



D A T A Essentiel L A B

Commissariat général au développement durable

Conjoncture de l'immobilier

Résultats au premier trimestre 2017

JUIN 2017

Au premier trimestre 2017, la reprise en cours depuis fin 2015 se poursuit. L'activité dans la promotion immobilière progresse mais est moins dynamique qu'au trimestre précédent : sur un an, les mises en ventes sont en hausse de 3,5 % et les ventes (réservations) augmentent de 8,1 %, portées par l'investissement locatif et l'accession à la propriété. Les autorisations de construire progressent également, (+ 13,7 % sur un an), se traduisant par des mises en chantier en hausse de 23,7 % sur un an. Dans l'ancien, les transactions sont toujours dynamiques et les prix accélèrent à + 2,9 % sur un an. Le volume des crédits nouveaux contractés au premier trimestre poursuit sa hausse sous l'effet de l'augmentation des renégociations pour atteindre 100 milliards d'euros au premier trimestre. Parallèlement, les taux d'intérêt se stabilisent, dans le contexte de la remontée sensible des taux des OAT. 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.

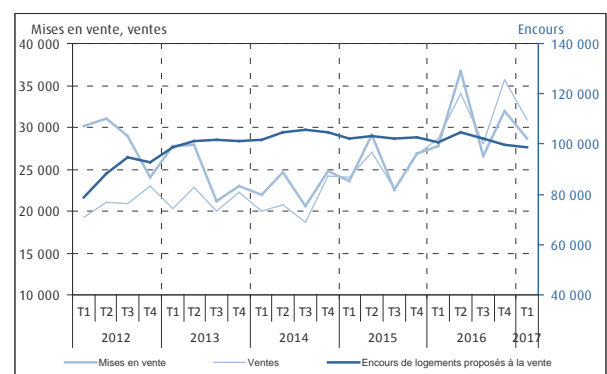
DANS LE NEUF, L'ACTIVITÉ RESTE DYNAMIQUE

La promotion immobilière poursuit sa croissance

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 8,1 % sur un an (30 900 logements au premier trimestre). Toutefois, les annulations de réservations demeurent à des niveaux élevés (3 500 logements annulés après 2 300 un an auparavant). Les mises en ventes sont également en hausse de 3,5 % sur un an à 28 700 unités. L'encours de logements proposés à la vente poursuit sa baisse (- 2,4 % après - 3,0 % sur un an), pour s'établir à 98 500 unités.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers

Logements



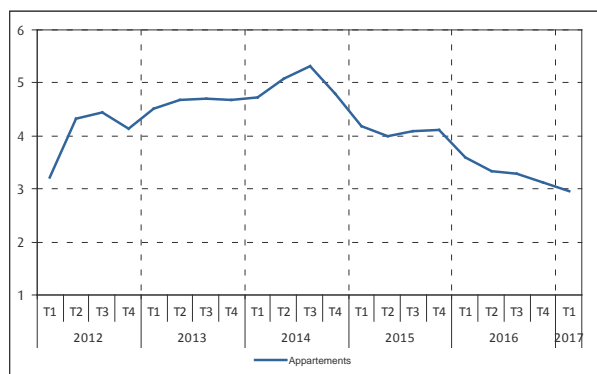
Source : SDES, ECLN

Malgré le maintien du stock de logement invendus à un niveau élevé, les délais d'écoulement des appartements poursuivent leur repli pour atteindre 3 trimestres, soit une diminution de près de 2 mois par rapport au premier trimestre 2016, traduisant une meilleure fluidité du marché.

Conjoncture de l'immobilier Résultats au premier trimestre 2017

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

Trimestres



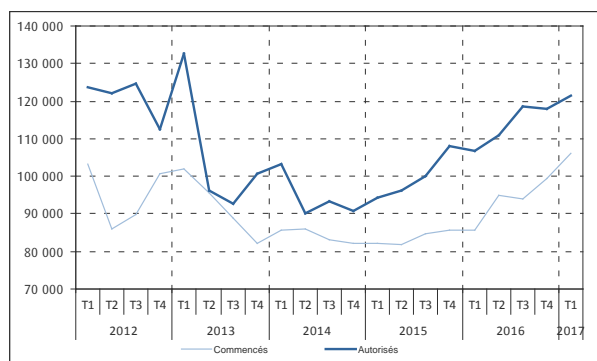
Source : SDES, ECLN

Les autorisations et les mises en chantier en hausse

En intégrant la construction individuelle et le logement social, le nombre de logements autorisés progresse de 13,7 % par rapport au premier trimestre 2016 et de +2,8 % par rapport au trimestre précédent.. Les mises en chantier sont encore plus dynamiques, elles augmentent de 23,7 % sur un an et de 6,7 % par rapport au trimestre précédent.

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

Logements CVS, estimations date réelle

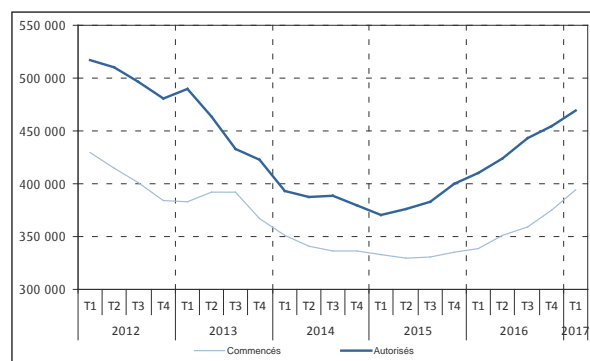


Source : SDES, estimations Sit@del2

Cumulé sur un an, le nombre de logements autorisés s'élève à 469 100 unités au premier trimestre, en hausse de 14,2 % 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 16,5 % sur la même période à 394 100 logements.

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

Logements cumulés sur un an, estimations date réelle



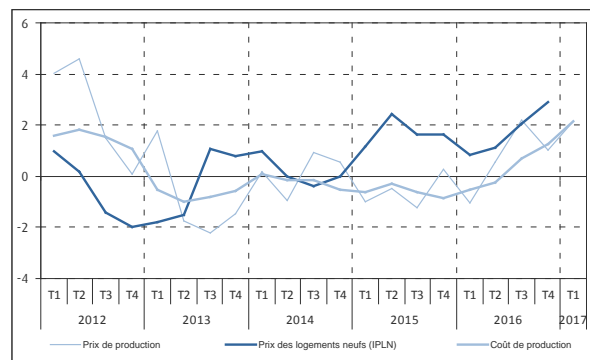
Source : SDES, estimations Sit@del2

Les prix de production accélèrent

Le coût de production dans le bâtiment accélère sensiblement sur un an : + 2,1 % après + 1,3 % au trimestre précédent, tout comme les prix de production (+ 2,2 % après + 1,0 %) L'indice des coûts salariaux dans l'ensemble de la construction augmente à un rythme moins soutenu qu'au trimestre précédent (+ 1,7 % après 2,7 %) tandis que l'indice du coût des matériaux rebondit fortement (+2,9 % après -0,4 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee ; calculs SDES

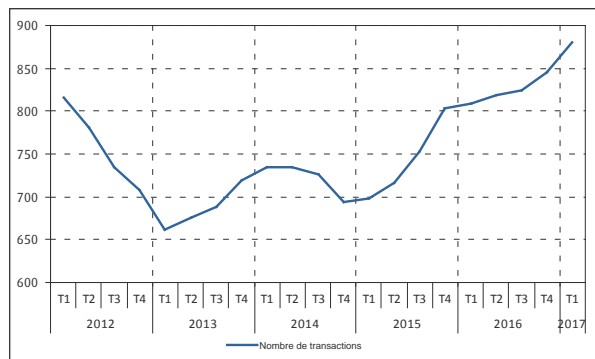
DANS L'ANCIEN, LES TRANSACTIONS RESTENT A UN NIVEAU RECORD ET LES PRIX SONT TRES DYNAMIQUES

Les transactions en forte hausse

Le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) continue d'augmenter au premier trimestre 2017 pour atteindre 881 000 ventes (+ 4,3 % par rapport au cumul du trimestre précédent, soit 36 000 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 apparaît 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

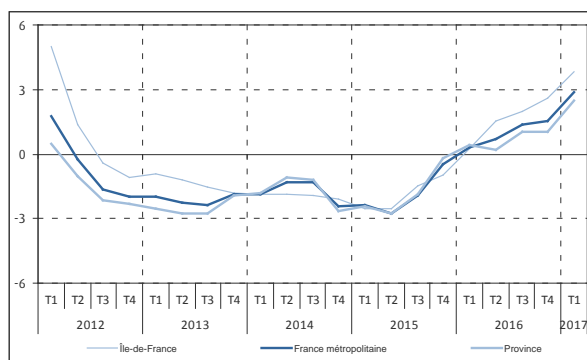
Les prix des logements anciens accélèrent ce trimestre

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 rebondi. Au premier trimestre les prix accélèrent : +1,8 % en glissement trimestriel après +0,4 % au trimestre précédent. La hausse des prix est quasi identique en Île-de-France (+ 1,7 %) et en Province (+ 1,9 %) au premier trimestre.

Sur un an, la progression des prix s'élève à +2,9 % (après + 1,6 % au trimestre précédent). La hausse des prix sur un an est plus dynamique en Île-de-France (+ 3,8 %) qu'en province (+ 2,5 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

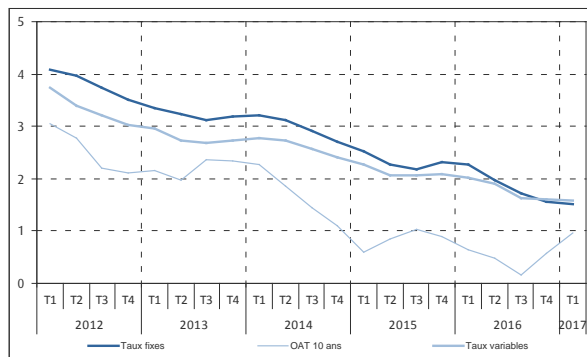
LE VOLUME DES CRÉDITS NOUVEAUX AUGMENTE SOUS L'EFFET DE LA HAUSSE DES RENÉGOCIATIONS

Les taux d'intérêt restent à des niveaux bas

Les taux fixes des crédits à l'habitat se stabilisent au premier trimestre 2017 pour s'établir à 1,5 %. Sur un an leur baisse est de 0,7 point. Les taux variables sont également stables à 1,6 %. Sur un an les taux ont baissé de 0,4 point. Le taux de l'OAT 10 ans augmente pour le deuxième trimestre consécutif (+0,4 point). Il s'établit à 1 % en moyenne au premier trimestre. Il reste néanmoins à un niveau historiquement bas.

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

En %



Source : Banque de France ; calculs SDES

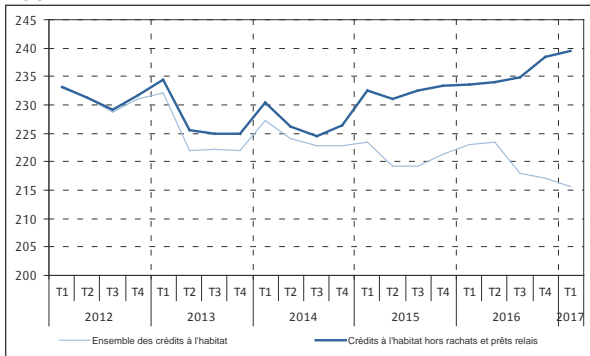
Conjoncture de l'immobilier Résultats au premier trimestre 2017

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, en plus de la baisse des taux à augmenter la capacité d'emprunt des ménages. En effet, un ménage qui pouvait s'endetter à hauteur de 150 000 € début 2016, peut en moyenne début 2017 emprunter 165 000 € à mensualités identiques, soit une progression de 10 % sur un an.

En intégrant les prêts relais et les rachats, la durée moyenne des crédits s'établit à 216 mois au premier trimestre 2017, en baisse par rapport au premier trimestre 2016 (223 mois), en raison du poids croissant des renégociations.

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



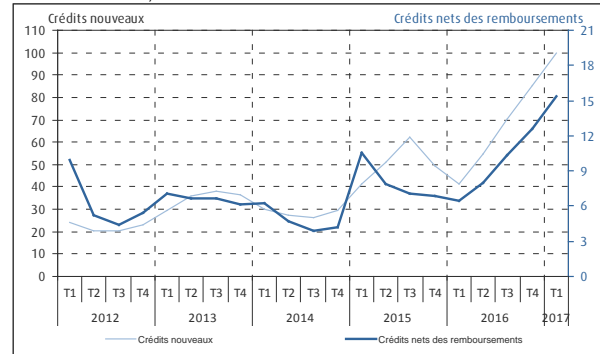
Source : Banque de France

Les crédits nouveaux toujours 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 premier trimestre, s'établissant à 100 milliards d'euros (après respectivement 85,4 milliards et 70,2 milliards au quatrième et troisième 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 2,8 milliards pour atteindre 15,4 milliards d'euros. Au total, l'encours de crédits à l'habitat des ménages progresse de +1,7 % par rapport au quatrième trimestre (après +0,7 %) pour s'établir à 913 milliards d'euros.

Graphique 10 : flux de crédits à l'habitat des particuliers
Milliards d'euros, CVS-CJO



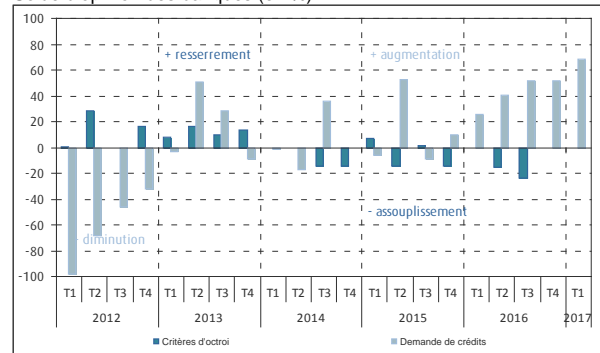
Source : Banque de France

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 demande en hausse : le solde d'opinion des banques se situe à +68 points après +52 points au trimestre précédent. Parallèlement, les critères d'octroi seraient stables au premier trimestre : le solde d'opinion s'établit à 0 comme au trimestre précédent. Enfin, la marge des banques sur les prêts à l'habitat serait beaucoup moins dégradée, en lien avec la stabilisation des taux (solde d'opinion à -1 point au premier trimestre après -47 points).

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

Solde d'opinion des banques (en %)

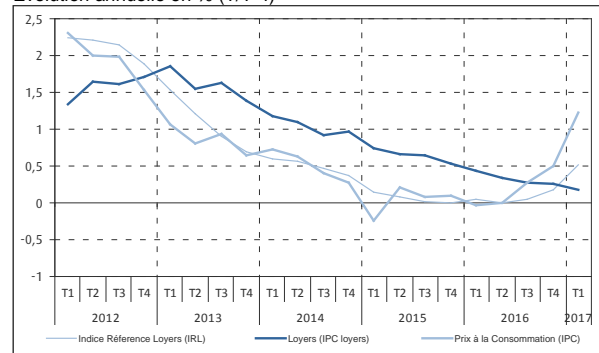


Source : Banque de France

ÉVOLUTION DES LOYERS

Au premier trimestre, le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – progresse de 0,2 % (après +0,3 %). Parallèlement, les prix à la consommation accélèrent nettement (+ 1,2 % après + 0,5 %). L'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail s'accroît de 0,5 % sur un an (après + 0,2 % au trimestre précédent).

Graphique 12 : indices de prix dans le marché locatif
Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee ; calculs SDES

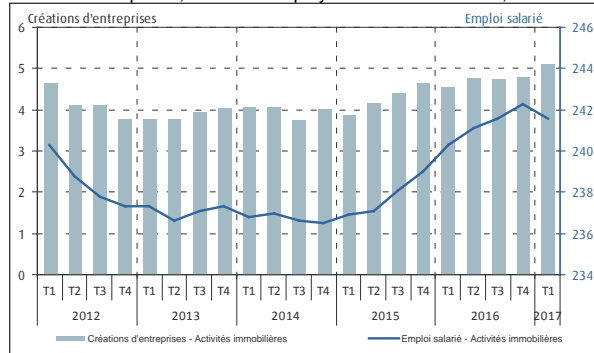
L'ACTIVITÉ POURSUIT SA PROGRESSION DANS L'INDUSTRIE DU BÂTIMENT

Les créations d'entreprises sont très dynamiques dans l'immobilier

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) accélèrent fortement au quatrième trimestre 2016 : +7,0 % par rapport au trimestre précédent, à 5100 unités, après + 1,0 % au quatrième trimestre. L'emploi salarié se contracte au premier trimestre 2017 pour s'établir à 241 600 employés, soit une baisse de 0,3 % (après une progression de +0,3 % 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



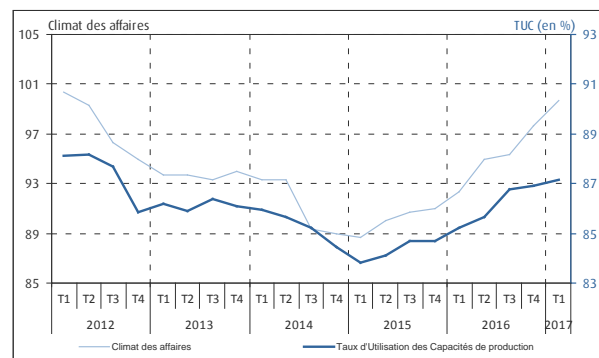
Source : Insee ; Dares ; Banque de France

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 premier trimestre 2017 pour s'établir à 100 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 0,2 point par rapport au quatrième trimestre 2016. Il atteint 87,1 % et se rapproche 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



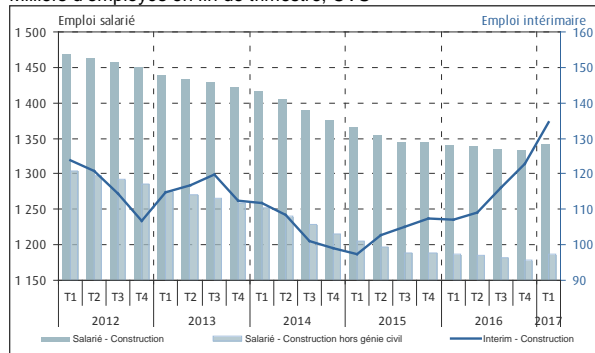
Source : Insee ; calculs SDES

L'emploi salarié rebondit fortement dans la construction

A la fin du premier trimestre 2017, l'emploi salarié dans le secteur de la construction hors génie civil augmente de 0,6 % (après -0,2 %). Il enregistre ainsi la première hausse significative depuis 2008 et comptabilise désormais 1 186 300 salariés. Pour l'ensemble du secteur (y compris génie civil), l'emploi rebondit légèrement plus à + 0,7 % après -0,2 % le trimestre précédent. L'intérim est particulièrement dynamique et accélère : + 9,7 % après + 5,9 % au trimestre précédent.

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers d'employés en fin de trimestre, CVS



Source : Insee ; Dares

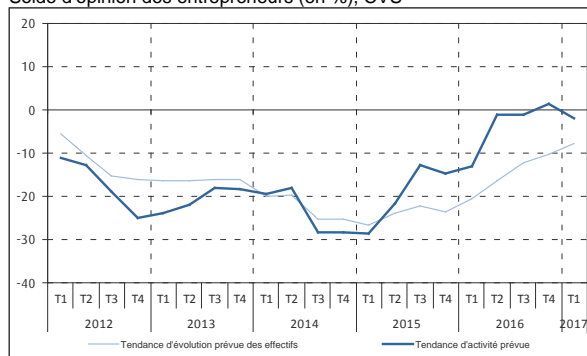
LES PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ EN HAUSSE DANS LE BATIMENT ET LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Les perspectives d'activité demeurent dégradées dans le bâtiment

Selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité au cours des trois prochains mois évoluent peu par rapport au trimestre précédent (solde d'opinion à - 2 points après +1 point). Les effectifs anticipés poursuivent toutefois leur redressement, le solde d'opinion s'établissant ainsi à -8 points après - 10 et -12 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



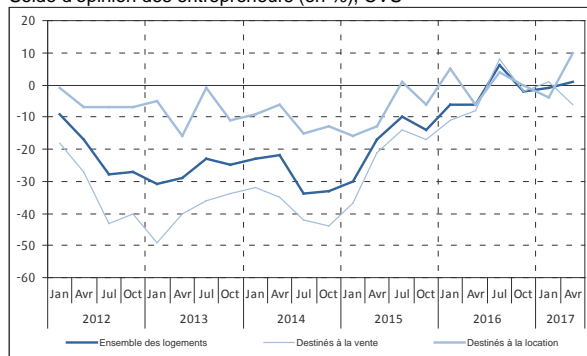
Source : Insee ; calculs SDES

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, es perspectives d'activité à court terme poursuivent leur amélioration à l'œuvre depuis la fin 2014. En avril le solde d'opinion des promoteurs s'établit à +1 point et dépasse toujours sa moyenne de long terme (-6).

Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

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



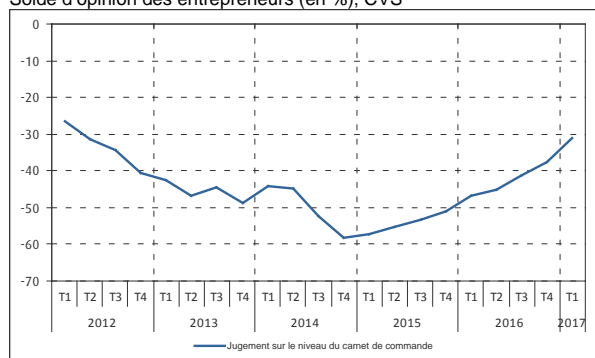
Source : Insee

Les carnets de commande continuent de s'améliorer

Dans l'industrie du bâtiment, les perspectives à moyen terme s'améliorent encore au premier trimestre 2017, tout en restant très inférieures à leur moyenne de long terme (-25). Le jugement sur les carnets de commande s'établit ce trimestre à -31 points après -38 points le trimestre précédent.

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

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



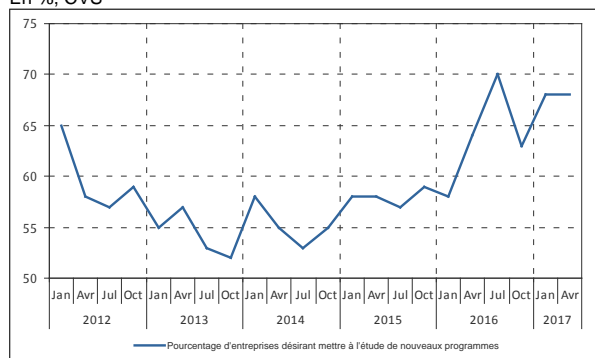
Source : Insee ; calculs SDES

Les promoteurs plus confiants sur l'avenir

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets est stable en avril à 68 %. Elle se situe au dessus 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 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, SDES

Directeur de publication : Sylvain Moreau

Dépôt légal : Juin 2017

ISSN : en cours

Commissariat général au développement durable

Commissariat général au développement durable

Service de la donnée et des études statistiques

Tour Séquoia

92055 La Défense cedex

Mél. : diffusion.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

