



D A T A E S S E N T I E L L A B

Commissariat général au développement durable

Conjoncture de l'immobilier Résultats au premier trimestre 2018

JUIN 2018

Au premier trimestre 2018, le secteur du logement apparaît un peu moins dynamique qu'aux trimestres précédents. Les autorisations augmentent faiblement (+ 0,2 %) tandis que les mises en chantier diminuent de 3,2 %. Toutefois, les mises en ventes des promoteurs immobiliers à destination des particuliers rebondissent sur un an (+ 2,0 % après - 14 %), mais les réservations poursuivent leur baisse (- 5,1 % après - 2,9 %). Dans l'ancien, les transactions diminuent très légèrement bien que restant à un niveau très élevé et les prix accélèrent à + 3,5 % sur un an. Parallèlement, les taux d'intérêt sont stables à un niveau bas et la durée des crédits augmente sur un an. Dans ce contexte contrasté, l'activité des entreprises du bâtiment est en hausse, de même que leurs perspectives, alors que celles des promoteurs immobiliers sont plus incertaines.

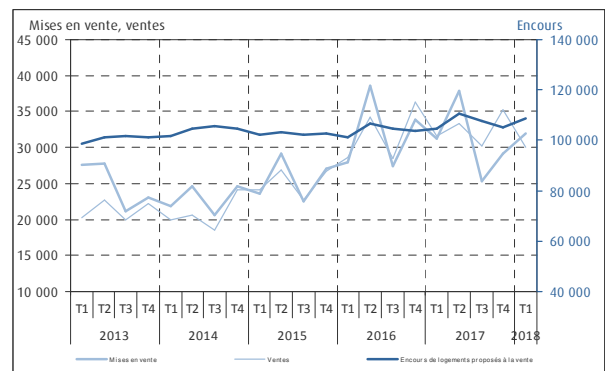
RALENTISSEMENT DANS LE NEUF

Baisse des réservations dans la promotion immobilière

Les mises en ventes (*graphique 1*) aux particuliers se redressent ce trimestre (+ 2,0 % par rapport au premier trimestre 2017 après -14,0 %), mais les réservations poursuivent leur baisse (- 5,1 % après -2,9 %). Ce trimestre, ce sont ainsi 30 100 logements qui ont été réservés, à comparer avec les 31 900 logements mis en vente. Les annulations de réservations demeurent à des niveaux élevés (3 700 logements annulés, après 3 600 un an auparavant). Au total, l'encours de logements proposés à la vente augmente de + 3,6 %, pour s'établir à 108 500 unités.

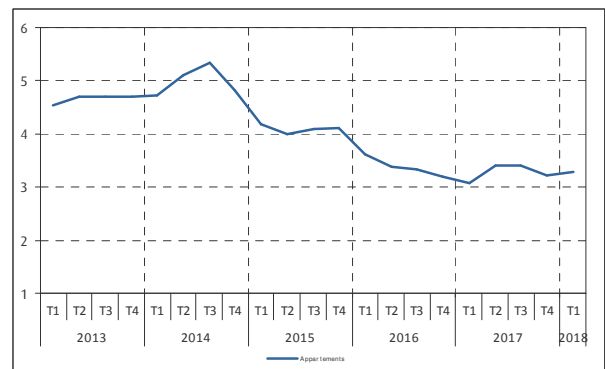
Les délais d'écoulement des appartements (*graphique 2*) sont en hausse par rapport au premier trimestre 2017, à 3,3 trimestres (après 3,1 trimestres).

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers
Logements



Source : SDES, ECLN

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



Sources : SDES, ECLN

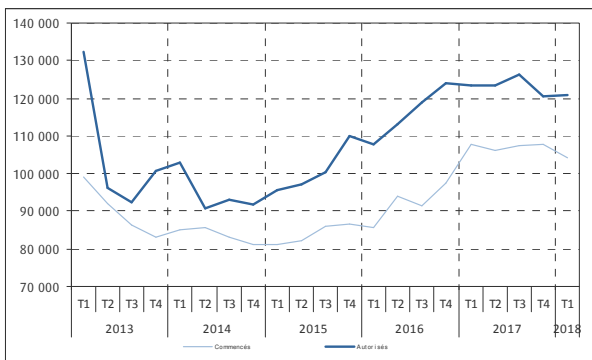
Conjoncture de l'immobilier : résultats au premier trimestre 2018

Faible progression des autorisations et baisse des mises en chantier

En intégrant la construction individuelle et le logement social, le nombre de logements autorisés se contracte de 1,9 % par rapport au premier trimestre 2017 mais progresse de 0,2 % par rapport au trimestre précédent. Les mises en chantier diminuent de 3,2 % à la fois sur un an et par rapport au trimestre précédent.

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

Logements CVS, estimations date réelle

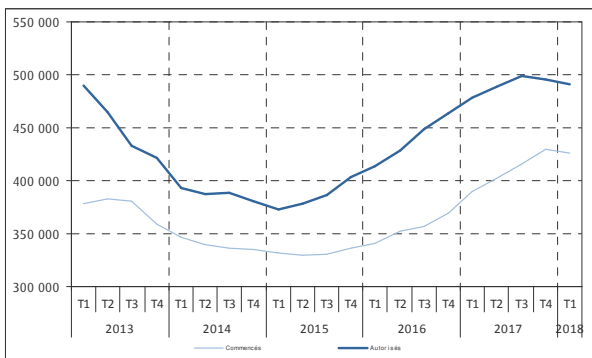


Source : SDES, estimations Sit@del2

Cumulé sur un an, le nombre de logements autorisés s'élève à 490 800 unités au premier trimestre, en hausse de 2,5 % par rapport aux quatre mêmes trimestres précédents. Il a été stimulé par les autorisations de logements collectifs, en hausse de 6,3 %. Le nombre de mises en chantier cumulées sur un an progresse de 9,4 % sur la même période, à 426 100 logements.

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

Logements cumulés sur un an, estimations date réelle



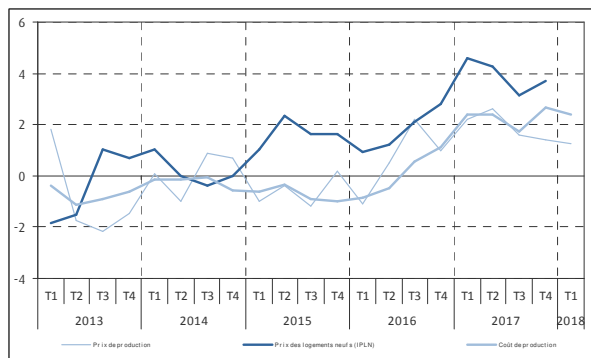
Source : SDES, estimations Sit@del2

Les coûts salariaux dynamiques

Les prix de production décelèrent en rythme annuel (+ 1,3 % après + 1,4 %), tout comme les coûts salariaux (dans l'ensemble de la construction) et les prix des matériaux : respectivement + 1,8 % après + 2,2 %, et + 3,1 % après + 3,5 %.

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

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

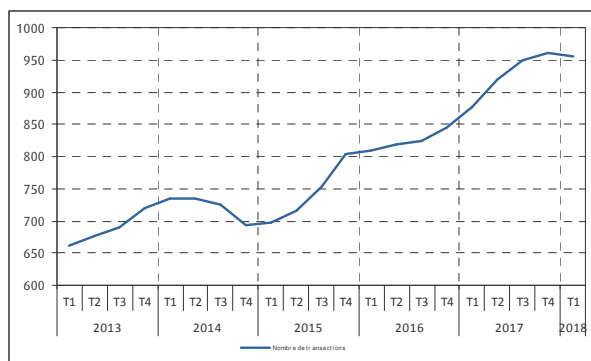
DANS L'ANCIEN, LES TRANSACTIONS DIMINUENT LÉGÈREMENT ET LES PRIX ACCÉLÈRENT

Les transactions diminuent légèrement

Le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) diminue pour la première fois ce trimestre, depuis mi-2014, s'établissant à 956 000 ventes (- 0,4 % par rapport au cumul du trimestre précédent, soit 4 000 transactions de moins). Les transactions demeurent néanmoins à un niveau jamais atteint auparavant, même en tenant compte de l'augmentation tendancielle du parc de logements (environ 1 % par an) : une fois rapporté au parc de logements, le nombre de transactions est plus élevé que le 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 premier trimestre 2018, les prix poursuivent leur hausse et atteignent quasiment leur pic de fin 2011 (+ 1,5% en glissement trimestriel, après + 0,4 % au trimestre précédent.) La

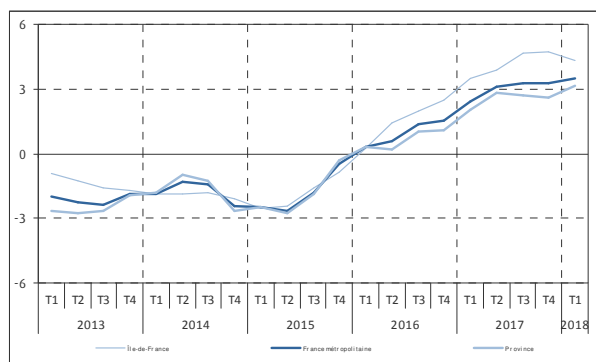
Conjoncture de l'immobilier : résultats au quatrième trimestre 2017

hausse des prix est portée ce trimestre par la province (+ 1,7 % après + 0,2 %) alors que l'Île-de-France est moins dynamique (+ 0,9 % après + 0,7 % au quatrième trimestre).

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

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

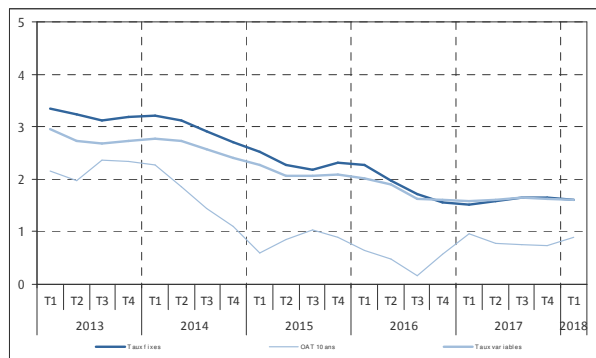
LES CONDITIONS DE FINANCEMENT RESTENT TOUJOURS TRÈS FAVORABLES

Les taux d'intérêt restent à des niveaux bas

Les taux fixes des crédits à l'habitat sont stables pour le troisième trimestre consécutif à 1,6 %. Ils sont en très légère hausse (0,1 point) par rapport au premier trimestre 2017. Les taux variables sont également stables (1,6 %), alors que le taux de l'OAT 10 ans augmente de 0,2 point (0,9 % après 0,7 %).

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

En %



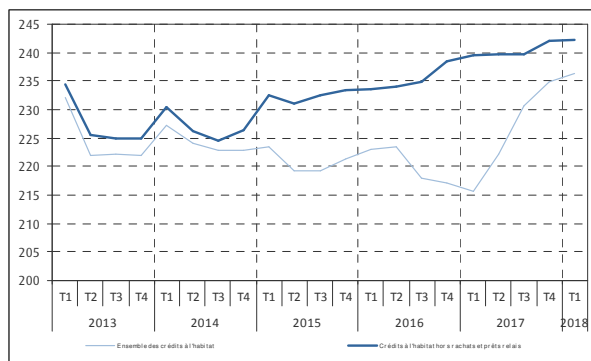
Source : Banque de France, calculs SDES

La durée des crédits augmente sur un an

La durée initiale moyenne des crédits immobiliers hors prêts relais et rachats est en hausse ce trimestre, à 242 mois. Sur un an, la durée des crédits s'est allongée de 2 mois, mais la stabilité des taux contribue à stabiliser la capacité d'emprunt des ménages. En intégrant les prêts relais et les rachats, la durée moyenne des crédits s'établit à 236 mois, soit une hausse de 20 mois par rapport au premier trimestre 2017, ce qui traduit une diminution du poids des renégociations dans les emprunts nouveaux.

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

Mois



Source : Banque de France

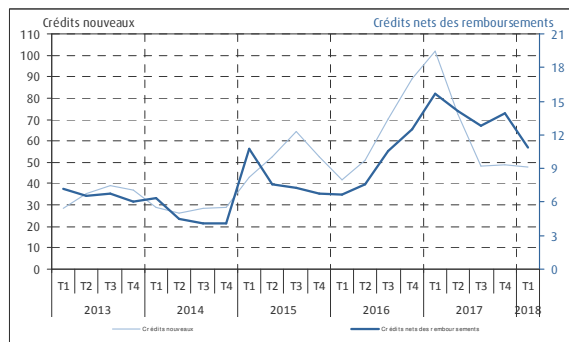
Les crédits nouveaux repartent à la baisse

Après un trimestre de stabilité, le volume des crédits nouveaux (y compris les renégociations) à l'habitat diminue pour s'établir à 47,8 milliards d'euros, après 48,9 milliards au trimestre précédent.

Le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) se contracte également (- 3 milliards), pour atteindre 10,9 milliards d'euros. Au total, l'encours de crédits à l'habitat des ménages progresse de + 0,9 % par rapport au quatrième trimestre (après + 1,6 %), pour atteindre 963 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 (y compris les renégociations) ressentie par les banques poursuivrait sa baisse

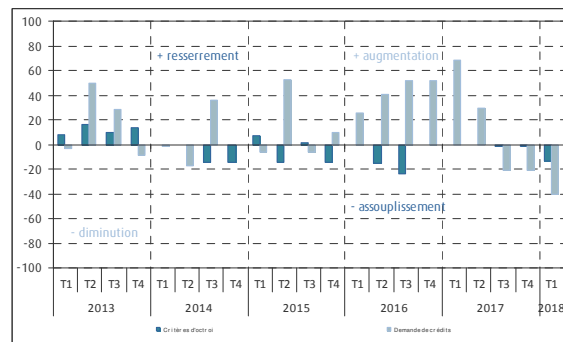
Selon l'enquête trimestrielle sur la distribution du crédit de la Banque de France, les établissements bancaires font état d'une demande (incluant les renégociations) toujours plus en baisse : le solde d'opinion des banques

se situe à - 40 points, après - 21 points aux deux trimestres précédents.

Parallèlement, les critères d'octroi vont dans le sens d'un assouplissement marqué : le solde d'opinion s'établit à - 14 points, après - 2 au trimestre précédent. Enfin, la marge des banques sur les prêts à l'habitat poursuivrait sa dégradation (le solde d'opinion est à - 15 points ce trimestre, après - 14 points).

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

Solde d'opinion des banques (en %)



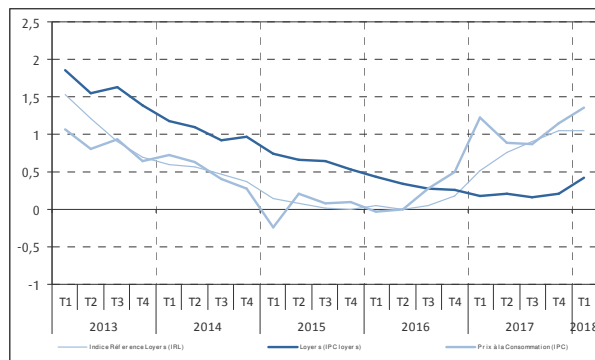
Source : Banque de France

Évolution des loyers

Au premier trimestre, le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – est de 0,4 %, après + 0,2 % au trimestre précédent. Parallèlement, les prix à la consommation sont plus dynamiques (+ 1,4 %, après + 1,1 % au trimestre précédent). L'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, s'accroît de 1,0 % sur un an (après + 1,1 % au trimestre précédent).

Graphique 12 : indices de prix dans le marché locatif

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

Conjoncture de l'immobilier : résultats au quatrième trimestre 2017

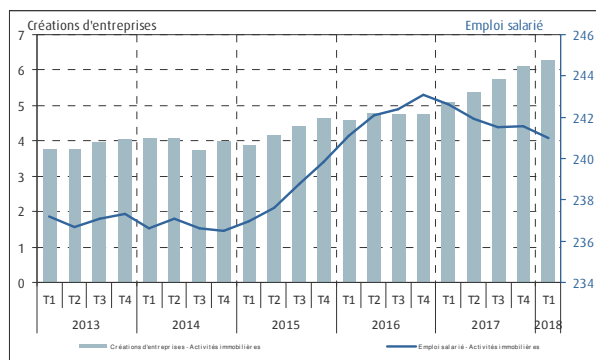
L'ACTIVITÉ POURSUIT SA PROGRESSION DANS L'INDUSTRIE DU BÂTIMENT

Les créations d'entreprises toujours dynamiques dans l'immobilier

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) s'accroissent de 2,7 % au premier trimestre 2018, à 6 300 unités, après + 6,1 % au trimestre précédent. L'emploi salarié diminue au premier trimestre 2018 (- 0,2 % après + 0,0 %) et s'établit à 241 000 employés.

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

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



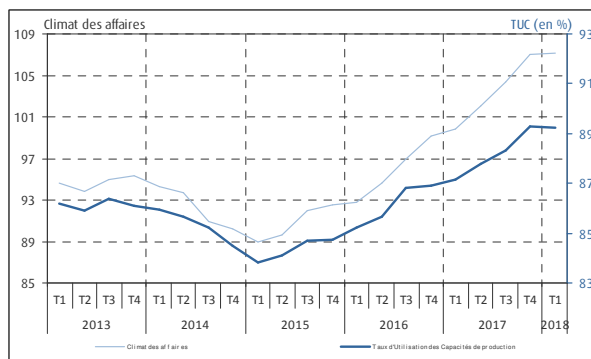
Sources : Insee ; Dares ; Banque de France

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

Le climat des affaires dans l'industrie du bâtiment se stabilise à 107 points au premier trimestre 2018. Il demeure au-dessus (+ 4 points) de sa moyenne sur les 15 dernières années. Le taux d'utilisation des capacités de production (TUC) est quasi stable (- 0,1 point) par rapport au quatrième trimestre 2017. Il s'établit 89,3 %, dépassant ainsi 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



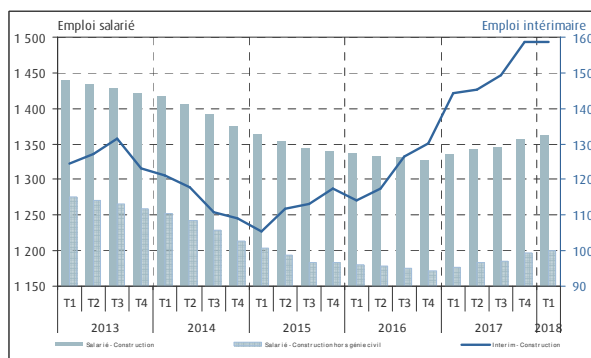
Source : Insee, calculs SDES

L'emploi salarié poursuit son rebond dans la construction

À la fin du premier trimestre 2018, l'emploi salarié dans le secteur de la construction hors génie civil augmente de nouveau (+ 0,3 % après + 0,9 %). Il comptabilise désormais 1 200 000 salariés. Pour l'ensemble du secteur (y compris génie civil), l'emploi s'accroît également de + 0,3 %, après + 0,9 % le trimestre précédent. L'intérim est stable (après + 6,4 % au trimestre précédent).

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers d'employés en fin de trimestre, CVS



Sources : Insee ; Dares

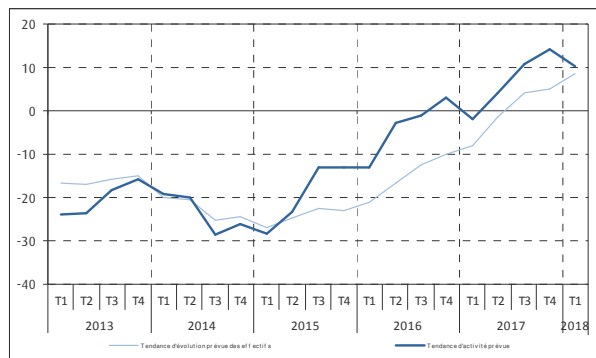
LES PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ EN HAUSSE DANS LE BÂTIMENT

Les perspectives d'activité toujours bien orientées

Selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité au cours des trois prochains mois sont toujours positives (solde d'opinion à + 10 points, après + 14 points). Les effectifs anticipés poursuivent également leur redressement, le solde d'opinion étant positif pour le troisième trimestre consécutif (+ 9 points, après + 5 points au trimestre précédent).

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

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



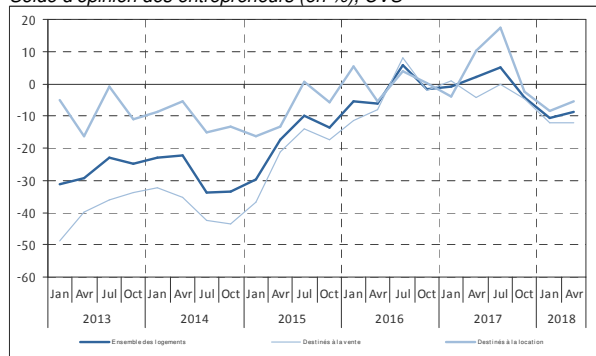
Source : Insee, calculs SDES

Dans la promotion immobilière, des perspectives à court terme se redressent légèrement

Dans le secteur de la promotion immobilière, l'amélioration des perspectives d'activité à court terme amorcée fin 2014 avait marqué le pas les deux trimestres précédents. En avril, le solde d'opinion des promoteurs se redresse légèrement à - 9 points (après - 11 points), mais reste en dessous de sa moyenne de long terme (- 6 points).

Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

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



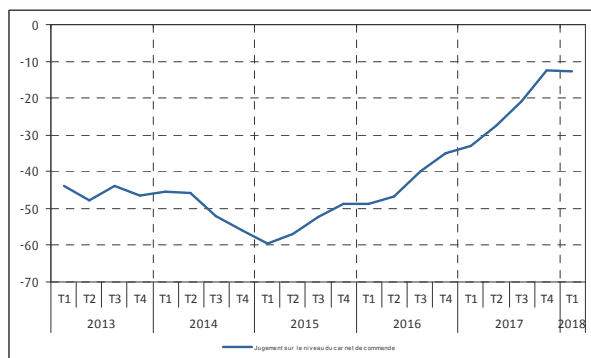
Source : Insee

Les carnets de commande stables

Dans l'industrie du bâtiment, les perspectives à moyen terme restent au-dessus de leur moyenne de long terme (- 25). Le jugement sur les carnets de commande s'établit ce trimestre à - 13 points, comme au trimestre précédent.

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

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



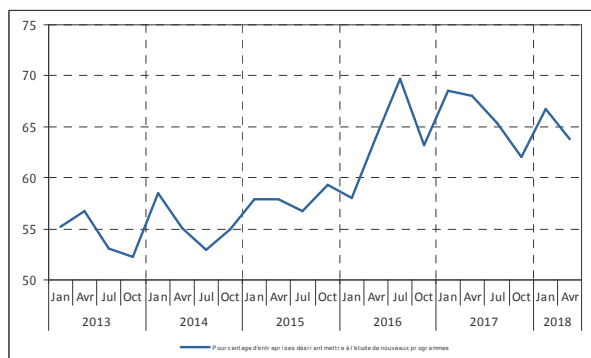
Source : Insee, calculs SDES

Des promoteurs plus pessimistes sur leurs perspectives à moyen terme

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets diminue en avril (- 3 points), à 64 %. Elle se situe 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

Champ 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.

Révision 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 contractés 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 : juin 2018

ISSN : 2557-8510

Commissariat général au développement durable

Service de la donnée et des études statistiques
Sous-direction des statistiques du logement et de la construction
Tour Séquoia
92055 La Défense cedex
Courriel : diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET SOLIDAIRE