597 078	600 107	592 613	585 925	550 893	533 108	520 258	489 704	511 601	494 978	472 225	482 365
Artisanat	0	0	0	42	42	42	42	2 763	13 523	29 016	62 077	113 554	145 654	181 077	224 484	309 095	349 616
Bâtiment de service public ou d'intérêt	9 170 753	9 174 312	8 179 558	7 430 739	7 266 108	7 201 469	7 319 809	7 156 798	7 231 709	6 883 208	6 542 529	6 566 575	6 407 196	6 595 060	6 696 870	6 443 672	6 520 976
- Enseignement et recherche	2 217 665	2 214 258	2 114 136	1 835 724	1 824 145	1 830 548	1 843 198	1 833 830	1 781 949	1 706 573	1 667 260	1 646 480	1 679 705	1 710 110	1 717 593	1 677 447	1 702 944
- Culture et loisirs	2 440 366	2 410 012	2 159 705	1 821 514	1 758 357	1 670 907	1 634 521	1 599 534	1 598 667	1 527 680	1 444 722	1 426 263	1 391 905	1 372 642	1 342 021	1 295 896	1 278 585
- Santé	2 903 460	2 827 069	2 382 985	2 478 995	2 349 910	2 346 414	2 464 856	2 400 206	2 493 246	2 329 704	2 173 068	2 285 308	2 164 144	2 261 901	2 299 319	2 155 842	2 199 339
- Action sociale	854 550	967 070	908 734	803 965	841 394	835 784	826 283	812 006	841 583	828 221	790 271	763 322	740 360	787 005	833 931	820 238	794 087
- Transport	132 498	74 981	75 167	104 612	106 936	112 524	123 378	128 655	124 400	141 596	135 633	135 135	110 440	124 417	128 396	132 042	135 215
- Ouvrages spéciaux	622 214	680 922	538 831	385 929	385 366	405 292	427 573	382 567	391 864	349 434	331 575	310 067	320 642	338 985	375 610	362 207	410 806
Total	41 119 864	42 419 531	39 618 555	36 767 956	36 144 674	35 261 347	35 251 546	34 493 270	34 314 831	33 116 701	31 752 259	30 733 946	30 115 783	30 331 036	29 568 854	28 298 464	27 761 253

	janv-10	févr-10	mars-10	avr-10	mai-10	juin-10	juil-10	août-10	sept-10	oct-10	nov-10	déc-10	janv-11	févr-11	mars-11	avr-11	mai-11	juin-11
Bâtiments industriels	4 648 893	4 231 614	4 214 658	4 180 368	4 095 649	3 849 160	3 677 454	3 461 406	3 211 484	3 177 644	3 130 324	3 088 412	3 197 294	3 376 886	3 361 299	3 265 696	3 255 479	3 316 565
Exploitations agricoles ou forestières	3 952 894	3 771 546	3 590 212	3 393 990	3 187 782	2 996 635	2 691 719	2 458 717	2 062 874	1 976 182	1 745 452	1 595 603	1 575 183	1 654 598	1 654 378	1 669 503	1 702 516	1 664 960
Surfaces commerciales	3 830 883	3 707 886	3 776 041	3 858 492	3 801 430	3 778 473	3 764 596	3 547 421	3 447 458	3 503 996	3 598 382	3 789 786	3 935 016	4 032 456	3 944 391	3 974 578	3 977 154	3 966 028
Bureaux	3 348 513	3 152 553	3 176 630	3 230 777	3 222 504	3 162 397	3 135 765	3 030 006	2 951 586	2 948 087	2 857 152	2 860 196	2 927 698	3 293 878	3 224 660	3 300 985	3 277 467	3 364 918
Entrepôts	3 910 701	3 756 270	3 720 188	3 644 792	3 543 340	3 477 167	3 310 948	3 125 187	3 140 142	3 025 084	3 151 434	3 170 084	3 431 791	3 427 473	3 457 344	3 530 583	3 492 619	
Hébergement hôtelier	462 450	464 032	487 304	542 364	599 827	604 625	594 570	605 389	570 241	596 598	596 047	610 564	689 936	704 838	692 334	709 818	673 465	692 650
Artisanat	443 764	491 607	622 297	700 130	749 177	778 725	809 457	855 678	895 414	954 921	940 579	980 363	949 850	1 022 136	993 095	999 724	1 063 767	1 055 044
Bâtiment de service public ou d'intérêt	6 540 969	6 263 837	6 568 622	6 597 777	6 535 684	6 493 031	6 614 689	6 359 733	6 061 969	6 123 505	6 147 554	6 253 867	6 249 515	6 536 897	6 374 932	6 492 694	6 585 636	6 680 688
- Enseignement et recherche	1 749 538	1 678 282	1 689 733	1 725 847	1 744 708	1 727 732	1 780 307	1 688 298	1 648 271	1 659 184	1 651 066	1 676 279	1 630 447	1 724 793	1 724 846	1 733 970	1 729 173	1 756 178
- Culture et loisirs	1 291 540	1 257 935	1 291 357	1 319 634	1 301 710	1 295 731	1 311 828	1 245 488	1 191 861	1 219 604	1 246 925	1 306 841	1 302 485	1 349 724	1 337 615	1 358 450	1 378 917	1 392 102
- Santé	2 130 985	1 987 207	2 148 552	2 081 999	2 021 087	2 012 815	1 919 216	1 851 874	1 668 687	1 699 833	1 685 193	1 736 244	1 800 093	1 872 669	1 754 829	1 779 940	1 858 977	1 886 803
- Action sociale	799 264	797 535	834 860	831 430	838 204	825 127	892 395	857 146	867 386	866 252	883 290	889 796	906 424	919 994	868 559	912 692	914 827	913 444
- Transport	132 317	121 130	121 930	128 586	109 887	112 012	118 808	117 166	103 881	111 757	114 836	119 773	124 617	141 939	136 288	157 163	158 808	152 046
- Ouvrages spéciaux	437 325	421 748	482 190	510 281	520 088	519 614	592 135	599 761	581 883	566 875	566 244	524 934	485 449	527 778	552 795	550 479	544 934	580 115
Total	27 139 067	25 839 345	26 155 952	26 148 690	25 735 393	25 126 196	24 765 417	23 629 298	22 326 213	22 421 075	22 040 574	22 330 225	22 694 576	24 053 480	23 672 562	23 870 342	24 066 067	24 233 472

Unité : m²

Notes : surface mises en chantier au cours des 12 derniers mois (pour un mois donné). Hors annulations

France entière (France métropolitaine et DROM)

Source : SOeS/SI@del2