



## Conjoncture de l'immobilier Résultats au quatrième trimestre 2016

MARS 2017

Au quatrième trimestre 2016, la reprise amorcée fin 2014 se poursuit. L'activité dans la promotion immobilière progresse nettement : sur un an, les mises en ventes sont en hausse de 8,8 % et les ventes (réservations) augmentent de 21,2 %, portées par l'investissement locatif et l'accession à la propriété. Les autorisations de construire progressent également, (+ 12,5 % sur un an), se traduisant par des mises en chantier en hausse de 14,0 % sur un an. Dans l'ancien, les transactions sont à un niveau jamais atteint auparavant et les prix enregistrent un quatrième trimestre consécutif de hausse (+ 1,8 % sur un an). Le volume des crédits nouveaux contractés au quatrième trimestre poursuit sa hausse sous l'effet de l'augmentation des renégociations pour atteindre 86,8 milliards d'euros. Parallèlement, les taux d'intérêt poursuivent leur baisse malgré la remontée sensible des taux d'emprunts français. 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 au dessus de leur moyenne de long terme quel que soit l'horizon d'activité considéré.

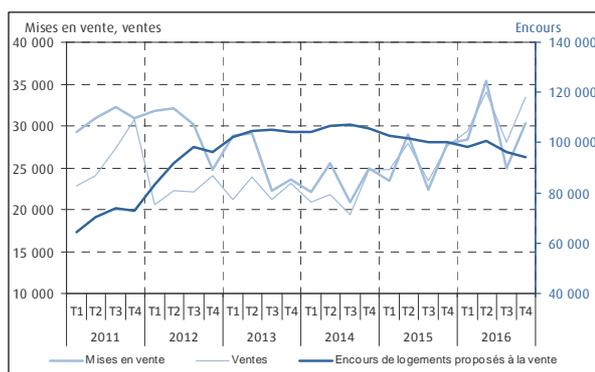
### DANS LE NEUF, L'ACTIVITÉ RESTE DYNAMIQUE

La promotion immobilière se consolide à la fin de l'année

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 21,2 % sur un an avec 33 497 logements vendus au quatrième trimestre. Toutefois, les annulations de réservations demeurent à des niveaux élevés (2 900 logements annulés après 2 700 un an auparavant). Les mises en ventes sont également en hausse de 8,8 % sur un an à 30342 unités. La reprise s'installe durablement avec 119 005 logements mis en vente sur l'année 2016, en hausse de 16,1 % par rapport à 2015. L'encours de logements proposés à la vente poursuit sa baisse (- 6,0 % sur un an après - 3,7 % au trimestre précédent), pour s'établir à 94 326 unités.

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

Logements



Source : SOeS, ECLN

Malgré le maintien du stock de logements invendus à un niveau élevé, les délais d'écoulement des appartements poursuivent leur repli pour atteindre 3 trimestres, soit une diminution de près de 3 mois par rapport au quatrième trimestre 2015, traduisant une meilleure fluidité du marché.

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

Trimestres



Source : SOeS, ECLN

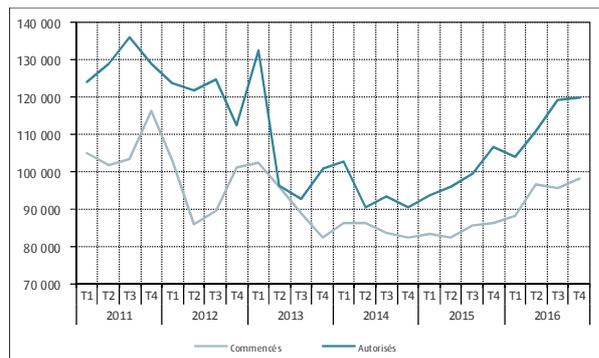
# Conjoncture de l'immobilier Résultats au quatrième trimestre 2016

## Des mises en chantier en hausse

En intégrant la construction individuelle et le logement social, le nombre de logements autorisés progresse de 12,5 % sur un an, par rapport au quatrième trimestre 2015. Le rythme trimestriel s'infléchit (+ 0,7 % par rapport au troisième trimestre) mais elle fait suite à une forte évolution (+ 7,4 %). Les mises en chantier progressent de 14,0 % sur un an et de +2,8 % par rapport au troisième trimestre.

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

Logements CVS, estimations date réelle

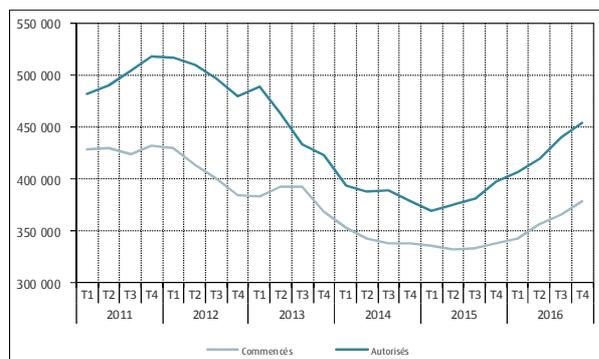


Source : SOeS, estimations Sit@del2

Sur l'ensemble de l'année 2016, le nombre de logements autorisés s'élève à 453 737 unités, en hausse de 14,2 % par rapport à l'année 2015. Il a été stimulé par les autorisations de logements collectifs en hausse de 19,2 %. Le nombre de mises en chantier cumulées sur l'année progresse de 12 % sur la même période à 378 875 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 accélère sensiblement sur un an : + 1,3 % après -0,7 % au trimestre précédent alors que les prix de production ralentissent (+ 1,0 % après + 2,2 %). L'indice des coûts salariaux dans l'ensemble de la construction augmente à un rythme moins soutenu qu'au trimestre précédent (+ 2,5 % sur un an après + 3,1 %) tandis que l'indice de coût des matériaux rebondit (+ 0,5 % sur un an après - 0,9 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Sources : Insee ; calculs SOeS

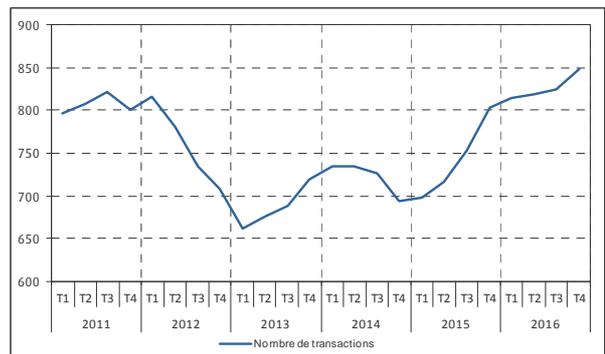
## DANS L'ANCIEN, LES TRANSACTIONS ATTEIGNENT UN NIVEAU RECORD ET LES PRIX POURSUIVENT LEUR HAUSSE

### Les transactions atteignent un niveau record

Le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) continue d'augmenter au quatrième trimestre 2016 pour atteindre 848 000 ventes (+ 2,8 % par rapport au cumul du trimestre précédent, soit 23 000 transactions de plus). Les transactions sont ainsi à un niveau jamais atteint auparavant (depuis que les données sont disponibles : 2001).

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

Logements cumulés sur un an



Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

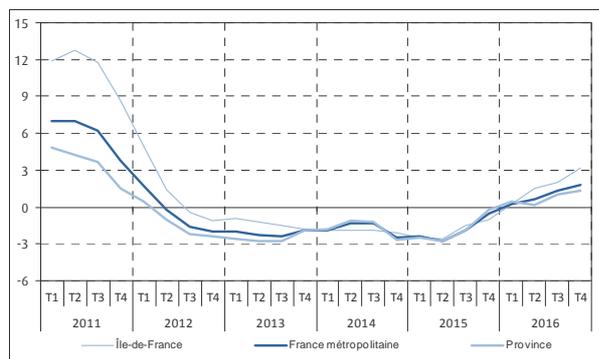
**Les prix des logements anciens poursuivent leur progression**

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 troisième trimestre les prix poursuivent leur croissance (+ 0,7 % en glissement trimestriel après + 0,8 %). Cette hausse est plus forte en Île-de-France (+ 1,0 %) qu'en Province (+ 0,6 %).

Sur un an, les prix poursuivent leur rebond amorcé mi 2015 : + 1,8 % après + 1,4 % au trimestre précédent. Cette accélération est plus vigoureuse en Île-de-France (+ 3,1 % après + 2,0 %) qu'en province (+ 1,3 % après + 1,0 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

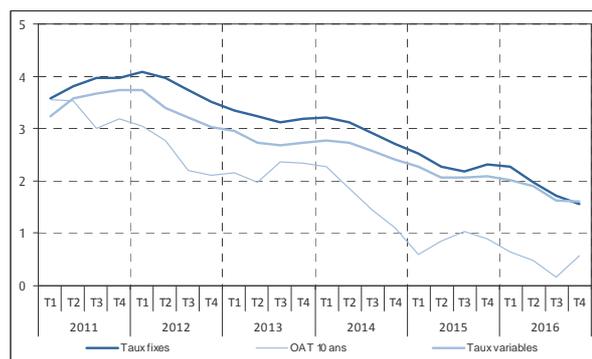
**LE VOLUME DES CRÉDITS NOUVEAUX AUGMENTE SOUS L'EFFET DE LA HAUSSE DES RENÉGOCIATIONS**

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

Les taux fixes des crédits à l'habitat poursuivent leur baisse au quatrième trimestre 2016 pour s'établir à 1,5 % (après 1,7 % au trimestre précédent). Sur un an, leur baisse est de 0,8 point. Les taux variables sont stables à 1,6 %. Sur un an leur baisse est de 0,4 point. Après une baisse continue depuis 1 an, le taux de l'OAT 10 ans augmente sensiblement (+ 0,4 point) pour s'établir à 0,6 % en moyenne au quatrième trimestre. Il reste néanmoins à un niveau historiquement bas.

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

En %



Sources : Banque de France ; calculs SOeS

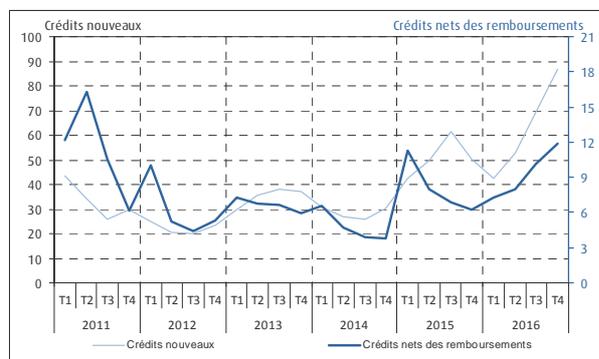
## Conjoncture de l'immobilier Résultats au quatrième trimestre 2016

### Les crédits nouveaux toujours en hausse sous l'effet des renégociations

Le volume des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) poursuit sa hausse au quatrième trimestre, s'établissant à 86,8 milliards d'euros (après respectivement 69,3 milliards et 52,9 milliards au troisième et deuxième trimestre), 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 1,7 milliards pour atteindre 11,8 milliards d'euros. Au total, l'encours de crédits à l'habitat des ménages progresse de + 1,7 % par rapport au deuxième trimestre (après + 0,5 %) pour s'établir à 899 milliards d'euros.

**Graphique 10 : flux de crédits à l'habitat des particuliers**  
Milliards d'euros, CVS-CJO



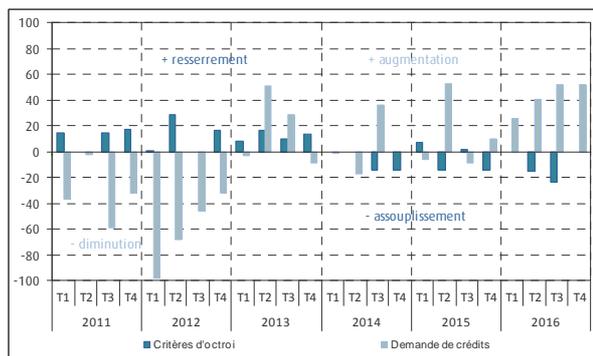
Source : Banque de France

### La demande ressentie par les banques se stabilise à un niveau élevé

Selon l'enquête trimestrielle sur la distribution du crédit de la Banque de France, les établissements bancaires font état d'une demande toujours dynamique : le solde d'opinion des banques se situe à + 52 points comme au trimestre précédent. Parallèlement, les critères d'octroi se seraient resserrés au quatrième trimestre : le solde d'opinion s'établit à 0 après - 24 au trimestre précédent. Enfin, la marge des banques sur les prêts à l'habitat diminuerait sensiblement (solde d'opinion à - 47 points au deuxième trimestre après - 37 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 quatrième trimestre, le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – progresse au même rythme qu'au trimestre précédent (+ 0,3 %). Parallèlement, les prix à la consommation accélèrent (+ 0,5 % après + 0,3 %). L'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail s'accroît de 0,2 % sur un an (après + 0,1 %).

**Graphique 12 : indices de prix dans le marché locatif**  
Évolution annuelle en % (T/T-4)



Sources : Insee ; calculs SOeS

## Conjoncture de l'immobilier Résultats au quatrième trimestre 2016

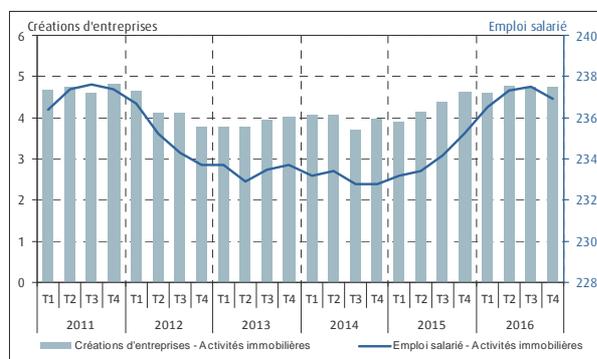
### LE TAUX D'UTILISATION DES CAPACITÉS DE PRODUCTION EST QUASI STABLE DANS L'INDUSTRIE DU BÂTIMENT

#### L'emploi dans les activités immobilières se contracte ce trimestre

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) rebondissent au quatrième trimestre 2016 : + 0,4 % par rapport au trimestre précédent, à 4 800 unités, après - 0,7 % au troisième trimestre. Les micro-entreprises contribuent fortement à cette évolution. Hors micro-entrepreneurs, les créations sont quasi stables (+ 0,1 % par rapport au trimestre précédent après + 2,8 %). L'emploi salarié se contracte au quatrième trimestre 2016 pour s'établir à 236 900 employés, soit une baisse trimestrielle de 0,3 % (après + 0,1 %).

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

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



Sources : Insee ; Dares ; Banque de France

#### Dans le bâtiment, le climat des affaires s'améliore

Le climat des affaires dans l'industrie du bâtiment s'améliore au quatrième trimestre 2016 pour s'établir à 98 points. Il reste néanmoins 4 points en dessous de sa moyenne sur les 15 dernières années. Le taux d'utilisation des capacités de production (TUC) progresse de 0,2 point par rapport au troisième trimestre 2016. Il atteint 86,9 % toujours en dessous de sa moyenne de long terme (89,1 %).

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

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



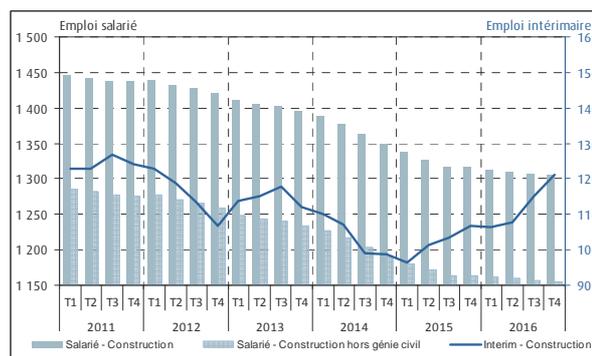
Sources : Insee ; calculs SOeS

#### L'emploi salarié est quasi stable, mais l'intérim progresse fortement

À la fin du quatrième trimestre 2016, l'emploi salarié dans le secteur de la construction hors génie civil diminue de 0,2 %. Il comptabilise désormais 1 154 900 salariés. Pour l'ensemble du secteur (y compris génie civil), l'emploi baisse également de 0,2 % (après une contraction identique au troisième trimestre), tandis que l'intérim progresse fortement (+ 5,1 % après + 6,9 % au troisième trimestre).

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

Milliers d'employés en fin de trimestre, CVS



Sources : Insee ; Dares

# Conjoncture de l'immobilier Résultats au quatrième trimestre 2016

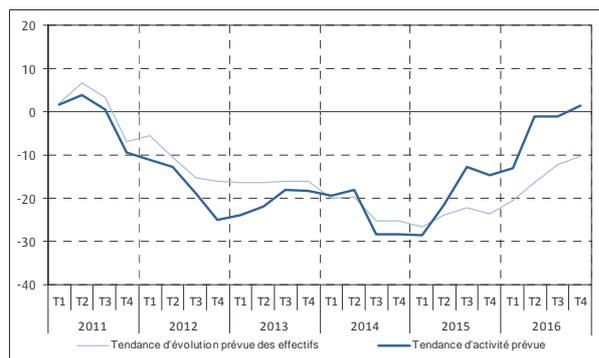
## DE MEILLEURES PERSPECTIVES POUR LES EFFECTIFS ANTICIPÉS

### De meilleures perspectives d'activité pour les effectifs

Selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité au cours des trois prochains mois évoluent peu par rapport au trimestre précédent (solde d'opinion à +1 point après -1 point). Les effectifs anticipés poursuivent leur redressement, le solde d'opinion s'établissant ainsi à -10 points après -12 et -16 points aux trimestres précédents.

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

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



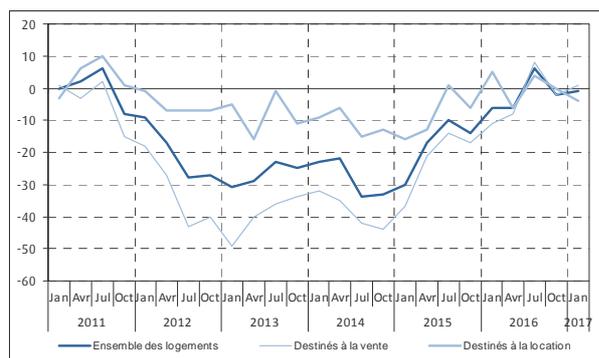
Sources : Insee ; calculs SOeS

### Dans la promotion, les perspectives au cours des prochains mois sont légèrement meilleures et restent au dessus de leur moyenne de long terme

Les perspectives de mise en chantier à court terme s'améliorent légèrement en janvier et le solde d'opinion des entrepreneurs (-1 point) dépasse toujours sa moyenne de long terme (-6).

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

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



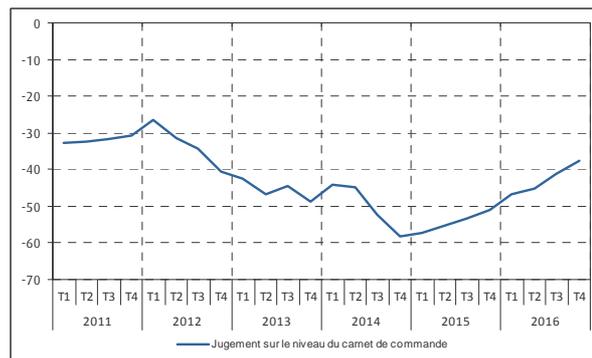
Source : Insee

## Les carnets de commande continuent de s'améliorer

Dans l'industrie du bâtiment, les perspectives à moyen terme s'améliorent encore au quatrième trimestre 2016, tout en restant très inférieures à leur moyenne de long terme (-23 points). Le jugement sur les carnets de commande s'améliore tout en restant inférieur à sa moyenne de long terme (-23 points). Il s'établit ce trimestre à -38 points après -41 points le trimestre précédent.

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

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



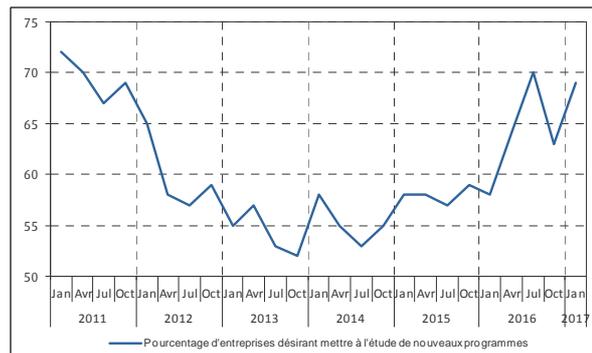
Sources : Insee ; calculs SOeS

### Les promoteurs plus optimistes quant à leur perspectives à long terme

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets rebondit en janvier à 69% (après 63% en octobre et 70% en juillet). Elle repasse au dessus de sa moyenne de long terme (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), 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 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 : mars 2017

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

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

