

Conjoncture de l'immobilier Résultats au deuxième trimestre 2016

SEPTEMBRE 2016

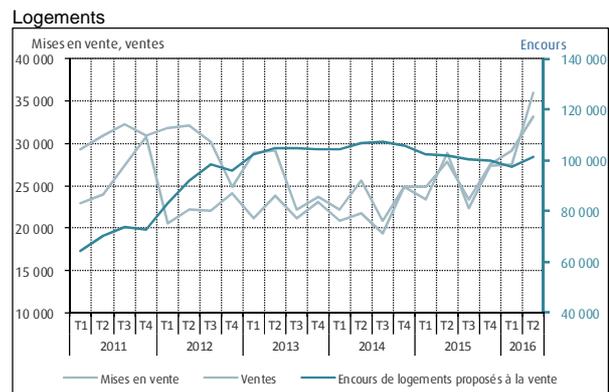
Au deuxième trimestre 2016, la reprise amorcée fin 2015 se poursuit. L'activité dans la promotion immobilière progresse nettement : sur un an les mises en vente sont en hausse de 24,2 % et les ventes (réservations) augmentent de 18,7 %, portées par l'investissement locatif et l'accession à la propriété. Les autorisations de construire progressent également, (+ 12,7 % sur un an), se traduisant par des mises en chantier en hausse de 11,8 % sur un an. Dans l'ancien, les transactions, toujours dynamiques, dépassent leur niveau de 2011 et les prix enregistrent un deuxième trimestre consécutif de hausse (+ 0,8 % sur un an). Le volume des crédits nouveaux contractés au deuxième trimestre repart à la hausse sous l'effet de l'augmentation des renégociations pour atteindre 52,5 milliards d'euros. Parallèlement, les taux d'intérêt poursuivent leur baisse, confortés par la politique toujours accommodante de la BCE. 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 dépassent leur moyenne de long terme, quel que soit l'horizon d'activité considéré.

DANS LE NEUF, L'ACTIVITÉ RESTE DYNAMIQUE

La promotion immobilière progresse de nouveau

Les réservations et les mises en vente aux particuliers continuent de progresser, portées à la fois par l'investissement locatif et les acquisitions de résidences principales. Les réservations augmentent de 18,7 % sur un an avec 33 105 logements vendus. Toutefois, les annulations de réservations demeurent à des niveaux élevés (2 400 logements annulés après 2 100 un an auparavant). Les mises en vente sont également en hausse de 24,2 % sur un an à 35 900 unités. La reprise s'installe durablement avec 113 200 logements mis en vente sur un an, en hausse de 15,4 % par rapport au cumul des quatre mêmes trimestres il y a un an. L'encours de logements proposés à la vente, alimenté par la hausse des mises en vente, ne baisse que légèrement (- 0,5 % sur un an), pour s'établir à 101 155 unités.

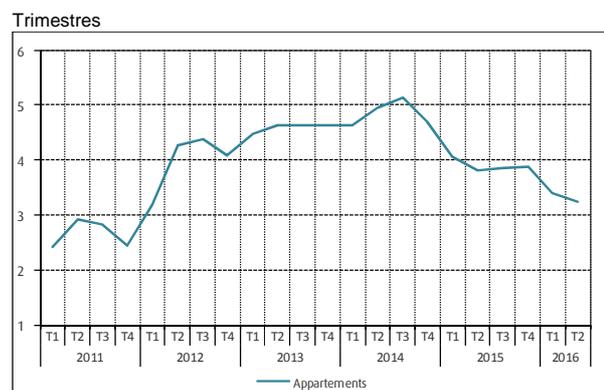
Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers



Source : SOeS, ECLN

Malgré la persistance du stock de logement invendus, les délais d'écoulement des appartements poursuivent leur repli pour atteindre en milieu d'année 3,2 trimestres, soit une diminution de près de 2 mois par rapport au deuxième trimestre 2015.

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



Source : SOeS, ECLN

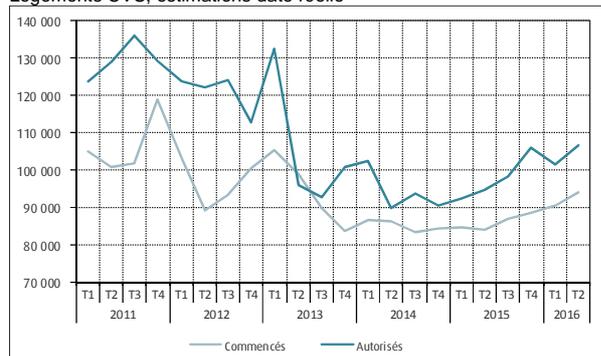
Conjoncture de l'immobilier Résultats au deuxième trimestre 2016

Des mises en chantier en hausse

En intégrant la construction individuelle et le logement social, le nombre de logements autorisés progresse de 12,7 % sur un an, par rapport au deuxième trimestre 2015. Les autorisations augmentent également par rapport au trimestre précédent (+ 5,0 %). Les mises en chantier progressent de 11,8 % sur un an mais elles sont en hausse plus modeste par rapport au trimestre précédent (+ 3,6 %).

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

Logements CVS, estimations date réelle

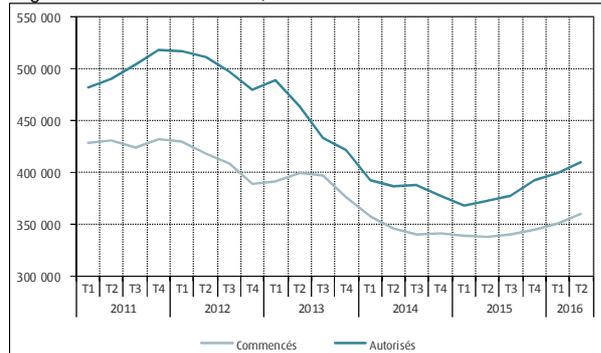


Source : SOeS, estimations Sitadel2

Cumulé sur un an, le nombre de logements autorisés s'élève à 410 405 unités, en hausse de 9,9 % par rapport au cumul des quatre trimestres précédents. Il a été stimulé par les autorisations de logements collectifs en hausse de 13,1 %. Le nombre de mises en chantier cumulées sur l'année progresse moins fortement (+ 6,7 % sur la même période) à 360 187 logements.

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

Logements cumulés sur un an, estimations date réelle



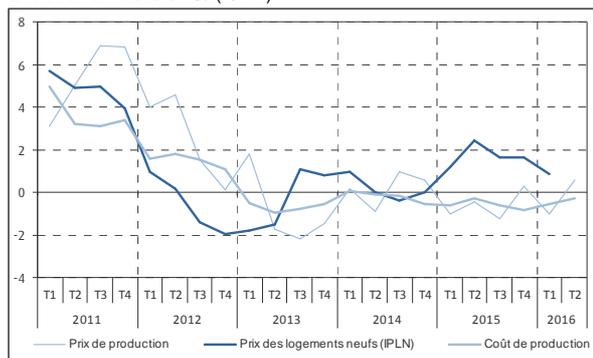
Source : SOeS, estimations Sit@del2

Les prix de production en baisse

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

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

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee ; calculs SOeS

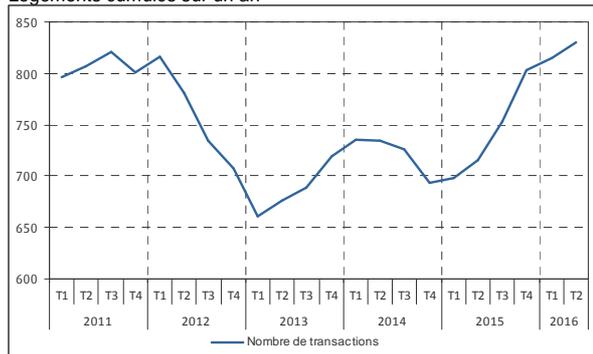
DANS L'ANCIEN, LES TRANSACTIONS DÉPASSENT LEUR NIVEAU DE 2011 ET LES PRIX POURSUIVENT LEUR REPRISE

Les transactions conservent leur tendance haussière

Le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) continue d'augmenter au deuxième trimestre 2016 pour atteindre 830 000 ventes, soit + 1,8 % par rapport au cumul du trimestre précédent, soit 15 000 transactions de plus). Le volume des transactions retrouve ainsi son niveau de mi-2011.

Graphique 6 : nombre de transactions dans l'ancien

Logements cumulés sur un an



Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

Conjoncture de l'immobilier Résultats au deuxième trimestre 2016

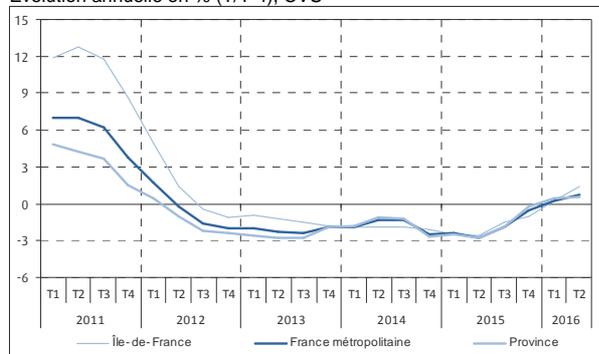
Les prix des logements anciens poursuivent leur légère remontée

Après une tendance à la baisse (toutefois modérée) de fin 2011 à mi-2015, le prix de l'ancien (mesuré par l'indice Notaires-Insee) a depuis légèrement rebondi. Au deuxième trimestre les prix sont toutefois stables par rapport au premier trimestre (après +0,5 %). Cette stagnation masque un contraste entre l'Île-de-France où les prix accélèrent légèrement (+ 0,8 % après + 0,5 %) et la province où les prix reculent ce trimestre (- 0,3 % après + 0,4 %).

Sur un an, les prix poursuivent leur rebond amorcé mi-2015 (+ 0,8 % après + 0,3 % au trimestre précédent) avec toutefois un infléchissement en province ce trimestre tandis qu'en Île-de-France, les prix poursuivent leur dynamique haussière (+1,4% après + 0,3 %)

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



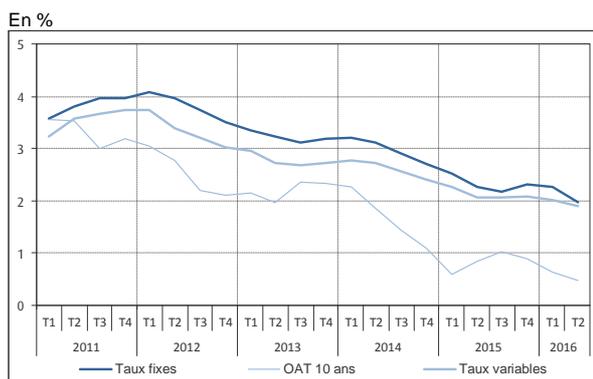
Source : Notaires-Insee

LE VOLUME DES CRÉDITS NOUVEAUX AUGMENTE SOUS L'EFFET DE LA HAUSSE DES RENEGOCIATIONS

Les taux d'intérêt restent à des niveaux bas

Les taux fixes des crédits à l'habitat poursuivent leur baisse au deuxième trimestre 2016 pour s'établir à 2,0 % (après 2,3 % au trimestre précédent). Sur un an leur baisse est de 0,3 point. Les taux variables diminuent légèrement pour s'établir à 1,9 % après 2,0 % au trimestre précédent. Les taux fixes se contractent également (- 0,2 point). Le taux de l'OAT 10 ans diminue au même rythme qu'au trimestre précédent, pour s'établir à 0,5 % en moyenne au deuxième trimestre.

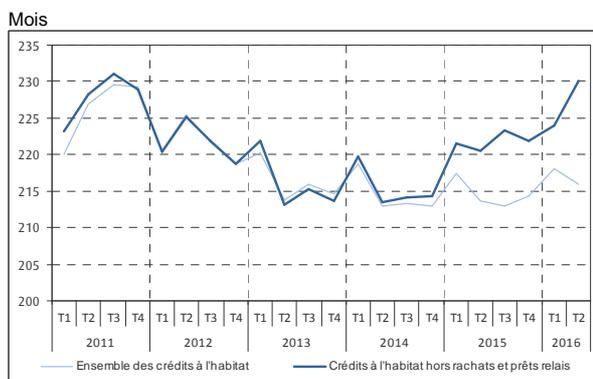
Graphique 8 : taux d'intérêt effectifs des crédits à l'habitat et de l'OAT 10 ans



Source : Banque de France ; calculs SOeS

La durée initiale des crédits augmente sur un an

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



Source : Banque de France

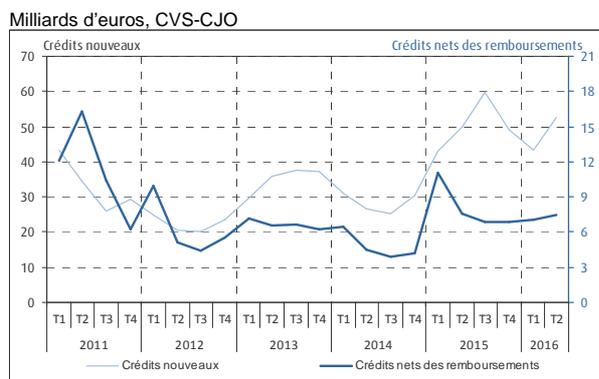
Conjoncture de l'immobilier Résultats au deuxième trimestre 2016

Les crédits nouveaux en hausse sous l'effet de la remontée des renégociations

Le volume des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) repart à la hausse au deuxième trimestre après deux trimestres consécutifs de baisse. Il s'établit à 52,5 milliards d'euros après 43,2 milliards au trimestre précédent du fait du rebond des renégociations depuis avril.

Le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) s'accroît de 470 millions pour atteindre 7,5 milliards d'euros. Au total, l'encours de crédits à l'habitat des ménages accélère à + 1,0 % part rapport au premier trimestre (après + 0,5 %) pour s'établir à 880 milliards d'euros.

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

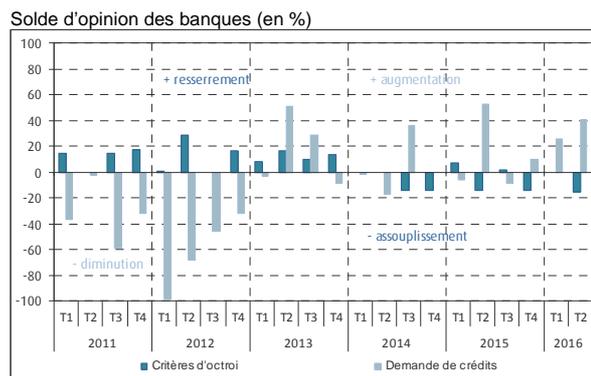


Source : Banque de France

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 + 40 points après + 26 points le trimestre précédent. Parallèlement, les critères d'octroi se seraient assouplis au deuxième trimestre : le solde d'opinion s'établit à - 15 après 0 au trimestre précédent. Enfin, la marge des banques sur les prêts à l'habitat progresserait légèrement tout en restant à un niveau bas (solde d'opinion à - 46 points au deuxième trimestre après - 55 points).

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

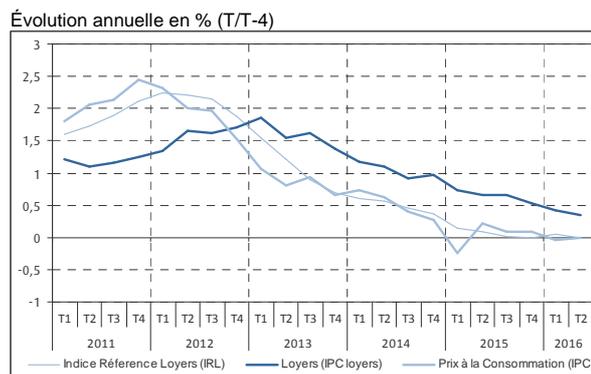


Source : Banque de France

ÉVOLUTION DES LOYERS

Au deuxième trimestre, le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – décélère légèrement à + 0,3 % (après + 0,4 %). Parallèlement, les prix à la consommation se stabilisent. Il en va de même de l'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, stable sur un an, tout comme au trimestre précédent.

Graphique 12 : indices de prix dans le marché locatif



Source : Insee ; calculs SOeS

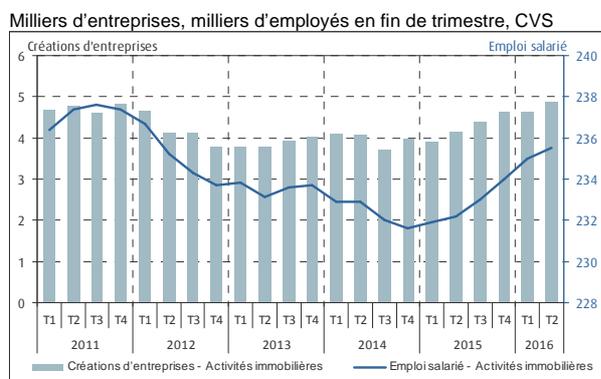
Conjoncture de l'immobilier Résultats au deuxième trimestre 2016

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

Les activités immobilières en croissance

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) progressent à nouveau au deuxième trimestre 2016 : +5,5 % par rapport au trimestre précédent, à 4 900 unités, après +0,0 % au trimestre précédent. Les micro-entreprises contribuent fortement à cette hausse. Hors micro-entrepreneurs, le niveau des créations s'établit à 4 100 unités, en croissance bien plus modérée (+0,5 % par rapport au trimestre précédent après +2,5 %). L'emploi salarié ralentit au deuxième trimestre 2016 pour s'établir à 235 500 employés, soit une hausse trimestrielle de 0,2 % (après +0,4 %).

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

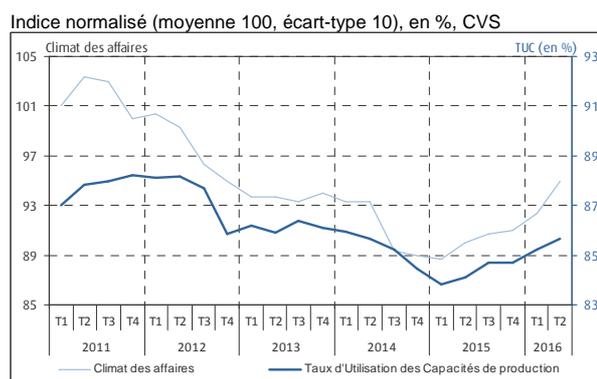


Sources : Insee ; Dares ; Banque de France

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

Le climat des affaires dans l'industrie du bâtiment poursuit sa croissance au deuxième trimestre 2016 pour s'établir à 95 points, en progression sensible par rapport au premier trimestre 2016 (+3 points). Il reste néanmoins 7 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 s'établit à 85,6 % au deuxième trimestre 2016 (+0,4 point par rapport au premier trimestre 2016). Il demeure néanmoins toujours en dessous de sa moyenne de long terme (89,2 %).

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

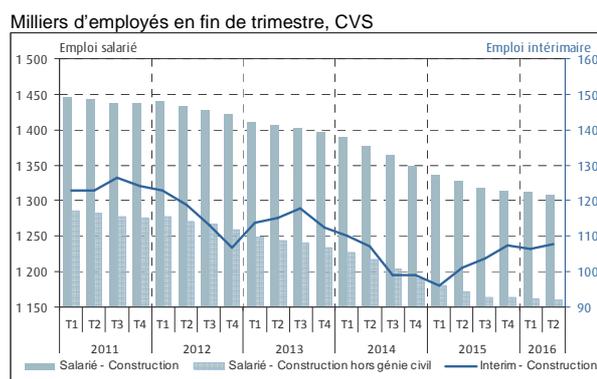


Source : Insee ; calculs SOeS

L'emploi salarié est quasi stable

À la fin du deuxième trimestre 2016, l'emploi salarié dans le secteur de la construction hors génie civil diminue faiblement (-0,1 %). Il comptabilise désormais 1 159 400 salariés. Pour l'ensemble du secteur (y compris génie civil), l'emploi s'inscrit dans une tendance similaire : -0,2 % sur un trimestre après -0,1 %, tandis que l'intérim repart à la hausse (+1,4 % après -1,2 % au premier trimestre).

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction



Sources : Insee ; Dares

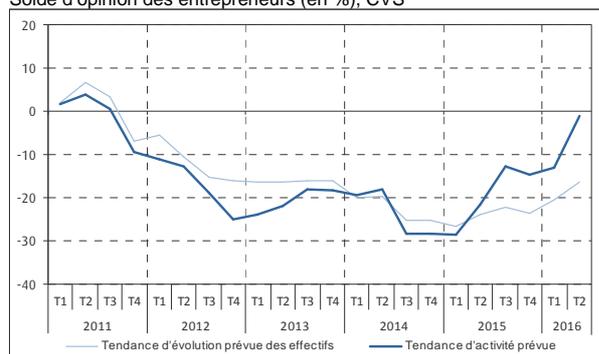
LES PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ REPARTENT SUR UNE TENDANCE HAUSSIÈRE DANS LE BÂTIMENT COMME DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

De meilleures perspectives d'activité

Selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité au cours des trois prochains mois poursuivent leur reprise. Le solde d'opinion s'établit à -1 point au deuxième trimestre 2016 après -13 points le trimestre précédent. Les effectifs anticipés se redressent également, mais plus modérément. Le solde d'opinion s'affiche ainsi à -16 points contre -21 points au premier trimestre 2016.

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

Solde d'opinion des entrepreneurs (en %), CVS



Source : Insee ; calculs SOeS

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

Les perspectives d'activité à court terme confirment leur reprise : le solde d'opinion des entrepreneurs s'établit à 5 points entre juillet et octobre 2016, surpassant ainsi sa moyenne de long terme (-6).

Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

Solde d'opinion des entrepreneurs (en %), CVS



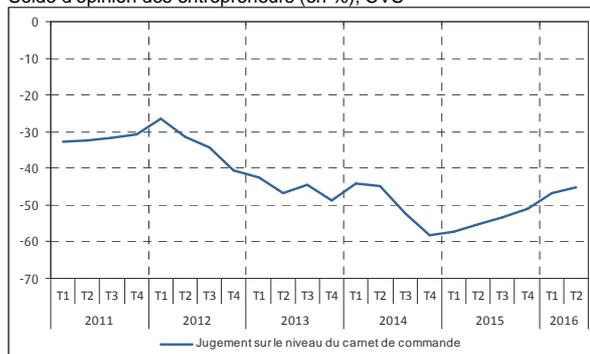
Source : Insee

Les carnets de commande continuent de s'améliorer

Dans l'industrie du bâtiment, les perspectives à moyen terme s'améliorent encore au deuxième trimestre 2016, tout en restant très inférieures à leur moyenne de long terme (-23). Le jugement sur les carnets de commande s'établit ce trimestre à -45 points après -47 points le trimestre précédent.

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

Solde d'opinion des entrepreneurs (en %), CVS



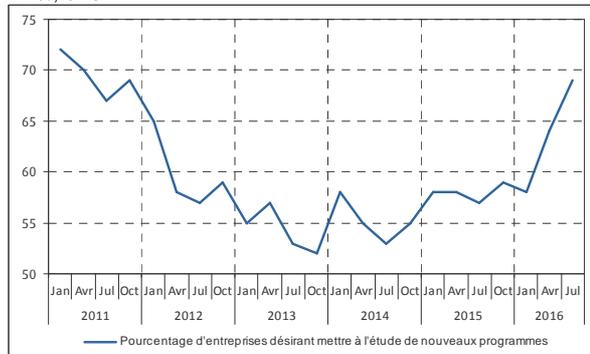
Source : Insee ; calculs SOeS

Les promoteurs de nouveau optimistes

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets poursuit son redressement au deuxième trimestre 2016. Elle s'établit à 69% en juillet 2016, dépassant ainsi sa moyenne de longue période (66%).

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

En %, CVS



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 BT01 : 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 « index BT » (dont le BT01).

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), construite 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, rubrique Glossaire.

Diffusion

La note de conjoncture de l'immobilier du trimestre T est publiée durant la deuxième semaine du premier mois du trimestre T+2. 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.

Thierry ZILLOTTO SOeS

Directeur de publication : Sylvain Moreau

Dépôt légal : septembre 2016

ISSN : en cours

commissariat général au développement durable

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

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

