



D A T A Essentiel L A B

Commissariat général au développement durable

Conjoncture de l'immobilier Résultats au deuxième trimestre 2019

SEPTEMBRE 2019

Au deuxième trimestre 2019, la situation du secteur du logement demeure contrastée. Dans le neuf, les mises en vente et les réservations diminuent respectivement de 14,8 % et 3,3 % sur un an, tout comme les mises en chantier (- 5,0 % sur un an) dont les perspectives à court terme continuent d'être négatives. Ces baisses sont toutefois à relativiser compte tenu du niveau d'activité relativement élevé qui demeure dans le secteur et du rebond des autorisations (+ 1,3 % par rapport au trimestre précédent) comme des perspectives de mise à l'étude de nouveaux projets. Par ailleurs, les transactions dans l'ancien poursuivent leur progression (+ 3,4 % par rapport au trimestre précédent) et les conditions de financement restent très favorables. Dans le bâtiment, le climat des affaires et l'emploi demeurent à un niveau élevé avec de bonnes perspectives d'activité.

POURSUITE DE LA BAISSÉ DANS LE NEUF

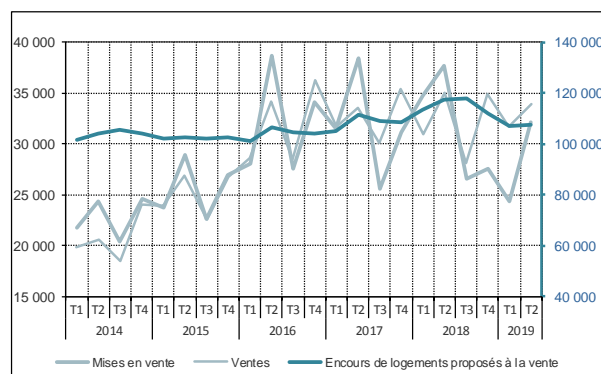
Poursuite de la baisse des mises en vente dans la promotion immobilière

La baisse des mises en vente aux particuliers se poursuit ce trimestre mais moins vivement (- 14,8 % par rapport au deuxième trimestre 2018 après - 30,0 % au trimestre précédent). Les réservations (ventes) sont en repli (- 3,3 % sur un an après + 2,2 % au trimestre précédent). Ce trimestre, ce sont ainsi 33 900 logements qui ont été réservés, tandis que 32 100 logements ont été mis en vente.

Les annulations de réservation demeurent à des niveaux élevés (3 700 logements annulés contre 3 500 un an auparavant). Au total, l'encours de logements proposés à la vente diminue de 8,6 % sur un an, pour s'établir à 107 400 unités.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers

Logements

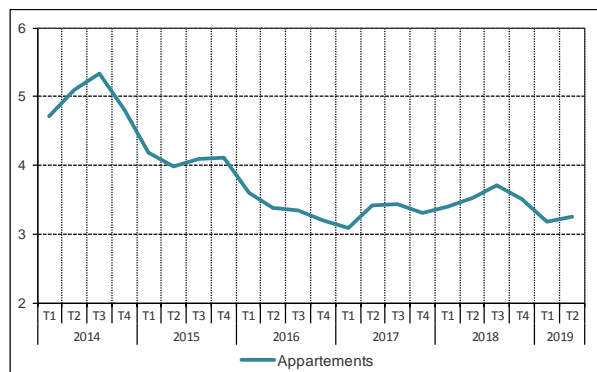


Source : SDES, ECLN

Les délais d'écoulement des appartements diminuent très légèrement par rapport au deuxième 2018 (3,2 trimestres contre 3,5 trimestres).

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

Trimestres



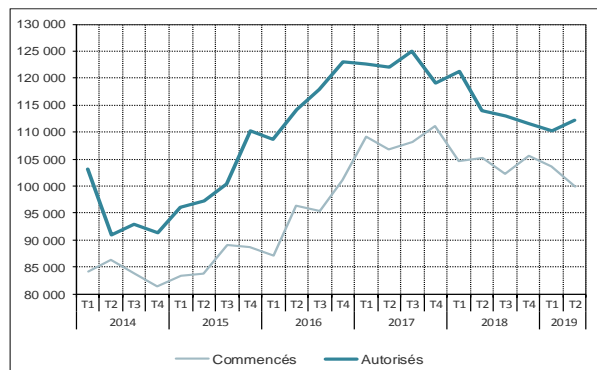
Source : SDES, ECLN

Rebond des autorisations

En données CVS-CJO, le nombre de logements autorisés (y compris la construction individuelle et le logement social) se redresse de 1,9 % (+ 2 100 logements) par rapport au trimestre précédent, après quatre mois consécutifs de baisse. En revanche, les mises en chantier continuent de diminuer (- 3,6 % après - 1,9 % au premier trimestre 2019), soit 3 700 logements de moins qu'au trimestre précédent.

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

Logements CVS-CJO, estimations date réelle

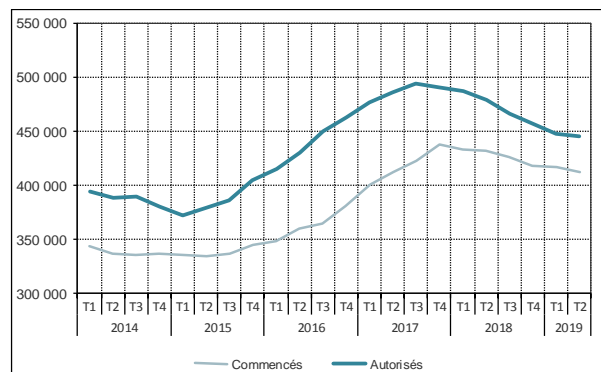


Source : SDES, estimations Sit@del2

En données brutes, le nombre de logements autorisés cumulés sur un an s'élève à 446 100 unités au deuxième trimestre 2019, en baisse de 6,9 % par rapport aux quatre mêmes trimestres précédents, en raison notamment de la baisse des autorisations de logements collectifs. Le nombre de mises en chantier cumulées sur un an diminue de 4,6 % sur la même période, à 412 100 logements.

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

Logements cumulés sur un an, estimations date réelle



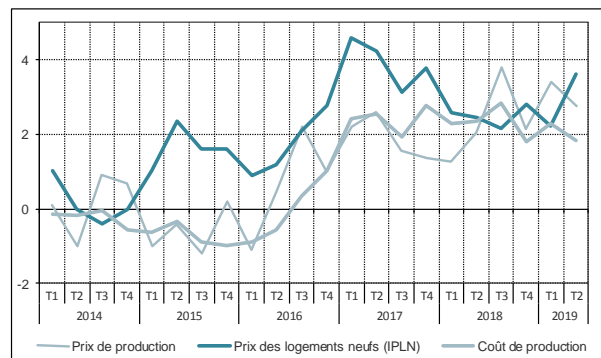
Source : SDES, estimations Sit@del2

Les coûts salariaux moins dynamiques

Les prix de production décélèrent en rythme annuel (+ 2,8 % après + 3,4 %), à l'instar des coûts salariaux dans l'ensemble de la construction et des prix des matériaux : respectivement + 3,0 % après + 3,4 %, et + 0,8 % après + 1,4 %.

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

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

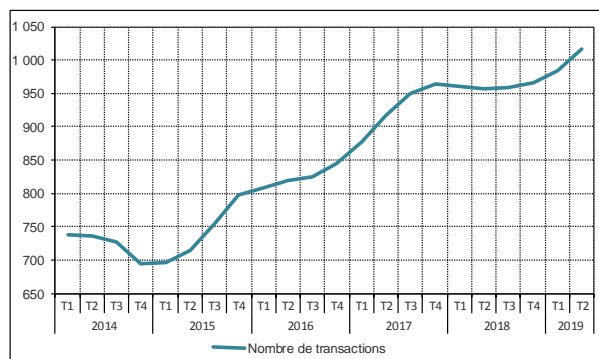
DANS L'ANCIEN, LES TRANSACTIONS COMME LES PRIX POURSUIVENT LEUR HAUSSE

Les transactions poursuivent leur hausse

Le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) continue de progresser pour atteindre 1 017 000 ventes au deuxième trimestre 2019 (+ 3,4 % par rapport au cumul du trimestre précédent, soit 33 000 transactions de plus). Les transactions demeurent ainsi à un niveau jamais atteint auparavant, même en tenant compte de l'augmentation tendancielle du parc de logements (environ 1 % par an) : rapporté au parc de logements, le nombre de transactions est supérieur au plus haut niveau observé au début des années 2000.

Conjoncture de l'immobilier : résultats au deuxième trimestre 2019

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



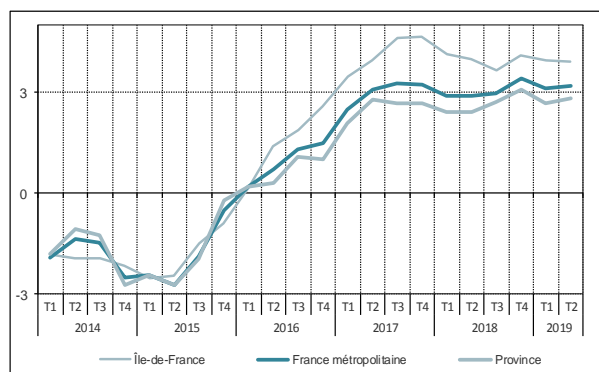
Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

Les prix des logements anciens poursuivent leur hausse

Après une 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 deuxième trimestre 2019, la hausse des prix reste soutenue (+ 0,8 % après + 0,7 % en glissement trimestriel). Si en province la hausse est comparable à celle du trimestre précédent (+ 0,7 %), en Île-de-France les prix accélèrent (+ 1,2 % après + 0,7 %). Sur un an, la progression des prix s'élève à + 3,2 % (après + 3,1 % au trimestre précédent). La hausse reste plus dynamique en Île-de-France (+ 3,9 % après + 4,0 %) qu'en province (+ 2,8 % après + 2,7 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

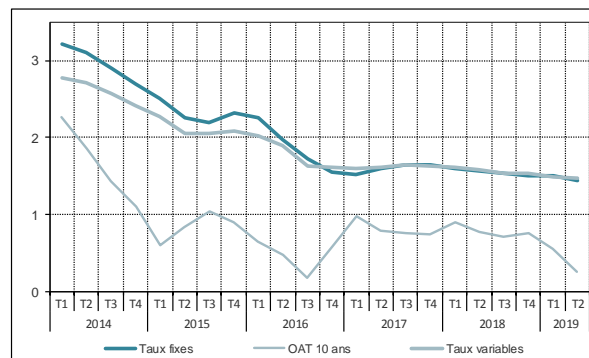
LES CONDITIONS DE FINANCEMENT DEMEURENT TRÈS FAVORABLES

Les taux d'intérêt restent à des niveaux bas

Les taux fixes des crédits à l'habitat baissent très légèrement (1,4 % après 1,5 %), alors que les taux variables sont stables pour le quatrième trimestre consécutif à 1,5 %. Le taux de l'OAT* 10 ans diminue, quant à lui, de 0,2 point (0,3 % après 0,5 %).

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

En %



Source : Banque de France, calculs SDES

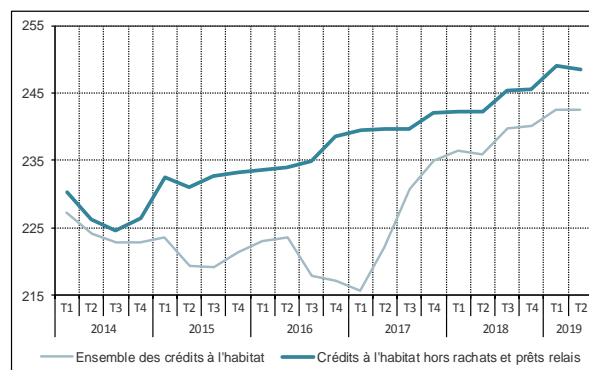
* OAT : Obligation assimilable du Trésor

La durée des crédits augmente sur un an

La durée initiale moyenne des crédits immobiliers, hors prêts relais et rachats, fléchit légèrement ce trimestre (- 1 mois) à 248 mois. En revanche, sur un an, la durée des crédits s'est allongée de 6 mois, entraînant une augmentation de la capacité d'emprunt des ménages. En intégrant les prêts relais et les rachats, la durée moyenne des crédits s'établit à 243 mois, soit une hausse de 6 mois sur un an.

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

Mois



Source : Banque de France

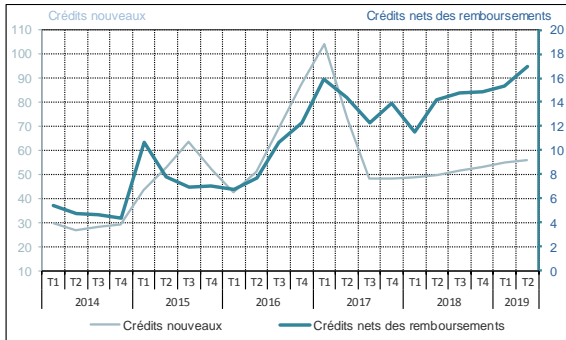
Les crédits nouveaux en hausse

En données CVS-CJO, le volume des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) s'établit à 56,1 milliards d'euros, après 54,8 milliards au trimestre précédent.

Le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) progresse également (+ 1,6 milliard), pour atteindre 16,9 milliards d'euros. Au total, l'encours de crédits à l'habitat des ménages progresse de 1,7 % par rapport au trimestre précédent (après + 1,3 %), pour atteindre 1 039 milliards d'euros.

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

Milliards d'euros, CVS-CJO



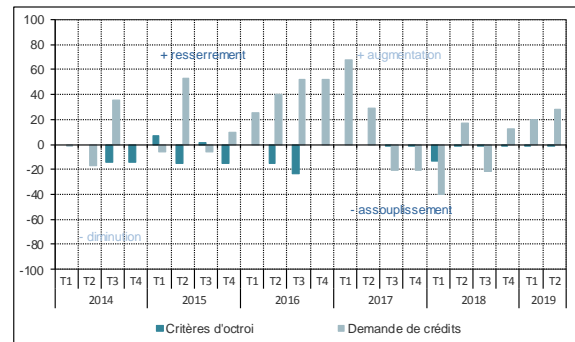
Source : Banque de France

La demande de crédit (y compris renégociations) ressentie par les banques continuerait d'augmenter
 Selon l'enquête trimestrielle de la Banque de France sur la distribution du crédit, les établissements bancaires font état d'une demande (incluant les renégociations) continuant d'augmenter au deuxième trimestre : le solde d'opinion des banques se situe ainsi à + 28 points, après + 20 au trimestre précédent.

Parallèlement, les critères d'octroi vont dans le sens d'un assouplissement qui perdure : le solde d'opinion s'établit à - 2 points comme pour les quatre trimestres précédents. En revanche, la marge des banques sur les prêts à l'habitat se dégraderait nettement (solde d'opinion à - 13,5 points ce trimestre, après + 24,6 points).

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

Solde d'opinion des banques (en %)

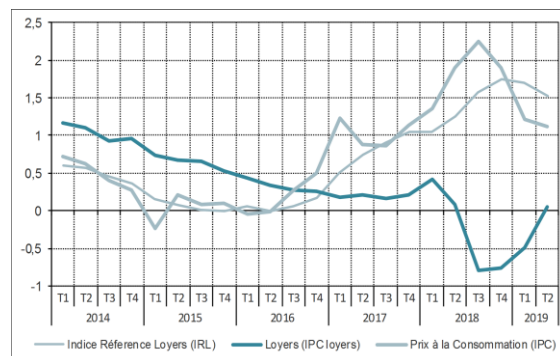


Source : Banque de France

Évolution des loyers

Au deuxième trimestre 2019, les loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – sont en légère hausse en rythme annuel (+ 0,1 %), après trois trimestres consécutifs de baisse liée aux diminutions de loyers imposées aux organismes HLM. Parallèlement, les prix à la consommation restent assez dynamiques (+ 1,1 % après + 1,2 % au trimestre précédent). L'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, s'accroît de 1,5 % sur un an (après + 1,7 % 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 deuxième trimestre 2019

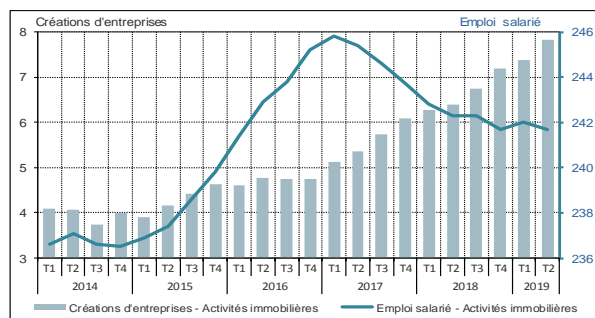
L'ACTIVITÉ TOUJOURS DYNAMIQUE DANS L'INDUSTRIE DU BÂTIMENT

Les créations d'entreprises continuent de progresser dans l'immobilier

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris microentrepreneurs) poursuivent leur tendance à la hausse amorcée au deuxième trimestre 2015 (+ 6,0 % après + 2,7 % au trimestre précédent). Elles atteignent 7 800 unités. L'emploi salarié reste relativement stable (-0,1% après +0,1% au trimestre précédent), s'établissant à 241 700 employés.

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

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



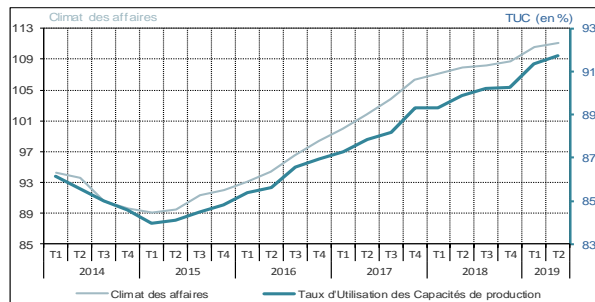
Sources : Insee ; Dares ; Banque de France

Dans le bâtiment, le climat des affaires se maintient encore à un niveau élevé

Le climat des affaires dans le bâtiment reste stable ce trimestre à 111 points. Il demeure au-dessus (+ 9 points) de sa moyenne sur les quinze dernières années. Le taux d'utilisation des capacités de production (TUC) augmente très légèrement (+ 0,3 point), pour s'établir à 91,7 %. Il se situe 3,0 points au-dessus de sa moyenne sur les quinze dernières années.

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

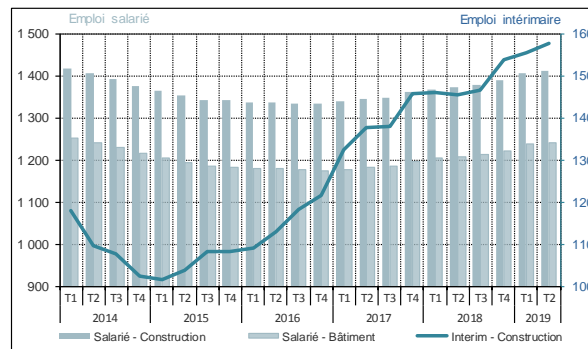
L'emploi salarié poursuit sa progression dans la construction

Au deuxième trimestre 2019, l'emploi salarié dans le secteur du bâtiment (construction hors génie civil) poursuit

sa progression amorcée au premier trimestre 2017, mais plus modérément qu'au trimestre précédent (+ 0,4 % après + 1,3 %). Il comptabilise désormais 1 241 300 salariés. L'évolution est similaire pour l'ensemble du secteur de la construction y compris génie civil (+ 0,5 % après + 1,3 %) qui compte 1 412 300 salariés. L'intérim continue également de progresser dans la construction (+ 1,4% après + 1,1 % au trimestre précédent) et atteint 157 600 emplois. Il se redresse dans la promotion immobilière (+ 6,3 % soit 2 500 emplois) après six trimestres consécutifs de baisse.

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers de salariés en fin de trimestre, CVS



Sources : Insee ; Dares

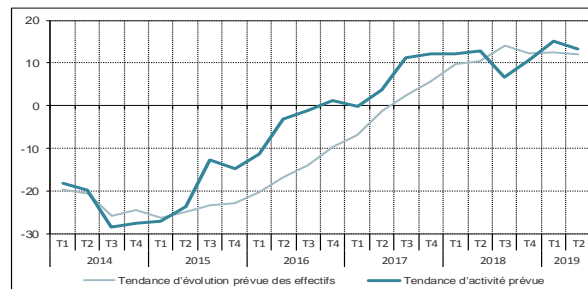
DE BONNES PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ DANS LE BÂTIMENT

Les perspectives d'emploi toujours positives dans le bâtiment

Selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité au cours des trois prochains mois restent positives, bien que ralentissant légèrement par rapport au trimestre précédent (solde d'opinion à + 13 points après + 15 points). Le solde concernant les effectifs anticipés est positif pour le huitième trimestre consécutif. Il reste stable au niveau des deux trimestres précédents à + 12 points.

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

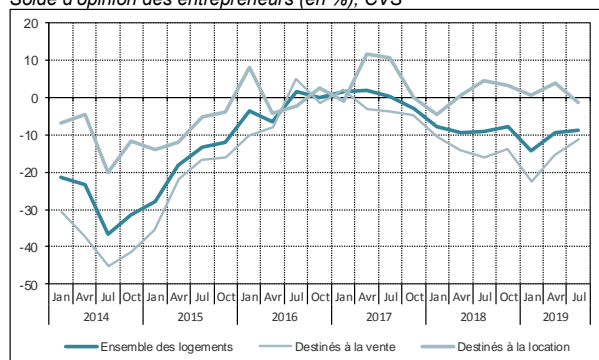
Conjoncture de l'immobilier : résultats au deuxième trimestre 2019

Dans la promotion immobilière, les perspectives à court terme ne s'améliorent pas

Dans le secteur de la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier pour les trois prochains mois demeurent négatives pour le huitième trimestre consécutif. Le solde d'opinion reste stable à - 9 points en dessous de sa moyenne sur les quinze dernières années (- 7 points). Si le solde d'opinion concernant les logements destinés à la vente se redresse (- 11 points contre - 15 points en avril), celui des logements destinés à la location redevient légèrement négatif (- 1 point), après avoir été positif lors des cinq trimestres précédents.

Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

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



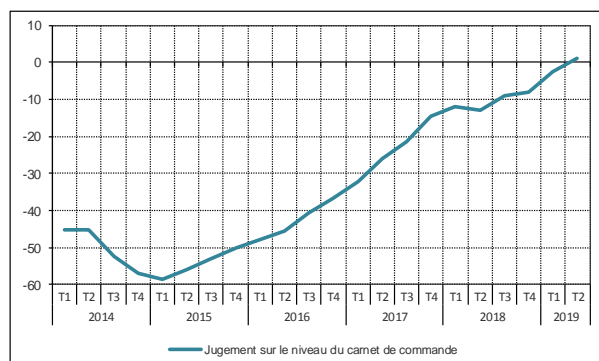
Source : Insee

Le jugement sur les carnets de commande dans le bâtiment continue de se redresser

Dans l'industrie du bâtiment, le solde correspondant au jugement sur les carnets de commande poursuit son redressement, amorcé depuis quatre ans, et redevient positif pour la première fois depuis le premier trimestre 2008. Il s'établit à + 1 point (après - 2 points au trimestre précédent) et reste donc nettement au-dessus de sa moyenne sur les quinze dernières années (- 26 points).

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

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



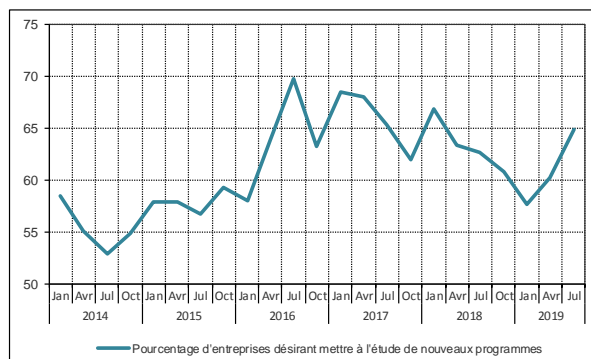
Source : Insee, calculs SDES

Des promoteurs moins attentistes sur leurs perspectives à moyen terme

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets continue de se redresser (+ 5 points après + 2 points en avril) et s'établit à 65 % équivalant à sa moyenne sur les quinze dernières années.

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* publié simultanément à la note.

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), construite 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.

Benoit MATHIEU, SDES

Directeur de publication : Sylvain Moreau

Dépôt légal : septembre 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.gov.fr

www.statistiques.developpement-durable.gov.fr

