



Conjoncture de l'immobilier Résultats au troisième trimestre 2016

DECEMBRE 2016

commissariat général au développement durable

Au troisième trimestre 2016, la reprise amorcée fin 2015 se poursuit. L'activité dans la promotion immobilière progresse nettement : sur un an, les mises en ventes sont en hausse de 18,7 % et les ventes (réservations) augmentent de 18,6 %, portées par l'investissement locatif et l'accession à la propriété. Les autorisations de construire progressent également, (+ 20,0 % sur un an), se traduisant par des mises en chantier en hausse de 10,8 % sur un an. Dans l'ancien, les transactions, toujours dynamiques, dépassent leur niveau de 2011 et les prix enregistrent un troisième trimestre consécutif de hausse (+ 1,8 % sur un an). Le volume des crédits nouveaux contractés au troisième trimestre repart à la hausse sous l'effet de l'augmentation des renégociations pour atteindre 68,1 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 au dessus de leur moyenne de long terme quel que soit l'horizon d'activité considéré, mais elles sont en retrait par rapport au deuxième trimestre.

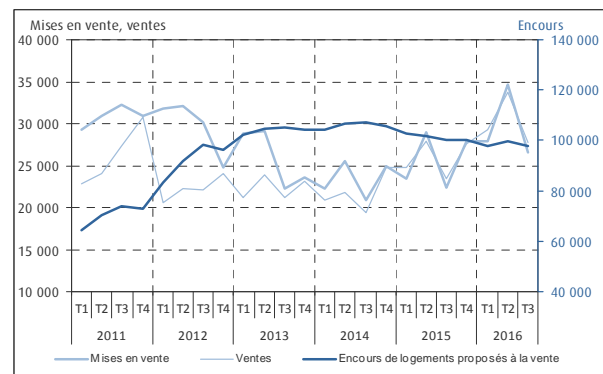
DANS LE NEUF, L'ACTIVITE RESTE DYNAMIQUE

La promotion immobilière progresse de nouveau

Les réservations et les mises en ventes aux particuliers continuent de progresser, portées à la fois par l'investissement locatif et les acquisitions de résidences principales. Les réservations augmentent de 18,6 % sur un an avec 27 753 logements vendus au troisième trimestre. Toutefois, les annulations de réservations demeurent à des niveaux élevés (2 500 logements annulés après 2 400 un an auparavant). Les mises en ventes sont également en hausse de 18,7 % sur un an à 26554 unités. La reprise s'installe durablement avec 116 915 logements mis en vente sur un an, en hausse de 17,4 % par rapport au cumul des quatre mêmes trimestres il y a un an. L'encours de logements proposés à la vente diminue (- 2,5 % sur un an), pour s'établir à 97 622 unités.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers

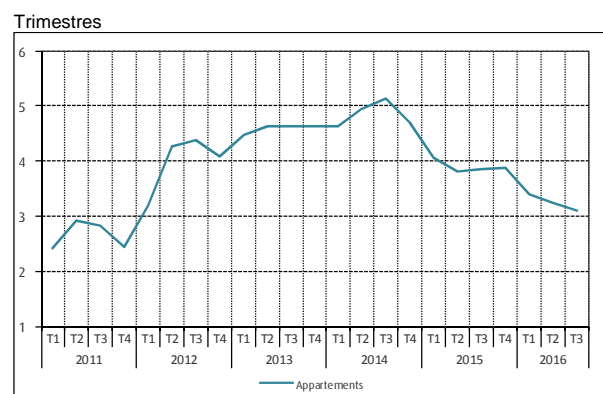
Logements



Source : SOeS, ECLN

Malgré le maintien du stock de logement invendus à un niveau élevé, les délais d'écoulement des appartements poursuivent leur repli pour atteindre 3,1 trimestres, soit une diminution de près de 2 mois par rapport au troisième trimestre 2015, traduisant une meilleure fluidité du marché.

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



Source : SOeS, ECLN

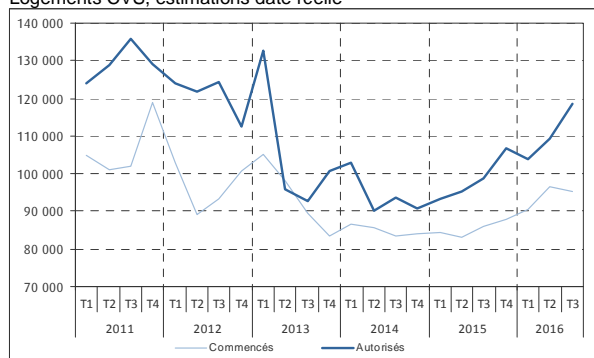
Conjoncture de l'immobilier Résultats au troisième trimestre 2016

Des mises en chantier en hausse

En intégrant la construction individuelle et le logement social, le nombre de logements autorisés progresse de 20,0 % sur un an, par rapport au troisième trimestre 2015. Par rapport au trimestre précédent, la hausse s'élève à +8,3 %. Les mises en chantier progressent de 10,2 % sur un an mais elles s'inscrivent en baisse par rapport au trimestre précédent (- 1,2 %).

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

Logements CVS, estimations date réelle

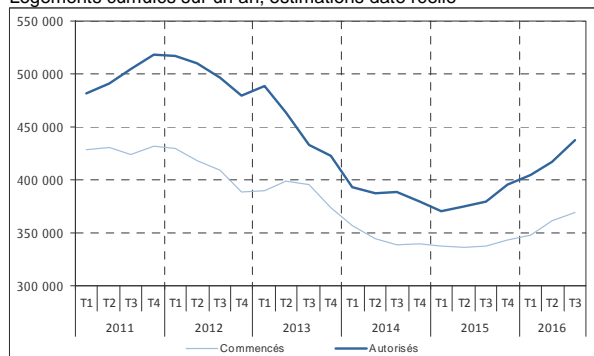


Source : SOeS, estimations Sitadel2

Cumulé sur un an, le nombre de logements autorisés s'élève à 437 207 unités, en hausse de 15,2 % par rapport au cumul des quatre mêmes trimestres précédents. Il a été stimulé par les autorisations de logements collectifs en hausse de 22 %. Le nombre de mises en chantier cumulées sur l'année progresse moins fortement (+ 9,3 % sur la même période) à 369 516 logements.

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

Logements cumulés sur un an, estimations date réelle



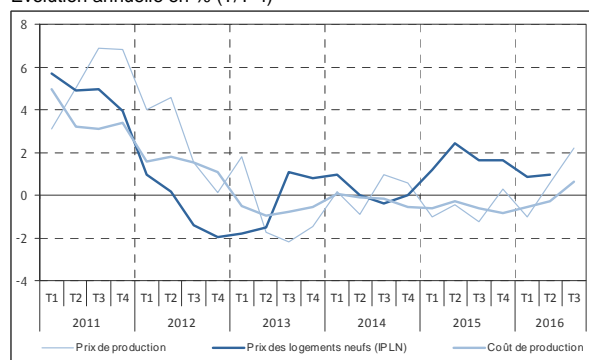
Source : SOeS, estimations Sit@del2

Les prix de production en baisse

Le coût de production dans le bâtiment, rebondit fortement sur un an : +0,6 % après -0,6 % au trimestre précédent, tout comme les prix de production (+ 2,2 % après - 1,2 %). 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 + 2,3 %) tandis que l'indice de coût des matériaux poursuit sa baisse (- 1,6 % sur un an après - 3,5 %).

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 DEPASSENT 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 troisième trimestre 2016 pour atteindre 838 000 ventes (+ 1,1 % par rapport au cumul du trimestre précédent, soit 9 000 transactions de plus). Le volume des transactions dépasse 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 troisième trimestre 2016

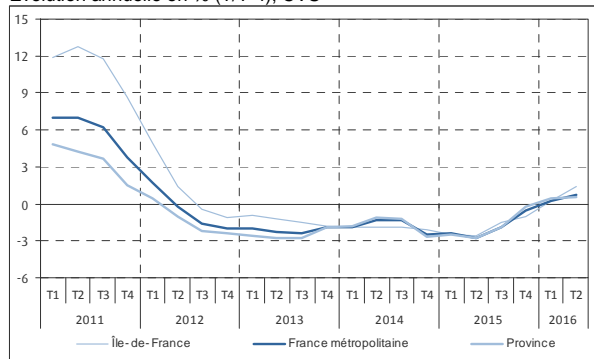
Les prix des logements anciens sont dynamiques ce trimestre

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 augmentent sensiblement (+1,2 % en glissement trimestriel après -0,1 %). Cette hausse est plus forte en Province (+ 1,4 %) qu'en Île-de-France (+ 0,9 %).

Sur un an, les prix poursuivent leur rebond amorcé mi 2015 et accélèrent nettement (+ 1,8 % après + 0,7 % au trimestre précédent). Cette accélération est plus vigoureuse en province (+1,5 % après +0,2 %) qu'en Île-de-France (+2,1 % après +1,5 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



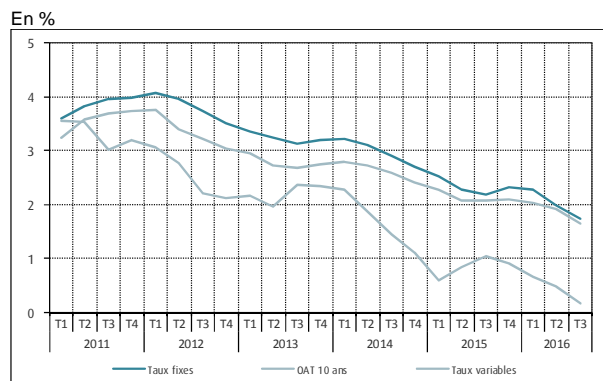
Source : Notaires-Insee

LE VOLUME DES CREDITS 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 troisième trimestre 2016 pour s'établir à 1,7 % (après 2,3 % au trimestre précédent). Sur un an leur baisse est de 0,5 point. Les taux variables diminuent également pour s'établir à 1,6 % après 1,9 % au trimestre précédent. Sur un an leur baisse est de 0,4 point. Le taux de l'OAT 10 ans diminue de 0,3 point pour s'établir à 0,2 % en moyenne au troisième trimestre.

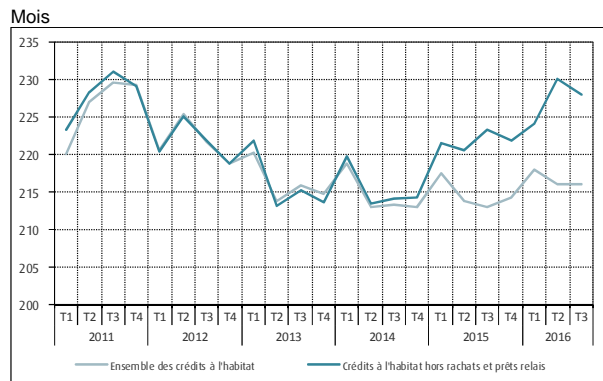
Graphique 8 : taux d'intérêt effectifs des crédits à l'habitat et de l'OAT 10 ans



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



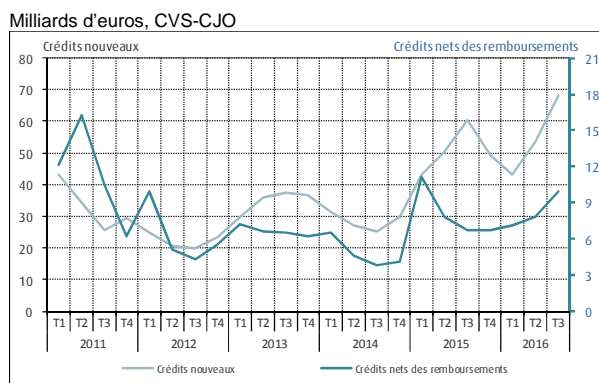
Source : Banque de France

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

Le volume des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) poursuit sa hausse au troisième trimestre, s'établissant à 68,1 milliards d'euros (après respectivement 53,4 milliards et 43,3 milliards au deuxième et premier 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 2,1 milliards pour atteindre 9,9 milliards d'euros. Au total, l'encours de crédits à l'habitat des ménages progresse de +0,5 % par rapport au deuxième trimestre (après +1,1 %) pour s'établir à 884 milliards d'euros.

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

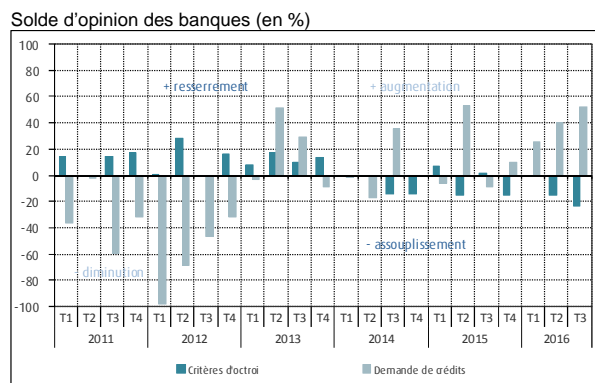


Source : Banque de France

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 +52 points après +40 points le trimestre précédent. Parallèlement, les critères d'octroi se seraient assouplis au troisième trimestre : le solde d'opinion s'établit à -24 après -15 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 -37 points au deuxième trimestre après -46 points).

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

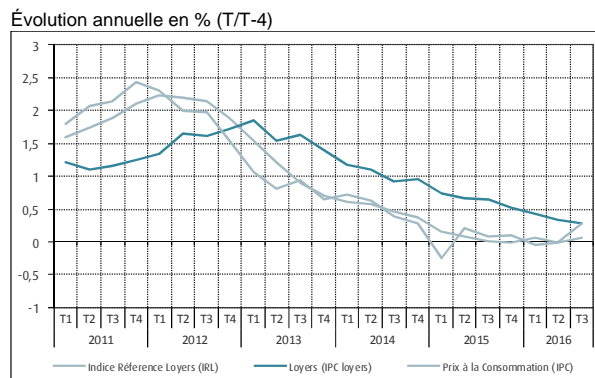


Source : Banque de France

ÉVOLUTION DES LOYERS

Au troisième 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 (+0,3 % après +0,0 %). L'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, est quant à lui quasi stable sur un an (+0,1 % après +0,0 %).

Graphique 12 : indices de prix dans le marché locatif



Source : Insee ; calculs SOeS

Conjoncture de l'immobilier Résultats au troisième trimestre 2016

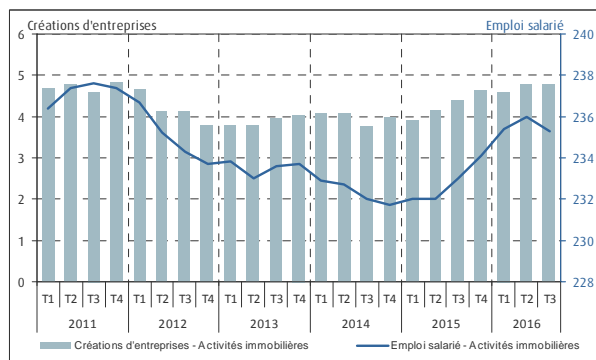
LE TAUX D'UTILISATION DES CAPACITÉS DE PRODUCTION AUGMENTE FORTEMENT DANS L'INDUSTRIE DU BATIMENT

Les activités immobilières moins dynamiques ce trimestre

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) sont quasi stables à nouveau au troisième trimestre 2016 : + 0,1 % par rapport au trimestre précédent, à 4 800 unités, après + 3,8 % de progression au deuxième trimestre. Les micro-entreprises contribuent fortement négativement à cette évolution. Hors micro-entrepreneurs, le niveau des créations s'établit à 4 200 unités, en croissance bien plus élevée (+ 3,1 % par rapport au trimestre précédent après + 0,6 %). L'emploi salarié se contracte au troisième trimestre 2016 pour s'établir à 235 500 employés, soit une baisse trimestrielle de 0,3 % (après + 0,3 %).

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

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

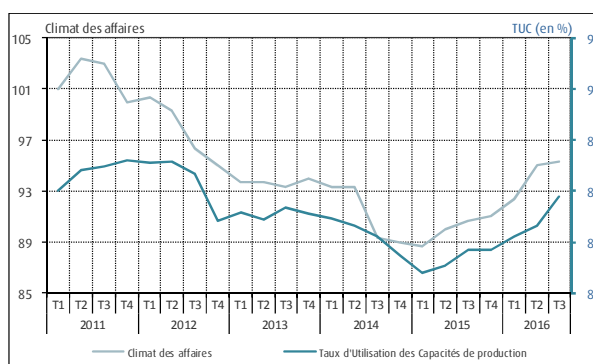


Source : Insee ; Dares ; Banque de France

Dans le bâtiment, le taux d'utilisation des capacités de production accélère

Le climat des affaires dans l'industrie du bâtiment stagne au troisième trimestre 2016 pour s'établir à 95 points. Il reste néanmoins 7 points en dessous de sa moyenne sur les 15 dernières années. Le taux d'utilisation des capacités de production (TUC) progresse fortement (+ 1,2 point par rapport au deuxième trimestre 2016). Il atteint 86,7 % 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

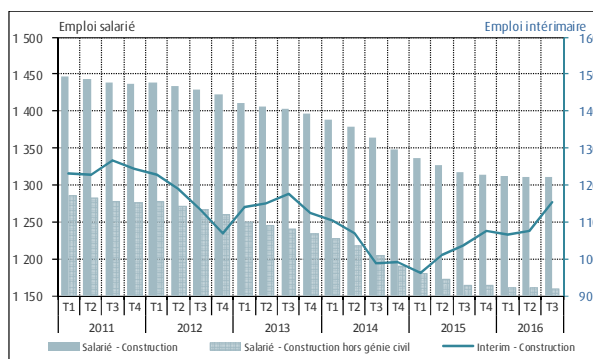
Source : Insee ; calculs SOeS

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

A la fin du troisième trimestre 2016, l'emploi salarié dans le secteur de la construction hors génie civil est quasi stable (- 0,1 %). Il comptabilise désormais 1 159 400 salariés. Pour l'ensemble du secteur (y compris génie civil), l'emploi stagne (après - 0,1 % au deuxième trimestre), tandis que l'intérim accélère très fortement (+ 7,3 % après + 0,9 % au deuxième trimestre).

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers d'employés en fin de trimestre, CVS



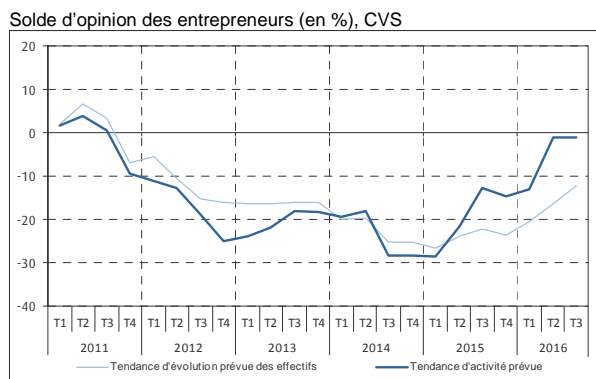
Source : Insee ; Dares

LES PERSPECTIVES D'ACTIVITE EN HAUSSE DANS LE BATIMENT MAIS EN BAISSSE DANS LA PROMOTION IMMOBILIERE

De meilleures perspectives d'activité pour les effectifs

Selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité au cours des trois prochains mois n'évoluent pas par rapport au trimestre précédent (solde d'opinion à - 1 point). Les effectifs anticipés se redressent également, le solde d'opinion s'établissant ainsi à - 12 points contre - 16 points au deuxième trimestre 2016.

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

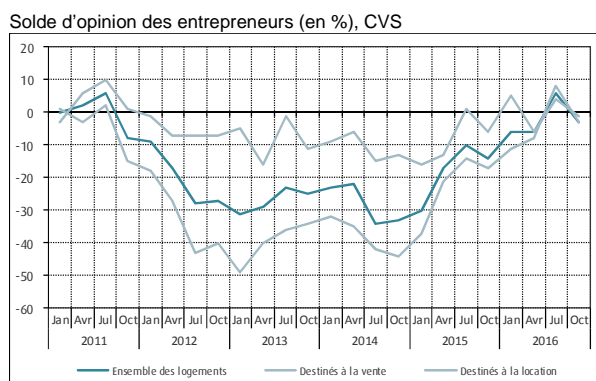


Source : Insee ; calculs SOeS

Dans la promotion, les perspectives au cours des prochains mois sont moins bonnes mais restent au dessus de leur moyenne de long terme

Les perspectives d'activité à court terme en progression depuis la fin 2014 sont moins bonnes en octobre, mais le solde d'opinion des entrepreneurs (- 3 points) dépasse toujours sa moyenne de long terme (- 6).

Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

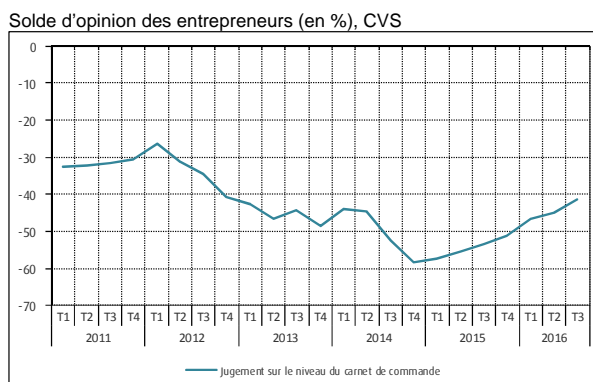


Source : Insee

Les carnets de commande continuent de s'améliorer

Dans l'industrie du bâtiment, les perspectives à moyen terme s'améliorent encore au troisième trimestre 2016, tout en restant très inférieures à leur moyenne de long terme (- 23 points). Le jugement sur les carnets de commande s'établit ce trimestre à - 41 points après - 45 points le trimestre précédent.

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

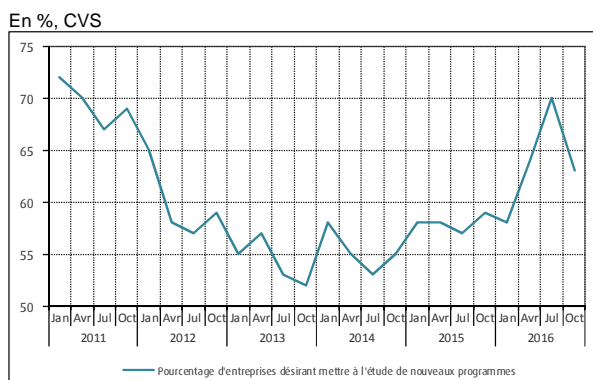


Source : Insee ; calculs SOeS

Les promoteurs moins optimistes quant à leur perspectives à long terme

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets se contracte en octobre à 63 % après la forte progression du début d'année (70 % en juillet après 64 % en avril et 58 % en, janvier). Toutefois les perspectives des promoteurs immobiliers restent meilleures qu'il y a un an.

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



Source : Insee

METHODOLOGIE

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, 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 : Décembre 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

