

## *I – L'activité immobilière*

## I1 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

En 2013, l'activité immobilière (*encadré*) s'établit à 274,7 milliards d'euros, en baisse de 3,9 % en valeur (11.1). Après le point haut de 2011, elle se rapproche de son niveau de 2006 (279,2 milliards d'euros). Le rattrapage de 2010 et 2011 n'est plus effectif en 2012 et 2013. Cette baisse porte essentiellement sur l'ancien (- 6,9 %) alors que dans le neuf l'activité est presque stable (+ 0,1 %). Les gros travaux d'entretien amélioration diminuent après trois années de hausse (- 0,2 % après + 1,6 en 2012).

### L'activité immobilière des ménages et des personnes morales diminue

L'activité immobilière des ménages, qui représente la grande majorité de l'activité immobilière totale, diminue en 2013 (- 4,0 %) pour se situer à 247,6 milliards d'euros. Elle reste malgré tout supérieure au niveau de 2009 qui s'établissait à 204,4 milliards d'euros.

En 2013, l'activité immobilière des personnes morales diminue de 2,5 % pour la première fois depuis 2001. Les organismes HLM en constituent la majeure partie (64,9 %). L'activité immobilière

des HLM diminue (en valeur) de 1,4 % en 2013 après + 8,5 % en 2012.

### L'activité immobilière dans l'ancien se replie fortement

L'activité immobilière diminue nettement dans l'ancien (- 6,9 %), contribuant à hauteur de - 3,9 points au repli de l'activité immobilière totale. La baisse de l'activité immobilière dans l'ancien résulte de la diminution du volume (- 4,9 %) et de celle des prix (- 2,1 %). En revanche, les travaux et le neuf stagnent en 2013 respectivement - 0,2 % et + 0,1 % (0,0 point de contribution - 11.2 et 11.3)

### Ralentissement des prix

L'indice du prix de l'entretien amélioration décelère en 2013 (1,2 % après 1,6 % en 2012). Les indices du coût de la construction et du prix notaires-Insee diminuent en 2013 ; leur variation s'établit respectivement à - 0,9 % et - 2,1 %, après + 2,5 % et - 0,5 % en 2012 (11.4).

### Activité immobilière, investissement et FBCF

**L'activité immobilière** comprend trois types d'opérations :

- l'investissement en logements neufs (construits à l'initiative de l'acquéreur final ou achetés à un promoteur), pour lequel on distingue la valeur des terrains d'assiette, le coût de la construction et les frais et droits liés ;
- les travaux d'amélioration et de gros entretien qui, par opposition aux petits travaux d'entretien courant, participe à la formation brute de capital fixe en logement ;
- les transactions sur les logements d'occasion qui incluent, de fait, la valeur du bâti et du terrain ainsi que celle des frais et droits liés, calculés sur barèmes. Elles sont évaluées en valeur TTC.

**La formation brute de capital fixe (FBCF)** est incluse dans l'activité immobilière. Elle comprend uniquement la production de logements neufs acquis par les producteurs des filières du CSL et les travaux de gros entretien. Elle n'inclut pas les terrains. En outre, en raison de la limitation du champ du CSL aux producteurs de service de logement, la FBCF du CSL inclut les acquisitions de logements d'occasion nettes des cessions (hors terrains, y compris frais et droits liés). C'est-à-dire les flux entrants nets de logements anciens dans le champ du CSL.

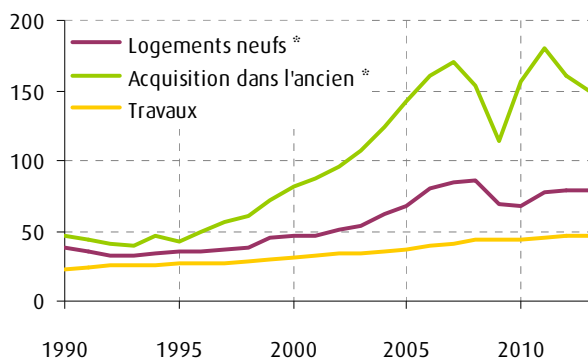
**L'investissement** en logements prend en compte, en plus de la FBCF, les terrains d'assise des logements neufs (et des logements d'occasion, nets des cessions).

### 11.1 Activité immobilière, FBCF et investissement en logements

	Évolution (en %)		Valeur (en milliards d'euros)
	2012/2011	2013/2012	2013
	(1) Construction de logements neufs	2,4	0,0
(2) Terrains d'assise des logements neufs	1,3	0,3	15,7
(3) Frais et droits (neuf)	0,9	-1,4	1,1
<b>(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)</b>	<b>2,2</b>	<b>0,1</b>	<b>79,1</b>
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	-10,9	-6,9	100,4
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	-10,9	-6,9	39,4
(7) Frais et droits (ancien)	-11,6	-6,2	9,9
<b>(8) Acquisition de logements d'occasion, yc terrains (5 + 6 + 7)</b>	<b>-10,9</b>	<b>-6,9</b>	<b>149,7</b>
<b>(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration</b>	<b>1,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>45,9</b>
<b>(10) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)</b>	<b>-5,7</b>	<b>-3,9</b>	<b>274,7</b>
(11) Acquisitions nettes de cessions hors terrains	-10,9	-6,9	0,5
(12) Acquisitions nettes de cessions yc terrains	-10,9	-6,9	0,6
<b>(13) FBCF (1 + 3 + 7 + 9 + 11)</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,7</b>	<b>119,8</b>
<b>(14) Investissement (1 + 2 + 3 + 7 + 9 + 12)</b>	<b>0,7</b>	<b>-0,5</b>	<b>135,5</b>

Source : CSL2013

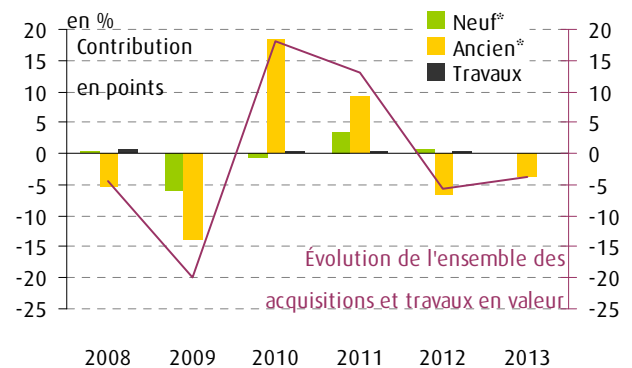
### 11.2 Montant de l'activité immobilière par segments



Source : CSL2013

\* y compris frais et droits liés

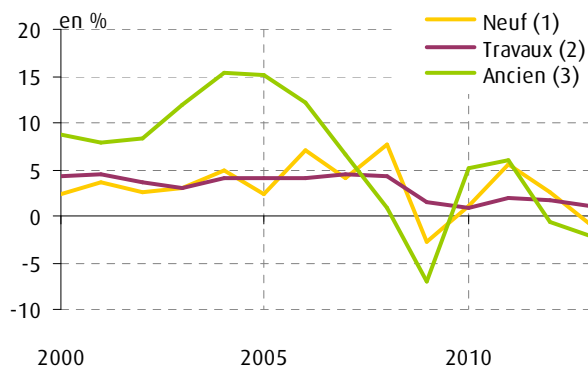
### 11.3 Contributions des segments à l'activité immobilière



Source : CSL2013

\* y compris frais et droits liés

### 11.4 Évolution annuelle des prix de l'activité immobilière

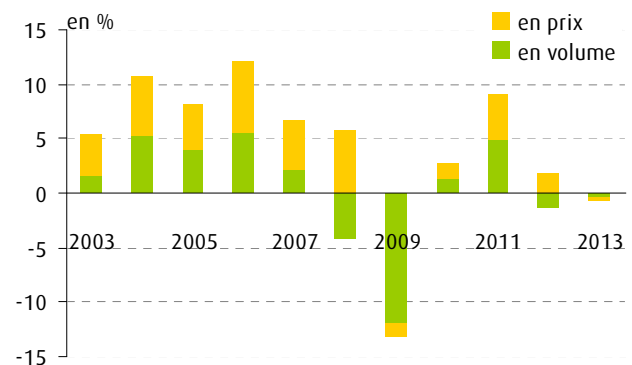


Sources : (1) Insee - Indice du coût de la construction (ICC)

(2) Insee - Indice de prix de l'entretien amélioration (IPEA)

(3) indice Insee-Notaires

### 11.5 Partage volume-prix de la formation brute de capital fixe (FBCF)



Source : CSL2013

## 12 - LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

Dans un contexte où l'activité immobilière poursuit sa baisse (- 3,9 % en 2013 après - 5,7 % en 2012 - *fiche 11*), les encours de crédits à l'habitat des ménages pour le logement connaissent une progression de 3,3 % en 2013, après + 3,0 % en 2012.

### Diminution des flux de crédits nouveaux versés aux ménages en 2013

Le flux brut des crédits immobiliers aux ménages diminue peu en 2013 (- 1,2 %) après sa forte baisse de 2012 (- 22,4 %). Le montant des crédits nouveaux versés (*encadré*) aux ménages s'établissent ainsi à 116,5 milliards d'euros. Ce montant ne tient pas compte des opérations de rachats et de renégociations de prêts (représentant plus d'un tiers des montants versés) suscitées par la baisse des taux enclenchée à partir d'avril 2012. Cette configuration favorable aux emprunteurs témoigne de l'absence de contraintes sur l'offre de financements bancaires mis à la disposition des candidats à une acquisition.

Les flux de crédits nouveaux sont en diminution pour le neuf (- 15,2 % en 2013 - *I2.1*) et les travaux (- 3,8 %). En revanche, ils augmentent dans l'ancien (+ 6,7 %). La baisse des crédits libres, qui représentent l'essentiel des crédits immobiliers accordés aux ménages, et des crédits aidés décélère en 2013 (respectivement - 0,1 % et - 32,4 % après - 20,8 % et - 51,4 % en 2012). La diminution des crédits aidés est certainement due au repli du prêt à taux zéro (PTZ - *fiche A12*) : le montant des mises en force s'établit à 2,2 milliards d'euros, en net recul par rapport à 2012 (- 37,8 %). Cette diminution s'explique par l'effet du recentrage du dispositif sur le neuf à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 (un certain nombre de PTZ émis en 2011 pour des logements anciens ayant été versés en 2012).

Les crédits versés pour les travaux (11,6 milliards en 2013) sont orientés à la baisse (- 3,8 %) pour la troisième année consécutive.

Cela peut être dû à la diminution de 3,9 % de l'éco-prêt à taux zéro qui représente 0,6 milliard en 2013.

### Les prêts versés aux organismes HLM diminuent légèrement

Dans le même temps, les prêts aidés versés aux organismes HLM, qui représentent plus de la moitié de leur financement, sont en légère diminution (- 0,7 %). Cette évolution est différente selon le neuf (+ 2,1 %), les travaux (- 5,6 %) et l'ancien (- 21,7 %). Au total, ils restent à un niveau élevé (10,3 milliards d'euros en 2013), comme le niveau des subventions d'investissement (2,3 milliards), et les encours continuent de progresser à un rythme soutenu (environ 6,0 % pour les concours du Fonds d'épargne) traduisant la poursuite de l'effort d'investissement induit par le plan de relance et par le PNRU (*fiche 14*).

### Les fonds propres

Les fonds propres associés au financement sont calculés par solde entre l'investissement et les divers crédits mesurés. Ils s'établissent à 141,4 milliards d'euros en 2013, représentant ainsi 51,5 % du financement de l'activité immobilière (*I2.5*).

### Les conditions de financement

Les taux fixes des crédits habitat accordés aux ménages continuent de baisser en moyenne annuelle en 2013 (3,2 % contre 3,4 % en 2012). Ils se stabilisent autour de 3,1 % (*I2.2*) en fin d'année avant de reprendre leur baisse en 2014.

La durée moyenne des crédits à l'habitat hors prêts relais diminue pour la deuxième année consécutive (- 5,0 mois en 2013 après - 3,5 mois en 2012) pour s'établir à 212,5 mois en 2013.

### Crédits aux logements

#### Crédits versés / crédits signés

Le suivi des crédits à l'habitat aux ménages s'appuie sur les résultats du modèle Sachem développé par l'Observatoire de la production de crédits immobiliers jusqu'en 2011 puis sur les données Banque de France. Le modèle Sachem est basé sur des durées de vie des encours et permet notamment de déterminer des dates de versement des fonds liés aux crédits ainsi que des remboursements en capital. Les résultats de ce modèle, pour une période donnée, diffèrent donc des crédits mesurés par la Banque de France qui publie des statistiques en dates de mise en force (signature des crédits). Pour le neuf, cette différence de mesure temporelle est particulièrement importante puisque les crédits versés correspondent à des tranches de financement associées à un état d'avancement des travaux de construction. Ils sont donc plus à même d'être comparés à de la formation brute de capital fixe (FBCF) ou à de l'investissement, tels que mesurés dans le compte du logement à partir de permis de construire contenus dans Sit@del2 (*fiche 13*).

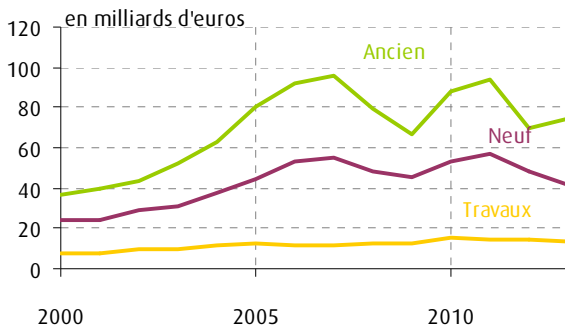
Les crédits versés se distinguent selon le segment (neuf, ancien, travaux, étant entendu qu'une certaine perméabilité peut exister entre ces catégories, notamment entre ancien et travaux) et selon les types de crédits.

#### Crédits aidés / crédits libres

Les crédits considérés comme aidés sont : le prêt aidé pour l'accession à la propriété (PAP), le PTZ (*fiche A12*) et l'Éco-PTZ qui ne concerne que les travaux (*voir glossaire*).

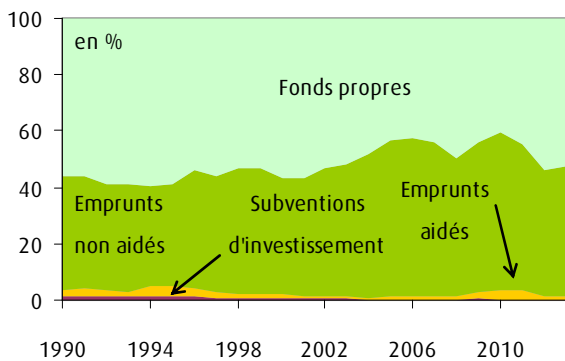
Les crédits non aidés incluent, outre les crédits libres, les prêts d'épargne logement (0,7 milliard d'euros en 2013) qui, dans un contexte de taux d'intérêt des crédits à l'habitat faible, ne représentent pas d'avantage de taux relativement aux crédits libres ; les Pass-foncier suspendus en 2012 ; les PC-PAS.

## 12.1 Crédits à l'habitat versés dans l'ancien, dans le neuf et dans les travaux en 2012



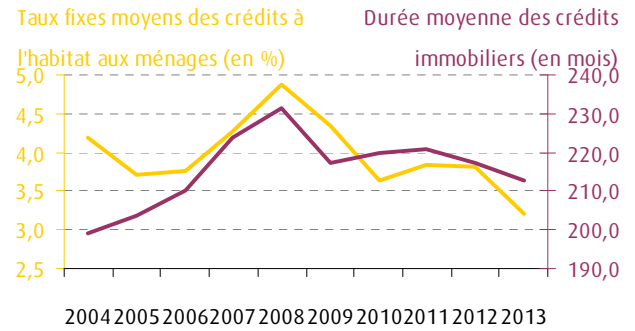
Source : CSL2013 d'après Banque de France et modèle Sachem jusqu'en 2011

## 12.3 Le financement de l'investissement en logements des ménages



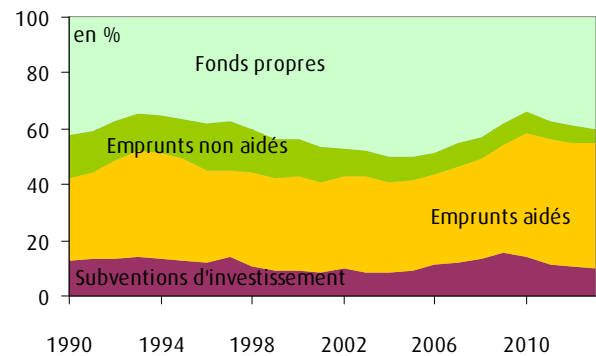
Source : CSL2013

## 12.2 Taux fixes et durée des crédits aux ménages



Source : Banque de France

## 12.4 Le financement de l'investissement en logements des personnes morales



Source : CSL2013

## 12.5 Le financement des acquisitions et des travaux

	Montants (en milliards d'euros)	Structure (en %)		
	2013	2011	2012	2013
Fonds propres**	34,9	23,3	36,4	44,1
Subventions d'investissement	2,1	3,1	2,9	2,7
Emprunts aidés	11,6	15,3	15,3	14,7
Emprunts non aidés	30,4	58,3	45,3	38,5
<b>Ensemble logements neufs</b>	<b>79,1</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Fonds propres**	75,2	47,9	56,4	50,2
Subventions d'investissement	0,2	0,2	0,2	0,1
Emprunts aidés	0,6	3,0	1,0	0,4
Emprunts non aidés	73,7	48,9	42,4	49,2
<b>Ensemble logements d'occasion</b>	<b>149,7</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Fonds propres**	31,3	65,3	67,1	68,2
Subventions d'investissement	0,9	2,0	1,7	2,0
Emprunts aidés	2,6	5,9	5,9	5,6
Emprunts non aidés	11,1	26,8	25,2	24,2
<b>Ensemble travaux</b>	<b>45,9</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Fonds propres**	141,4	44,2	52,6	51,5
Subventions d'investissement	3,3	1,2	1,2	1,2
Emprunts aidés	14,8	6,6	5,8	5,4
Emprunts non aidés	115,2	48,0	40,5	42,0
<b>Total acquisitions et travaux</b>	<b>274,7</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\* Les fonds propres sont calculés comme étant le solde entre d'une part, la mesure de l'investissement et d'autre part, celle des crédits versés aux ménages estimés à partir des données de la Banque de France et du modèle Sachem jusqu'en 2011.

Source : CSL2013

## 13 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES MÉNAGES

L'activité immobilière des ménages s'établit, en 2013, à 247,6 milliards d'euros (13.1). Ainsi, les ménages représentent, à eux seuls 90,1 % de l'activité immobilière totale. Après la reprise de 2010 et de 2011, leur activité immobilière diminue ces deux dernières années (- 4,0 % en 2013 après - 6,9 % en 2012). Cette diminution concerne avant tout les acquisitions dans l'ancien (- 6,8 % en 2013). Les acquisitions dans le neuf et les gros travaux ont des évolutions plus modérées (respectivement + 0,6 % et - 0,1 % - 13.2).

L'ensemble des filières de ménages sont orientées à la baisse. Elle est plus marquée pour les bailleurs (- 9,8 %) ; l'activité immobilière des autres filières baisse relativement moins (- 3,1 % pour les propriétaires occupants et - 5,0 % pour les résidences secondaires).

### Forte diminution du niveau d'acquisitions de logements anciens en 2013

Les acquisitions de logements anciens réalisées par les ménages représentent 147,4 milliards d'euros en 2013, soit près des deux tiers de leur activité immobilière. Elles baissent fortement pour la deuxième année consécutive (- 6,8 % en 2013 après - 10,9 % en 2012). Cette évolution traduit à la fois une baisse des volumes (- 4,8 % pour 2013<sup>(1)</sup>) et des prix (- 2,1 % en 2013). Toutefois la diminution des prix reste modérée par rapport à l'ajustement des prix important qui avait marqué l'année 2009 (- 7,1 %).

Cette évolution des prix France entière ne rend pas compte des disparités sur le territoire et de la différence qu'il peut exister sur les ajustements de prix entre les différents marchés locaux. Pour autant cette année les tendances convergent en Île-de-France (- 1,3 %) et en Province (- 2,5 %).

*(1) Le volume des acquisitions de logements anciens est obtenu en déflétant la valeur des acquisitions basée sur l'assiette des droits de mutation par les prix. L'évolution de ce volume diffère de celle du nombre de transactions. En effet, la date de l'acte de vente est antérieure à la date d'enregistrement des droits de mutation par la Direction générale des finances publiques (DGFIP). Ces décalages temporels créent des divergences d'évolution sur une année civile.*

### Augmentation en volume du neuf et baisse des travaux

Après une année de diminution, l'investissement en volume en logements neufs des ménages augmente en 2013 (1,5 % en volume après - 2,3 % en 2012 et + 0,6 % en valeur). Il s'établit désormais à 59,1 milliards d'euros, représentant ainsi un peu plus d'un cinquième de l'ensemble de leur activité immobilière.

Cette hausse se concentre sur les propriétaires occupants, qui continuent de bénéficier du dispositif PTZ+ : leur dépense d'investissement s'élève à 43,2 milliards d'euros en 2013 (+ 6,9 %). Dans le même temps, celle des ménages bailleurs connaît un net recul (- 15,8 %), conséquence des rabotages successifs du dispositif Scellier et des incertitudes qui ont pu peser sur la prolongation des dispositifs d'investissement locatif avant la mise en place du dispositif Duflot, par ailleurs moins avantageux.

Les travaux d'entretien-amélioration représentent 41,1 milliards d'euros en 2013. Après deux années de croissance, les travaux d'entretien-amélioration diminuent en valeur (- 0,1 % après + 0,8 % en 2012). Les travaux baissent en volume en 2013 (- 1,2 % après - 0,8 % en 2012).

### Légère diminution de la FBCF

La FBCF des ménages (y compris frais et droits liés) est composée à 47,3 % par les acquisitions de logements neufs et à 42,3 % par les gros travaux d'entretien amélioration, les 10,4 % restants étant attribués à de l'ancien (où seuls les frais et le solde des acquisitions et cessions hors terrains sont comptabilisés). Compte tenu d'une baisse dans les travaux d'entretien amélioration et l'ancien, la FBCF recule de 0,3 % en volume après - 2,8 % en 2012 (13.3). Les prix diminuent également (- 0,2 % après + 1,8 % en 2012), tant dans le neuf que pour l'ancien et les travaux, portant l'évolution en valeur à - 0,4 % en 2013.

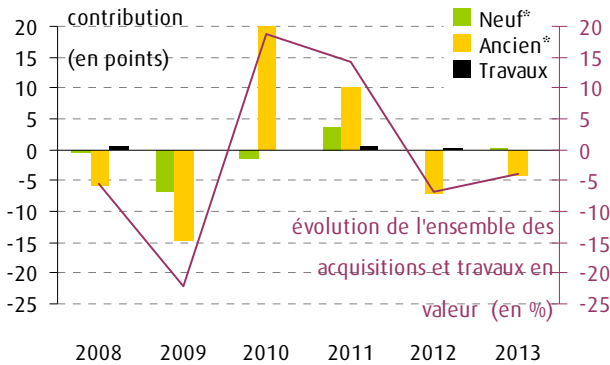
### 13.1 L'activité immobilière des ménages

en milliards d'euros	1993	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Investissement en logements neufs*	24,1	46,8	54,2	58,8	68,5	71,7	70,4	52,2	49,6	58,7	58,8	59,1
Acquisition de logements anciens*	39,2	105,0	121,9	139,9	158,3	167,4	151,4	112,3	153,2	177,5	158,1	147,4
Travaux	21,3	31,0	32,7	34,3	36,2	38,6	40,4	39,9	39,7	40,8	41,1	41,1
<b>Ensemble</b>	<b>84,5</b>	<b>182,8</b>	<b>208,9</b>	<b>233,0</b>	<b>263,1</b>	<b>277,6</b>	<b>262,2</b>	<b>204,4</b>	<b>242,6</b>	<b>276,9</b>	<b>258,0</b>	<b>247,6</b>

\* y compris frais et droits liés

Source : CSL2013

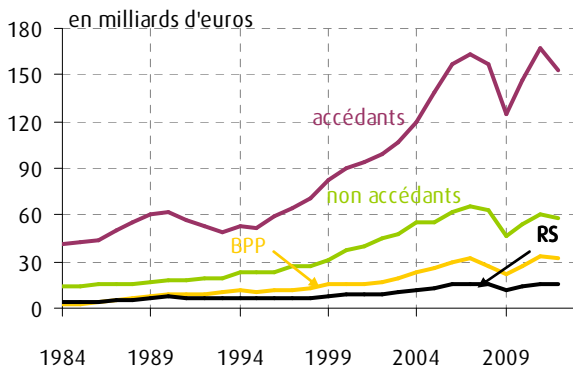
### 13.2 Contributions des différents segments à l'activité immobilière des ménages



Source : CSL2013

\* y compris frais et droits liés

### 13.4 L'activité immobilière\* des ménages par filière



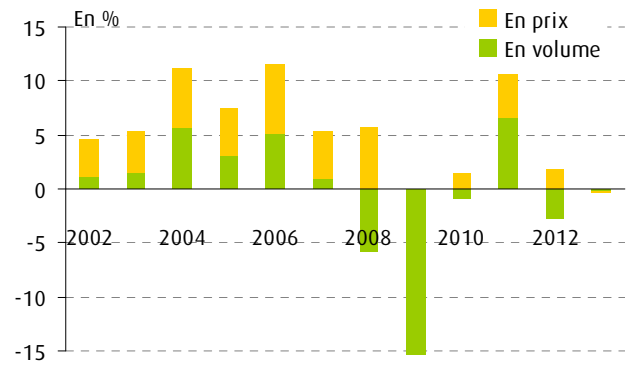
BPP : bailleurs personnes physiques

RS : résidences secondaires

\* y compris frais et droits liés

Source : CSL2013

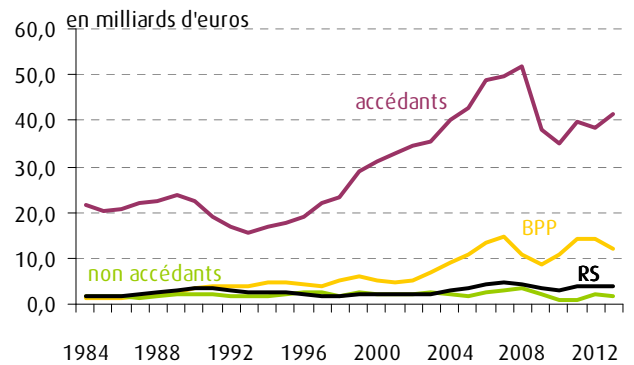
### 13.3 Partage volume/prix de la formation brute de capital fixe\* (FBCF) des ménages



Source : CSL2013

\* y compris frais et droits liés

### 13.5 L'investissement en logements neufs des ménages par filière



BPP : bailleurs personnes physiques

RS : résidences secondaires

Source : CSL2013

## 14 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

En 2013, l'activité immobilière des personnes morales s'élève à 27,1 milliards d'euros (14.7). Malgré une légère baisse (- 2,5 %), le niveau reste élevé compte tenu de l'effort d'investissement des organismes HLM qui se maintient à un niveau historiquement haut.

### L'investissement des organismes HLM reste à un niveau historiquement élevé

Les dépenses d'acquisitions et travaux des bailleurs HLM (entreprises sociales pour l'habitat ESH et offices publics pour l'habitat OPH) atteignent 17,6 milliards d'euros en 2013 soit presque les deux tiers de l'activité immobilière des personnes morales.

Après de nombreuses années de forte progression (+ 15,2 % en moyenne annuelle entre 2005 et 2012), tant pour le neuf que pour l'ancien et les travaux, l'investissement se maintient en 2013 à des niveaux très élevés. Le léger recul de 2013 (- 1,4 %) est avant tout le fait des acquisitions de logements anciens. Dans le neuf et les travaux, le niveau de l'investissement reste stable, à un point haut : 12,7 milliards d'euros investis dans le neuf et 4,2 milliards en travaux.

Il est intrinsèquement lié aux conditions de financement des logements sociaux (*encadré*) et à l'effort financier public en faveur du logement social (avantages fiscaux et subventions). Celui-ci est monté en puissance entre 2005 et 2010 dans le cadre du plan de cohésion sociale, du plan de relance ou du plan national de rénovation urbaine. Ainsi, cet effort d'investissement des HLM se traduit également dans les montants d'aides distribués à cette filière (*fiche A6*).

### Baisse de l'investissement des autres bailleurs sociaux et des autres personnes morales

L'activité immobilière des autres personnes morales (sociétés immobilières d'investissement, sociétés d'assurances, établissements bancaires...) est estimée à 6,7 milliards en 2013 (14.4). Elle diminue de 1,3 % en 2013, à la fois le neuf, qui représente l'essentiel de leur activité immobilière, dans l'ancien et les travaux d'entretien amélioration.

L'activité immobilière des autres bailleurs sociaux estimée à 2,8 milliards en 2013 diminue également (- 11,3 %). Elle concerne également tous les segments et notamment le neuf (- 15,0 % en 2013).

### Dispositifs de financement de bailleurs sociaux

Les prêts au logement locatif social sont la composante principale du financement de l'investissement en logements sociaux. Ces prêts de très long terme (40 ans, voire 50 ans pour la partie du prêt finançant la charge foncière et 60 ans dans les zones tendues à compter de 2014) sont distribués majoritairement par le Fonds d'épargne géré par la caisse des dépôts (CDC) et financés sur les fonds épargnés sur livret A, centralisés auprès du Fonds d'épargne. Les taux de ces prêts sont variables et indexés sur la rémunération du livret A, qui peut être revue une fois au 1<sup>er</sup> février et 1<sup>er</sup> août (éventuellement au 1<sup>er</sup> mai ou au 1<sup>er</sup> novembre en cas de variation importante du taux) sur la base des taux interbancaires Euribor et Eonia et de l'inflation sans que sa variation ne dépasse 1,5 point à la hausse ou à la baisse.

On distingue trois types de crédits regroupés dans le terme de prêt au logement locatif social :

- **le Plus** (prêt locatif à usage social), mis en place en 1999, produit « standard » du logement social dont le taux est égal à celui du Livret A + 60 points de base (soit 1,85 % au 1<sup>er</sup> août 2013) ;
- **le PLA-I** (prêt locatif aidé d'intégration) pour des logements réservés aux ménages qui cumulent difficultés financières et sociales (taux égal au Livret A - 20 pb, soit 1,05 % au 1<sup>er</sup> août 2013) ;
- **le PLS** (prêt locatif social), en priorité pour des logements situés dans les zones où le marché locatif est tendu (taux égal au Livret A + 111 pb, soit 2,36 % au 1<sup>er</sup> août 2013, livret A + max 136 pbs si autre que personne morale).

Chacun de ces types de crédits dispose de conditions particulières associées, au sein d'un dispositif de financement global, à des montants de subvention et à des aides fiscales particulières (TVA à taux réduit, exonération de TFPB, etc). (*Encadré fiche A6*)

S'ajoutent à ces crédits au logement locatif social :

- **le PLI** (prêt locatif intermédiaire) pour des logements dont les loyers se situent entre ceux des logements locatifs sociaux et ceux du marché libre (taux égal au Livret A + 140 pb, soit 2,65 % au 1<sup>er</sup> août 2013),
- **le prêt à l'amélioration** (au taux égal au taux du PLUS) qui finance les travaux d'amélioration ou de rénovation des logements sociaux (les travaux d'amélioration de la performance énergétique bénéficiant d'un prêt au taux plus avantageux, l'éco-prêt logement social). Une subvention - **la Palulos** (Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale) - est destinée aux travaux d'amélioration du confort ou de mise en conformité aux normes notamment. Elle n'est plus octroyée que marginalement.

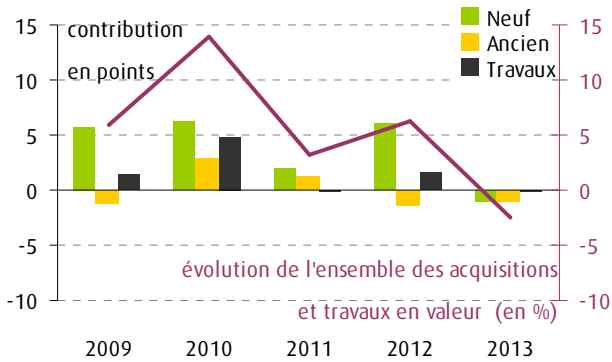


#### 14.1 Activité immobilière des personnes morales (résidences principales)

en milliards d'euros	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Neuf</b>									
Organismes HLM	4,1	5,0	6,9	8,3	10,2	11,9	11,6	12,7	12,7
Autres bailleurs sociaux	1,1	1,5	1,9	2,2	2,1	2,1	2,1	1,9	1,6
Autres personnes morales	4,2	4,8	4,6	5,1	4,5	4,2	5,0	5,7	5,7
<b>Ensemble investissement logements neufs</b>	<b>9,4</b>	<b>11,3</b>	<b>13,3</b>	<b>15,6</b>	<b>16,8</b>	<b>18,2</b>	<b>18,7</b>	<b>20,3</b>	<b>20,0</b>
% Neuf / Total	67,7	70,0	71,4	74,4	75,7	71,9	71,6	73,1	73,8
<b>Occasion</b>									
Organismes HLM	0,4	0,5	0,6	0,6	0,8	1,0	1,0	0,9	0,7
Autres bailleurs sociaux	0,7	0,8	0,8	0,8	0,6	0,8	0,9	0,8	0,7
Autres personnes morales	0,8	0,9	1,0	0,9	0,6	0,9	1,0	0,9	0,9
<b>Ensemble acquisitions logements d'occasion</b>	<b>1,9</b>	<b>2,2</b>	<b>2,4</b>	<b>2,3</b>	<b>2,0</b>	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>	<b>2,3</b>
% Occasion / Total	14,1	13,6	12,8	10,9	9,0	10,5	11,4	9,4	8,5
<b>Travaux</b>									
Organismes HLM	2,1	2,2	2,5	2,6	2,8	3,8	3,8	4,2	4,2
Autres bailleurs sociaux	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5
Autres personnes morales	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
<b>Ensemble des travaux</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>	<b>4,5</b>	<b>4,4</b>	<b>4,9</b>	<b>4,8</b>
% Travaux / Total	18,3	16,4	15,8	14,7	15,3	17,6	17,0	17,5	17,7
<b>Total</b>									
Organismes HLM	6,6	7,6	9,9	11,5	13,8	16,7	16,4	17,8	17,6
Autres bailleurs sociaux	2,1	2,6	3,0	3,3	3,1	3,4	3,5	3,1	2,8
Autres personnes morales	5,2	5,9	5,7	6,2	5,3	5,2	6,2	6,8	6,7
<b>Ensemble de l'activité immobilière</b>	<b>13,8</b>	<b>16,1</b>	<b>18,7</b>	<b>21,0</b>	<b>22,2</b>	<b>25,3</b>	<b>26,1</b>	<b>27,8</b>	<b>27,1</b>

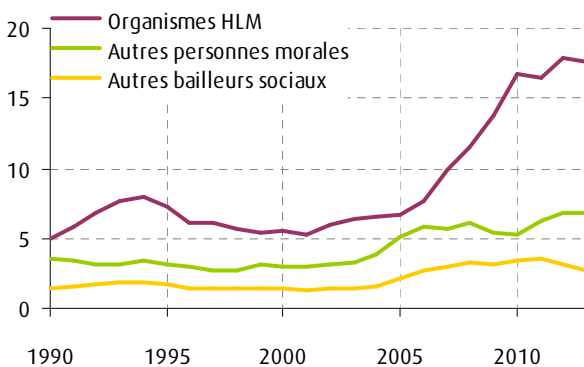
Source : CSL2013

#### 14.2 Contributions des différents segments à l'activité immobilière des personnes morales



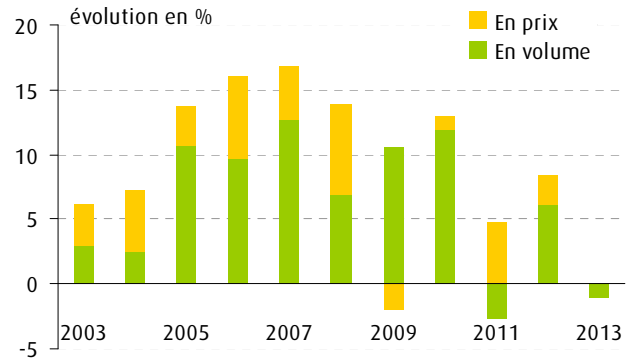
Source : CSL2013

#### 14.4 L'activité immobilière des personnes morales par filières



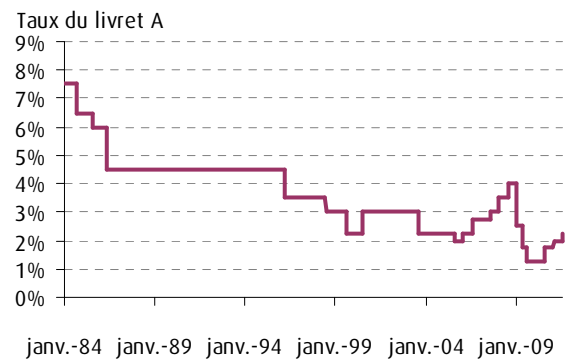
Source : CSL2013

#### 14.3 Partage volume/prix de la formation brute de capital fixe (FBCF) des personnes morales



Source : CSL2013

#### 14.5 La rémunération du livret A



Source : CSL2013

## 15 - LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENTS NEUFS

En 2013, la formation brute de capital fixe en logements neufs (FBCF), hors frais et droits liés, s'élève à 62,4 milliards d'euros. Après deux années de hausse (+ 2,4 % en 2012 et + 13,5 % en 2011), la FBCF stagne en 2013 (+ 0,0 % hors frais et droits liés).

En 2013, la FBCF en volume des particuliers baisse pour la deuxième année consécutive (- 6,3 % après - 5,5 % en 2012). Cette réduction a été accentuée notamment par une nouvelle diminution des plafonds de ressources pour le PTZ+.

### Diminution des prix en 2013

L'indice du coût de la construction diminue en 2013 après trois années de hausse : - 0,9 % en 2013 après + 2,5 % en 2012. L'augmentation des volumes (+ 0,9 %) a donc été compensée par la baisse des prix (15.1).

### Augmentation de la FBCF en volume pour les logements neufs

L'évolution de la FBCF en logements neufs redevient positive (+ 0,9 % en 2013 après - 0,1 % en 2012). En effet, la production en volume augmente de 0,3 % (fiche 16 - 15.3) tandis que, les stocks des promoteurs ralentissent en 2013 par rapport à ceux de 2012.

En 2013 pour la troisième année consécutive, les stocks de logements construits des promoteurs sont positifs (+ 350 000 m<sup>2</sup> en 2013 après + 570 000 m<sup>2</sup> en 2012 - 15.2).

La production de logements neufs en volume augmente de nouveau en 2013 pour la troisième année consécutive (+ 0,3 % en 2013 après + 1,3 % en 2012). Cette augmentation est à relier avec un niveau élevé de mises en chantiers au premier trimestre 2013 dû à la fin du dispositif Scellier. La production en volume de maisons individuelles baisse toujours en 2013 (- 4,7 % après - 4,1 % en 2012). Les logements individuels groupés produits en 2013 augmentent (+ 1,2 % après + 0,2 % en 2012). La construction de logements collectifs continue également d'augmenter (+ 5,0 % en 2013 après + 7,7 % en 2012).

### Les autres composantes de la FBCF

La FBCF en logement inclut d'autres éléments que la production de logements neufs : frais et droits liés aux transactions (yc ancien) et gros travaux d'entretien amélioration (encadré fiche 17). En revanche elle ne comprend pas les terrains (15.4). Compte tenu des évolutions de ces autres éléments, la FBCF totale s'établit à 119,8 milliards d'euros. Elle connaît une diminution en volume de 0,4 % ainsi qu'une baisse des prix (- 0,2 %).

### Évaluation de la FBCF en logements neufs à partir de la production

En comptabilité nationale, la FBCF est enregistrée au moment du transfert de propriété. Lorsqu'ils sont produits pour compte propre et lorsqu'ils font l'objet d'un contrat de vente à l'avance (vente en l'état futur d'achèvement), les logements sont enregistrés en FBCF de l'acquéreur au prorata de l'avancement des travaux. Ainsi, dans le CSL, la mesure de la FBCF en logements neufs découle de celle de la production (fiche 16).

L'évaluation de la FBCF en logements neufs, repose sur une estimation à partir des données physiques (tableau 15.3) assurant ainsi une cohérence intrinsèque entre ces deux mesures.

(1) La production de logements neufs est estimée sur la base de l'avancement des travaux liés aux permis de construire de la base Sit@del2 (fiche 16) en quantités physiques (m<sup>2</sup>).

(2) Les variations de stocks promoteurs sont comptabilisées (cf. ci-dessous).

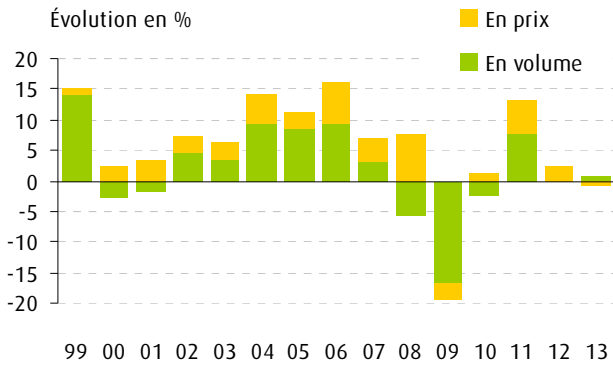
(3) Des coefficients de volume sont introduits permettant d'évaluer différemment les surfaces selon les segments. Ces coefficients correspondent aux différentiels de prix par type de logement et région livrés par l'enquête prix de revient des logements neufs (EPRLN). Les évolutions obtenues définissent une évolution en volume. La méthode permet ainsi de capter les effets liés à la déformation de la structure de la construction au cours du temps (répartition par type et région).

(4) L'évolution en prix est donnée par l'indice du coût de la construction (ICC) et permet d'obtenir des évolutions en valeur.

(5) Le montant en valeur est donné par les évolutions et un niveau de base défini pour les années 1995 et 1996.

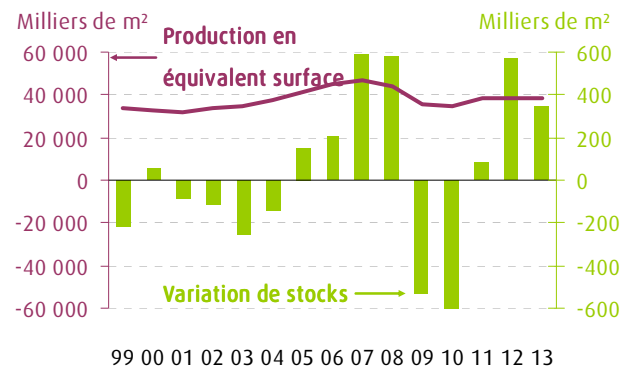
La FBCF en logements neufs est déterminée par filière d'investisseurs. Les promoteurs ne sont pas considérés dans le compte du logement comme une filière d'investisseurs. Dans le cas d'un logement construit par un promoteur et ayant déjà trouvé un acquéreur, sa production est prise en compte dans la filière d'investisseurs correspondante à l'acquéreur. Dans le cas contraire, sa production est comptabilisée dans les stocks. Les logements en cours de construction n'ayant pas encore d'acquéreur final sont comptabilisés, tout comme les logements achevés détenus par les promoteurs, en « variation de stocks utilisateurs ». Les données relatives aux stocks sont issues de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN).

### 15.1 Évolution en volume et prix de la FBCF



Sources : CSL 2012, insee, Indice du coût de la construction et SOeS, Sit@del2 base au 30/10/14, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

### 15.2 Production en équivalent surface et variation de stocks



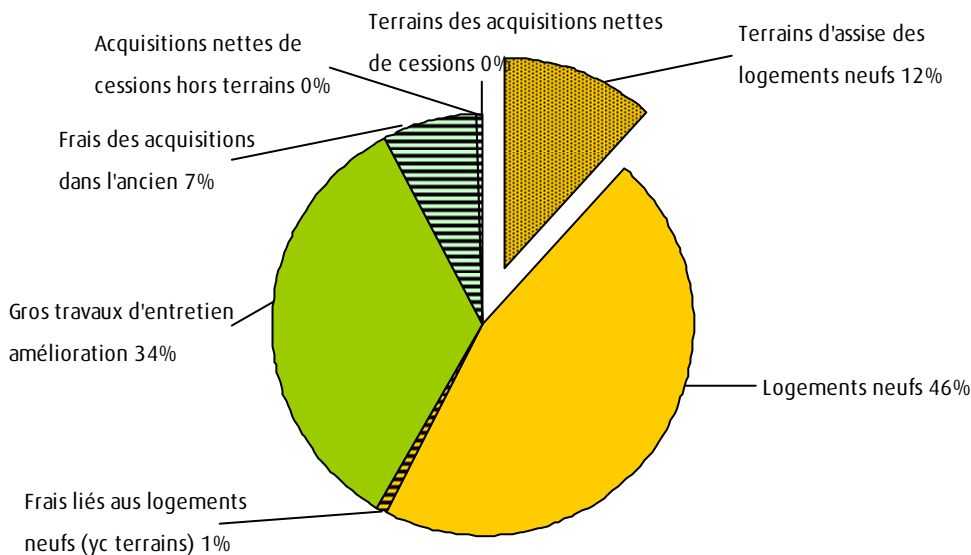
Sources : SOeS, Sit@del2 base au 30/10/14 et ECLN

### 15.3 De la production à la FBCF en volume

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Évolution de la production en volume</b>	<b>4,6</b>	<b>3,1</b>	<b>9,6</b>	<b>9,5</b>	<b>9,4</b>	<b>4,0</b>	<b>-5,6</b>	<b>-19,2</b>	<b>-2,5</b>	<b>9,8</b>	<b>1,3</b>	<b>0,3</b>
Évolution de la production en surface	4,7	3,1	9,7	9,2	9,3	3,7	-5,8	-19,4	-2,4	10,0	1,0	-0,1
Production en équivalent surface (millions de m²)	33,6	34,6	37,9	41,4	45,2	46,9	44,2	35,6	34,7	38,1	38,4	38,4
ΔStocks (millions de m²)	-0,1	-0,3	-0,1	0,1	0,2	0,6	0,6	-0,5	-0,6	0,1	0,6	0,3
FBCF (millions de m²)	33,7	34,8	38,1	41,3	45,0	46,3	43,6	36,1	35,3	38,1	37,9	38,1
Évolution de la FBCF en quantités physiques (%)	4,7	3,5	9,3	8,5	9,0	2,9	-5,9	-17,1	-2,3	7,8	-0,5	0,5
<b>Évolution de la FBCF en volume (%)</b>	<b>4,7</b>	<b>3,5</b>	<b>9,2</b>	<b>8,7</b>	<b>9,3</b>	<b>3,1</b>	<b>-5,7</b>	<b>-16,7</b>	<b>-2,3</b>	<b>7,6</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,9</b>
Évolution de la FBCF en valeur (%)	7,3	6,6	14,5	11,3	16,9	7,2	1,5	-19,0	-1,2	13,5	2,4	0,0
FBCF en valeur (millions d'euros)	38 790	41 343	47 318	52 670	61 554	65 997	67 008	54 294	53 629	60 875	62 341	62 358

Sources : SOeS, Sit@del2 base au 30/10/14, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

### 15.4 Les différentes composantes de la FBCF



Source : CSL2013

## 16 - LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

### La production de logements en équivalent logement ralentit en 2013

Les fins de chantier continuent d'augmenter en 2013 (+ 5,0 %), au même rythme qu'en 2012 (16.7). Dans le même temps et malgré la forte baisse du nombre d'autorisations en 2012 et 2013 (fiche 17), les mises en chantier diminuent moins fortement (- 0,8 % en 2013 après - 6,0 % en 2012).

Dans ce contexte, la production de logements neufs (*encadré*) reste orientée à la hausse mais subit un nouveau ralentissement après le pic de 2010 (+ 0,3 % en volume en 2013, après deux années de hausse + 1,3 % en volume en 2012 et + 9,8 % en 2011).

En effet, la production étant calculée entre le début et la fin des chantiers, même si le nombre de mises en chantier n'augmente plus, les mises en chantiers des deux années passées continuent de participer à la production car la durée de chantier, selon le type de logements, varie en moyenne de 13 à 20 mois.

### La production de logements progresse dans le collectif mais diminue dans l'individuel

La croissance de la production en logements neufs tient à la forte augmentation de la production de logements collectifs (+ 5,1 % en 2013). L'individuel groupé progresse légèrement (+ 0,2 % après + 0,0 % en 2012). À l'inverse, la production de logements individuels purs diminue pour la deuxième année consécutive (- 5,2 % après - 5,0 % en 2012 - 16.2).

Par conséquent, la part des maisons individuelles (c'est-à-dire de l'individuel pur) dans les logements produits passe de 34,6 % en 2012 à 32,5 % en 2013. La part de l'individuel groupé reste stable (13,3 % en 2013). À l'inverse, la part des logements collectifs augmente (54,2 % en 2013 et 52,1 % en 2012).

### Diminution de la durée moyenne des travaux achevés en 2013

Ainsi la production de logements neufs est maintenue grâce à l'effort de construction des bailleurs sociaux et par les incitations fiscales à l'investissement locatif, qui pèsent avant tout sur le collectif. Pour autant, le maintien du niveau de production tient aussi au repli du délai entre l'ouverture de chantier et l'achèvement des travaux (16,8 mois en moyenne en 2013 contre 17,1 mois en 2012). Cette diminution des délais de production concerne à la fois le collectif (20,8 mois en moyenne en 2012 à 20,0 en 2013) et l'individuel (13,2 mois en moyenne en 2013 contre 13,5 mois en 2012 - 16.4).

### Diminution de la surface moyenne des logements produits en 2013

La mesure de la production en volume (+ 0,3 %) en 2013 s'appuie sur des mesures en quantités physiques (*encadré*). Ainsi, à cette évolution en volume correspondent des évolutions en nombre de logements et en surface, qui peuvent différer légèrement (16.5). En 2013, l'évolution en logements de la production s'établit à + 0,9 % et l'évolution en surface est de - 0,1 %. Cela correspond à 420 200 équivalents logements produits et à 38,9 milliers de m<sup>2</sup>, un niveau en deçà des points hauts de 2007 et 2008 mais relativement élevé, notamment dans le collectif (16.2).

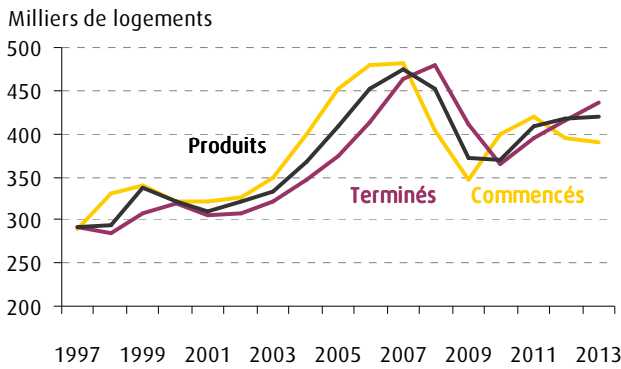
Divers facteurs expliquent ces légères différences en évolution entre les trois mesures et notamment la surface moyenne des logements produits. Celle-ci diminue de 0,9 m<sup>2</sup> entre 2012 et 2013. Elle s'établit à 92,6 m<sup>2</sup> par logement, niveau le plus faible sur les dix dernières années (16.3). Ceci est dû au repli de la surface moyenne des logements dans le collectif et par la hausse de la part de ces derniers augmentant dans la production en équivalent logement.

#### La production de logements

La production de logements est estimée en quantités physiques à partir des informations sur le début et la fin des chantiers enregistrées dans la base Sit@del2. La construction d'un logement peut s'étendre sur plusieurs années civiles, alors que le compte satellite cherche à évaluer une production annuelle. Il convient alors de répartir le nombre de logements produits par année de construction, au prorata de l'avancement des travaux. Ainsi, la construction d'une maison individuelle dont le chantier a par exemple commencé au 1<sup>er</sup> janvier de l'année 2005 et s'est terminé le 1<sup>er</sup> juillet de l'année 2006 donne lieu à une production en 2005 à hauteur de deux tiers de logement et de un tiers de logement en 2006, en faisant l'hypothèse que l'avancement des travaux est linéaire.

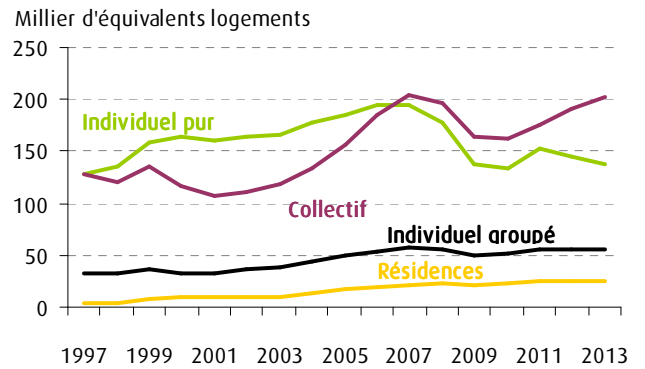
La méthode de calcul, qui se fonde sur les dates réelles des événements, et non sur leurs dates de prise en compte dans le système d'information, est simple dès lors que le début et la fin des chantiers sont connus. Or, toutes les informations n'étant pas disponibles au moment de l'estimation, elle impose de formuler des hypothèses sur le déroulement des chantiers durant la période récente. Ces hypothèses se fondent sur les observations passées (taux d'annulation des projets, délais de mise en chantier et durées des travaux) et sur les informations conjoncturelles dans le secteur de la construction.

### 16.1 Nombre de logements commencés, terminés et produits



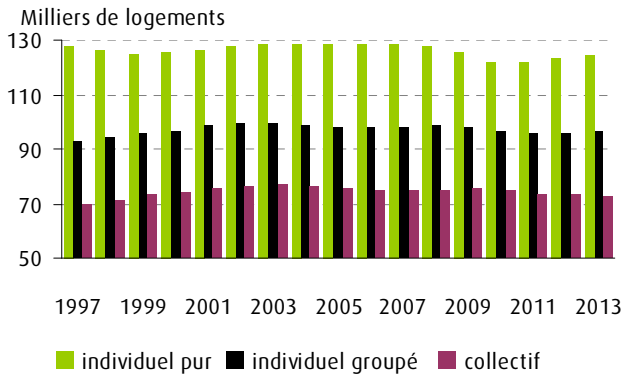
Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/10/14)

### 16.2 Production en équivalent logement par type



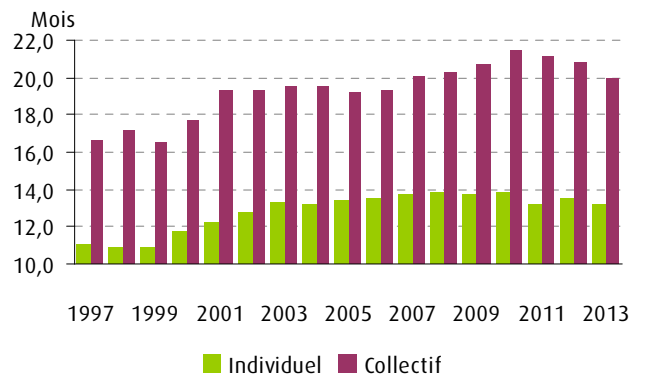
Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/10/14)

### 16.3 Surface moyenne par type de logement



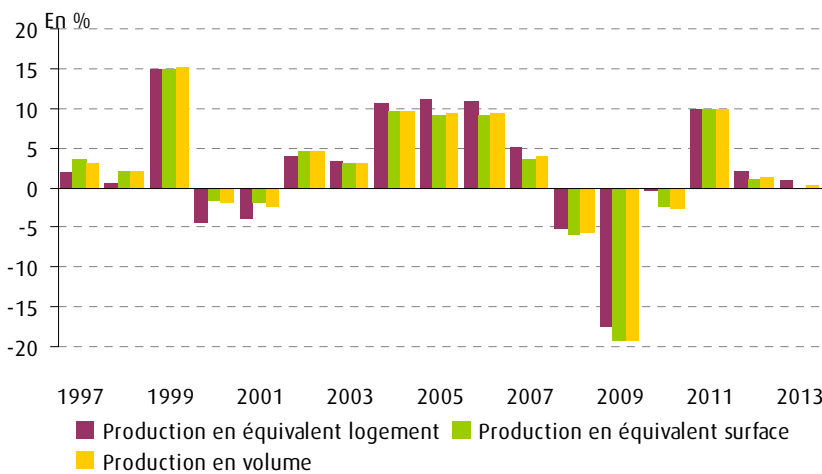
Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/10/14)

### 16.4 Délais moyens par type de logement



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/10/14)

### 16.5 Évolution de la production



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/10/14)

## 17 - LES LOGEMENTS ACHÉVÉS EN 2013

En 2013, le nombre d'autorisations de permis de construire, nets des annulations, s'établit à 337 800 (17.4). Après un rebond en 2010 et 2011, il baisse fortement pour la deuxième année consécutive

(-14,6 % après - 10,6 % en 2012) et retrouve progressivement son niveau du début des années 2000 (17.7).

La diminution des mises en chantier est beaucoup moins forte (- 0,8 % en 2013 après - 6,0 % en 2012). Cela s'explique par un lissage des mises en chantier relativement aux autorisations au cours du temps, qui permet, encore en 2013, de bénéficier du nombre élevé d'autorisations les années précédentes. En outre, l'augmentation massive s'explique par les modifications des dispositifs d'investissement locatif qui ont déclenché la mise en œuvre des projets de construction.

Le nombre de logements terminés reste, quant à lui, orienté à la hausse pour la troisième année consécutive (+ 5,0% en 2013). Il s'établit à 434 900 unités en métropole, après 414 200 unités en 2012 (17.7). La croissance du nombre de logements terminés en 2013 s'explique par celle, en 2011, des mises en chantier, compte tenu des délais moyens de construction qui varient entre 13 et 20 mois selon les types de logements.

### Une croissance qui ne se dément pas dans le collectif

L'individuel et le collectif connaissent en 2013 des évolutions divergentes. Le nombre de logements individuels achevés repart à la baisse (- 2,0 % en 2013 - 17.2). Elle est due à l'individuel pur (- 3,4 %) alors que le nombre de logements achevés en individuel groupé croît (+ 1,7 %). À l'inverse, dans le collectif, la croissance du nombre de logements achevés accélère nettement (+ 12,0 % après + 6,6 % en 2012). Elle concerne tant les résidences (+ 2,3 %) que les autres logements collectifs

(+ 13,4 %). Elle est tirée par la poursuite de l'effort continu de construction de logements sociaux et par les dispositifs d'investissement locatif des années précédentes, même si ces derniers induisent parfois des évolutions erratiques en raison des modifications fiscales des dispositifs.

Ainsi, en 2013, le nombre de logements collectifs achevés devient nettement supérieur à celui du nombre de logements individuels, alors même qu'il était en dessous jusqu'en 2008. Il s'établit à un niveau historiquement élevé (232 000 logements achevés) et maintient le rythme du renouvellement du parc de logements. Après un léger rebond, le nombre de logements individuels achevés retrouve, lui, son niveau du début des années 2000 (203 000 logements achevés en 2013).

### La construction à Paris progresse

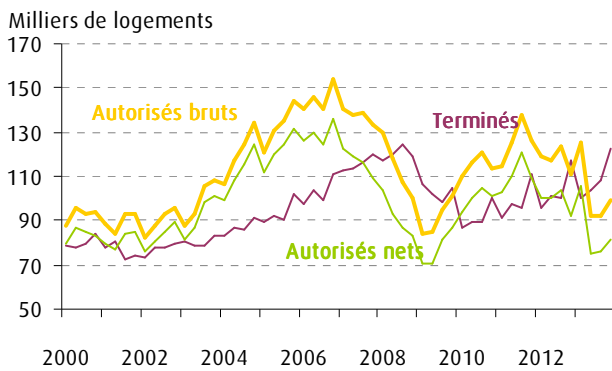
De ce fait, les logements achevés dans les grandes villes (plus de 100 000 habitants), qui représentent plus de la moitié de la construction dans le collectif, progressent en 2013 pour la troisième année consécutive (+ 9,0 % en 2013 après + 8,4 % en 2012 et + 19,0 % en 2011). Notamment, les logements achevés dans l'unité urbaine de Paris reste en forte hausse (+ 19,5 % en 2013 et + 12,3 % en 2012) et atteint 52 400 logements achevés en 2013 (17.3). Cette hausse traduit le ciblage de l'investissement en logements collectifs dans les zones denses et tendues des politiques publiques. À l'inverse, les zones rurales, qui concentrent près de 40 % de la construction de l'habitat individuel, connaissent un nouveau repli du nombre de logements achevés (- 4,6 % en 2013).

### Estimation des logements terminés

Le calcul du nombre de logements terminés repose sur des hypothèses : compte tenu des délais de remontée de l'information dans la base Sit@del2, la date réelle d'achèvement des travaux n'est connue qu'avec retard et doit donc être estimée pour une part des permis de construire. Cette part est d'autant plus importante que l'année sur laquelle porte l'estimation est récente. Pour les permis de construire de 2013, 86 % sont encore au statut « autorisé » ou au statut « commencé » dans Sit@del2.

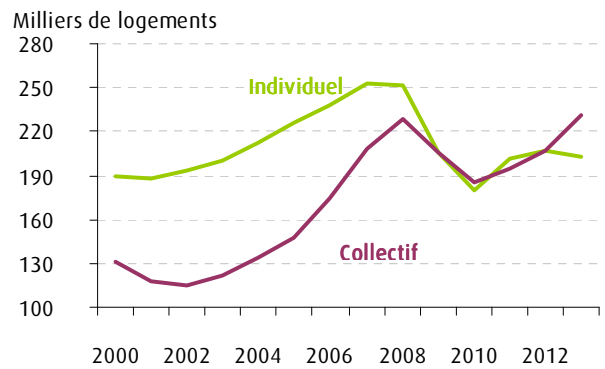
Pour les chantiers ouverts avant 2011, la non réponse, peu fréquente, est corrigée en appliquant aux permis dont l'information sur l'achèvement est manquante, les délais observés des permis présentant les mêmes caractéristiques (année et trimestre d'ouverture du chantier, type - individuel ou collectif -, région...). Pour les chantiers ouverts plus récemment, les grilles délais observées rendent mal compte de la réalité car seuls les chantiers rapides sont enregistrés dans la base. Un laps de temps suffisant doit s'écouler pour connaître la véritable distribution des délais des chantiers ouverts récemment. Pour estimer les dates d'achèvement de ces chantiers, on s'appuie alors sur la distribution des délais observée sur les années passées, modulée en fonction des indicateurs de conjoncture qui influent sur la durée moyenne des chantiers (enquête de conjoncture, activité dans le bâtiment).

### 17.1 Logements autorisés bruts et nets des annulations et logements terminés (données trimestrielles)



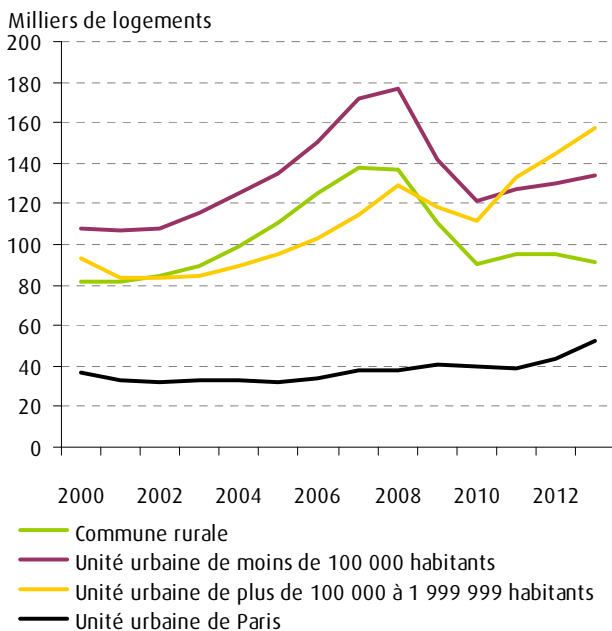
Champ : France métropolitaine  
 Source : CSL2013 d'après SOeS-Sit@del2 (base au 30/10/14)

### 17.2 Logements individuels et collectifs terminés (données annuelles)



Champ : logements terminés en France métropolitaine - le collectif intègre les résidences  
 Source : CSL2013 d'après SOeS-Sit@del2 (base au 30/10/14)

### 17.3 Logements achevés selon le type d'espace



Champ : logements terminés en France métropolitaine  
 Source : CSL2013 d'après SOeS-Sit@del2 (base au 30/10/14)

### 17.4 Évolution des logements bruts et nets des annulations et des logements commencés et terminés

	Évolution 2011 (%)	Évolution 2012 (%)	2013				Évolution 2013 (%)	Nombre 2013
			T1	T2	T3	T4		
Logements autorisés bruts	9,6	-7,6	13,0	-26,7	0,4	7,7	-12,3	408 121
Logements autorisés nets	10,6	-10,6	14,6	-28,7	0,7	7,2	-14,6	337 834
Logements commencés	5,2	-6,0	-11,6	-2,3	-11,7	18,3	-0,8	390 716
Logements achevés	8,3	4,9	-14,4	3,7	3,6	13,7	5,0	434 937

Champ : logements terminés en France métropolitaine  
 Source : CSL2013 d'après SOeS-Sit@del2 (base au 30/10/14)