



# Conjoncture de l'immobilier

## Résultats au premier trimestre 2016

JUIN 2016

### commissariat général au développement durable

Au premier trimestre 2016, la reprise amorcée fin 2015 se confirme. L'activité dans la promotion immobilière progresse nettement : sur un an les mises en ventes sont en hausse de 18,8 % et les ventes augmentent de 15,2 %, portées par l'investissement locatif et désormais par l'accès à la propriété. Les autorisations de construire enregistrent un contrecoup à - 4,2 % après + 6,1 % au trimestre précédent, mais elles progressent de 7,9 % sur un an, se traduisant par des mises en chantier en hausse de 4,1 % sur un an. Dans l'ancien, les transactions, encore dynamiques, dépassent leur niveau de 2011 et les prix progressent pour la première

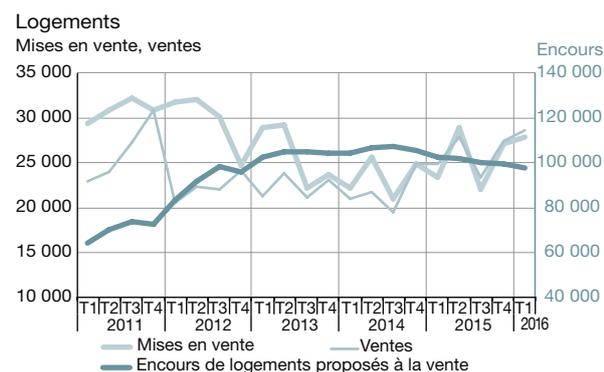
fois depuis trois ans (+ 0,6 % sur un an). Le volume des crédits nouveaux contractés au premier trimestre baisse de nouveau, sous l'effet de la diminution des renégociations, pour atteindre 41,9 milliards d'euros. Parallèlement, les taux d'intérêt demeurent à des niveaux bas et baissent encore en fin de trimestre. L'activité des entreprises du bâtiment s'améliore, de même que leurs perspectives, mais elles restent à un niveau inférieur à leur moyenne de longue période. Du côté de la promotion immobilière, les perspectives sont plus dynamiques et atteignent leur moyenne de long terme, quel que soit l'horizon d'activité considéré.

#### DANS LE NEUF, L'ACTIVITÉ RESTE DYNAMIQUE

##### La promotion immobilière progresse à nouveau

Les réservations et les mises en ventes aux particuliers continuent de progresser, portées à la fois par l'investissement locatif et les ventes de résidences principales. Les réservations augmentent de 15,2 % sur un an avec 28 600 logements vendus, et les mises en vente sont également en hausse de 18,8 % sur un an à 27 800 unités. La reprise s'installe durablement avec 106 000 logements mis en vente sur un an, en hausse de 11,7 % par rapport au cumul des quatre trimestres précédents. Les annulations de réservation demeurent à des niveaux élevés (2 400 logements annulés après 2 200 un an auparavant), mais l'encours de logements proposés à la vente, porté par la hausse des réservations, continue de baisser (- 4,5 % sur un an), pour se situer à 97 800 unités.

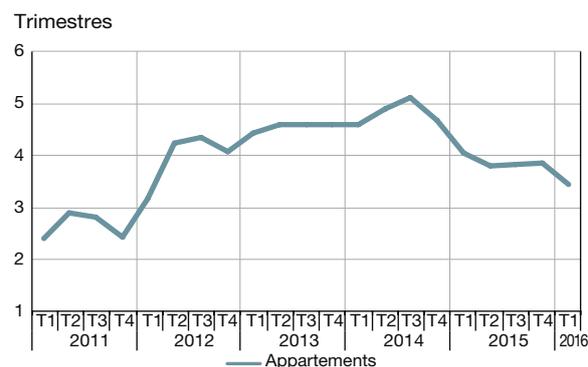
**Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers**



Source : SOeS, ECLN

Parallèlement, les délais d'écoulement des appartements se replient en début d'année à 3,5 trimestres, soit une diminution de 0,6 trimestre par rapport au premier trimestre 2015.

**Graphique 2 : délais d'écoulement des stocks d'appartements**

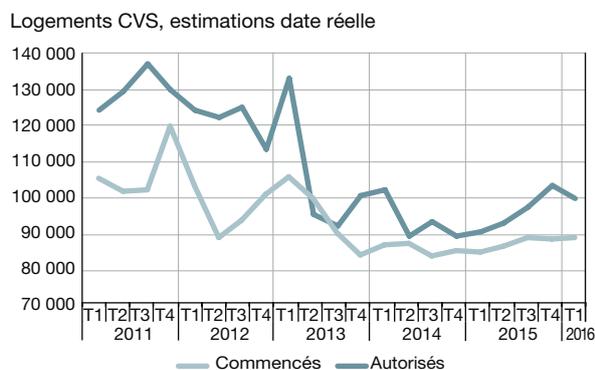


Source : SOeS, ECLN

##### Les mises en chantier progressent

En intégrant la construction individuelle et le logement social, le nombre de logements autorisés progresse de 7,9 % sur un an. Toutefois, les autorisations baissent de 4,2 % par rapport au trimestre précédent, contrecoup de la forte progression fin 2015 (+ 6,1 %). Les mises en chantier progressent de 4,8 % sur un an, elles sont en légère hausse par rapport au trimestre précédent (+ 0,7 %).

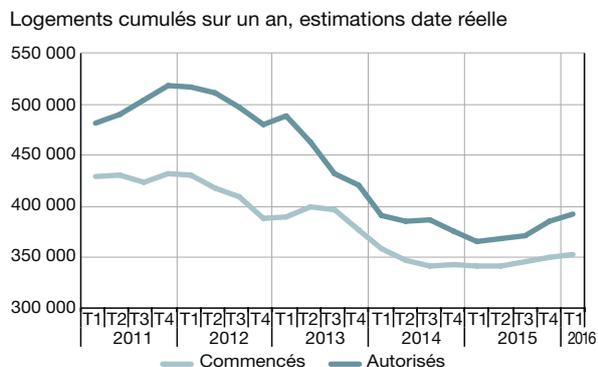
**Graphique 3 : autorisations et mises en chantier de logements CVS (France entière hors Mayotte)**



Source : SOeS, estimations Sit@del2

Cumulé sur un an, le nombre de logements autorisés s'élève à 391 500 unités, en hausse de 7,0 % par rapport au cumul des quatre trimestres précédents. Il a été stimulé par les autorisations de logements collectifs en hausse de 10,9 %. Le nombre de mises en chantier cumulées sur l'année progresse moins fortement (+ 3,2 % sur la même période), à 351 800 logements.

**Graphique 4 : autorisations et mises en chantier de logements (France entière hors Mayotte)**

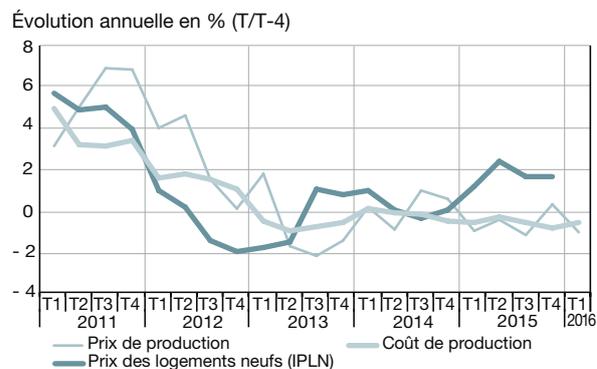


Source : SOeS, estimations Sit@del2

#### Les prix de production en baisse

Le coût de production dans le bâtiment, se replie encore sur un an : - 0,5 % après - 0,9 % au trimestre précédent. L'indice des coûts salariaux dans l'ensemble de la construction augmente à un rythme plus soutenu que le trimestre précédent (+ 2,6 % sur un an après + 1,1 %) tandis que l'indice de coût des matériaux continue de baisser (- 4,0 % sur un an après - 3,0 %). Enfin, les prix de production repartent à la baisse (- 1,0 % sur un an après + 0,3 %).

**Graphique 5 : indices de prix et de coût dans la construction**



Source : Insee ; calculs SOeS

### DANS L'ANCIEN, LES TRANSACTIONS ATTEIGNENT LEUR NIVEAU DE 2011 ET L'ÉVOLUTION DES PRIX DEVIENT POSITIVE

#### Les transactions conservent leur tendance haussière

Le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) continue d'augmenter au premier trimestre 2016 pour atteindre 818 000 ventes (+ 2,0 % par rapport au cumul du trimestre précédent, soit 16 000 transactions de plus). Le volume des transactions dépasse son niveau de 2011 alors qu'il s'était nettement réduit durant l'année 2012.

**Graphique 6 : nombre de transactions dans l'ancien**



Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

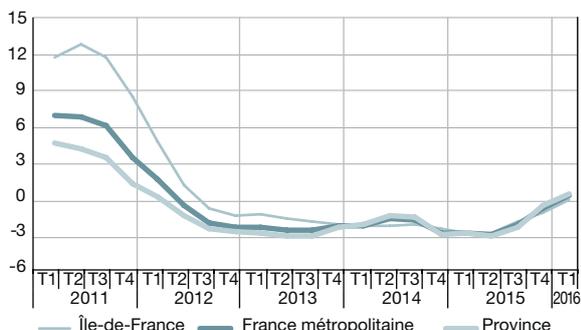
#### Les prix des logements anciens augmentent pour la première fois depuis trois ans

Après plusieurs années de légère baisse, le prix de l'ancien (mesuré par l'indice Notaires-Insee) augmente en France métropolitaine à + 0,8 % par rapport au trimestre précédent. Cette remontée est portée par la province (+ 0,9 % sur un trimestre) alors que les prix sont en hausse plus modérée en Île-de-France (+ 0,3 %).

Sur un an, les prix enregistrent leur première hausse depuis trois ans sur l'ensemble du territoire (+ 0,6 % après - 0,5 % au trimestre précédent). En Île-de-France, les prix augmentent moins qu'en province (+ 0,2 % contre + 0,7 %).

**Graphique 7 : indice Notaires-Insee des prix des logements anciens (CVS)**

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

**LE VOLUME DES CRÉDITS NOUVEAUX SE RESSERRE ENCORE SOUS L'EFFET DE LA BAISSSE DES RENÉGOCIATIONS**

**Les taux d'intérêt restent à des niveaux bas**

Les taux fixes des crédits à l'habitat se stabilisent au premier trimestre 2016 à 2,3 %, avec un profil mensuel orienté à la baisse en fin de trimestre. Les taux variables baissent légèrement pour s'établir à 2,0 % après 2,1 % au trimestre précédent. Sur un an, les taux fixes se contractent (- 0,3 point). Le taux de l'OAT 10 ans continue de baisser, pour s'établir à 0,6 % en moyenne au premier trimestre.

**Graphique 8 : taux d'intérêt effectifs des crédits à l'habitat et de l'OAT 10 ans**

En %



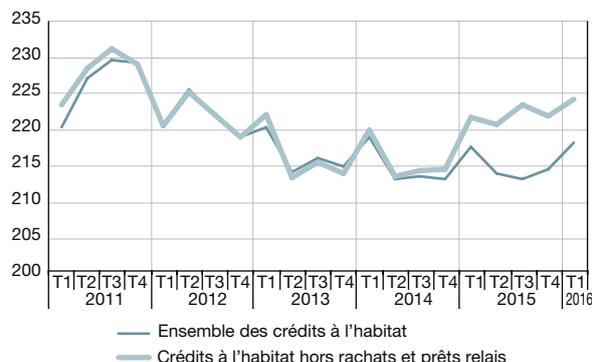
Source : Banque de France ; calculs SOeS

**La durée des crédits augmente légèrement sur un an**

La durée initiale<sup>1</sup> moyenne des crédits immobiliers, hors prêts relais et hors renégociations, est en hausse ce trimestre à 224 mois après 222 mois un an auparavant. Ces conditions d'emprunt plus favorables permettent à un ménage moyen d'augmenter sa capacité d'emprunt de 3,0 %, à mensualités identiques. Sur l'ensemble des crédits, la durée moyenne est stable sur un an et s'établit à 218 mois au premier trimestre 2016.

**Graphique 9 : durée initiale moyenne des crédits à l'habitat**

Mois



Source : Banque de France

**Les crédits nouveaux sont en baisse sous l'effet de la contraction des renégociations**

Le volume des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) se replie encore au premier trimestre, après avoir atteint un pic au troisième trimestre 2015. Il s'établit à 41,9 milliards d'euros après 49,7 milliards d'euros au trimestre précédent, du fait de la poursuite de la diminution des renégociations en début d'année.

Le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) est stable à 6,8 milliards d'euros. Au total, l'encours de crédits à l'habitat des ménages est un peu moins dynamique à + 0,5 % par rapport au quatrième trimestre 2015, pour s'établir à 871,0 milliards d'euros.

**Graphique 10 : flux de crédits à l'habitat des particuliers**

Milliards d'euros, CVS-CJO



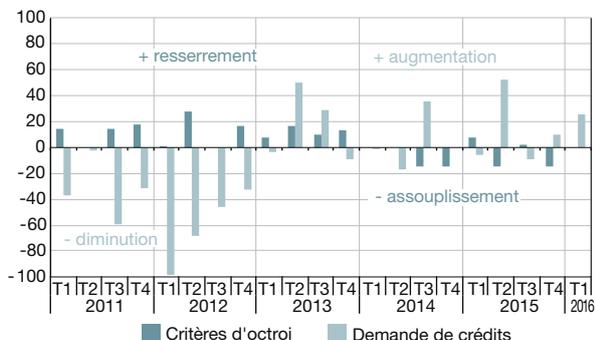
Source : Banque de France

**La demande ressentie par les banques augmente**

Selon l'enquête trimestrielle sur la distribution du crédit de la Banque de France, les établissements bancaires font état d'une hausse de la demande. Le solde d'opinion des banques se situe à + 26 points après + 9 points le trimestre précédent. Parallèlement, les critères d'octroi seraient stables au premier trimestre : le solde d'opinion est nul après - 15 au trimestre précédent. Enfin, la marge des banques sur les prêts à l'habitat continuerait de se réduire (solde d'opinion à - 55 points au premier trimestre après - 16 points).

**Graphique 11 : critères d'octroi et demande de crédits à l'habitat**

Solde d'opinion des banques (en %)



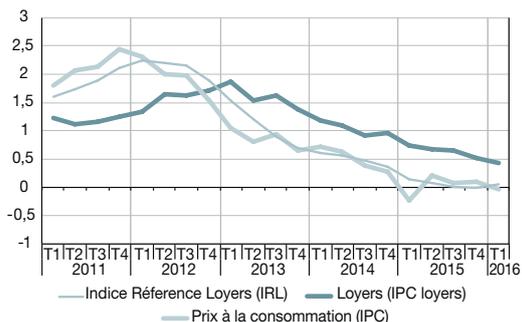
Source : Banque de France

### ÉVOLUTION DES LOYERS

Au premier trimestre, le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – décélère à + 0,4 %. L'indice des prix à la consommation se stabilise. Parallèlement, l'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, augmente très légèrement (+ 0,1 % sur un an) après avoir été stable au trimestre précédent.

**Graphique 12 : indices de prix dans le marché locatif**

Évolutions annuelles en % (T/T-4)



Source : Insee ; calculs SOeS

### L'ACTIVITÉ PROGRESSE DANS L'INDUSTRIE DU BÂTIMENT COMME DANS LES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

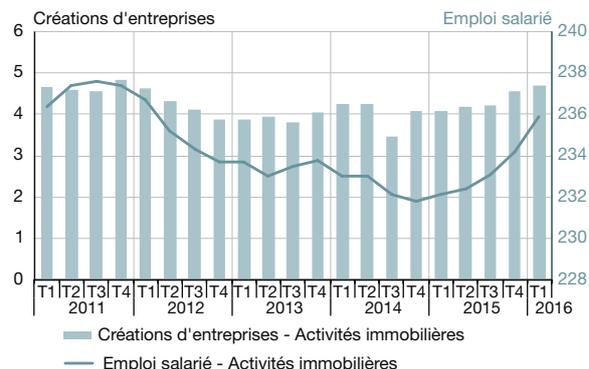
#### Les activités immobilières progressent

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) continuent d'augmenter au premier trimestre 2016 : + 3,3 % par rapport au trimestre précédent, à 4 700 unités, après + 8,2 % au trimestre précédent. Les micro-entreprises contribuent à cette hausse.

Hors micro-entrepreneurs, le niveau des créations s'établit à 4 000 unités (+ 2,3 % par rapport au trimestre précédent après + 6,9 %). L'emploi salarié progresse encore au premier trimestre 2016 pour s'établir à 235 900 employés, soit 0,5 % de plus qu'au trimestre précédent.

**Graphique 13 : créations d'entreprises et emploi salarié des activités immobilières**

Milliers d'entreprises, milliers d'employés en fin de trimestre, CVS



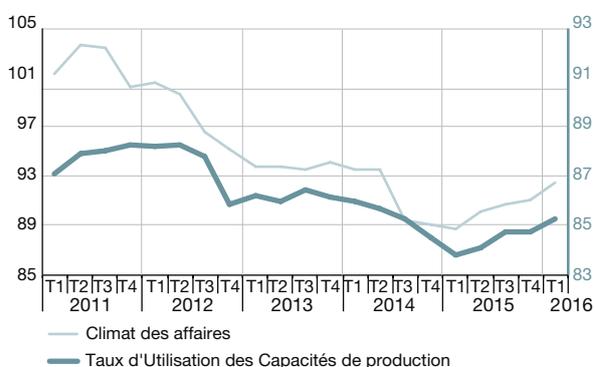
Source : Insee ; Dares ; Banque de France

#### Dans le bâtiment, le climat des affaires et les capacités de production s'améliorent

Le climat des affaires dans l'industrie du bâtiment s'améliore au premier trimestre 2016 à 92 points, en nette progression par rapport au premier trimestre 2015 (+ 4 points). Il reste néanmoins 10 points en dessous de sa moyenne sur les 15 dernières années. Il en est de même pour le taux d'utilisation des capacités de production (TUC) qui repart à la hausse à 85,2 % au premier trimestre 2016 toujours en dessous de sa moyenne de long terme.

**Graphique 14 : climat des affaires et capacités de production dans le bâtiment**

Indice normalisé (moyenne 100, écart-type 10), en %, CVS

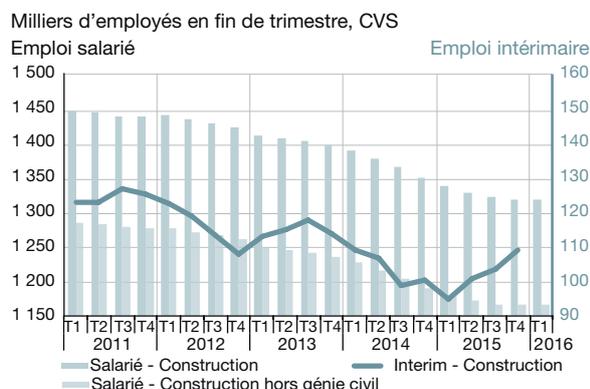


Source : Insee ; calculs SOeS

#### L'emploi salarié se stabilise

À la fin du premier trimestre 2016, l'emploi salarié dans le secteur de la construction hors génie civil cesse de se replier pour la première fois depuis quatre ans. Il comptabilise désormais 1 166 500 salariés. Pour l'ensemble du secteur (y compris génie civil), l'emploi s'inscrit dans la même tendance : + 0,1 % sur un trimestre après - 0,2 %.

**Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction**



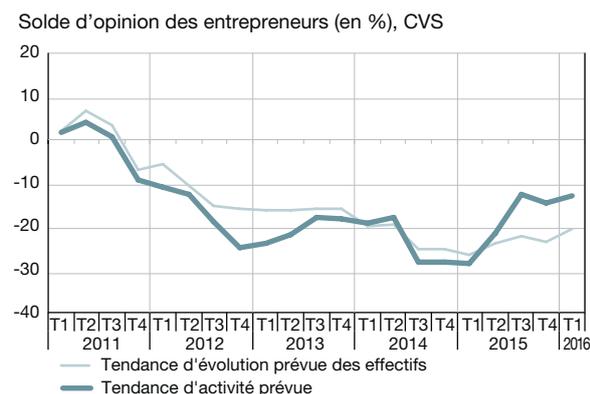
Source : Insee ; Dares

**LES PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ REPARTENT SUR UNE TENDANCE HAUSSIÈRE, DANS LE BÂTIMENT COMME DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE**

**Les perspectives d'activité s'améliorent**

Selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité au cours des trois prochains mois amorcent leur reprise. Le solde d'opinion s'établit à - 13 points au premier trimestre 2016, après - 15 points le trimestre précédent. Les effectifs anticipés se redressent également. Le solde d'opinion s'affiche à - 21 points contre - 24 points au quatrième trimestre 2015.

**Graphique 16 : tendance d'évolution prévue des effectifs et de l'activité dans le bâtiment**

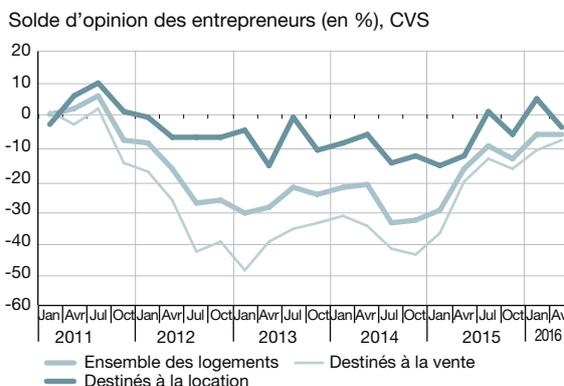


Source : Insee ; calculs SOeS

**Dans la promotion, les perspectives au cours des prochains mois reviennent à leur moyenne de long terme**

Les perspectives d'activité à court terme confirment leur reprise : le solde d'opinion des entrepreneurs s'établit à - 6 points entre janvier et avril 2016, égalant ainsi sa moyenne sur les 15 dernières années.

**Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs**



Source : Insee

**Les carnets de commande continuent de s'améliorer**

Dans l'industrie du bâtiment, les perspectives à moyen terme s'améliorent encore au premier trimestre 2016, tout en restant très inférieures à leur moyenne de long terme. Le jugement sur les carnets de commande s'établit à - 47 points après - 51 points le trimestre précédent.

**Graphique 18 : jugement sur les carnets de commande dans le bâtiment**

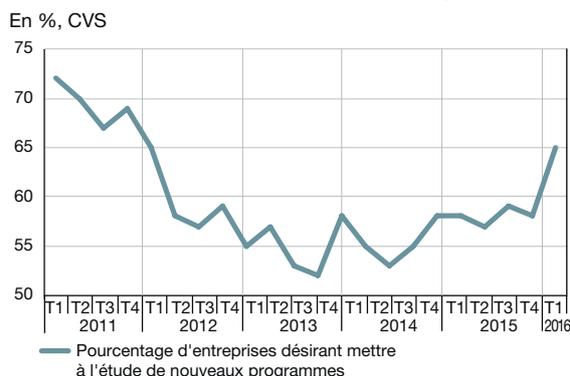


Source : Insee ; calculs SOeS

**Les promoteurs de nouveau optimistes**

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets se redresse nettement au premier trimestre 2016. Elle s'établit à 65 % en avril 2016, revenant ainsi sur sa moyenne de longue période qui s'établit à 66 %.

**Graphique 19 : part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux programmes**



Source : Insee

## MÉTHODOLOGIE

### Champs et sources

L'ensemble des données utilisées pour la constitution de cette note de conjoncture proviennent de l'Insee, de la Banque de France, de la Dares et d'enquêtes menées par le service de l'observation et des statistiques (SOeS). Certains indicateurs reflètent des champs spécifiques qui sont explicités dans le Bulletin trimestriel des statistiques sur le logement et la construction (BTSLC).

### Révisions des données

Certaines données peuvent être révisées sur plusieurs trimestres. C'est le cas notamment des estimations flash de l'emploi par l'Insee, des transactions et des prix dans l'ancien, des résultats de la commercialisation, du volume des crédits à l'habitat ou encore des estimations de la construction neuve issues de Sit@del2. Les indicateurs soumis à révisions sont revus chaque trimestre, avec les dernières données disponibles, afin d'en améliorer la qualité.

### Définitions

#### Activité des entreprises

- **Construction** : construction de bâtiments, promotion immobilière, génie civil, travaux de construction spécialisés.  
- **Industrie du bâtiment** : construction de bâtiments, démolition, installation, finition.

**Crédits nets à l'habitat** : montant des crédits à l'habitat contracté par les ménages apuré des renégociations et diminué des remboursements d'actif.

**Crédits nouveaux à l'habitat** : montant des crédits à l'habitat enregistré en actif par les banques. Celui-ci inclut donc les nouveaux achats mais également les renégociations de crédits.

**Glissement annuel** : le glissement annuel d'une série à une période P de l'année N correspond au taux d'évolution entre cette même période (P) un an auparavant (année N-1) et la période P de l'année N.

**Indice IRL** : l'indice de référence des loyers (IRL) fixe le plafond d'augmentation annuelle des loyers que peuvent exiger les propriétaires. Il correspond à la moyenne sur 12 mois de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

**Indices ICC et coût de production** : la dénomination « indice du coût de la construction » est impropre puisque l'ICC est un indice de prix reflétant les transactions conclues

entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment. Le coût de la construction proprement dit est appréhendé par d'autres indicateurs, notamment les indices de coût de production dans le bâtiment.

OAT : obligation assimilable du Trésor.

### Correction des variations saisonnières et des jours ouvrables, et CVS lissée

Bien souvent, les séries reflétant une activité socio-économique sont sensibles aux saisons ou au nombre de jours ouvrables contenu dans la période. La série corrigée des variations saisonnières (CVS) et/ou corrigée du nombre de jours ouvrables (CJO), construites à partir de la série initiale dite « série brute », permet de neutraliser l'effet régulier des saisons pour mieux faire ressortir à la fois les tendances de fond et les évolutions exceptionnelles. Contrairement au glissement annuel, la CVS permet de comparer directement chaque période avec la période précédente. Une série brute ne comportant aucune saisonnalité sera notée comme une série CVS à coefficients nuls. La technique peut être complétée, pour en améliorer encore la lisibilité, par une moyenne mobile qui permet de faire ressortir l'évolution de fond, c'est-à-dire la tendance, de la série. Pour en savoir plus, consultez le site [www.statistiques-developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques-developpement-durable.gouv.fr), rubrique Glossaire.

### Diffusion

La note de conjoncture de l'immobilier relative au trimestre T est publiée durant la dernière semaine du trimestre T+1. Les valeurs des séries et les informations complémentaires sont disponibles dans le Bulletin trimestriel des statistiques sur le logement et la construction (BTSLC) publié au même moment.

Mohamed SEKOURI, SOeS

1. Les chiffres commentés dans ce paragraphe proviennent des nouvelles séries de la Banque de France, cf. BTSLC.

Directeur de publication : Sylvain Moreau

Dépôt légal : juin 2016

ISSN : en cours

# commissariat général au développement durable

Service de l'observation et des statistiques

Tour Séquoia

92055 La Défense cedex

Mél. : [diffusion.so.es.cgdd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:diffusion.so.es.cgdd@developpement-durable.gouv.fr)

[www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

