Paris, décembre 2016

Bilan 2016 et prévisions 2017

Au plan national, le secteur du bâtiment a bien connu une reprise en 2016, avec une activité en hausse de 1,9 % en volume. En détail, près de 380 000 logements ont été mis en chantier en 2016, conduisant à une hausse d'activité de 7,4 % en volume. Trois raisons principales l'expliquent : le dynamisme des ventes de logements neufs amorcé dès la fin 2014 et qui s'est poursuivi jusqu'en 2016, dans la promotion immobilière comme dans l'individuel diffus ; le niveau historiquement bas des taux d'intérêt ; enfin, l'environnement institutionnel propice, caractérisé par des dispositifs (PTZ, « Pinel ») qui ont retrouvé toute leur puissance. S'agissant du non résidentiel neuf, hors locaux agricoles, tous les segments de marché se sont redressés progressivement, hormis les bâtiments administratifs. Compte tenu des délais de production, l'activité y ressort en baisse contenue de 1,7 %. Quant au segment de l'amélioration-entretien, il connaît une nouvelle année atone, avec une hausse limitée de son activité à +0,5 %. En conséquence, le bâtiment affiche une stabilisation de ses effectifs en 2016, solde d'un redressement de l'intérim (+10 000 postes en équivalent-emplois à temps plein) et d'un recul contenu de l'emploi salarié (-10 000 postes).

La croissance de l'activité bâtiment s'amplifiera en 2017, à +3,4 % en volume. Alors que le marché de l'amélioration-entretien restera peu dynamique (+0,9 %), le marché du neuf accélèrera (+7,0 %). Toutefois, le niveau d'activité ressortira encore inférieur à celui enregistré en 2013 et les disparités resteront importantes au sein des territoires et des métiers. De façon plus détaillée, près de 410 000 logements seront commencés en 2017, permettant un accroissement d'activité de 8,6 % en volume. Après neuf années consécutives de repli, le non résidentiel neuf renouera enfin avec une activité orientée à la hausse (+4 %), grâce aux bâtiments industriels et aux commerces qui afficheront chacun des progressions d'environ 10 %. Dans le même temps, l'activité en bureaux et en bâtiments administratifs se stabilisera. En conséquence, le bâtiment créera enfin de l'emploi, aux environs de 10 000 postes en solde net, dont 6 000 salariés et 4 000 intérimaires.

FEDERATION FRANCAISE DU BATIMENT
33 avenue Kléber
75784 PARIS Cedex 16
Téléphone : 01 40 69 51 00 – Télécopie : 01 45 53 58 77

Les années 2016 et 2017 permettront donc au bâtiment d'entrer dans une nouvelle phase haussière du cycle des affaires. Il faudra cependant veiller à ce que l'environnement institutionnel post-élection présidentielle ne modifie pas profondément la donne, faute de quoi le bâtiment connaîtrait la même cassure qu'en 2012.

1. Bilan 2016

L'année 2016 se solde sur une progression de l'activité du bâtiment de 1,9 % en volume. Cette inversion de tendance, qui fait suite à huit années de recul quasi-continu de la production, s'inscrit dans un contexte macro-économique plutôt favorable. Malgré les attentats et les chocs subis ou craints (Brexit notamment), l'année 2016 a combiné une petite accélération de la croissance du produit intérieur brut (+1,3 % en volume), une stabilisation, voire une légère baisse du chômage, des taux d'intérêt historiquement bas[1], un recul des coûts de l'énergie et des matières premières, ainsi qu'une baisse de l'euro face au dollar. De plus, pour la première fois depuis 2008, la contribution du secteur du bâtiment à la croissance du PIB s'avère positive. De fait, la formation brute de capital fixe en construction s'affiche à +1,0 % en volume, après une baisse de 8,5 % entre 2008 et 2015.
La reprise dans le bâtiment s'explique en grande partie par celle du marché du neuf, notamment dans le logement. Le non résidentiel neuf s'inscrit également dans cette dynamique, excepté la commande publique qui pâtit encore du cycle électoral et de la baisse des dotations aux collectivités locales.

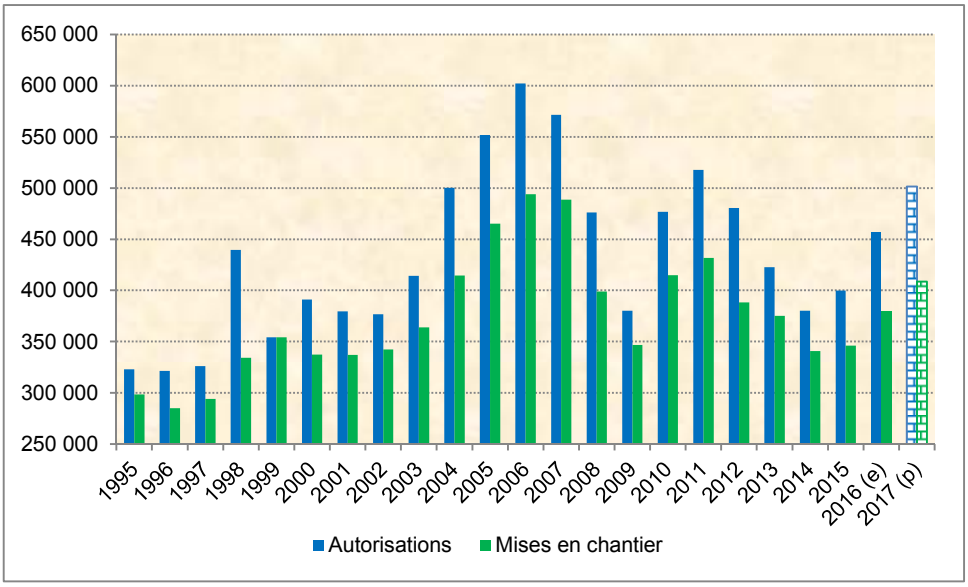
En détail, l'activité en logement neuf s'est redressée de 7,4 % en volume en 2016 (contre -3,0 % en 2015). L'évolution de la production de crédits le confirme avec une progression de 17,1 % en volume en année glissante à fin novembre 2016[2].
Du côté des mises en chantier et des permis de construire, la reprise semble bien ancrée. La progression des premières s'avère un peu plus marquée avec +9,7 %, soit 379 500 unités sur l'ensemble de l'année 2016[3]. Le mouvement ressort plus prononcé dans l'individuel que dans le collectif, avec respectivement +11,9 % et +7,9 %, soit 167 900 et 211 600 logements

[1] En novembre 2016, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurances et coût des sûretés) se sont établis à 1,31 % en moyenne, dont 1,38 % pour l'accession dans le neuf et 1,29 % pour l'accession dans l'ancien (source : Observatoire Crédit Logement / CSA).
[2] Source : Observatoire Crédit Logement / CSA.
[3] Malgré des tendances très étonnantes pour les Hauts-de-France. De fait, à fin octobre 2016, en glissement annuel sur douze mois, les mises en chantier de logements neufs affichent des chutes de 26,2 % en Picardie et de 7,9 % dans le Nord-Pas-de-Calais.

commencés. La forte progression de l'individuel s'explique par une accélération au quatrième trimestre. Quant au collectif, le quatrième trimestre 2015 ayant été marqué par une forte accélération, il marque le pas. On observe par ailleurs des signes d'accélération du côté des permis de construire, avec une progression de 14,2 % en 2016 pour l'ensemble du logement neuf. Ce mouvement est principalement porté par les autorisations de logements collectifs, en hausse de 17,9 %. Dans l'individuel, la progression ressort à +9,5 %.
Ces tendances nationales cachent de profondes disparités entre les territoires.

Graphique 1

Évolutions de long terme du logement neuf (en date réelle estimée)



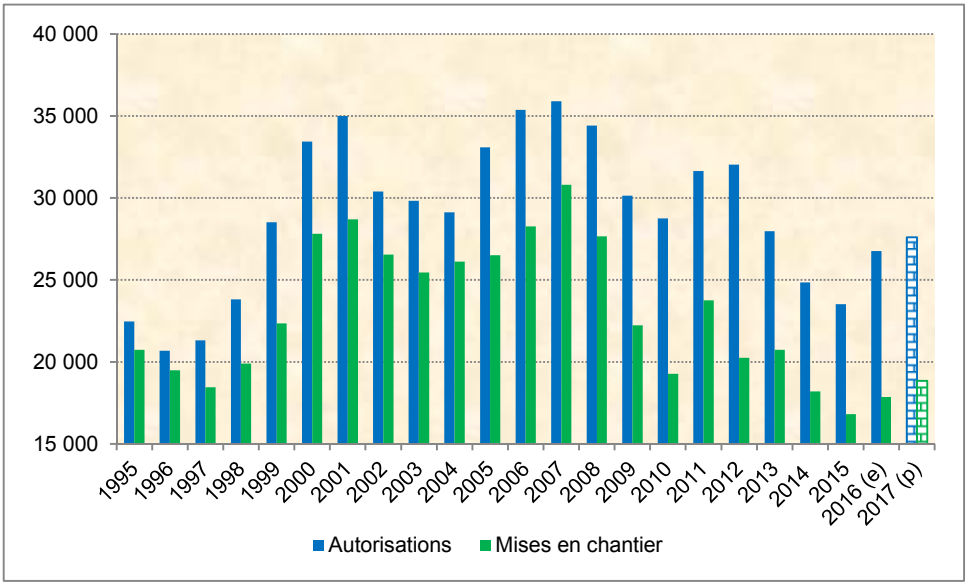
Source : FFB d'après MLHD/CGDD/SOeS, Sit@del2

Du côté du non résidentiel neuf, le volume d'activité affiche une érosion de 1,7 % en 2016, après une correction de 11,3 % en 2015. La nette inflexion constitue la véritable bonne surprise de 2016. Et pour cause, hors locaux agricoles, les mises en chantier affichent une progression de 6,2 %, pour atteindre 17,8 millions de m² de surface de plancher. Par segment, la plus forte hausse est à mettre au crédit des bâtiments industriels (+14,3 %). Suivent les bureaux (+7,3 %) et les commerces (+6,7 %). Seul le segment des bâtiments administratifs s'inscrit encore en recul de 7,7 % en 2016.
En ce qui concerne les permis de construire, leur progression s'avère globalement plus prononcée, avec +13,7 % hors locaux agricoles. Les autorisations de locaux commerciaux

s'envolent à +25,3 %[4], suivies par les bâtiments industriels (+13,7 %), les bâtiments administratifs (+10,1 %) et les bureaux (+5,5 %).

Graphique 2

Évolutions de long terme du non résidentiel neuf, hors locaux agricoles (en date de prise en compte)



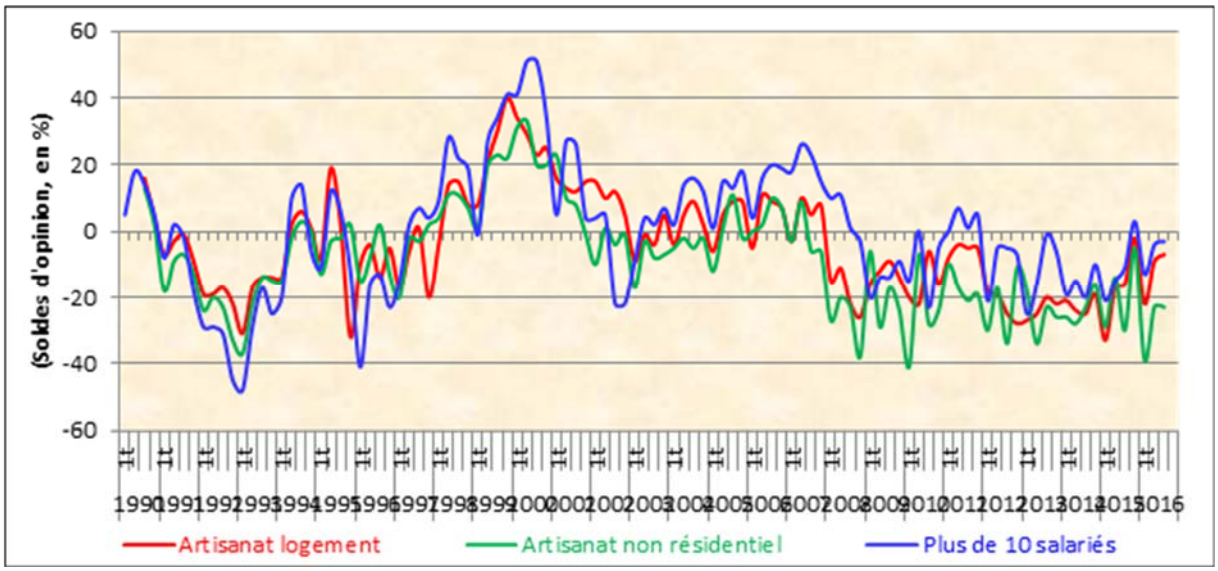
Source : FFB d'après MLHD/CGDD/SOeS, Sit@del2

Pour sa part, l'activité en amélioration-entretien reste timorée, la production n'affichant qu'une très modeste hausse de 0,5 % en volume en 2016 (cf. graphique 3).

[4] Cette forte croissance en 2016 s'explique par l'attentisme de 2015 lié à la réforme de la loi Pinel. En effet, la fusion de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale et de la demande de permis de construire a échaudé les opérateurs qui ont craint une hausse des recours contentieux.

Graphique 3

Activité passée dans l'amélioration-entretien

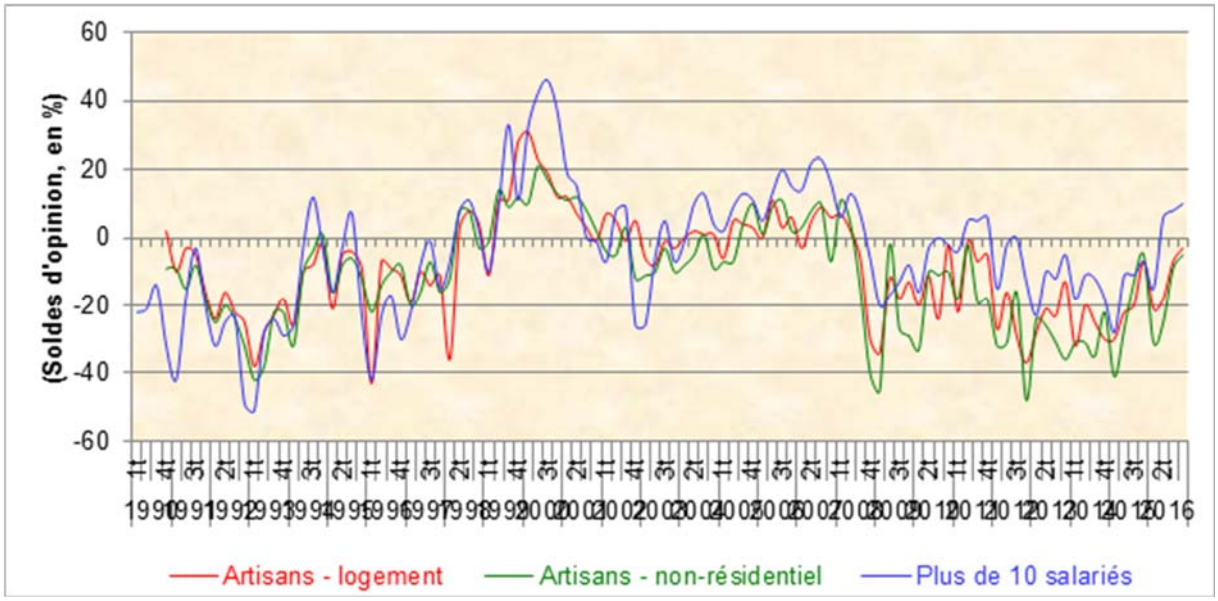


Source : Insee

Toutefois, selon les enquêtes de l'Insee sur ce marché, les perspectives d'activité laissent espérer l'amorce d'une embellie (cf. graphique 4).

Graphique 4

Activité prévue dans l'amélioration-entretien

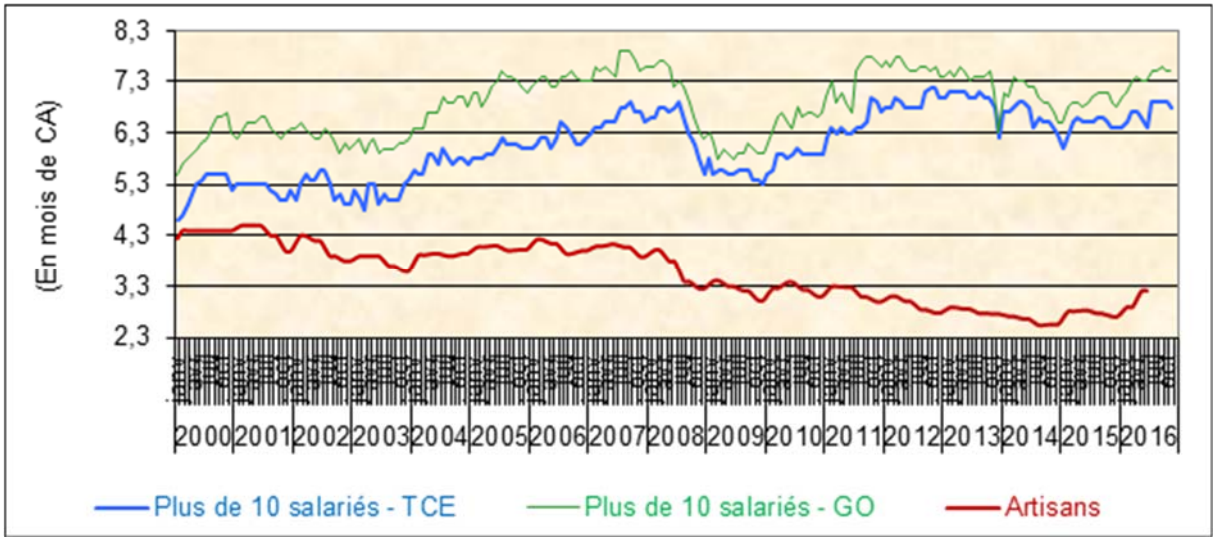


Source : Insee

Une telle situation explique vraisemblablement la progression des carnets de commandes des artisans depuis le début de l'année 2016 (cf. graphique 5). On observe par ailleurs une amélioration de cet indicateur depuis le début 2015 pour les entreprises de plus de dix salariés.

Graphique 5

Evolutions des carnets de commandes dans le bâtiment



Source : FFB, d'après Insee, enquêtes de conjoncture dans le bâtiment

En lien avec le redressement de l'activité, le rythme de baisse de l'emploi tend à se modérer. De fait, sur les trois premiers trimestres de 2016, le secteur a perdu « seulement » 7 000 postes par rapport à la même période de 2015. Ce résultat s'explique par la destruction de 13 500 emplois salariés, alors que l'on observe la création de 6 500 postes intérimaires en équivalent-emplois à temps plein (cf. tableau 1). Sur l'ensemble de l'année 2016, le secteur du bâtiment affiche une stabilité des effectifs, avec la destruction de 10 000 emplois salariés et la création de 10 000 postes intérimaires.

Tableau 1

Emploi total dans le bâtiment

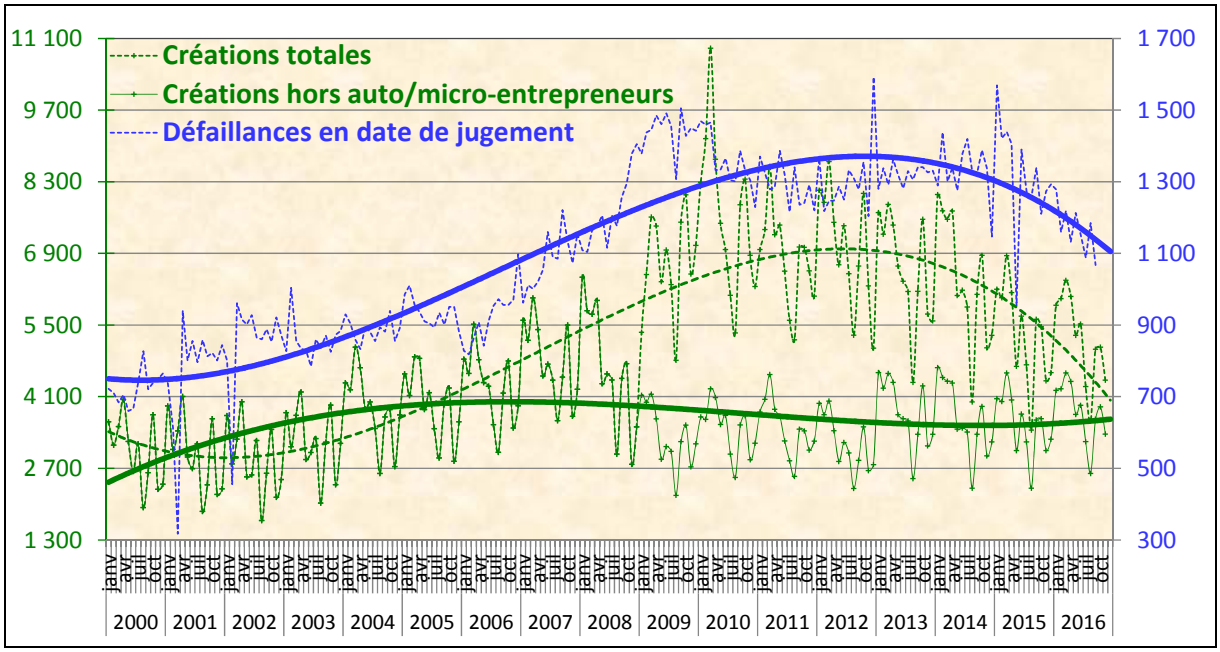
Effectifs (CVS, en milliers)	2015				2016			
	t1	t2	t3	t4	t1	t2	t3	t4
Effectifs salariés	1 061	1 054	1 046	1 044	1 041	1 040	1 039	
Intérim (ETP)	71	72	70	72	78	77	77	
Ensemble	1 132	1 126	1 116	1 116	1 119	1 117	1 116	

Source : FFB et GIE des CERC d'après Pôle Emploi/Dares

La démographie des entreprises du secteur montre, elle aussi, des signes encourageants. Hors micro-entreprises, les créations ressortent à +6,4 % en glissement annuel sur onze mois à fin novembre 2016. Dans le même temps, les défaillances reculent rapidement, de 12,9 % en glissement annuel sur neuf mois (cf. graphique 6).

Graphique 6

Créations et défaillances d'entreprises dans la construction (en nombre)

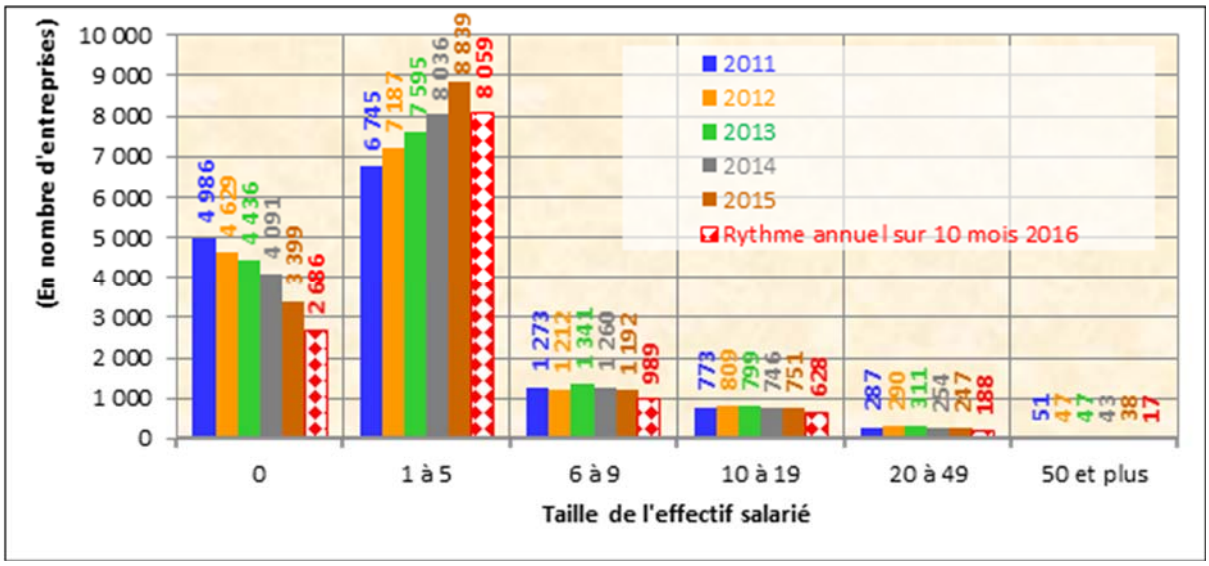


Sources : Insee (créations) et Banque de France (défaillances)

Dans le détail, l'année 2016 est marquée par un recul des défaillances pour toutes les tailles d'entreprises dans le bâtiment, selon les données d'Altarès. En glissement annuel sur dix mois, les reculs les plus prononcés s'observent pour les entreprises de 50 salariés et plus (-56,3 %) et celles de 20 à 49 salariés (-25,9 % - cf. graphique 7). Mais le mouvement vaut aussi pour les entreprises de 1 à 5 salariés (-7,3 %), ce qui constitue un renversement de tendance.

Graphique 7

Défaillances d'entreprises dans le bâtiment par taille d'entreprises (en nombre)

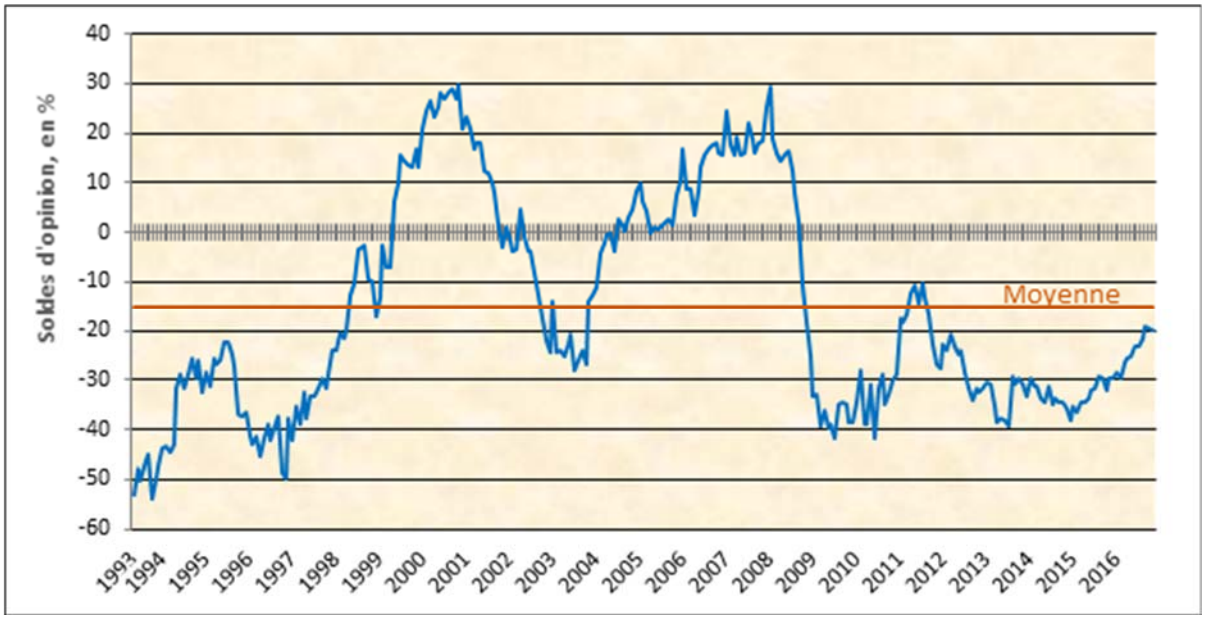


Source : Altarès

Enfin, les enquêtes de l'Insee auprès des chefs d'entreprises de plus de dix salariés, témoignent d'une inflexion en cours des prix. Toutefois, les perspectives en ce domaine ressortent encore en-deçà de leur moyenne de long terme (cf. graphique 8).

Graphique 8

Opinion des chefs d'entreprises de plus de dix salariés sur les perspectives de prix des chantiers (tous corps d'état)

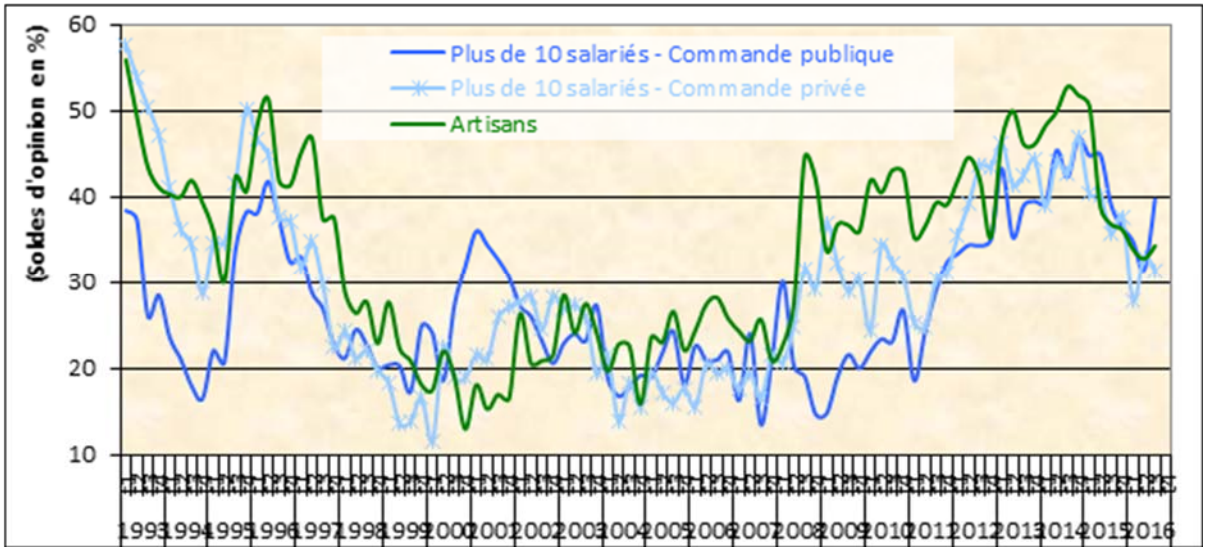


Source : FFB, d'après Insee, Enquête de conjoncture dans l'industrie du bâtiment.

Dans le même temps, les délais de règlement clients restent à des niveaux élevés, bien que la tendance ressorte à l'amélioration, excepté du côté de la commande publique (cf. graphique 9).

Graphique 9

Evolution des délais de paiement clients dans le bâtiment

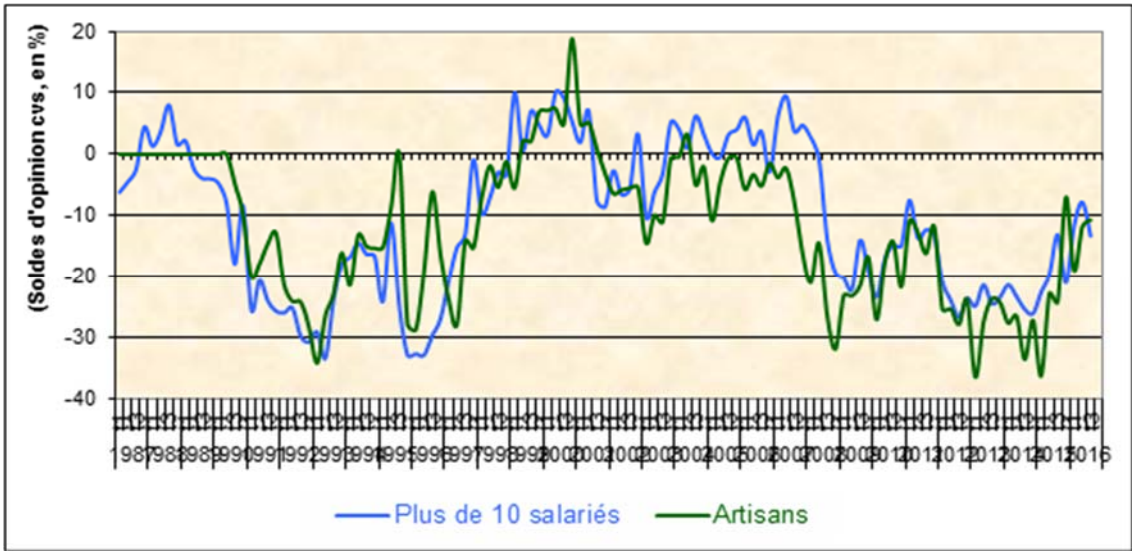


Source : Insee

En conséquence, après une chute dans les abîmes, les trésoreries se redressent progressivement (cf. graphique 10).

Graphique 10

Evolution de la trésorerie dans le bâtiment

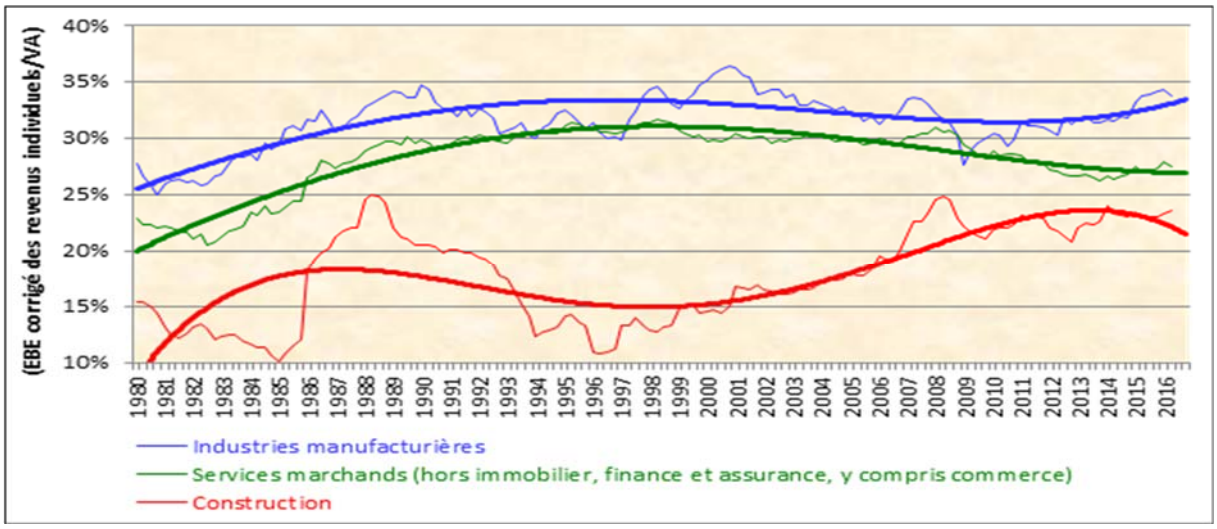


Source : Insee

En revanche, le redressement des marges des entreprises n'est pas d'actualité pour l'heure (cf. graphique 11).

Graphique 11

Evolution des marges[5] des entreprises



Source : FFB d'après Insee, Comptes de la Nation

2. Le contexte macroéconomique et l'environnement institutionnel pour 2017

2.1 Le contexte macroéconomique

Le cadrage retenu par la FFB se fonde sur divers scénarios macroéconomiques proposés par les instituts d'études économiques et les services économiques des principales banques.

En 2017, la croissance économique n'accélèrera pas et connaîtra, comme en 2016, une hausse de 1,3 % en volume.

Toutefois, les dépenses de consommation des ménages ralentiront assez fortement, passant de +1,6 % en 2016 à +1,2 % en 2017, en volume. En effet, compte tenu d'une petite remontée

[5] Taux de marge corrigé selon la méthode Krueger, pour tenir compte de la rémunération du travail des chefs d'entreprise non-salariés.

de l'inflation, en lien avec la hausse des prix de l'énergie[6], le pouvoir d'achat des ménages s'érodera. D'autant que le taux d'épargne des ménages se maintiendra à 14,5 % dans un contexte de taux de chômage encore élevé (9,5 %).

Sous l'effet d'une reprise du logement neuf, l'investissement des ménages s'accélèrera en 2017, passant de +0,4 % en 2016 à +1,5 % d'après les divers scénarios macroéconomiques de place. Toutefois, comme évoqué lors de nos prévisions de décembre 2015, nous maintenons que ces hausses ressortent trop faibles au regard de l'activité observée en 2016 et prévue en 2017 sur le segment du logement neuf (cf. partie 3). Les révisions systématiquement à la hausse de la FBCF, par l'Insee, plaident d'ailleurs en ce sens.

L'investissement des entreprises continuera de progresser (+3,2 % en volume) malgré un tassement par rapport à 2016 (+3,8 %). De fait, la fin du suramortissement au 14 avril 2017 pénalisera l'investissement des neuf derniers mois de l'année 2017, après un très bon premier trimestre. Par ailleurs, il faudra vraisemblablement attendre 2018 pour ressentir les premiers effets des mesures que prendrait le nouveau gouvernement.

Quant aux exportations, elles se redresseront en 2017 sous l'effet notamment d'une plus forte croissance américaine favorisée par le programme de Donald Trump (+0,5 point en 2017 et +1 point en 2018 par rapport à la croissance prévue initialement), s'il est appliqué. Elle bénéficiera, bien évidemment, au premier chef, aux États-Unis eux-mêmes, mais aussi à la zone euro, compte tenu du durcissement prévisible des relations commerciales avec la Chine. Par ailleurs, l'augmentation d'un point du taux du Crédit d'impôt compétitivité-emploi (CICE) devrait continuer d'améliorer un peu la compétitivité des entreprises françaises à l'international.

Quant aux taux d'intérêt à long terme, ils s'inscriront en légère hausse, dans le sillage des taux américains et des légères anticipations inflationnistes. Ils se maintiendront néanmoins à des niveaux très attractifs. Ainsi, en moyenne, en 2017, les taux d'intérêt des obligations d'État à dix ans s'établiront à 1,5 %. Les taux des crédits immobiliers suivront le mouvement avec retard et, probablement, dans une moindre ampleur.

[6] On anticipe notamment une légère remontée du prix du baril de Brent, à 60 dollars, suite à l'accord trouvé au sein de l'OPEP limitant très sensiblement la production, sans toutefois contraindre trop fortement la demande.

Tableau 2

Le scénario macroéconomique 2017 retenu par la FFB

Variables d'activité *(en variation annuelle)*	PIB	1,3%
	Dépenses de consommation des ménages	1,2%
	Dépenses publiques	1,2%
	Investissement total	2,5%
	Ménages	1,5%
	Entreprises	3,2%
	État et collectivités locales	1,4%
	Exportations	3,3%
	Importations	3,5%
Autres variables *(en %)*	Taux de chômage	9,5%
	Taux d'épargne des ménages	14,5%
	Taux d'intérêt des obligations d'État à 10 ans	1,5%

Source : FFB

2.2 L'environnement institutionnel

S'agissant de l'environnement institutionnel, les principales mesures soutenant l'activité du logement sont reconduites en l'état pour 2017 :

- le PTZ dans le neuf, qui permet aux ménages primo-accédants de bénéficier d'un prêt sans intérêt jusqu'à hauteur de 40 % du prix de l'opération dans toutes les zones, assorti de longs différés de remboursement. Pour ce qui concerne l'ancien, le même dispositif reste réservé aux seules opérations incluant de gros travaux ;
- le dispositif « Pinel » d'incitation à l'investissement locatif privé neuf, caractérisé par une réduction d'impôt de 12 à 21 % du prix du bien selon l'option de durée de location retenue (6, 9 ou 12 ans) et ouvert à la location pour les ascendants et descendants ;
- la TVA à taux réduit, avec un taux de 5,5 % concernant les travaux de rénovation énergétique et de 10 % pour les autres travaux sur des logements de plus de deux ans ;
- le Crédit d'impôt transition énergétique (CITE) qui permet aux ménages de bénéficier d'un crédit d'impôt équivalent à 30 % du montant de certaines dépenses de rénovation énergétique engagées dans la résidence principale.

Il convient toutefois de noter que le secteur social pourrait se voir supprimer l'exonération systématique de TFPB pour les nouveaux logements construits dans les communes détenant au moins 25 % de logements sociaux, ce qui contraindrait les plans de financement des organismes HLM (voir partie 5).

3. Prévisions 2017

3.1 Le logement neuf

Les autorisations de logements augmenteront de près de 10 % en 2017. Plusieurs éléments expliquent la poursuite de la croissance déjà observée en 2016 :

- le dynamisme des ventes dans la promotion immobilière et chez les constructeurs de maisons individuelles en 2016 (cf. partie 1) qui conduira mécaniquement au lancement de nouveaux programmes. On peut d'ailleurs signaler la hausse de 19,3 % des mises en vente des promoteurs en glissement annuel sur les neuf premiers mois de l'année 2016, selon l'ECLN ;
- la préservation en l'état pour 2017[7] des deux principaux dispositifs d'investissement en neuf, le PTZ et le dispositif Pinel. Il faut également souligner le maintien au niveau actuel de la programmation des agréments de logements locatifs sociaux neufs (sous réserve du retrait ou de la compensation de la mesure TFPB déjà citée) ;
- des taux d'intérêt qui, malgré une petite remontée prévisible tout au long de l'année 2017, resteraient encore à un niveau très attractif pour les ménages.

Par segment de marché, la progression s'avèrera plus marquée dans l'individuel (+12,6 %) que dans le collectif (+7,9 %). En effet, la stabilisation du niveau des mises en chantier dans le secteur locatif social expliquera la moindre hausse du collectif.

Compte tenu des délais habituellement observés, les mises en chantier connaîtront une hausse de 7,6 % en 2017, pour s'établir aux environs de 408 000 unités, à proximité des niveaux de 2004 et 2010 (cf. graphique 1 en partie 1). Ainsi, de l'ordre de 29 000 logements supplémentaires seront commencés en 2017 par rapport à 2016. A noter que les mises en chantier du secteur locatif social se maintiendront aux environs de 100 000 unités en 2017, comme depuis 2010, sous la réserve évoquée supra. Enfin, l'individuel et le collectif progresseront au même rythme, soit +7,6 %. De fait, la dynamique plus marquée des permis dans le collectif en 2016 sera compensée par une forte croissance de l'individuel en 2017. Les 29 000 logements supplémentaires par rapport à 2016 se répartiront à hauteur de +13 000 unités dans l'individuel et +16 000 unités dans le collectif.

La transformation en production des mises en chantier conduira à une accélération de l'activité du logement neuf de 8,6 %, après la hausse de 7,4 % en 2016. En détail, l'individuel (+9,7 %)

[7] Tout du moins jusqu'à l'éventuel projet de loi de finances rectificative de l'été après les élections présidentielle et législatives.

progressera un peu plus fortement que le collectif (+7,3 %), compte tenu des délais de production plus courts.

3.2 Le non résidentiel neuf

Hors locaux agricoles, les autorisations de bâtiments non résidentiels connaîtront une croissance de 3,1 % en 2017 pour atteindre les 27,6 millions de m² de surfaces autorisées.
Le segment des bâtiments industriels et assimilés affichera une hausse des permis de 2,8 %. Cette progression relativement modérée s'explique notamment par le fait que les industriels anticipent, pour 2017, une stabilisation en valeur de leurs investissements, comme l'indiquent les résultats de la dernière enquête de conjoncture de l'INSEE sur ce sujet.
Suivrait le segment des bureaux, avec une hausse des autorisations limitée à 1,2 %. Malgré la bonne tenue des transactions estimée à 5 %, l'offre encore relativement abondante ne permet pas d'anticiper une augmentation substantielle de nouveaux programmes.
Le segment des commerces affichera une baisse des permis de 2,2 %. Ce chiffre se comprend comme le contrecoup de l'explosion des autorisations enregistrée en 2016 (+25,3 %). Par ailleurs, dans un environnement macroéconomique encore difficile pour 2017, avec un taux de chômage à haut niveau et un taux d'épargne financière élevé, les perspectives d'extension d'activité commerciale ressortent limitées.
S'agissant des bâtiments administratifs, la hausse des permis restera forte (+11,4 %) après la bonne tenue de 2016 (+10,1 %). D'ailleurs, il convient de souligner que les dépenses des collectivités territoriales en bâtiment et travaux publics ont commencé à se redresser en valeur dès 2016 (+2,4 % selon le GIE des CERC) dans la plupart des régions. La position favorable dans le cycle électoral conduit à un optimisme relatif pour ce segment. D'autant que la baisse des dotations a été ramenée à 1 milliard d'euros (division par 2) pour les communes et intercommunalités et que le fonds exceptionnel de soutien à l'investissement des collectivités territoriales a été porté de 1 à 1,2 milliard d'euros.

Concernant les mises en chantier, l'augmentation très forte des permis en 2016 continuera de peser pour partie sur l'année 2017. Ainsi, les surfaces commencées de bâtiments non résidentiels, hors locaux agricoles, connaîtront une hausse de la même ampleur qu'en 2016, soit 5,6 %, pour s'établir à 18,8 millions de m² (cf. graphique 2 en partie 1). Toutefois, ce chiffre sera encore inférieur de 2 millions de m² au niveau de 2013 qui ressortait déjà comme une année relativement médiocre.
Sans surprise, compte tenu de la forte progression de ses permis en 2016 et malgré la légère baisse anticipée pour 2017, le segment des commerces s'en sortira le mieux (+13,3 %).

Viendront ensuite les bâtiments administratifs (+8,1 %), les bâtiments industriels (+2,7 %) et les bureaux (+1,3 %).

Enfin, en termes d'activité, les délais habituels conduiront à une hausse de la production de bâtiments non résidentiels neufs de 4 % en volume. L'année 2017 marquera donc une inversion de tendance pour ce grand segment, après neuf années consécutives de repli ayant conduit l'activité à un point particulièrement bas.

3.3 L'amélioration-entretien

S'agissant du logement, l'activité affichera une très légère accélération en 2017 à 1,1 % en volume. De fait, la reprise des transactions de logements anciens depuis 2015 jouera progressivement.
Concernant la rénovation énergétique, malgré la prorogation à l'identique du CITE, de l'éco-prêt à taux zéro et de l'extension à 100 000 opérations de l'intervention de l'Anah, le niveau relativement faible des prix de l'énergie restera peu incitatif. Il est donc probable que ce segment restera peu dynamique en 2017.

S'agissant du non résidentiel, la production augmentera à même faible rythme en 2017 qu'en 2016, soit +0,6 % en volume. Pour la première fois depuis près de dix ans, les entreprises privilégieront des investissements en bâtiment neuf au détriment de la rénovation de bâtiments.

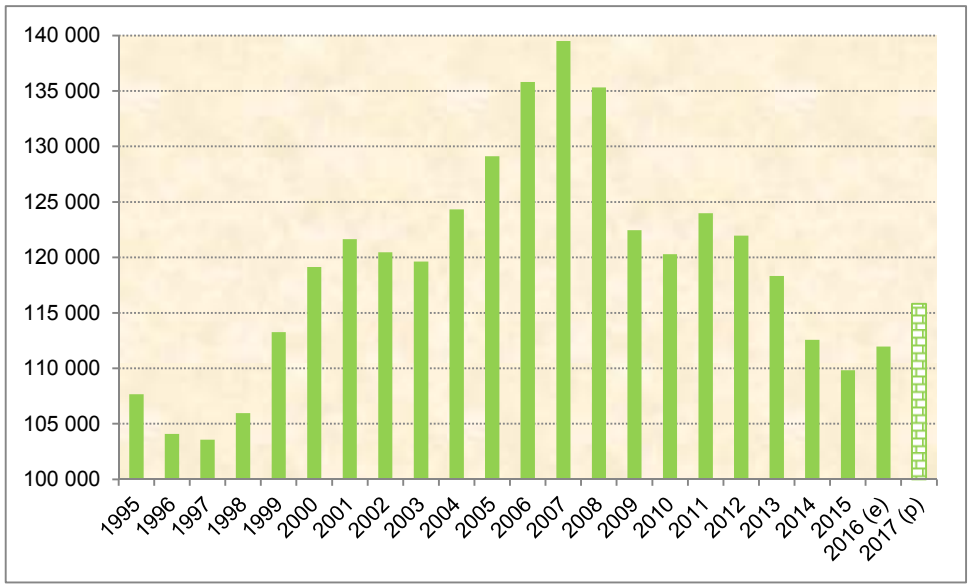
Au global, en 2017, le marché de l'amélioration-entretien connaîtra une hausse de 0,9 % en volume. Comme à l'habitude, ce segment se révèlera donc moins cyclique et moins variable que le neuf.

3.4 Le bâtiment

En 2017, le bâtiment enregistrera une hausse de son activité de 3,4 % en volume, largement portée par la forte accélération du marché du neuf (+7,0 %). A prix constants, le niveau d'activité du secteur restera toutefois en deçà de celui enregistré en 2013 (cf. graphique 12) et à proximité de celui observé en 1999, au sortir de la crise des années 90. A prix constants, l'activité bâtiment aura chuté de 21,3 % lors de la crise 2008-2015. Dans l'hypothèse où une nouvelle phase haussière du cycle s'amorcerait effectivement, il faudra plusieurs années de croissance soutenue pour retrouver les points hauts des années 2006-2008.

Graphique 12

Production bâtiment (en millions d'euros 2007)



Estimation : FFB

La reprise amorcée en 2016 et confirmée en 2017 dans le bâtiment se traduira par un retour des créations nettes d'emplois en 2017. Compte tenu d'une hausse des gains de productivité estimée à 1 %, d'un recul de l'emploi deux fois moindre que l'activité durant la période 2008-2015 et du poids du travail détaché, un peu plus de 10 000 emplois, principalement salariés, seraient créés en 2017, à comparer aux quelque 170 000 emplois détruits depuis 2008.

Avertissement

Le champ des autorisations et des mises en chantier, répertoriées dans le tableau 1 qui suit comprend les DROM, de façon à être cohérent avec les statistiques Sit@del2. En revanche, les niveaux de production sont calculés sur la seule France métropolitaine. En effet, la répartition de la production par marché est calée sur une base 2007 issue de l'Enquête annuelle d'entreprise qui n'inclut pas les DROM. Nous avons donc raisonné en niveau France métropolitaine, mais en y appliquant les évolutions observées sur la France entière. Si cette méthode pose un problème théorique, il reste qu'en termes d'évolutions, l'incorporation ou non des DROM dans le calcul global ne modifie que très marginalement les résultats.

Tableau 3

Synthèse des prévisions

AUTORISATIONS		2015	Acquis 2016 (10 mois)	Estimé 2016	Prévu 2017	2015 / 2014	10 mois 2016 / 10 mois 2015	Estimé 2016 / 2015	Prévu 2017 / 2016
En nombre (DRE)	Logement individuel	176 154	156 463	192 955	217 257	1,8%	6,5%	9,5%	12,6%
	Logement collectif	223 546	211 737	263 560	284 264	7,9%	18,8%	17,9%	7,9%
	Logement neuf	**399 700**	**368 200**	**456 515**	**501 521**	**5,2%**	**13,3%**	**14,2%**	**9,9%**
En milliers de m² de surf. de plancher (DPC)	Bâtiments agricoles	11 078	8 867	10 464	11 761	5,2%	-6,8%	-5,5%	12,4%
	Bâtiments industriels	10 112	9 496	11 502	11 828	-6,8%	12,4%	13,7%	2,8%
	Bureaux	4 230	3 706	4 460	4 513	-0,7%	3,4%	5,5%	1,2%
	Commerces	4 515	4 626	5 657	5 536	-2,5%	25,3%	25,3%	-2,2%
	Bâtiments administratifs	4 659	4 115	5 127	5 711	-8,6%	8,6%	10,1%	11,4%
	Non-résidentiel neuf hors locaux agricoles	*23 516*	*21 943*	*26 746*	*27 588*	*-5,3%*	*12,5%*	*13,7%*	*3,1%*
	Non-résidentiel neuf	**34 594**	**30 810**	**37 210**	**39 349**	**-2,2%**	**6,2%**	**7,6%**	**5,7%**

MISES EN CHANTIER		2015	Acquis 2016 (10 mois)	Estimé 2016	Prévu 2017	2015 / 2014	10 mois 2016 / 10 mois 2015	Estimé 2016 / 2015	Prévu 2017 / 2016
En nombre (DRE)	Logement individuel	150 031	132 607	167 905	180 757	-2,5%	6,3%	11,9%	7,7%
	Logement collectif	196 069	172 293	211 598	227 723	4,9%	15,2%	7,9%	7,6%
	Logement neuf	**346 100**	**304 900**	**379 503**	**408 480**	**1,6%**	**11,1%**	**9,7%**	**7,6%**
En milliers de m² de surf. de plancher (DPC)	Bâtiments agricoles	5 865	5 292	6 225	6 357	-9,2%	6,8%	6,1%	2,1%
	Bâtiments industriels	6 541	6 179	7 474	7 678	-8,5%	10,8%	14,3%	2,7%
	Bureaux	2 998	2 636	3 216	3 258	1,8%	8,3%	7,3%	1,3%
	Commerces	3 126	2 651	3 337	3 780	-12,4%	7,7%	6,7%	13,3%
	Bâtiments administratifs	4 135	3 144	3 817	4 128	-8,8%	-10,0%	-7,7%	8,1%
	Non-résidentiel neuf hors locaux agricoles	*16 800*	*14 610*	*17 844*	*18 844*	*-7,7%*	*4,6%*	*6,2%*	*5,6%*
	Non-résidentiel neuf	**22 665**	**19 902**	**24 069**	**25 201**	**-8,1%**	**5,2%**	**6,2%**	**4,7%**

PRODUCTION		2015	Acquis 2016 (10 mois)	Estimé 2016	Prévu 2017	2015 / 2014	9 mois 2016 / 9 mois 2015	Estimé 2016 / 2015	Prévu 2017 / 2016
En Meuros 2015	Logement individuel	17 391		18 519	20 318	-7,0%	5,0%	6,5%	9,7%
	Logement collectif	14 645		15 902	17 059	2,1%	9,3%	8,6%	7,3%
	Logement neuf	**32 036**		**34 421**	**37 377**	**-3,0%**	**6,9%**	**7,4%**	**8,6%**
	Bâtiments agricoles	837		847	833	-5,1%	1,2%	1,1%	-1,7%
	Bâtiments industriels	4 016		4 054	4 486	-8,5%	-1,8%	0,9%	10,7%
	Bureaux	3 945		4 081	4 111	-4,3%	3,1%	3,5%	0,7%
	Commerces	2 416		2 408	2 634	-8,1%	-1,5%	-0,4%	9,4%
	Bâtiments administratifs	6 940		6 464	6 503	-17,7%	-6,9%	-6,9%	0,6%
	Non-résidentiel neuf	**18 154**		**17 854**	**18 567**	**-11,3%**	**-2,3%**	**-1,7%**	**4,0%**
	Amélioration-entretien	**73 827**		**74 160**	**74 803**	**0,3%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,9%**
	BATIMENT	**124 017**		**126 435**	**130 747**	**-2,4%**	**1,7%**	**1,9%**	**3,4%**

Sources : MEEM/CGDD/SOeS, Sit@del2 (acquis) et FFB (estimations et prévisions)

4. Lien avec l'exercice « Prospective 2025 »

Au cours des années 2015 et 2016, la Commission économique de la FFB a réalisé, dans la lignée de ses précédents travaux datant de 2006, un exercice de prospective des grandes tendances à l'œuvre à un horizon de dix ans (cf. encadré 2).

Le scénario privilégié retient une progression de l'activité du secteur de 2,1 % par an en volume sur la période 2015-2021, suivie d'une nouvelle phase de récession estimée à 1,5 % par an sur les années 2021-2025 (cf. tableau4). Le logement neuf et le non résidentiel privé neuf ressortiraient comme les segments les plus dynamiques sur la première sous-période.

Tableau 4

Prévisions 2017 et scénario d'activité bâtiment retenu à l'horizon 2025

	Prévision 2017 / 2016	Évolution annuelle moyenne 2021 / 2015	Évolution annuelle moyenne 2025 / 2021
Logement neuf	+8,6 %	+2,8 %	-0,9 %
Non résidentiel privé neuf	+6,3 %	+6,3 %	-8,3 %
Non résidentiel public neuf	+0,6 %	+1,1 %	+1,8 %
Entretien-amélioration logement	+1,1 %	+1,1 %	-1,0 %
Entretien-amélioration non-résidentiel	+0,6 %	+1,1 %	-1,2 %
BATIMENT	**+3,4 %**	**+2,1 %**	**-1,5 %**

Estimation : FFB

Nos prévisions pour 2017 se situent bien en ligne avec le scénario retenu pour cette phase. Le seul écart porte sur l'ampleur de l'activité en logement neuf, dont la croissance 2017 excèderait largement la croissance annuelle moyenne prévue pour 2015-2021.

Le bâtiment entrerait donc dans une nouvelle phase haussière du cycle des affaires. Toutefois, plusieurs risques (cf. partie 5) pourraient, s'ils se concrétisaient, venir contrecarrer cette évolution.

Encadré 2. Les tendances lourdes pour les dix ans à venir dans le scénario « Prospective 2025 » de la FFB.

Plus qualitativement, quelques grandes tendances ont été retenues :

- le développement du numérique au travers du BIM et du *lean management* ;
- le maintien d'une palette de modes de dévolution des marchés, avec notamment un renforcement de la spécialisation des entreprises d'exécution ;
- l'essor de la concurrence déloyale malgré les mesures de bon sens prises depuis deux ans, qui conduirait à des pertes d'emplois nationaux comprises entre 50 000 et 200 000 postes à l'horizon 2025 ;
- non pas la fin du salariat, mais l'essor du cumul activité salariée et activité secondaire en tant qu'indépendant.

5. Des risques à ne pas écarter

5.1 Pour 2017, la menace d'une suppression de l'exonération systématique de TFPB pour le secteur social dans les communes où il représente plus de 25 % du parc

Le projet de loi de Finances pour 2017, en discussion au Parlement, prévoit la possibilité pour les collectivités locales comptant au moins 25 % de logements sociaux sur leur territoire[8], de ne plus systématiquement appliquer l'exonération de TFPB sur les constructions neuves pendant quinze ans.

Une telle mesure trouve son origine dans un double souci de mixité et de rééquilibrage des réserves des collectivités. De fait, comme l'indique l'USH dans un communiqué[9] : *« À l'origine, entièrement compensés par l'État aux collectivités territoriales qui perçoivent la TFPB, ces allègements ont vu leurs conditions de compensation par l'État se dégrader dans le temps, faisant peser sur les collectivités un poids financier devenu aujourd'hui insupportable pour elles, et d'autant plus pour celles qui accueillent de nombreux logements sociaux. »*

Il reste qu'une telle disposition, prise sans concertation ou presque, fait peser un lourd risque sur l'activité en 2017. Au regard des agréments signés dans des communes disposant de plus de 25 % de logements sociaux dans leur parc, l'USH, dans le même communiqué, parle de 50 000 logements sociaux menacés par an, soit 80 000 emplois équivalent temps plein. Il est indispensable de surseoir à cette mesure, ou de la compenser.

[8] Au sens de la loi SRU.
[9] Communiqué de presse USH du 22/11/2016.

En retenant, d'une part, un volume de 40 000 à 50 000 logements concernés par cette mesure, d'autre part, un équivalent subvention de l'exonération de TFPB de 12 500 euros par logement[10], la perte pour le monde du logement social s'établirait entre 500 et 625 millions d'euros.

5.2 A l'horizon 2018 (post présidentielle), le risque d'un affaiblissement des principaux dispositifs d'aide au logement

Concernant l'accession à la propriété, le nombre de primo-accédants en neuf chute aux environs de 110 000 en 2013-2014, sous l'effet de la réforme du début 2012 qui a restreint l'accès au PTZ (ménages très modestes) et a fortement réduit son impact (faible durée des différés de remboursement dans un contexte de taux d'intérêt déjà bas). *A contrario*, les hautes-eaux de l'accession dans le neuf, soit les années 2005-2007, avec environ 160 000 opérations par an, voire 2010-2011 avec 150 000 accessions par an, renvoient aux périodes d'un PTZ large et puissant, éventuellement associé à d'autres dispositifs d'accompagnement (déduction des intérêts d'emprunt, PASS Foncier). Entre points bas et haut, l'impact du PTZ s'établit donc aux environs de 45 000 opérations dans le neuf.

Pour ce qui est de l'investissement locatif privé, les périodes de déprime se situent au tout début des années 2000 (25 000 à 30 000 ventes environ), alors que le dispositif Besson ne se met que progressivement en place, puis lors de la Grande Récession de 2008 (35 000 ventes) et enfin en 2013, avec la mise en place du Duflot (35 000 ventes). Quant aux meilleures années, il s'agit de 2005, avec près de 70 000 ventes grâce au Robien, puis de 2009-2010, avec 70 000 ventes par an portées par le Scellier. Entre points bas et haut, l'impact des dispositifs d'investissement locatif privé ressort donc aux environs de 35 000 opérations dans le neuf.

Avec de l'ordre de 0,8 emploi dans le bâtiment par logement neuf, ce sont donc (45 000 + 35 000) * 0,8 = 64 000 postes qui sont en jeu (et 128 000 si l'on inclut les emplois induits dans le reste de la filière).

Quant à l'amélioration-entretien, selon une étude réalisée par les services de la Ministre du logement sur la base de l'Enquête nationale logement, le relèvement du seul taux de 10 % à 20 % pour les travaux hors rénovation énergétique conduirait à une baisse de 2 milliards

[10] « Bilan 2015 des logements aidés », Ministère du logement et de l'habitat durable, p.66.

d'euros HT du CA des entreprises de bâtiment, ce qui menacerait directement 27 000 emplois (sous l'hypothèse du CA de 75 000 € HT/emploi retenu par le ministère). Encore s'agit-il d'un minima : d'une part, le calcul ignore l'effet choc que provoquerait, l'année suivant son instauration, une telle hausse ; d'autre part, le scénario le plus défavorable doit aussi intégrer le relèvement du taux réduit de 5,5 % à 20 %. Ces deux éléments complémentaires conduisent à accroître de 30 % l'impact de la suppression des taux réduits applicables à l'amélioration-entretien du logement. En d'autres termes, entre la situation actuelle et celle qui prévaudrait alors, la baisse s'afficherait à 2,6 milliards d'euros HT pour les entreprises, avec pour corollaire la perte de 35 000 emplois directs (et de près de 49 000 emplois dans l'ensemble de la filière).

Au global, la suppression du PTZ neuf, du Pinel et des taux réduits de TVA déboucherait donc sur la perte de près de 100 000 emplois (- 9,0 %) dans le bâtiment (et d'un peu moins de 113 000 dans la filière).

5.3 A plus long terme, le risque d'une remontée significative des taux d'intérêt réels

Comme déjà mentionné, les taux d'intérêt sur les obligations d'État à dix ans ont eu tendance, ces dernières semaines, à légèrement remonter. La raison principale de ce mouvement trouve ses sources dans un contexte d'amélioration modeste mais générale des économies avancées et dans le résultat surprise de l'élection présidentielle américaine, alors que le programme du candidat Trump permettrait une accélération de la croissance, mais aussi des tensions inflationnistes. La hausse des anticipations d'inflation a alors conduit à une remontée des taux. Par effet de contagion, les taux européens, et donc les taux français, ont suivi le mouvement. Par ailleurs, il est fort probable que la Réserve fédérale américaine (FED) relève ses taux directeurs lors de sa prochaine réunion de décembre puis en 2017, chômage et inflation s'avérant compatibles avec une telle décision. Toutefois, à court et moyen terme, la hausse ne pourrait qu'être contenue, alors que le niveau d'endettement américain s'avère déjà très élevé.

Tant que la hausse des taux d'intérêt reste contenue, son impact sur les taux de crédit immobilier le sera plus encore. C'est ce que montre l'analyse des derniers « chocs »avec une répercussion faible et décalée dans le temps. En revanche, une progression plus marquée des taux réels aurait un impact bien plus important. Or, c'est un scénario qu'on ne peut exclure à l'horizon 2018-2019 alors que, parmi d'autres facteurs, le « Brexit » entrera en vigueur.

Tableau 5

Impact d'une hausse des taux de l'OAT à dix ans sur les taux des crédits immobiliers

	Variation du taux de l'OAT à dix ans	Variation des taux des crédits immobiliers
Crise des dettes souveraines (septembre à novembre 2011)	+77 pdb	+5 pdb
Normalisation de la politique monétaire américaine et crise syrienne (avril à septembre 2013)	+69 pdb	+3 pdb
Crise grecque (mars à juin 2015)	+76 pdb	+12 pdb
Élection présidentielle américaine (août à novembre 2016 ?)	+51 pdb	?

Source : Club Fanie (Michel Mouillart)

Annexe

Prévisions d'activité : présentation de quelques modèles économétriques utilisés pour établir les prévisions

L'estimation des mises en chantier répondant à la même logique pour chacun des segments du marché du neuf (modèles délais, sur la base de permis de construire retardés), on présente uniquement, dans les parties I et II qui suivent, la modélisation des permis de construire.

I. Permis de construire de logements individuels

La variable à expliquer est le nombre de permis de construire de logements individuels (source *Sit@del2*) en date réelle estimée (DRE), noté *auto_log_ind*.

Quelles variables explicatives ?

- Le nombre de permis de construire de logements individuels décalé d'un trimestre[11], noté *auto1.*
- Le taux de l'OAT 10 ans (source *Banque de France*) décalé de deux trimestres, noté *oat2.*
- Le taux de chômage en France métropolitaine (source *Insee*) décalé d'un trimestre, noté *chomage1*.
- Dans la promotion immobilière, les délais d'écoulement de l'encours de logements individuels groupés[12] (source *ECLN*), en mois de vente, décalés d'un trimestre, notés *delai1*.

Les valeurs des coefficients semblent cohérentes (cf. tableau A.1). Les permis de construire de logements individuels sont liés :

- positivement aux permis de construire du trimestre précédent ;
- négativement au taux d'intérêt ;
- négativement au taux de chômage ;
- négativement aux délais d'écoulement des logements individuels.

[11] La modélisation retenue est telle que l'environnement macro-économique explique les variations des mises en chantier par rapport à leur valeur au trimestre précédent.
[12] Les délais d'écoulement correspondent à l'encours de logements neufs proposés à la vente rapporté à la moyenne des réservations des deux derniers trimestres.

L'analyse des résidus fait ressortir un point aberrant en 1998T4 que l'on corrige en introduisant une variable indicatrice notée *dum19984*. Ce point correspond à une situation particulièrement favorable pour l'économie, en particulier pour la demande intérieure.

Tableau A.1

Estimation des permis de construire de logements individuels

The AUTOREG Procedure

Ordinary Least Squares Estimates			
SSE	1698558220	DFE	79
MSE	21500737	Root MSE	4637
SBC	1696.75898	AIC	1682.10307
MAE	2968.57584	AICC	1683.17999
MAPE	5.20836708	HQC	1687.99809
Durbin-Watson	2.3236	Regress R-Square	0.8386
		Total R-Square	0.8386

Résultats estimés des paramètres					
Variable	DDL	Valeur estimée	Erreur type	Valeur du test t	Approx. de Pr > |t|
Intercept	1	48794	11069	4.41	<.0001
auto1	1	0.6234	0.0717	8.69	<.0001
oat2	1	-891.4808	373.4331	-2.39	0.0194
chomage1	1	-1695	699.8933	-2.42	0.0177
delai1	1	-2518	523.8707	-4.81	<.0001
dum19984	1	12364	4728	2.62	0.0107

Au final, la relation permet d'expliquer 83,9 % des variations des permis de construire de logements individuels (cf. graphique A.1).

Graphique A.1

Permis de construire de logements individuels

Source : FFB d'après Sit@del2

Prévision intra-échantillon

En prévision intra-échantillon, les tendances sont bien respectées. On observe toutefois d'assez forts écarts en termes d'amplitudes de mouvements (cf. tableau A.2).

Tableau A.2

Prévisions intra-échantillon

	En nombre de logements		*En variation annuelle*	
	Observé	*Prévu*	*Observé*	*Prévu*
2013	201 289	221 672	-12,9 %	-4,0 %
2014	172 696	182 572	-14,2 %	-9,3 %
2015	175 366	191 299	+1,5 %	+10,8 %

II. Permis de construire de logements collectifs

La variable à expliquer est le nombre de permis de construire de logements collectifs (source *Sit@del2*) en date réelle estimée (DRE), noté *auto_log_coll.*

Quelles variables explicatives ?

- Le nombre de permis de construire de logements collectifs décalés d'un trimestre, noté *auto1*.

- Les agréments de logements sociaux (source *Ministère du logement et de l'habitat durable - MLHD*), en nombre de logements, décalé d'un an, noté *agrement4.* Le passage en rythme trimestriel a nécessité au préalable un travail sur la série[13].
- Du côté de la promotion immobilière, les délais d'écoulement de l'encours de logements collectifs[14] (source *ECLN*), en mois de vente, décalés de deux trimestres, notés *délais4.*
- Le taux de l'OAT 10 ans (source *Banque de France*) décalé de deux trimestres, noté *oat2*.

Les valeurs des coefficients estimés sont cohérentes (cf. tableau A.3). Les permis de construire de logements collectifs sont liés :

- positivement aux autorisations délivrées au trimestre précédent ;
- positivement aux agréments de logements sociaux ;
- négativement aux délais d'écoulement des logements collectifs ;
- négativement au taux d'intérêt.

L'analyse des résidus fait apparaître quatre points aberrants en 1998T4, en 1999T1, en 1999T2 et en 2011T3, que l'on corrige en introduisant quatre variables indicatrices notées respectivement *dum19984*, *dum19991*, *dum19992* et *dum20113*. Les trois premiers points correspondent au retournement de 1998, le dernier point aux effets qui ont accompagné la crise des dettes souveraines de l'été 2011.

[13] A partir des données sur le nombre d'agréments délivrés en cumul mensuel (source *MLHD*), on calcule la part moyenne d'agréments délivrés chaque trimestre sur la période 1994 à 2013. On applique ensuite ces proportions aux donnés annuelles.
[14] Calculés de la façon que pour les logements individuels.

Tableau A.3

Estimation des permis de construire de logements collectifs

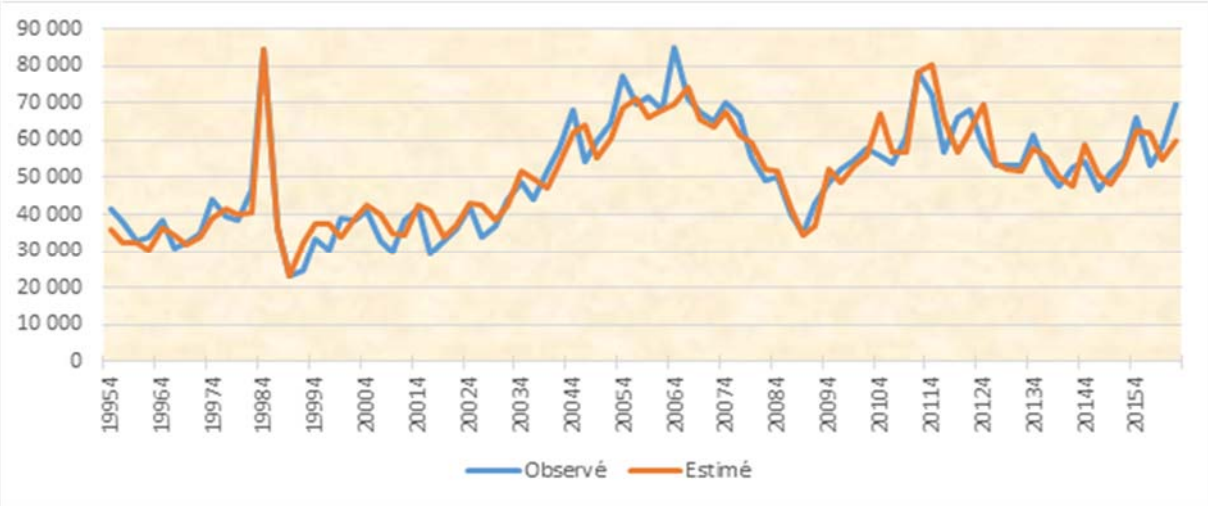
Ordinary Least Squares Estimates			
SSE	2221911859	DFE	75
MSE	29625491	Root MSE	5443
SBC	1713.88766	AIC	1692.01031
MAE	4034.99671	AICC	1694.44274
MAPE	8.38856799	HQC	1700.80482
Durbin-Watson	2.0051	Regress R-Square	0.8716
		Total R-Square	0.8716

Résultats estimés des paramètres					
Variable	DDL	Valeur estimée	Erreur type	Valeur du test t	Approx. de Pr > |t|
Intercept	1	24923	4478	5.57	<.0001
auto1	1	0.6924	0.0519	13.35	<.0001
agrement4	1	0.1566	0.0323	4.85	<.0001
delai2	1	-2034	495.9581	-4.10	0.0001
oat2	1	-1516	466.2759	-3.25	0.0017
dum19984	1	33447	5537	6.04	<.0001
dum19991	1	-35690	5838	-6.11	<.0001
dum19992	1	-17800	5549	-3.21	0.0020
dum20113	1	17769	5505	3.23	0.0019

Au final, la relation permet d'expliquer 87,2 % des variations des permis de construire des logements collectifs (cf. graphique A.2).

Graphique A.2

Permis de construire de logements collectifs



Source : FFB d'après Sit@del2

Prévisions intra-échantillon

La prévision intra-échantillon ressort assez fidèle à la réalité (cf. tableau A.4).

Tableau A.4

Prévisions intra-échantillon

	En nombre de logements		*En variation annuelle*	
	Observé	*Prévu*	*Observé*	*Prévu*
2013	221 011	207 281	-11,3 %	-16,9 %
2014	206 404	209 723	-6,6 %	-5,1 %
2015	218 534	209 391	+5,9 %	+1,4 %

III. Permis de construire de bureaux

Le modèle

Le modèle d'estimation des surfaces autorisées sur le marché des bureaux a été construit à partir :

- des autorisations décalées d'un trimestre (*autorbur1*);
- d'une variable macroéconomique, le taux de chômage décalé de quatre trimestres (*txchom4*) ;
- d'une variable plus spécifique au marché des bureaux en Ile-de-France, à savoir les transactions de bureaux décalées de deux périodes (*transbur2*) ;
- du ratio entre transactions et offre de bureaux immédiatement disponible en Ile-de-France (décalé d'un trimestre) (*ratiotransoffrbur1*). Cette variable permet de mesurer le degré de fluidité du marché des bureaux.

Les coefficients de ces quatre variables ont bien les signes attendus :

- positif pour *autorbur1* ;
- négatif pour *txchom4* ;
- positif pour *transbur2* ;
- positif pour *ratiotransoffrbur1*.

Plutôt que le taux de chômage, il aurait été sans doute préférable d'incorporer une variable décrivant l'évolution de l'emploi salarié du secteur tertiaire, mais aucune de celles que nous avons testées ne s'avère significative.

Le modèle est complété par trois variables indicatrices pour tenir compte de l'effet de saisonnalité, ainsi que de quatre variables de correction de points aberrants au premier trimestre 1992, au quatrième trimestre 2000, au troisième trimestre 2012 et au quatrième trimestre 2013.

Tableau A.5

Estimation des permis de construire de bureaux

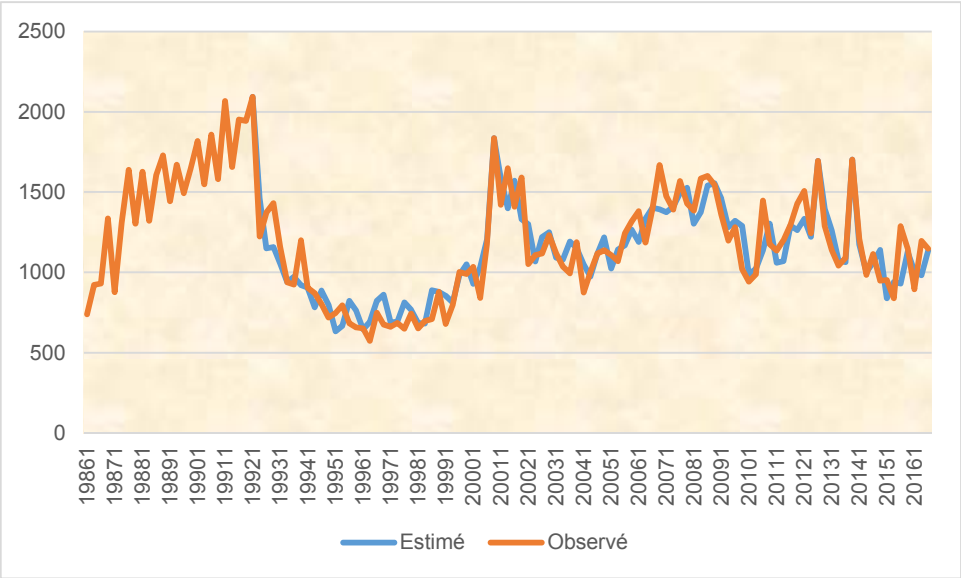
Ordinary Least Squares Estimates			
SSE	1690671.41	DFE	87
MSE	19433	Root MSE	139.40231
SBC	1300.8974	AIC	1269.75596
MAE	99.1901358	AICC	1273.38386
MAPE	9.25744678	HQC	1282.35583
Durbin-Watson	2.2750	Regress R-Square	0.8197
		Total R-Square	0.8197

Résultats estimés des paramètres					
Variable	DDL	Valeur estimée	Erreur type	Valeur du test t	Approx. de Pr > |t|
Intercept	1	964.8888	211.5380	4.56	<.0001
autorbur1	1	0.4323	0.0667	6.48	<.0001
txchom4	1	-73.8891	18.7324	-3.94	0.0002
transbur2	1	0.5196	0.1235	4.21	<.0001
ratiotransoffrbur1	1	293.1298	186.4112	1.57	0.1195
trim1prime	1	-66.1254	25.7168	-2.57	0.0118
trim2prime	1	-54.9355	24.7755	-2.22	0.0292
trim3prime	1	86.0011	25.5920	3.36	0.0012
dum1	1	690.0982	149.8370	4.61	<.0001
dum2	1	488.2211	158.3767	3.08	0.0027
dum3	1	446.4457	143.4659	3.11	0.0025
dum4	1	686.6728	143.4867	4.79	<.0001

82 % des variations des autorisations de bureaux sont ainsi expliquées par ce modèle. Les résidus obtenus sont bien homoscédastiques et non auto-corrélés.

Graphique A.3

Permis de construire de bureaux



Source : FFB d'après Sit@del2

Prévisions intra-échantillon

Les tendances sont plutôt bien restituées par le modèle hormis pour l'année 2015 (cf. tableau A.6).

Tableau A.6

Prévisions intra-échantillon

	En milliers de m² de surface de plancher		*En variation annuelle*	
	Observé	*Prévu*	*Observé*	*Prévu*
2013	4 974	4 408	-13,2 %	-23,1 %
2014	4 258	4 315	-14,4 %	-13,2 %
2015	4 230	3 776	-0,7 %	-11,3 %

IV. Activité en amélioration-entretien

Le modèle

Le modèle d'estimation de l'activité d'amélioration-entretien repose sur plusieurs types de variables :

- l'activité décalée d'un trimestre (*indae1*) ;
- une variable macro-économique, à savoir le taux de chômage (*txchom*) ;

- trois variables indicatrices pour tenir compte de la saisonnalité (*trim1prime*, *trim2prime* et *trim3prime*) ;
- une variable qualitative pour modéliser l'effet de la mise en place de la TVA à taux réduit pour les travaux dans des logements de plus de deux ans depuis le 15 septembre 1999 (*effettva*). Elle vaut 0 avant le quatrième trimestre 1999, 1 entre le quatrième trimestre 1999 et le quatrième trimestre 2011, 0,89 entre le premier trimestre 2012 et le quatrième trimestre 2013 pour tenir compte du relèvement du taux réduit à 7 % et enfin, 0,82 à partir du premier trimestre 2014 afin de simuler l'impact du retour à 5,5 % du taux réduit pour les travaux de rénovation énergétique des logements, soit un tiers du marché de l'entretien du logement, mais également l'effet de la hausse à 10 % du taux réduit pour les autres travaux dans le logement ;
- une variable binaire pour isoler l'effet du surcroît exceptionnel de travaux lié aux deux tempêtes de fin décembre 1999 (*effettempete*) ;
- une variable quantitative retraçant les montants alloués de crédit d'impôt en faveur des dépenses d'équipement de l'habitation principale mis en place en 2000, puis du Crédit d'impôt développement durable (CIDD) lancé en 2007 et remplacé par le Crédit d'impôt transition énergétique (CITE) en septembre 2014 (*credimpplus1_aptva*) ;
- une variable qualitative pour modéliser, par palier, le nombre annuel de transactions de logements anciens décalé d'un an (*translogtanc_qual4*), ces acquisitions étant souvent propices à la réalisation de travaux importants.

Deux autres variables isolant les montants de crédit d'impôt alloués avant l'instauration de la TVA à taux réduit, et la mise en place de l'éco-prêt à taux zéro en mai 2009, ont été testées. Elles ne s'avèrent pas significatives.

Le modèle est complété par une indicatrice visant à corriger un point aberrant, mal restitué par le modèle, au premier trimestre 2016 (*dum1*).

Tableau A.7

Estimation de l'activité en amélioration-entretien

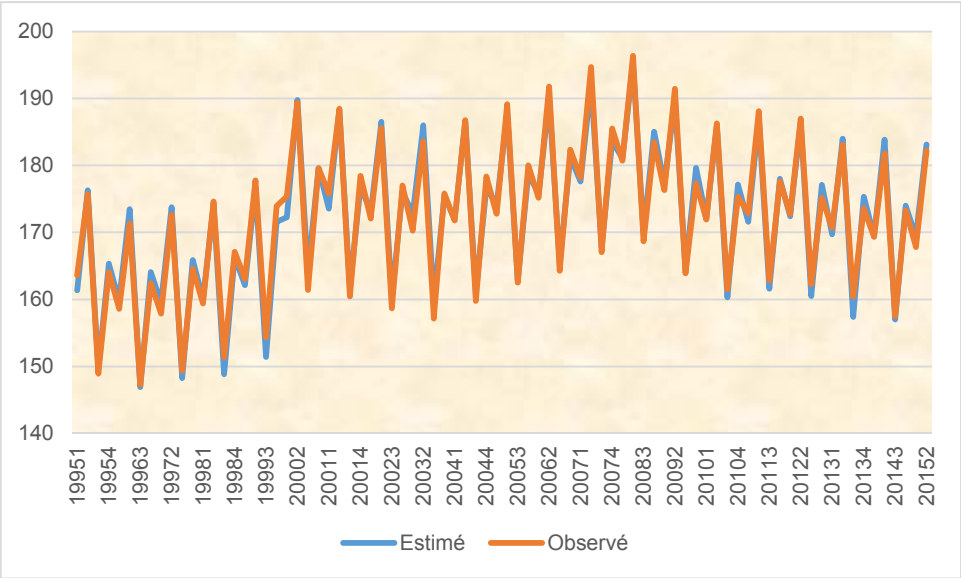
Ordinary Least Squares Estimates			
SSE	186.028982	DFE	75
MSE	2.48039	Root MSE	1.57492
SBC	359.408994	AIC	332.411174
MAE	1.23631632	AICC	335.978741
MAPE	0.72285369	HQC	343.276545
Durbin-Watson	1.9009	Regress R-Square	0.9826
		Total R-Square	0.9826

Résultats estimés des paramètres					
Variable	DDL	Valeur estimée	Erreur type	Valeur du test t	Approx. de Pr > |t|
Intercept	1	91.7406	18.0633	5.08	<.0001
indaetot1	1	0.4825	0.0983	4.91	<.0001
txchom	1	-0.7911	0.3086	-2.56	0.0124
trim1prime	1	-3.2330	0.4074	-7.94	<.0001
trim2prime	1	13.2759	0.3496	37.97	<.0001
trim3prime	1	-19.3982	1.2706	-15.27	<.0001
effettva	1	2.4132	0.8914	2.71	0.0084
effettempete	1	2.6472	0.9123	2.90	0.0049
credimpplus1_aptva	1	0.005288	0.001455	3.63	0.0005
translogtanc_qual4	1	2.3642	0.7328	3.23	0.0019
dum1	1	-5.0143	1.6748	-2.99	0.0037

Ainsi, 98 % des variations de l'activité totale d'amélioration-entretien sont expliquées par le modèle (cf. graphique A.4).

Graphique A.4

Indice d'activité en amélioration-entretien (en volume)



Source : FFB, à partir de CAH, Baromètre de l'amélioration-entretien, et Insee, Soldes d'opinion et IPEA

Prévisions intra-échantillon

Pour mémoire, sauf choc exogène (tempête, choc de TVA, etc.), le marché de l'amélioration-entretien connaît des fluctuations annuelles relativement faibles, entre -3 % et +3 %, en volume. Par conséquent, l'erreur de prévision tolérée doit être bien plus faible que celles retenues sur les marchés du neuf.

Les années 2013 et 2015 ont été parfaitement estimées. Par ailleurs, l'erreur sur l'année 2014 s'avère très faible (cf. tableau A.8).

Tableau A.8

Prévisions intra-échantillon

	En évolution annuelle	
	Observé	*Prévu*
2013	-1,4 %	-1,4 %
2014	-0,9 %	-0,4 %
2015	+0,3 %	+0,3 %