



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 quatrième trimestre 2018

MARS 2019

Au quatrième trimestre 2018, le secteur du logement poursuit son ralentissement, surtout dans le neuf. Les autorisations et les mises en chantier diminuent fortement (respectivement de 7,4 % et de 6,2 % par rapport au quatrième trimestre 2017, tout comme les mises en vente et les réservations (respectivement - 16,7 % et - 3,1 %). Ces baisses sont toutefois à relativiser compte tenu du niveau d'activité très élevé qui demeure dans le secteur. Dans l'ancien, les transactions augmentent faiblement, tandis que les prix sont toujours dynamiques à + 3,3 % 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 certes moins porteur, l'activité des entreprises du bâtiment se maintient toutefois à un niveau haut, alors que celle des promoteurs immobiliers se dégrade encore.

POURSUITE DE LA BAISSÉ DANS LE NEUF

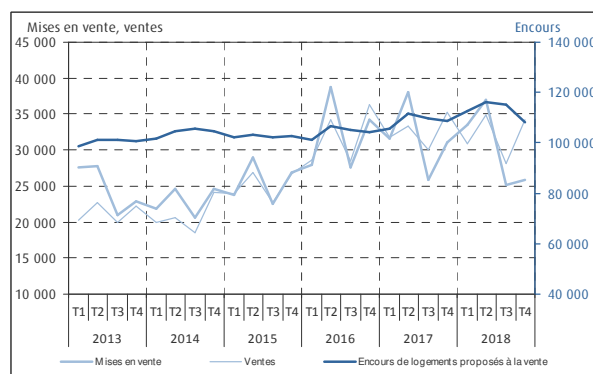
Forte baisse des mises en vente dans la promotion immobilière

Les mises en vente (*graphique 1*) aux particuliers diminuent fortement ce trimestre (- 16,7 % par rapport au quatrième trimestre 2017 après - 2,6 % au trimestre précédent), tout comme les réservations (- 3,1 % après - 6,9 %). Ce trimestre, ce sont ainsi 34 100 logements qui ont été réservés, tandis que 25 800 logements ont été mis en vente. Les annulations de réservation demeurent à des niveaux élevés (4 200 logements annulés contre 3 800 un an auparavant). Au total, l'encours de logements proposés

à la vente diminue de 0,7 %, pour s'établir à 108 000 unités.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers

Logements



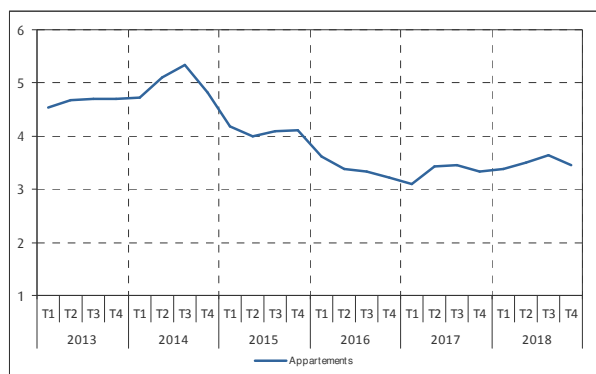
Source : SDES, ECLN

Les délais d'écoulement des appartements augmentent très légèrement par rapport au quatrième trimestre 2017 (3,4 trimestres après 3,3 trimestres un an auparavant).

Conjoncture de l'immobilier : résultats au quatrième trimestre 2018

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

Trimestres



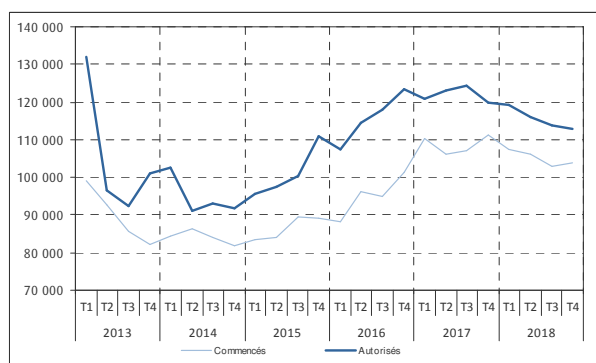
Source : SDES, ECLN

Baisse des autorisations et des mises en chantier

Le nombre de logements autorisés (y compris la construction individuelle et le logement social) se contracte de 7,4 % par rapport au quatrième trimestre 2017 et de 1,7 % par rapport au trimestre précédent. Les mises en chantier diminuent de 6,2 % par rapport au quatrième trimestre 2017, mais augmentent 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

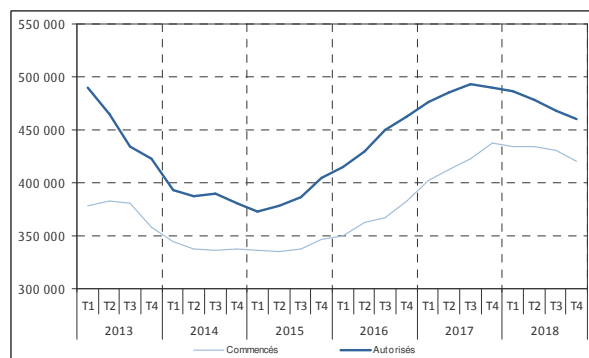


Source : SDES, estimations Sit@del2

Cumulé sur un an, le nombre de logements autorisés s'élève à 455 600 unités au quatrième trimestre, en baisse de 6,9 % par rapport aux quatre mêmes trimestres précédents, sous l'impact de la contraction des autorisations de logements collectifs (- 5,9 %). Le nombre de mises en chantier cumulées sur un an se contracte de 4,0 % sur la même période, à 419 000 logements.

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

Logements cumulés sur un an, estimations date réelle



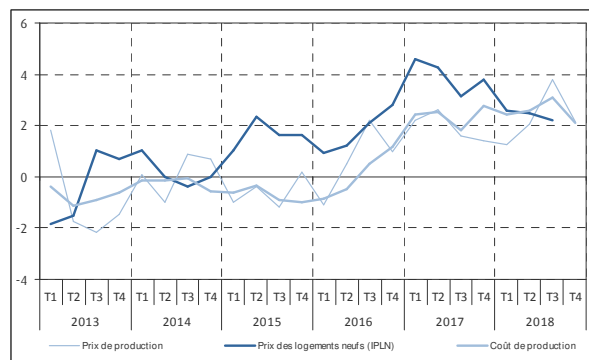
Source : SDES, estimations Sit@del2

Les coûts salariaux moins dynamiques

Les prix de production accélèrent sensiblement en rythme annuel (+ 2,1 % après + 1,4 %), tandis que les coûts salariaux (dans l'ensemble de la construction) et les prix des matériaux ralentissent de façon marquée : respectivement + 1,4 % après + 3,8 %, et + 1,4 % après + 3,3 %.

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 AUGMENTENT LÉGÈREMENT ET LES PRIX ACCÉLÈRENT EN ÎLE-DE-FRANCE

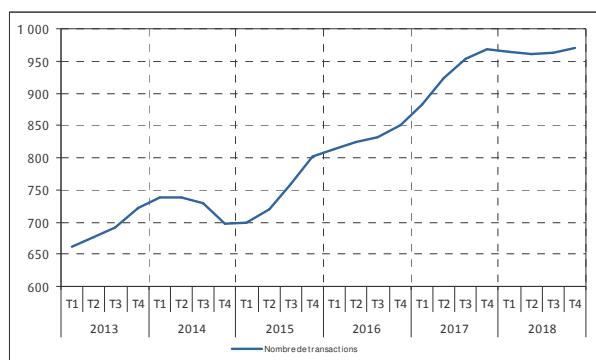
Les transactions évoluent peu

Le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) augmente légèrement, s'établissant à 970 000 ventes ce trimestre (+ 0,7 % par rapport au cumul du trimestre précédent, soit 7 000 transactions de plus). Les transactions demeurent néanmoins à un niveau jamais atteint auparavant, même en tenant compte de l'augmentation tendancielle du parc

Conjoncture de l'immobilier : résultats au quatrième trimestre 2018

de logements (environ 1 % par an) : rapporté au parc de logements, le nombre de transactions est supérieur que le plus haut observé au début des années 2000.

Graphique 6 : nombre de transactions dans l'ancien
Logements cumulés sur un an (milliers)



Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

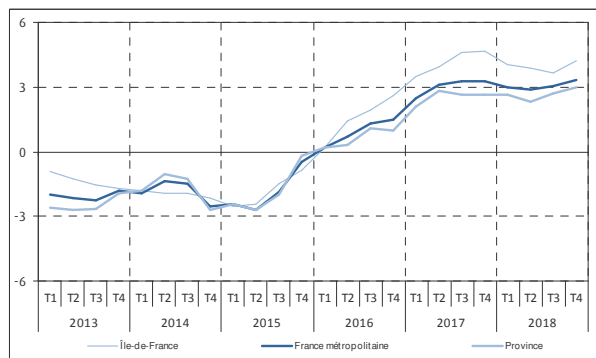
Les prix des logements anciens accélèrent en Île-de-France

Après une légère tendance à la baisse de fin 2011 à mi-2015, les prix dans l'ancien (mesurés par l'indice Notaires-Insee) ont augmenté de façon très soutenue. Au quatrième trimestre 2018, les prix ralentissent (+0,6 % après +1,0 % en glissement trimestriel) sous l'effet du fléchissement de la province (+0,5 % après +1,0 %), alors que les prix en Île-de-France sont plus dynamiques (+1,3 % après +1,1 %).

Sur un an, la progression des prix s'élève à +3,3 % (après +3,1 % au trimestre précédent). La hausse est plus dynamique en Île-de-France (+4,2 %) qu'en province (+3,0 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

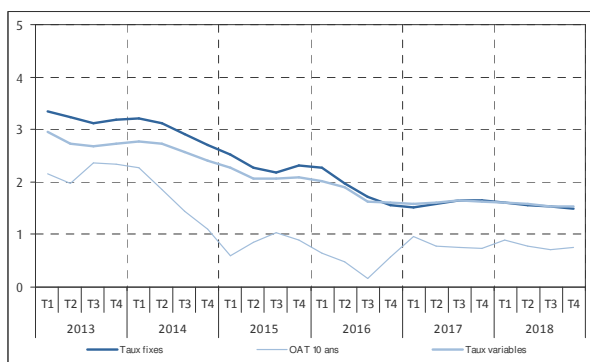
LES CONDITIONS DE FINANCEMENT RESTENT TOUJOURS TRÈS FAVORABLES

Les taux d'intérêt restent à des niveaux bas

Les taux fixes et les taux variables des crédits à l'habitat n'évoluent pas au quatrième trimestre (1,5 %). Le taux de l'OAT* 10 ans augmente, quant à lui, de 0,1 point (0,8 % 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

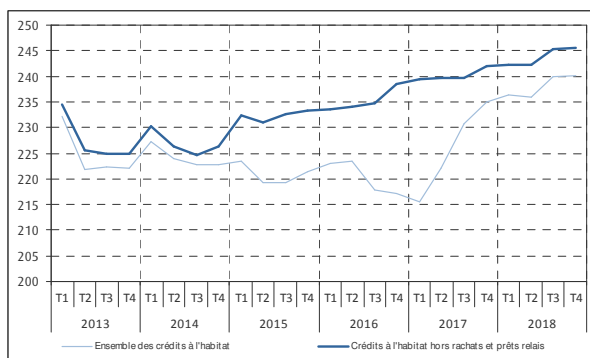
* OAT : obligations assimilables du Trésor

La durée des crédits augmente peu sur un an

La durée initiale moyenne des crédits immobiliers hors prêts relais et rachats est en hausse ce trimestre, à 246 mois. Sur un an, la durée des crédits s'est allongée de 4 mois. Cette hausse accroît légèrement la capacité d'emprunt des ménages. Ainsi, à mensualités constantes, un ménage qui pouvait emprunter 150 000 euros il y a un an peut ce trimestre en emprunter 3 000 de plus. En intégrant les prêts relais et les rachats, la durée moyenne des crédits s'établit à 240 mois, soit une hausse de 5 mois par rapport au quatrième 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

Conjoncture de l'immobilier : résultats au quatrième trimestre 2018

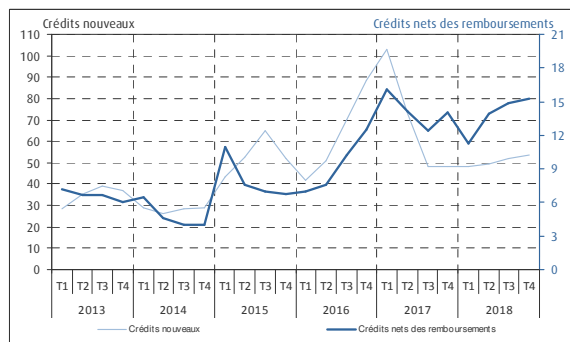
Les crédits nouveaux en hausse

Le volume des crédits nouveaux à l'habitat (y compris les renégociations) s'établit à 53,4 milliards d'euros, après 52,2 milliards au trimestre précédent.

Le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) progresse également (+ 0,4 milliard), pour

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 renégociations) ressentie par les banques se redresserait sensiblement

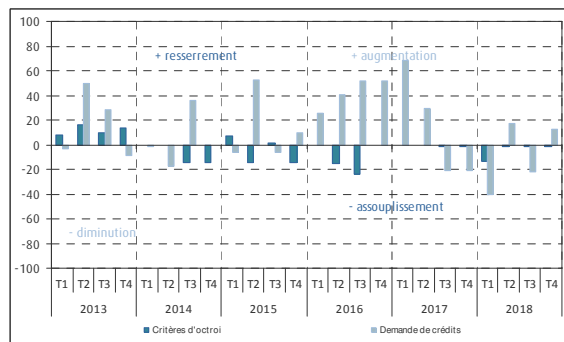
Selon l'enquête trimestrielle sur la distribution du crédit de la Banque de France, les établissements bancaires font état d'une demande (incluant les renégociations) se redressant fortement : le solde d'opinion des banques se situe à + 12 points, après - 22 au trimestre précédent.

atteindre 15,2 milliards d'euros. Au total, l'encours de crédits à l'habitat des ménages progresse de 1,5 % par rapport au troisième trimestre (après + 1,7 %), pour atteindre 1 009 milliards d'euros.

Parallèlement, les critères d'octroi vont dans le sens d'un assouplissement qui perdure : le solde d'opinion s'établit à - 2 comme au trimestre précédent. Enfin, la marge des banques sur les prêts à l'habitat serait moins dégradée (solde d'opinion à - 1 point ce trimestre, après - 14 points).

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

Solde d'opinion des banques (en %)



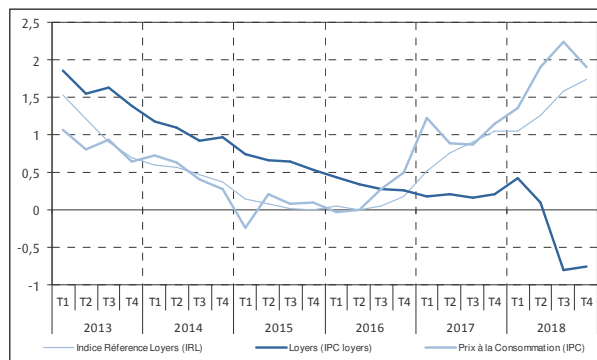
Source : Banque de France

Évolution des loyers

Au quatrième trimestre, les loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – poursuivent leur baisse en rythme annuel (- 0,8 % comme au trimestre précédent), en lien avec les diminutions de loyers imposées aux organismes HLM. Parallèlement, les prix à la consommation sont toujours dynamiques (+ 1,9 %, après + 2,2 % au trimestre précédent). L'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, s'accroît de 1,7 % sur un an (après + 1,6 % 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 2018

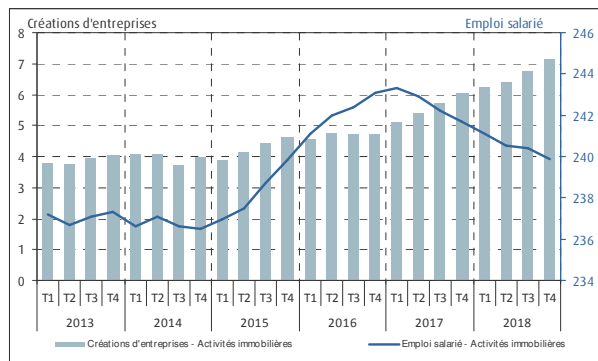
L'ACTIVITÉ TOUJOURS DYNAMIQUE DANS L'INDUSTRIE DU BÂTIMENT

Les créations d'entreprises progressent de nouveau dans l'immobilier

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris microentrepreneurs) s'accroissent de 5,8 % au quatrième trimestre 2018, à 7 200 unités, après + 5,4 % au trimestre précédent. L'emploi salarié diminue de 0,2 % au quatrième trimestre, s'établissant à 240 000 individus.

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

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



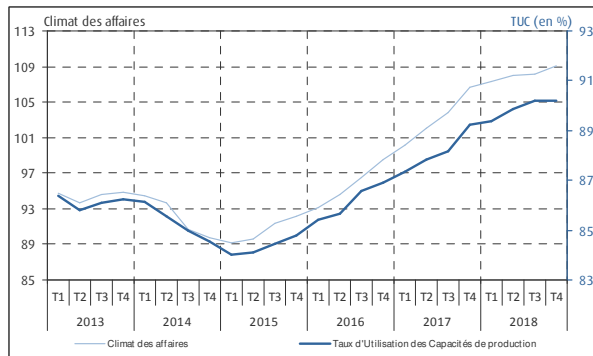
Sources : Insee ; Dares ; Banque de France

Dans le bâtiment, le climat des affaires se maintient au-dessus de sa moyenne de long terme

Le climat des affaires dans l'industrie du bâtiment augmente de 1 point pour s'établir à 109 points ce trimestre. Il demeure au-dessus (+ 6 points) de sa moyenne sur les 15 dernières années. Le taux d'utilisation des capacités de production (TUC) se stabilise à 90,2 %. Il se situe 1,4 point au-dessus de sa moyenne de long terme.

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

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



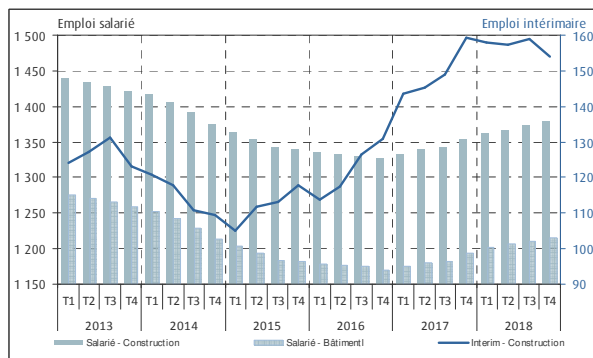
Source : Insee, calculs SDES

L'emploi salarié poursuit son rebond dans la construction

À la fin du quatrième 2018, l'emploi salarié dans le secteur du bâtiment augmente de nouveau (+ 0,4 % au trimestre précédent). Il comptabilise désormais 1 380 000 salariés. Pour l'ensemble du secteur (y compris génie civil), l'emploi s'accroît de 0,5 %, après + 0,4 % au trimestre précédent. L'intérim diminue, quant à lui, fortement (- 3,1 % après + 1,0 % au trimestre précédent).

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers de salariés en fin de trimestre, CVS



Sources : Insee ; Dares

Conjoncture de l'immobilier : résultats au quatrième trimestre 2018

DE MEILLEURES PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ

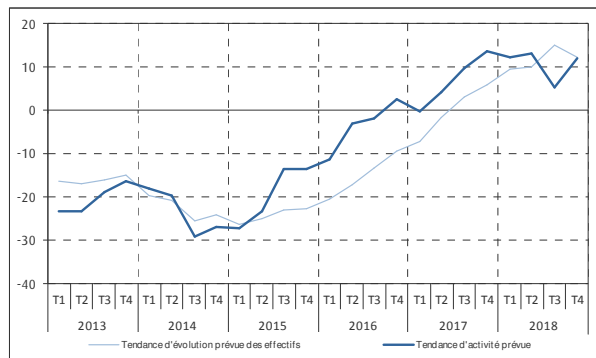
Les perspectives d'emploi toujours positives

Selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité au cours des trois prochains mois sont toujours positives et meilleures qu'au trimestre précédent (solde d'opinion à + 12 points, après + 5 points).

Les effectifs anticipés poursuivent leur redressement, le solde d'opinion étant positif pour le cinquième trimestre consécutif (+ 12 points, après + 15 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



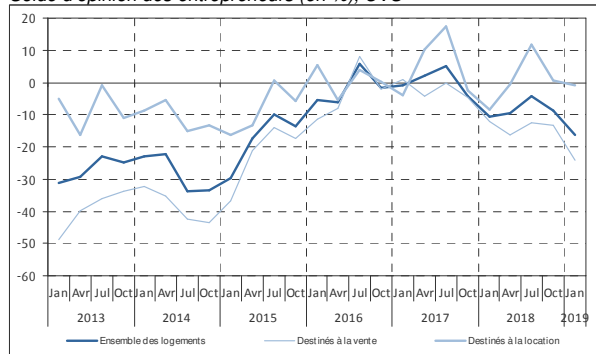
Source : Insee, calculs SDES

Dans la promotion immobilière, les perspectives à court terme se détériorent encore

Dans le secteur de la promotion immobilière, les perspectives demeurent négatives pour le sixième trimestre consécutif. En janvier, le solde d'opinion des promoteurs s'établit à - 16 points (après - 9 points et - 4 points aux trimestres précédents), en dessous de sa moyenne de long terme (- 6 points). Les évolutions sont toutefois très contrastées entre les perspectives pour les logements destinés à la location qui sont quasi stables et celles pour les logements destinés à la vente qui se dégradent fortement.

Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

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



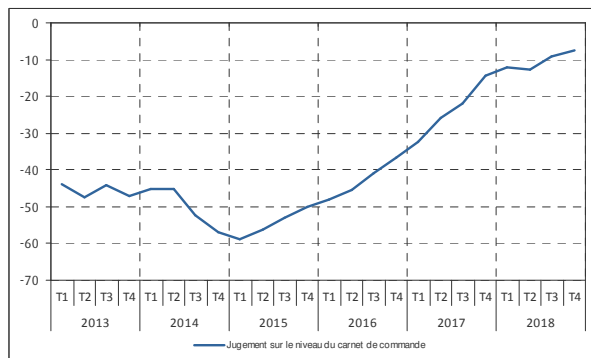
Source : Insee

Les carnets de commande moins dégradés

Dans l'industrie du bâtiment, les perspectives à moyen terme restent négatives tout en demeurant nettement au-dessus de leur moyenne de long terme (- 26). Le jugement sur les carnets de commande s'établit ce trimestre à - 8 points (après - 9 points au trimestre précédent)

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

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



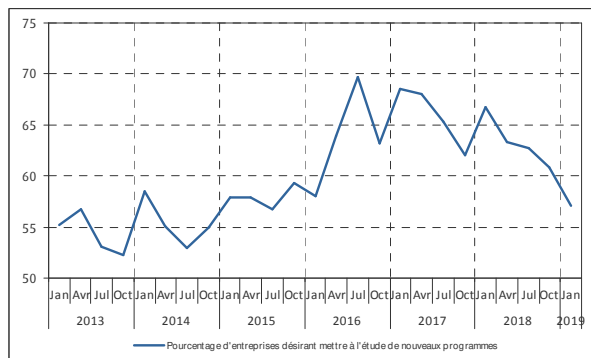
Source : Insee, calculs SDES

Des promoteurs toujours attentistes sur leurs perspectives à moyen terme

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets diminue encore en janvier, s'établissant à 57 % (après 61 % et 63 %). Elle se situe nettement en dessous de sa moyenne de long terme (65 %).

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. Les OAT sont des emprunts que la République française émet depuis plus de 25 ans pour financer les besoins de l'État à long terme.

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 « Tous les concepts ».

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 publié au même moment.

Thierry ZILLOTTO, SDES

Directeur de publication : Sylvain Moreau

Dépôt légal : mars 2019

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