

MSI ÉTUDE

**CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
EN FRANCE : PRINCIPAUX
INDICATEURS
Février 2010**

Données et analyse brève mise-à-disposition de sa clientèle par :

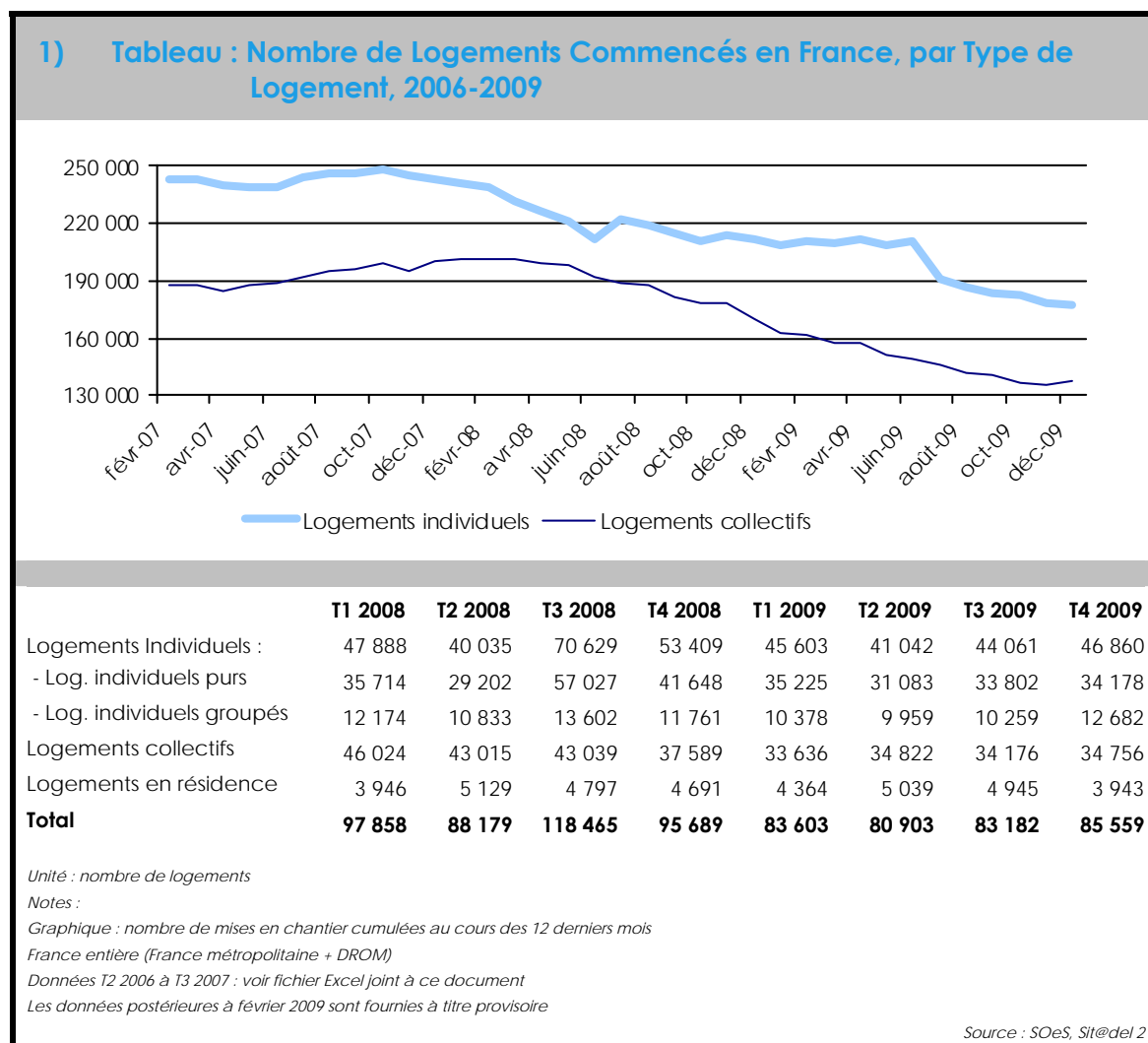
MSI Reports Ltd

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

2 Hilliards Court
Chester Business Park
Chester CH4 8RH
Royaume-Uni
Tel : +44 (0)1244 681 186

1 Construction de Logements

1.1 par Type de Logement



- Dans le secteur des maisons individuelles neuves, le retournement de l'activité s'est pour une part importante concentré sur le premier semestre 2008 (-25,8% par rapport à la même période l'année précédente). Par la suite, ce secteur était demeuré relativement stable jusqu'au 2^{ème} trimestre 2009, avec des variations oscillant entre -5,4% et +4,2%. Le 3^{ème} trimestre 2009 marque en revanche une aggravation de la crise, avec un recul de 40,7% des mises en chantier de maisons individuelles en secteur diffus par rapport au 3^{ème} trimestre 2008 (-24,6% pour les maisons individuelles en secteur groupé). Dans le secteur des logements collectifs, le retournement de l'activité immobilière a été plus tardif (2^{ème} trimestre 2008) et s'est prolongé tout au long de la période 2008-2009.

- En décembre 2009, 177 566 maisons individuelles avaient été mises en chantier au cours des 12 derniers mois, soit une baisse de 26,9% par rapport à la même période 2 ans auparavant (point haut de l'activité immobilière ces dernières années). La baisse atteint 31,5% dans le secteur des logements collectifs.

- Fin 2009, on remarquera que – si la baisse des mises en chantier se poursuit – le taux de décroissance se stabilise, voir se réduit. Ainsi, le cumul des mises en chantiers de logements collectifs sur les 12 derniers mois a été plus important en décembre qu'en novembre.

1.2 par Région

2) Tableau : Nombre de Logements Commencés en France, par Région, 2008-2009				
	2008	2009	Δ 08-09	PDM 09
Alsace	11 224	8 797	-21,6%	2,6%
Aquitaine	30 288	24 167	-20,2%	7,3%
Auvergne	8 977	6 234	-30,6%	1,9%
Basse-Normandie	10 421	7 945	-23,8%	2,4%
Bourgogne	5 822	7 608	30,7%	2,3%
Bretagne	29 618	23 290	-21,4%	7,0%
Centre	13 837	13 505	-2,4%	4,1%
Champagne-Ardenne	5 957	6 240	4,8%	1,9%
Corse	3 359	3 015	-10,2%	0,9%
Franche-Comté	6 723	5 624	-16,3%	1,7%
Haute-Normandie	7 410	8 156	10,1%	2,4%
Île-de-France	42 003	34 412	-18,1%	10,3%
Languedoc-Roussillon	26 410	24 939	-5,6%	7,5%
Limousin	4 433	3 107	-29,9%	0,9%
Lorraine	12 034	9 583	-20,4%	2,9%
Midi-Pyrénées	23 389	19 562	-16,4%	5,9%
Nord-Pas de Calais	18 669	13 771	-26,2%	4,1%
Pays de la Loire	23 654	22 937	-3,0%	6,9%
Picardie	9 187	7 723	-15,9%	2,3%
Poitou-Charentes	14 628	11 087	-24,2%	3,3%
PACA	27 892	19 811	-29,0%	5,9%
Rhône-Alpes	49 812	40 092	-19,5%	12,0%
France métropolitaine	385 747	321 605	-16,6%	96,5%
DROM	14 444	11 642	-19,4%	3,5%
France entière	400 191	333 247	-16,7%	100,0%

Unité : nombre de logements
Notes :
Les données postérieures à février 2009 sont fournies à titre provisoire
Les statistiques ci-dessus se rapportent aux mises en chantiers de logements ordinaires (maisons individuelles et logements collectifs) et de logements en résidence

Source : SOeS, Sit@del2

- En 2009, les régions qui enregistrent les meilleures performances par rapport à 2008 sont la Bourgogne (+30,7%), la Champagne-Ardenne (+4,8%), la Haute-Normandie (+10,1%), le Centre (-2,4%), les Pays-de-la-Loire (-3,0%) et le Languedoc-Roussillon (-5,6%). En 2009, seules 3 régions affichent une croissance des mises en chantier de logements, alors que 16 d'entre elles enregistrent une baisse de plus de 15%.

2 Immobilier : Autres Indicateurs

2.1 Transactions de Logements Anciens

3) Tableau : Transactions de Logements Anciens en France, 2008-2009		
	Nombre de transactions cumulées sur 12 mois	Evolution sur 12 mois
Janvier 2008	799 000	-2%
Février 2008	802 000	-2%
Mars 2008	795 000	-2%
Avril 2008	785 000	-3%
Mai 2008	775 000	-6%
Juin 2008	756 000	-8%
Juillet 2008	751 000	-8%
Août 2008	735 000	-11%
Septembre 2008	716 000	-13%
Octobre 2008	708 000	-13%
Novembre 2008	690 000	-15%
Décembre 2008	673 000	-17%
Janvier 2009	655 000	-18%
Février 2009	628 000	-22%
Mars 2009	609 000	-23%
Avril 2009	600 000	-24%
Mai 2009	585 000	-25%
Juin 2009	578 000	-24%
Juillet 2009	570 000	-24%
Août 2009	560 000	-24%
Septembre 2009	557 000	-22%

Unité : nombre de transactions réalisées au cours des 12 derniers mois

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

● Selon les dernières statistiques disponibles, les transactions de logements anciens reculeraient de plus de 20% sur l'ensemble de l'année 2009. En volume cumulé sur 12 mois, le taux de décroissance du volume de transactions s'amplifie progressivement entre février 2008 et mai 2009. Juin 2009 marque en revanche l'arrêt de cette tendance.

● Selon les dernières statistiques publiées par le réseau Century 21 (sur la base des transactions réalisées par le réseau, soit environ 10 000 par trimestre, équivalent à environ 7 à 8% du marché prévu pour 2009), le nombre de transactions de logements anciens aurait bondi de 14% au 3^{ème} trimestre par rapport à la même période l'année précédente (+17% pour les maisons et +12% pour les appartements). Ce retour du marché à la hausse s'accompagnerait d'une réduction des délais de vente (94 jours, contre 101 jours au 1^{er} semestre 2009) et d'une diminution des marges de négociations (6,48%, contre 7,69% au premier semestre).

- Le réseau Laforêt table quant à lui sur une baisse de 20% du volume de transactions (tous types de logements confondus) pour l'ensemble de l'année 2009.

2.2 Vente de Logements Neufs

2.2.1 Promotion immobilière

4) Tableau : Ventes de Logements Neufs par les Promoteurs Immobiliers en France Métropolitaine, par Type de Logement, 2005-2009

	2005	2006	2007	2008	2009 (a)	Δ 08-09
Logements collectifs	102 850	109 673	110 313	68 525	91 450	33,5%
Logements individuels	18 733	16 577	16 940	10 875	12 960	19,2%
Total	121 583	126 250	127 253	79 400	104 410	31,5%

Unité : nombre de logements vendus
Notes :
(a) = estimations MSI
Comprend également les ventes de logements dont la construction n'est pas achevée
Les logements commercialisés par les promoteurs immobiliers correspondent à des logements individuels groupés et à des logements collectifs
Source : SOeS, ECLN

5) Tableau : Ventes de Logements Neufs par les Promoteurs Immobiliers en France Métropolitaine, par Type, 2004-2008

	2004	2005	2006	2007	2008	Δ 07-08
Accession à la propriété	50 200	52 800	59 600	64 800	45 840 (a)	-29,3%
Investissement locatif	62 000	68 700	66 700	62 600	33 560 (a)	-46,4%
Ensemble	112 200	121 500	126 300	127 400	79 400	-37,7%

Unité : nombre de logements vendus
Notes :
(a) = estimations MSI
Comprend également les ventes de logements dont la construction n'est pas achevée
Les logements commercialisés par les promoteurs immobiliers correspondent à des logements individuels groupés et à des logements collectifs
Source : FNPC

- Le 2^{ème} trimestre 2009 marque un retournement de tendance dans le secteur de l'immobilier neuf (vente de logements collectifs et de logements individuels groupés par les promoteurs immobiliers). Au cours de ce trimestre, les ventes d'appartements et de maisons progressent respectivement de 33,2% et de 7,2% par rapport à la même période l'année précédente. Cette tendance se poursuit au 3^{ème} trimestre : les ventes d'appartements et de maisons progressent respectivement de 68% et de 49% par rapport au 3^{ème} trimestre 2008.
- Au total, sur les 9 premiers mois de l'année 2009, le marché progresse de 21% pour les appartements et de 10% pour les maisons par rapport à la même période en 2008. Ces niveaux de vente demeurent néanmoins inférieurs à ceux enregistrés entre 2004 et 2007.

2.2.2 Maisons Individuelles en Secteur Diffus

6) Tableau : Ventes de Maisons Individuelles en Secteur Diffus en France, 2005-2009						
	2005	2006	2007	2008	2009 (a)	Δ 08-09
Ventes	206 000	205 000	191 345	149 411	144 200	-3,5%

Unité : nombre de logements vendus
Notes :
Les données ci-dessus se rapportent aux ventes de maisons individuelles par les constructeurs de maisons individuelles (= logements individuels purs)
(a) = estimation
Données 2004 : voir fichier Excel joint à ce document

Source : Caron Marketing, Union des Maisons Françaises

- Selon l'indicateur Markemetron de Caron Marketing (construit sur la base des résultats d'un échantillon de 278 constructeurs), les constructeurs de maisons individuelles ont vendu près de 150 000 logements en 2008, soit une baisse d'environ 23% par rapport à 2007. Le 4^{ème} trimestre a notamment été très mauvais, avec un recul de 37% des ventes par rapport à la même période l'année précédente.
- Au cours des 8 premiers mois de l'année 2009, les ventes de maisons individuelles en « diffus » sont inférieures (janvier à mars) ou comparables (avril à août) aux niveaux enregistrés en 2008. En revanche, à partir de septembre, les ventes s'élèvent à des niveaux comparables à ceux de 2007, ce qui laisse entrevoir une stabilisation de l'activité sur l'ensemble de l'année 2009 et une reprise de la croissance. Par exemple, en octobre 2009, les ventes de maisons individuelles en diffus progressent de 41% par rapport à octobre 2008.
- Au global, sur les 12 derniers mois (novembre 2008 à octobre 2009), l'activité des constructeurs demeure en recul de 4% par rapport à la même période 1 an auparavant. Ce pourcentage varie néanmoins fortement selon la zone géographique considéré (en hausse dans le Nord et en Ile-de-France, en forte baisse dans le Nord-Est, au niveau de la moyenne nationale dans les autres zones).

Construction de Logements en France : Principaux Indicateurs

1a) Tableau :

Nombre de Logements Commencés en France, par Type de Logement, 2006-2009

	T2 2006	T3 2006	T4 2006	T1 2007	T2 2007	T3 2007	T4 2007	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009
Logements Individuels :	64 240	60 499	59 806	58 863	59 704	67 779	56 477	47 888	40 035	70 629	53 409	45 603	41 042	44 061	46 860
- Logements individuels purs	49 585	47 904	47 272	46 248	46 905	53 241	44 352	35 714	29 202	57 027	41 648	35 225	31 083	33 802	34 178
- Logements individuels groupés	14 655	12 595	12 534	12 615	12 799	14 538	12 125	12 174	10 833	13 602	11 761	10 378	9 959	10 259	12 682
Logements collectifs	50 843	46 349	45 002	45 134	52 058	53 989	49 315	46 024	43 015	43 039	37 589	33 636	34 822	34 176	34 756
Logements en résidence	5 986	5 672	5 009	4 930	6 079	6 794	4 559	3 946	5 129	4 797	4 691	4 364	5 039	4 945	3 943
Total	121 069	112 520	109 817	108 927	117 841	128 562	110 351	97 858	88 179	118 465	95 689	83 603	80 903	83 182	85 559

Unité : nombre de logements

Notes :

Les données postérieures à février 2009 sont fournies à titre provisoire

France entière (France métropolitaine + DROM)

Source : SOeS, SII@del2

Construction de Logements en France : Principaux Indicateurs

1c) Tableau : Nombre de Logements Commencés en France (en Cumul sur les 12 derniers mois), par Type de Logement, 2007-2009

	févr-07	mars-07	avr-07	mai-07	juin-07	juil-07	août-07	sept-07	oct-07	nov-07	déc-07	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 :	242 742	243 408	239 770	239 489	238 872	244 544	246 654	246 152	247 964	244 916	242 823	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	190 716	191 009	188 705	188 550	188 329	192 344	194 331	193 666	195 067	192 535	190 746	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	52 026	52 399	51 065	50 939	50 543	52 200	52 323	52 486	52 897	52 381	52 077	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	188 051	187 328	184 269	187 308	188 543	191 712	194 623	196 183	198 927	195 681	200 496	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	20 412	21 597	21 598	21 952	21 690	21 794	22 782	22 812	22 605	22 612	22 362	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	451 205	452 333	445 637	448 749	449 105	458 050	464 059	465 147	469 496	463 209	465 681	464 650	462 631	454 612	445 459	440 305	424 950	431 311	425 726	414 853	407 439	410 512	400 191

	févr-08	mars-08	avr-08	mai-08	juin-08	juil-08	août-08	sept-08	oct-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
Logements individuels :	238 564	231 848	226 032	221 583	212 179	222 413	219 134	215 029	210 849	213 993	211 961	208 802	210 700	209 676	211 494	208 848	210 683	190 824	186 634	184 115	182 642	177 915	177 566
- Logements individuels purs	185 904	180 212	174 420	169 786	162 509	173 011	169 922	166 295	162 336	164 530	163 591	161 653	163 239	163 102	165 053	163 783	164 983	146 627	143 410	141 758	141 011	136 354	134 288
- Logements individuels groupés	52 660	51 636	51 612	51 797	49 670	49 402	49 212	48 734	48 513	49 463	48 370	47 149	47 461	46 574	46 441	45 065	45 700	44 197	43 224	42 357	41 631	41 561	43 278
Logements collectifs	201 800	201 386	198 997	198 599	192 343	189 311	187 541	181 393	178 355	178 470	169 667	162 943	162 065	157 279	157 336	151 562	149 086	146 011	141 899	140 223	136 664	135 759	137 390
Logements en résidence	22 267	21 378	20 430	20 123	20 428	19 587	19 051	18 431	18 235	18 049	18 563	17 577	18 597	18 981	19 535	19 592	18 891	19 464	19 354	19 039	19 024	18 914	18 291
Total	462 631	454 612	445 459	440 305	424 950	431 311	425 726	414 853	407 439	410 512	400 191	389 322	391 362	385 936	388 365	380 002	378 660	356 299	347 887	343 377	338 330	332 588	333 247

Unité : nombre de logements

Notes :

Nombre de mises en chantier cumulées au cours des 12 derniers mois

Les données postérieures à février 2009 sont fournies à titre provisoire

France entière (France métropolitaine + DOM)

Source : SOeS, S@rde2