



D A T A Essentiel L A B

Commissariat général au développement durable

Conjoncture de l'immobilier Résultats au deuxième trimestre 2017

SEPTEMBRE 2017

Au deuxième trimestre 2017, le secteur du logement confirme globalement son dynamisme des trimestres précédents. Les autorisations de construire progressent (+ 10,7 % sur un an), se traduisant par des mises en chantier en hausse de 15,2 % sur un an. Dans l'ancien, les transactions sont toujours dynamiques et les prix accélèrent à + 3,5 % sur un an. Le volume des crédits nouveaux contractés au deuxième trimestre diminue sensiblement sous l'effet de la baisse des renégociations. Parallèlement, les taux d'intérêt sont quasi stables, alors que les taux des OAT repartent à la baisse. L'activité des entreprises du bâtiment poursuit son amélioration, de même que leurs perspectives, mais elles restent à un niveau inférieur à leur moyenne de longue période. Du côté de la promotion immobilière, l'activité s'inscrit en baisse sensible : sur un an, les mises en ventes se contractent de 17,1 % et les ventes (réservations) diminuent de 9,4 %, mais cette baisse correspond davantage à une correction mécanique du deuxième trimestre 2016 qui avait été exceptionnellement haut. D'ailleurs, les perspectives dans ce secteur sont au-dessus de leur moyenne de long terme quel que soit l'horizon d'activité considéré.

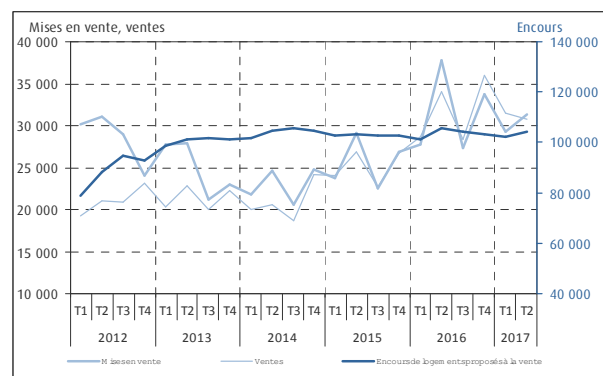
DANS LE NEUF, LES AUTORISATIONS SONT EN HAUSSE

La promotion immobilière : une baisse en trompe l'œil

Les réservations et les mises en ventes aux particuliers se contractent fortement par rapport au deuxième trimestre 2016 mais la tendance reste à la hausse. En effet, la forte inflexion du glissement annuel est due à un deuxième trimestre 2016 exceptionnellement haut (*graphique 1*). Ainsi les réservations baissent de 9,4 % sur un an à 30 800 logements, mais en cumul sur douze mois, elles progressent de 13,0 %. Les annulations de réservations demeurent à des niveaux élevés (3 600 logements annulés après 2 200 un an auparavant). Les mises en ventes sont également en baisse de 17,1 % sur un an à 31 300 unités (+ 5,9 % en cumul sur douze mois). L'encours de logements proposés à la vente diminue légèrement (- 1,6 %) pour s'établir à 104 100 unités.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers

Logements



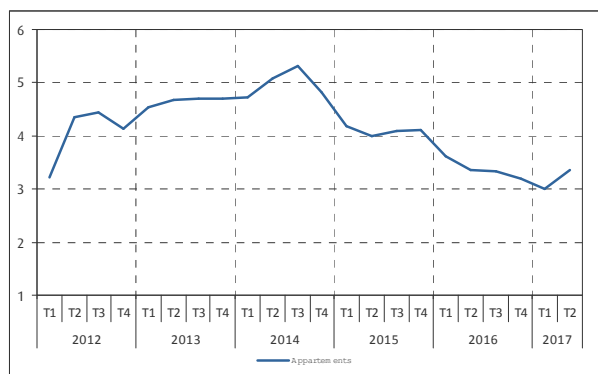
Source : SDES, ECLN

Ainsi les délais d'écoulement des appartements restent équivalents à ceux du second trimestre 2016 (3,4 trimestres).

Conjoncture de l'immobilier - Résultats au deuxième trimestre 2017

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

Trimestres



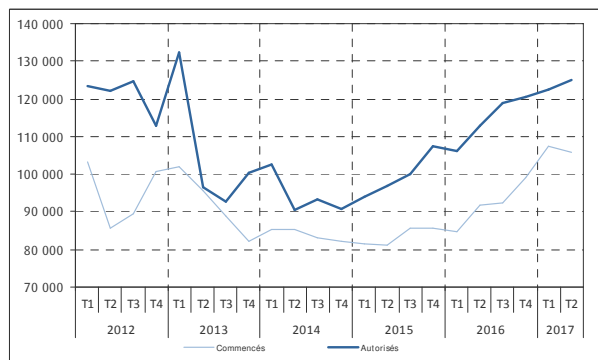
Source : SDES, ECLN

Les autorisations en hausse

En intégrant la construction individuelle et le logement social, le nombre de logements autorisés progresse de 10,7 % par rapport au deuxième trimestre 2016 et de + 2,1 % par rapport au trimestre précédent. Les mises en chantier augmentent de 15,2 % sur un an mais diminuent de 1,4 % par rapport au trimestre précédent.

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

Logements CVS, estimations date réelle

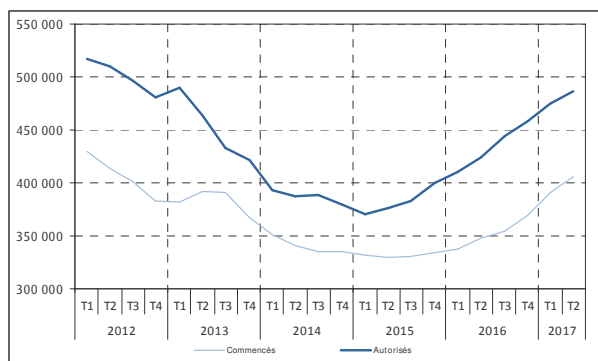


Source : SDES, estimations Sit@del2

Cumulé sur un an, le nombre de logements autorisés s'élève à 486 100 unités au deuxième trimestre, en hausse de 14,7 % par rapport aux quatre trimestres précédents. Il a été stimulé par les autorisations de logements collectifs en hausse de 15,4 %. Le nombre de mises en chantier cumulées sur l'année progresse de 16,6 % sur la même période à 405 300 logements.

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

Logements cumulés sur un an, estimations date réelle



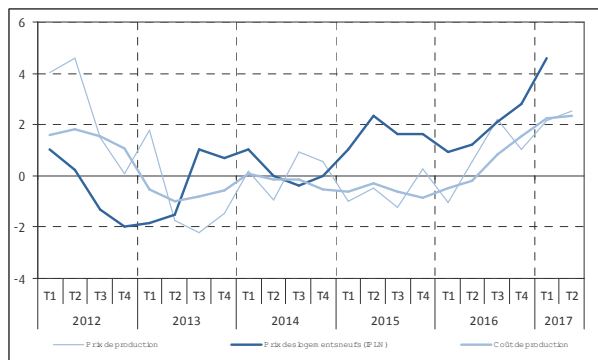
Source : SDES, estimations Sit@del2

Les coûts salariaux dynamiques

Les prix de production accélèrent (+ 2,5 % après + 2,2 %), tout comme les coûts salariaux (dans l'ensemble de la construction) et les prix des matériaux : respectivement + 2,4 % après + 2,0 % et + 2,5 % après + 1,8 %.

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

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee ; calculs SDES

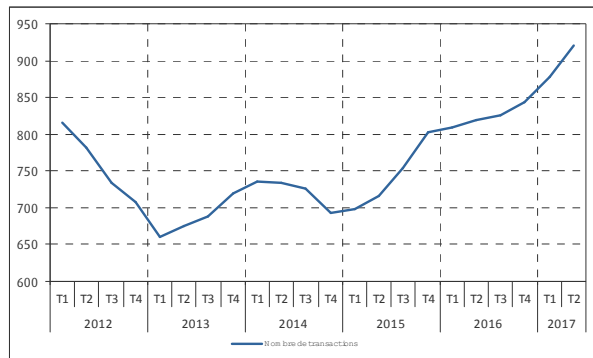
DANS L'ANCIEN, LES TRANSACTIONS RESTENT À UN NIVEAU RECORD ET LES PRIX SONT TOUJOURS DYNAMIQUES

Les transactions poursuivent leur hausse

Le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) continue d'augmenter au deuxième trimestre 2017 pour atteindre 921 000 ventes (+ 4,9 % par rapport au cumul du trimestre précédent, soit 43 000 transactions de plus). Les transactions s'établissent ainsi à un niveau jamais atteint auparavant qu'il faut cependant relativiser, étant donné l'augmentation tendancielle du parc de logement (environ 1% par an) : une fois rapporté au parc de logement, le nombre de transactions reste encore légèrement inférieur au plus haut observé au début des années 2000.

Graphique 6 : nombre de transactions dans l'ancien

Logements cumulés sur un an



Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

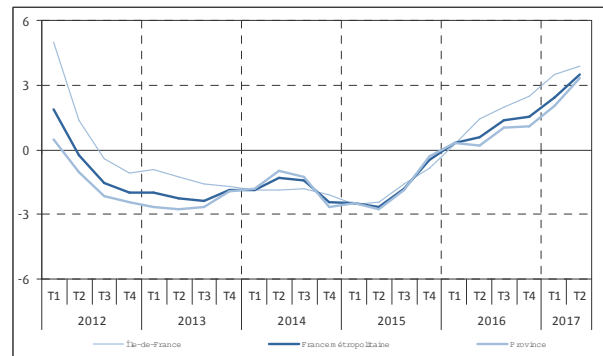
Les prix des logements anciens accélèrent

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 rebondi. Au deuxième trimestre, les prix poursuivent leur remontée : + 1,0 % en glissement trimestriel après + 1,2 % au trimestre précédent. La hausse des prix est similaire en Île-de-France (+ 1,2 %) et en province (+ 1,0 %) au deuxième trimestre.

Sur un an, la progression des prix s'élève à + 3,5 % (après + 2,4 % au trimestre précédent). La hausse des prix sur un an est plus dynamique en Île-de-France (+ 3,9 %) qu'en province (+ 3,3 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

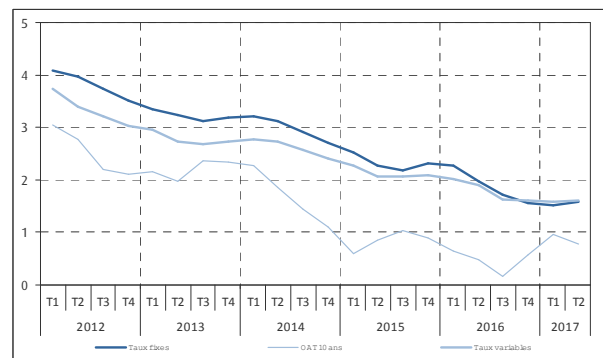
LE VOLUME DES CRÉDITS NOUVEAUX DIMINUE SENSIBLEMENT

Les taux d'intérêt restent à des niveaux bas

Les taux fixes des crédits à l'habitat augmentent légèrement au deuxième trimestre 2017 pour s'établir à 1,6 %. Ils restent néanmoins en baisse de 0,4 point par rapport au deuxième trimestre 2016. Les taux variables sont stables ce trimestre à 1,6 %. Sur un an, ils ont diminué de 0,3 point. Le taux de l'OAT 10 ans repart à la baisse (- 0,2 point) après deux trimestres consécutifs de hausse. Il s'établit à 0,8 % en moyenne au deuxième trimestre.

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

En %



Source : Banque de France ; calculs SDES

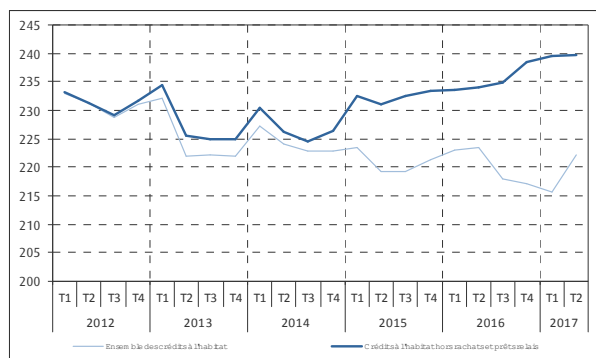
La durée des crédits hors prêts relais et rachats augmente sur un an

La durée initiale moyenne des crédits immobiliers hors prêts relais est en hausse ce trimestre à 240 mois. Sur un an, la durée des crédits s'est allongée de 6 mois, ce qui contribue à augmenter la capacité d'emprunt des ménages. En effet, un ménage qui pouvait s'endetter à hauteur de 150 000 € mi-2016, peut en moyenne mi-2017 emprunter 159 000 € à mensualités identiques, soit une progression de 6 % sur un an.

En intégrant les prêts relais et les rachats, la durée moyenne des crédits s'établit à 222 mois, soit une hausse de 6 mois par rapport au trimestre précédent, liée à la baisse des volumes de renégociation.

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

Mois



Source : Banque de France

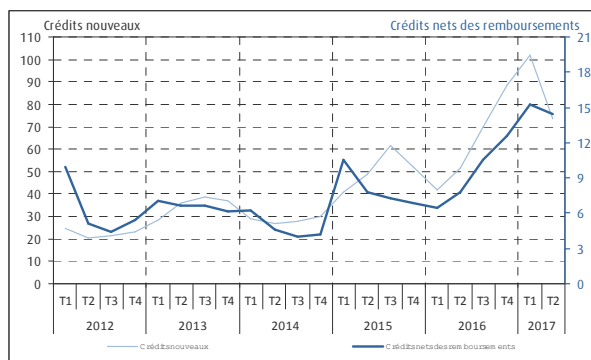
Les crédits nouveaux se contractent de façon notable

La baisse des renégociations se traduit aussi par une forte diminution du volume des crédits nouveaux à l'habitat : 73,3 milliards d'euros après 102,2 milliards au premier trimestre.

Le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) diminue de 800 millions pour atteindre 14,4 milliards d'euros. Au total, l'encours de crédits à l'habitat des ménages progresse de + 1,6 % par rapport au premier trimestre (après + 1,4 %) pour s'établir à 927 milliards d'euros.

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

Milliards d'euros, CVS-CJO



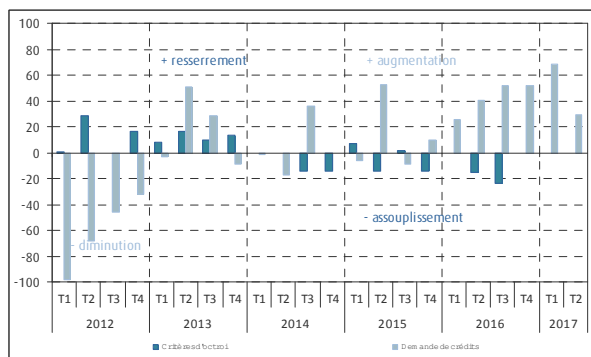
Source : Banque de France

La demande de crédit ressentie par les banques est moins vigoureuse

Selon l'enquête trimestrielle sur la distribution du crédit de la Banque de France, les établissements bancaires font état d'une demande en hausse bien que moins dynamique qu'au trimestre précédent : le solde d'opinion des banques se situe à + 29 points après + 68 points au trimestre précédent. Parallèlement, les critères d'octroi seraient stables au deuxième trimestre : le solde d'opinion s'établit à 0 comme au trimestre précédent. Enfin, la marge des banques sur les prêts à l'habitat s'améliorerait en lien avec la légère remontée des taux de crédit (solde d'opinion à + 5 points ce trimestre après - 1 point).

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

Solde d'opinion des banques (en %)



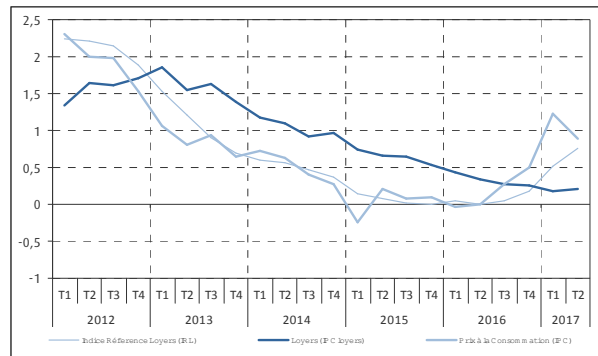
Source : Banque de France

ÉVOLUTION DES LOYERS

Au deuxième trimestre, le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – progresse de 0,2 %, comme au trimestre précédent. Parallèlement, les prix à la consommation sont assez dynamiques (+ 0,9 % après + 1,2 %). L'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail s'accroît de 0,8 % sur un an (après + 0,5 % au trimestre précédent).

Graphique 12 : indices de prix dans le marché locatif

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee ; calculs SDES

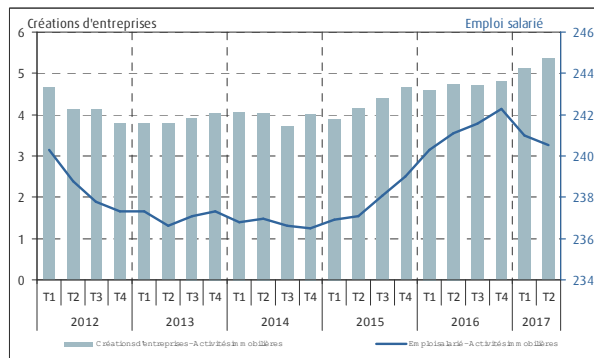
L'ACTIVITÉ POURSUIT SA PROGRESSION DANS L'INDUSTRIE DU BÂTIMENT ET LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Les créations d'entreprises restent dynamiques dans l'immobilier

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) s'accroissent de 4,9 % au deuxième trimestre 2017 à 5 400 unités, après + 6,6 % au trimestre précédent. L'emploi salarié se contracte au deuxième trimestre 2017 pour s'établir à 240 500 employés, soit une baisse de 0,2 % (après une diminution de 0,5 % le trimestre précédent).

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

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



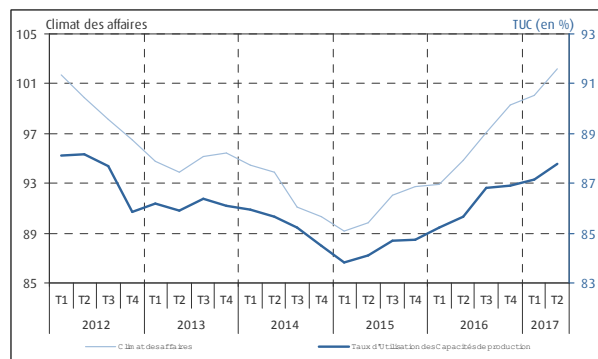
Source : Insee ; Dares ; Banque de France

Dans le bâtiment, le climat des affaires atteint quasiment sa moyenne de long terme

Le climat des affaires dans l'industrie du bâtiment progresse au deuxième trimestre 2017 pour s'établir à 102 points. Il n'est plus qu'à 1 point en dessous de sa moyenne sur les 15 dernières années. Le taux d'utilisation des capacités de production (TUC) progresse de 0,6 point par rapport au premier trimestre 2017. Il atteint 87,8 % se rapprochant ainsi de sa moyenne de long terme (88,9 %).

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

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



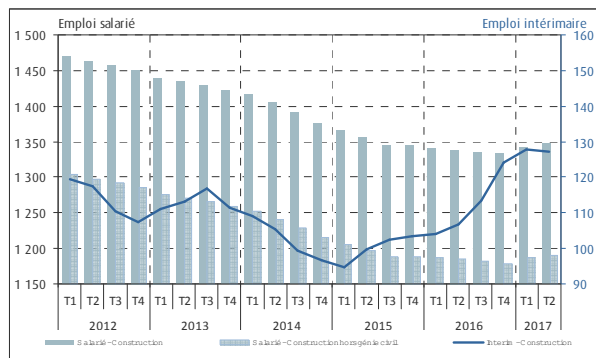
Source : Insee ; calculs SDES

L'emploi salarié poursuit son rebond dans la construction

À la fin du deuxième trimestre 2017, l'emploi salarié dans le secteur de la construction hors génie civil augmente de 0,4 % (après + 0,6 %). Il comptabilise désormais 1 190 500 salariés. Pour l'ensemble du secteur (y compris génie civil), l'emploi s'accroît de + 0,4 % après + 0,7 % le trimestre précédent. Après une hausse continue depuis début 2015, l'intérim se contracte légèrement (- 0,5 % après + 3,0 % au trimestre précédent).

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers d'employés en fin de trimestre, CVS



Source : Insee ; Dares

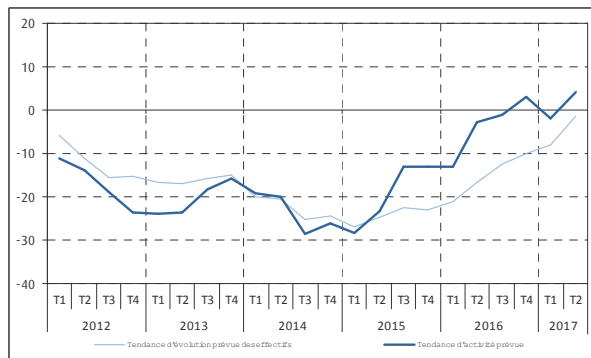
LES PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ EN HAUSSE DANS LE BÂTIMENT ET LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Les perspectives d'activité toujours bien orientées

Selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité au cours des trois prochains mois sont positives (solde d'opinion à + 4 points après - 2 points). Les effectifs anticipés poursuivent également leur redressement, le solde d'opinion s'établissant ainsi à - 1 point, après - 8 points et - 10 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



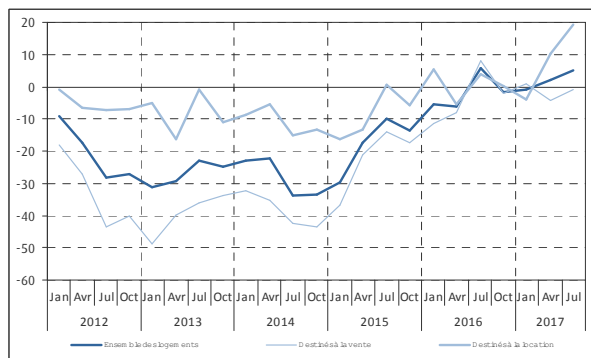
Source : Insee ; calculs SDES

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

Dans le secteur de la promotion immobilière, l'amélioration des perspectives d'activité à court terme amorcée fin 2014 se poursuit. En juillet, le solde d'opinion des promoteurs s'établit à + 5 points, au dessus de sa moyenne de long terme (- 6 points) dépassée fin 2016.

Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

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



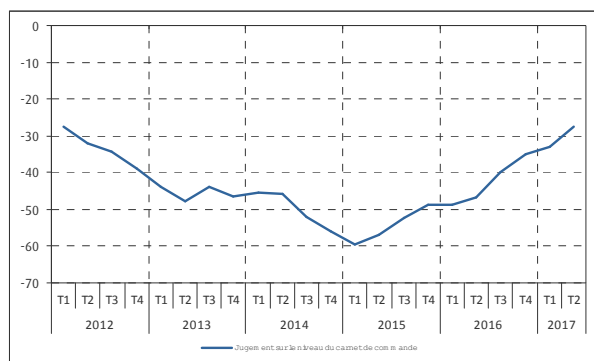
Source : Insee

Les carnets de commande continuent de s'améliorer

Dans l'industrie du bâtiment, les perspectives à moyen terme s'améliorent encore au deuxième trimestre 2017 et se rapprochent de leur moyenne de long terme (- 26). Le jugement sur les carnets de commande s'établit ce trimestre à - 28 points après - 33 points le trimestre précédent.

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

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



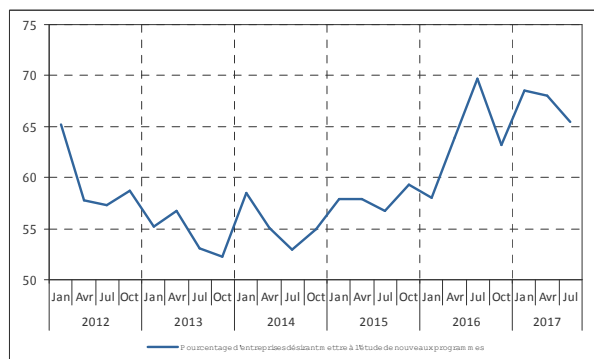
Source : Insee ; calculs SDES

Les promoteurs restent confiants sur l'avenir

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets diminue légèrement en juillet (- 3 points) à 65 %. Elle se situe légèrement en dessous 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 provient de l'Insee, de la Banque de France, de la Dares et d'enquêtes menées par le service de la donnée et des études statistiques (SDES). 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, SDES

Directeur de publication : Sylvain Moreau

Dépôt légal : Septembre 2017

ISSN : en cours

Commissariat général au développement durable

Service de la donnée et des études statistiques

Tour Séquoia

92055 La Défense cedex

Courriel : diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

