

Bonnes nouvelles de l'immobilier

2016 a vu la confirmation du dynamisme retrouvé du secteur en 2015 dans ses diverses branches, de la construction de maisons neuves à la promotion de logements collectifs. Et 2017 s'annonce comme un bon millésime. Voici en tableaux et carte commentés l'état des lieux qui permet aux cuisinistes de se réjouir.

Lors d'une conférence de presse à Paris le 22 février dernier, Patrick Vandromme, président des Constructeurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment (LCA-FFB), a dressé le bilan 2016 et tracé les perspectives 2017 des marchés de la maison individuelle et de la promotion immobilière. Sur tous les marchés (logement neuf individuel et collectif), la reprise des ventes amorcée en 2015 s'est accélérée en 2016.

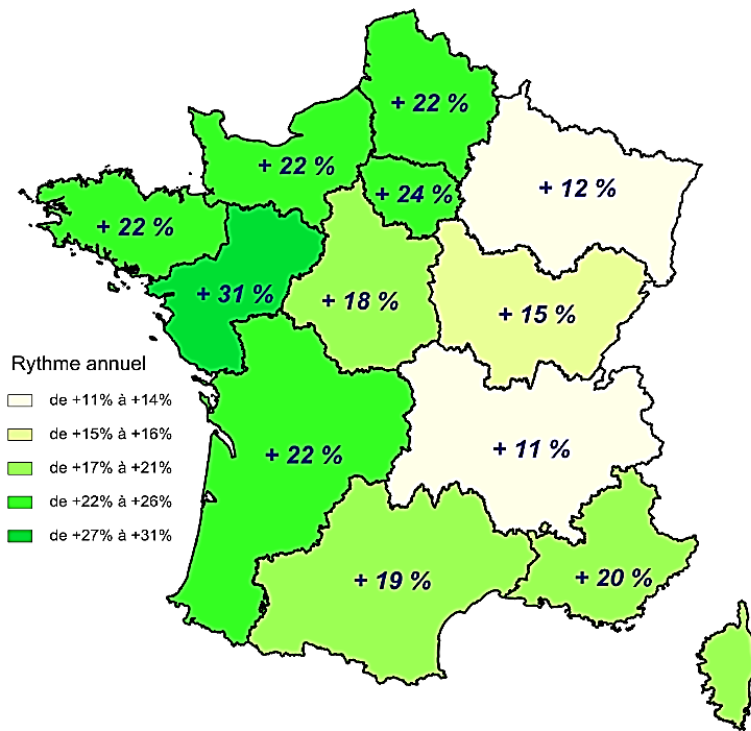
C'est le cas pour les ventes de maisons neuves. Après avoir grimpé de 13,7 % en 2015 suite un recul de 2,1 % en 2014, elles ont enregistré 19,5 % de croissance l'an passé pour compter 133 600 unités vendues, dépassant les prévisions. La fin d'année 2016 s'est montrée particulièrement prolifique, avec une progression de 23,3 % en décembre par rapport au même mois de l'année précédente et un bond de 28,4 % sur le dernier trimestre.

Année	Nombre de ventes
2006	168 115
2007	158 728
2008	121 136
2009	127 901
2010	145 706
2011	133 214
2012	130 592
2013	98 919
2014	97 768
2015	110 803
2016	133 600

Les ventes de maisons de l'année 2016 ont ainsi retrouvé le bon niveau enregistré en 2011. Pour autant, l'an passé n'a pas encore renoué avec la barre de 145 000 franchie en 2010, encore moins avec les années de haute conjoncture de 2006 et 2007 où les chiffres avoisinaient les 160 000 à 170 000 maisons.

L'évolution des ventes annuelles sur le tableau ci-dessus illustre explicitement les conséquences de la crise des subprimes en 2008, le redressement jusqu'en 2010 généré par le plan de relance (PTZ doublé et pass-foncier), la dégradation à partir de fin 2011 suite à la reconfiguration défavorable du prêt à taux zéro et aux tensions sur la distribution de crédits, enfin la reprise amorcée fin 2014 et confirmée depuis grâce notamment au nouveau PTZ (près de 117 000 prêts distribués en 2016, contre 59 000 en 2015).

Les tendances régionales du marché



Sur l'année 2016, les ventes de maisons individuelles ont **progressé dans toutes les régions de France**. Toutefois, des différences notables apparaissent entre les régions ouest et est de l'Hexagone. Les territoires de la moitié occidentale affichent des taux de croissance annuels supérieurs à 20 % : + 22 % pour la Nouvelle Aquitaine, la Bretagne, la Normandie et les Hauts-de-France, + 24 % pour l'Île-de-France et même + 31 % pour les Pays-de-la-Loire. Les régions de l'est restent en

dessous des 20 %, surtout Auvergne Rhône-Alpes (+ 11 %), Grand Est (+ 12 %) et Bourgogne Franche-Comté (+ 15 %).

	2016	2010
Age moyen acheteur	46 ans	39 ans
Part des primo-accédants	50 %	71 %
Prix moyen maison (hors foncier)	177 000 €	141 000 €
Prix moyen terrain	91 000 €	57 400 €
Surface moyenne terrain	1 100 m ²	1 300 m ²
Part construction en zone rurale	48 %	57 %
Part de marché des constructeurs	61 %	59 %

Enquêtes ménages (maisons toute filière : constructeurs, architectes, maîtres d'œuvre...) et indicateur SISAM de Caron Marketing

Selon le baromètre LPI-SeLogger des prix immobiliers, piloté par le professeur Michel Mouillart, **le prix moyen des maisons neuves (secteurs diffus et groupé) a progressé de 3,5 % en 2016**, à hauteur de **2 424 euros le m²** (foncier compris). En 2015, il n'avait augmenté que de 0,9 %.

En 2016, pour la filière des constructeurs de maisons individuelles, [la surface de plancher moyenne affiche 115 m² et le prix moyen maison \(hors foncier\) avoisine 157 600 euros](#), contre 113 m² et 130 500 euros en 2010. Le prix moyen par m² en CCMI (hors foncier) atteint donc 1 370 euros l'an dernier, contre 1 155 euros par m² en 2010.

[« 2017 sera un bon millésime »](#)

Le regain du marché confirme le retour de la confiance des ménages et l'impact des conditions de crédit favorables, ainsi que l'efficacité du nouveau prêt à taux zéro dans l'accession (plus de la moitié des ventes des constructeurs comprennent un PTZ) et du dispositif Pinel dans l'investissement locatif.

Du point de vue du chiffre d'affaires et de l'activité bâtiment générée par la croissance des ventes l'an dernier, 2017 sera un bon millésime. [L'activité commerciale devrait conserver un certain dynamisme](#), notamment dans les premiers mois grâce à la volonté des ménages de profiter des dispositifs actuels, en anticipant leur éventuelle modification dans un sens moins favorable.

[En fin d'année et pour 2018, deux phénomènes pourraient perturber le marché](#) : la progressive remontée des taux d'intérêts (hausse de 1,32 % à 1,8 % anticipée par le Crédit Foncier) et les incertitudes sur une éventuelle réorientation de la politique du Logement à l'aune d'une politique budgétaire plus restrictive.