



D A T A Essentiel L A B

Commissariat général au développement durable

Conjoncture de l'immobilier Résultats au troisième trimestre 2017

DÉCEMBRE 2017

Au troisième trimestre 2017, le secteur du logement confirme globalement son dynamisme des trimestres précédents. Les autorisations de construire progressent (+ 10,0 % sur un an), se traduisant par des mises en chantier en hausse de 19,3 % sur un an. Toutefois, les mises en ventes des promoteurs immobiliers se contractent ce trimestre (- 11,4 %), alors que les réservations restent stables (- 0,4 %). Dans l'ancien, les transactions sont toujours dynamiques et les prix accélèrent, à + 3,9 % sur un an. Parallèlement, les taux d'intérêt sont quasi stables, alors que les taux des OAT poursuivent leur baisse. Le volume des crédits nouveaux contractés au troisième trimestre diminue sensiblement sous l'effet de la baisse des renégociations. Dans ce contexte, l'activité des entreprises du bâtiment poursuit son amélioration, de même que leurs perspectives, alors que dans la promotion immobilière, les perspectives, en amélioration depuis fin 2014, marquent un coup d'arrêt ce trimestre.

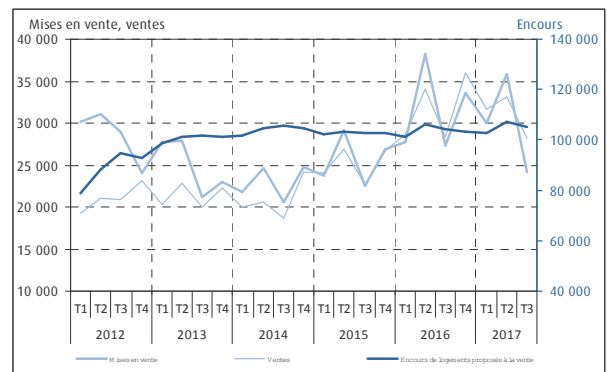
DANS LE NEUF, LA DYNAMIQUE SE POURSUIT MALGRÉ LA BAISSÉ DES MISES EN VENTES

Baisse des mises en ventes dans la promotion immobilière

Les mises en ventes (*graphique 1*) aux particuliers se contractent fortement par rapport au troisième trimestre 2016 (- 11,4 %), mais les réservations sont stables (- 0,4 %). Ce trimestre, ce sont ainsi 28 200 logements qui ont été réservés, à comparer avec les 24 300 logements mis en vente. Les annulations de réservations demeurent à des niveaux élevés (3 400 logements annulés après 2 400 un an auparavant). Au total, l'encours de logements proposés à la vente augmente de + 0,7 %, pour s'établir à 105 000 unités.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers

Logements

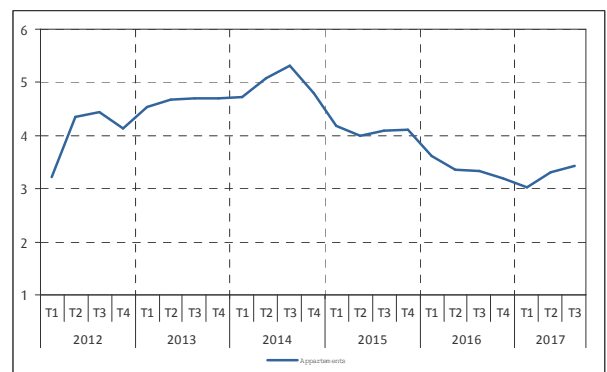


Source : SDES, ECLN

Les délais d'écoulement des appartements augmentent très légèrement par rapport au troisième trimestre 2016 (3,4 trimestres après 3,3 trimestres).

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

Trimestres



Source : SDES, ECLN

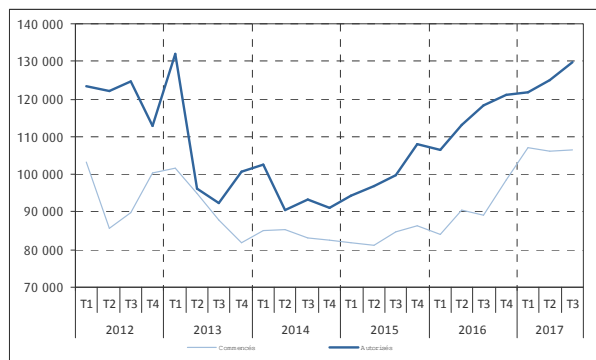
Conjoncture de l'immobilier : résultats au troisième trimestre 2017

Les autorisations en hausse

En intégrant la construction individuelle et le logement social, le nombre de logements autorisés progresse de 10,0 % par rapport au troisième trimestre 2016 et de + 3,9 % par rapport au trimestre précédent. Les mises en chantier augmentent de 19,3 % sur un an mais sont quasi stables (+ 0,3 %) par rapport au trimestre précédent.

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

Logements CVS, estimations date réelle

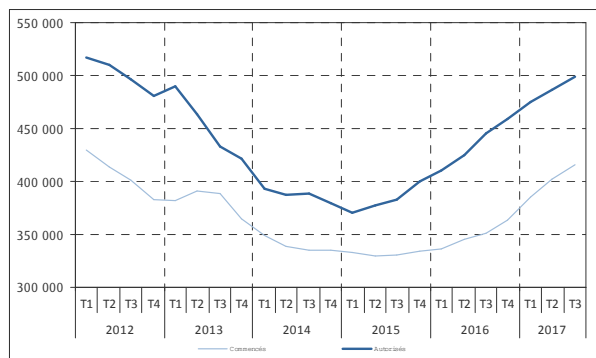


Source : SDES, estimations Sit@del2

Cumulé sur un an, le nombre de logements autorisés s'élève à 499 400 unités au troisième trimestre, en hausse de 12,2 % par rapport aux quatre trimestres précédents. Il a été stimulé par les autorisations de logements collectifs, en hausse de 13,3 %. Le nombre de mises en chantier cumulées sur l'année progresse de 18,8 % sur la même période, à 416 400 logements.

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

Logements cumulés sur un an, estimations date réelle



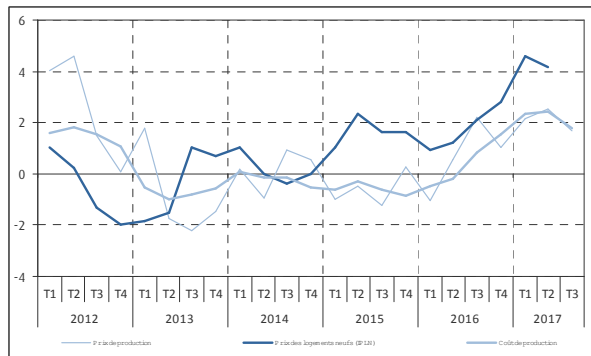
Source : SDES, estimations Sit@del2

Les coûts salariaux dynamiques

Les prix de production décelèrent (+ 1,7 % après + 2,5 %), tout comme les coûts salariaux (dans l'ensemble de la construction) et les prix des matériaux : respectivement + 2,4 % après + 2,5 %, et + 1,6 % après + 3,1 %.

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

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee ; calculs SDES

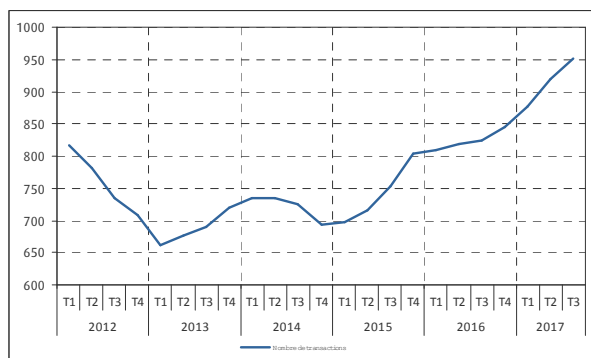
DANS L'ANCIEN, LES TRANSACTIONS RESTENT À UN NIVEAU RECORD ET LES PRIX SONT TOUJOURS DYNAMIQUES

Les transactions poursuivent leur hausse

Le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) continue d'augmenter au troisième trimestre 2017, pour atteindre 952 000 ventes (+ 3,6 % par rapport au cumul du trimestre précédent, soit 33 000 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 logements (environ 1 % par an) : une fois rapporté au parc de logements, le nombre de transactions reste encore très 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 troisième trimestre, les prix poursuivent leur hausse et atteignent quasiment leur pic de fin 2011 (+ 1,6 % en glissement trimestriel, après + 0,7 % au trimestre précédent.) La hausse des prix

Conjoncture de l'immobilier : résultats au troisième trimestre 2017

est identique en Île-de-France et en province (+ 1,6 %) au troisième trimestre.

Sur un an, la progression des prix s'élève à + 3,9 % (après + 3,1 % au trimestre précédent). La hausse est plus dynamique en Île-de-France (+ 4,8 %) qu'en province (+ 3,6 %).

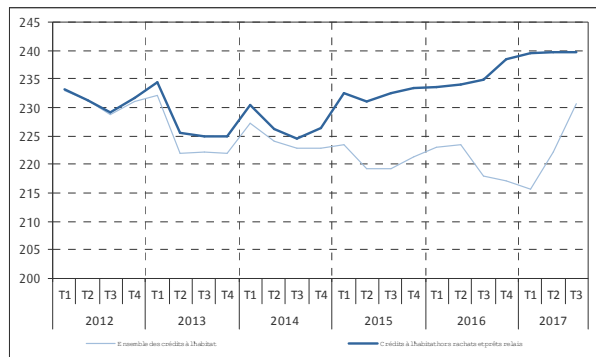
La durée des crédits augmente sur un an

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 5 mois, ce qui contribue, avec 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 € au troisième trimestre 2016 peut en moyenne, au troisième trimestre 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 231 mois, soit une hausse de 9 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

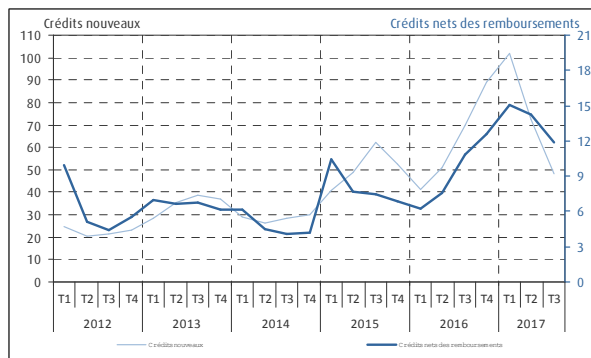
Les crédits nouveaux se contractent de nouveau

La baisse des renégociations se traduit aussi par une forte diminution du volume des crédits nouveaux à l'habitat : 48,4 milliards d'euros, après 72,7 milliards au deuxième trimestre et 102,2 milliards au premier trimestre.

Le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) diminue de 2,3 milliards pour atteindre 11,9 milliards d'euros. Au total, l'encours de crédits à l'habitat des ménages progresse de +1,1 % par rapport au deuxième trimestre (après +1,6 %), pour s'établir à 938 milliards d'euros.

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

Milliards d'euros, CVS-CJO



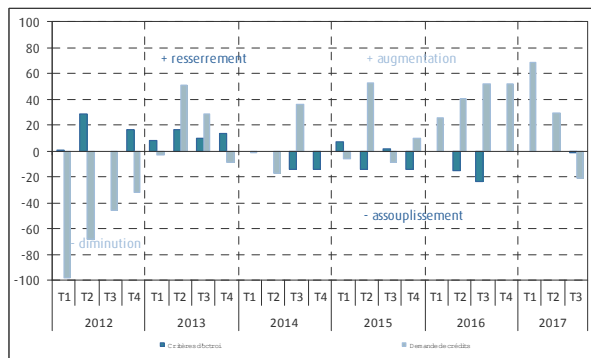
Source : Banque de France

La demande de crédit ressentie par les banques serait en baisse

Selon l'enquête trimestrielle sur la distribution du crédit de la Banque de France, les établissements bancaires font état d'une demande en baisse pour la première fois depuis 2 ans : le solde d'opinion des banques se situe à - 21 points, après + 29 points au trimestre précédent. Parallèlement, les critères d'octroi seraient quasi stables au troisième trimestre : le solde d'opinion s'établit à - 2, après 0 au trimestre précédent. Enfin, la marge des banques sur les prêts à l'habitat se dégraderait nettement (solde d'opinion à - 4 points ce trimestre, après + 5 points).

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

Solde d'opinion des banques (en %)

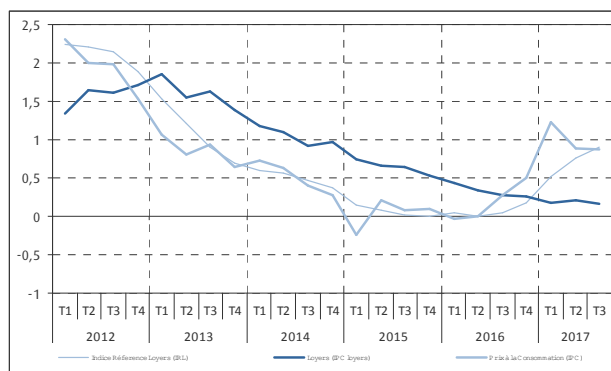


Source : Banque de France

Évolution des loyers

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

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



Source : Insee ; calculs SDES

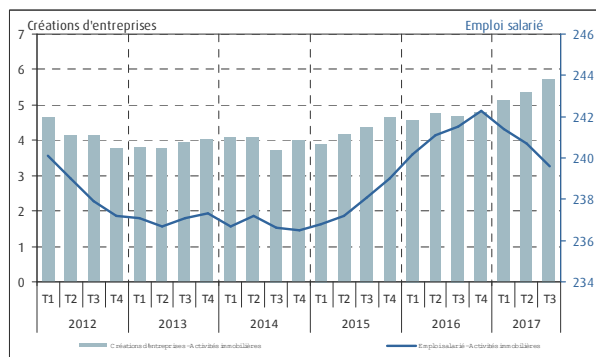
L'ACTIVITÉ POURSUIT SA PROGRESSION DANS L'INDUSTRIE DU BÂTIMENT

Les créations d'entreprises très dynamiques dans l'immobilier

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) s'accroissent de 7,0 % au troisième trimestre 2017, à 5 700 unités, après + 4,7 % au trimestre précédent. En revanche, l'emploi salarié se contracte de nouveau au troisième trimestre 2017, pour s'établir à 239 600 employés, soit une baisse de 0,5 % (après une diminution 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



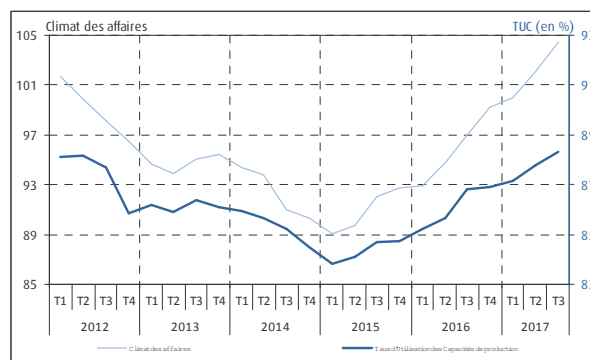
Source : Insee ; Dares ; Banque de France

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 troisième trimestre 2017 pour s'établir à 104 points. Il dépasse ce trimestre de 1 point sa moyenne sur les 15 dernières années. Le taux d'utilisation des capacités de production (TUC) progresse de 0,5 point par rapport au deuxième trimestre 2017. Il atteint 88,3 %, se rapprochant ainsi de sa moyenne de long terme (88,8 %).

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

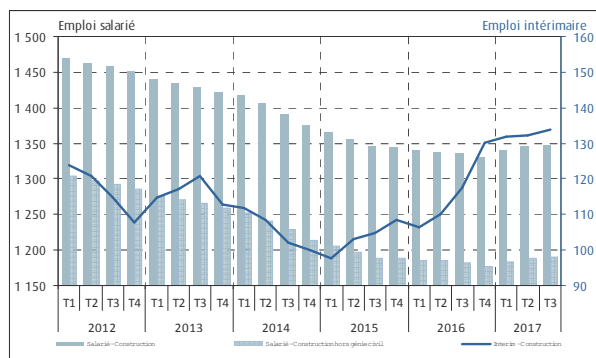
Conjoncture de l'immobilier : résultats au troisième trimestre 2017

L'emploi salarié poursuit son rebond dans la construction

À la fin du troisième trimestre 2017, l'emploi salarié dans le secteur de la construction hors génie civil augmente de 0,1 % (après +0,4 %). Il comptabilise désormais 1 190 000 salariés. Pour l'ensemble du secteur (y compris génie civil), l'emploi s'accroît également de +0,1 %, après +0,4 % le trimestre précédent. L'intérim poursuit sa hausse (+ 1,3 %, après +0,2 % au trimestre précédent).

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers d'employés en fin de trimestre, CVS



Source : Insee ; Dares

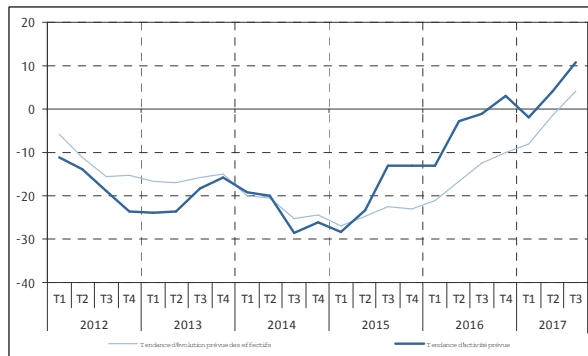
LES PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ EN HAUSSE DANS LE BÂTIMENT

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 +11 points après +4 points). Les effectifs anticipés poursuivent également leur redressement, le solde d'opinion devenant positif pour la première fois depuis fin 2011 (+4 points, après -1 point et -8 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



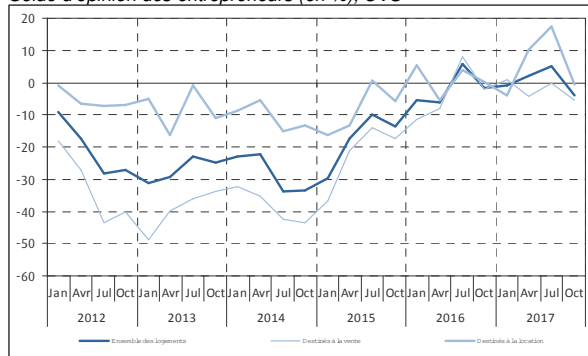
Source : Insee ; calculs SDES

Dans la promotion immobilière, les perspectives au cours des prochains mois marquent un coup d'arrêt, mais 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 connaît un coup d'arrêt ce trimestre. En octobre, le solde d'opinion des promoteurs s'établit en effet à -4 points (après +5 points), au-dessus toutefois 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

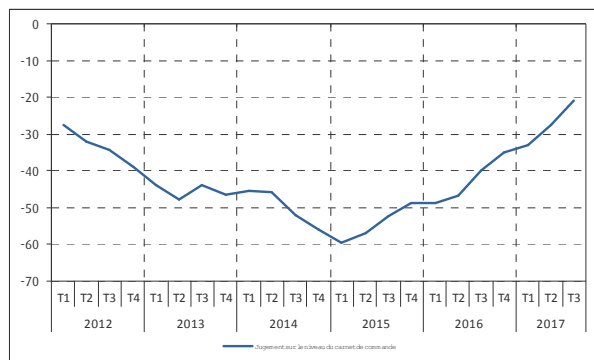
Conjoncture de l'immobilier : résultats au troisième trimestre 2017

Les carnets de commande continuent de s'améliorer

Dans l'industrie du bâtiment, les perspectives à moyen terme s'améliorent encore au troisième trimestre 2017 et se rapprochent de leur moyenne de long terme (- 25). Le jugement sur les carnets de commande s'établit ce trimestre à - 21 points, après - 28 points le trimestre précédent.

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

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



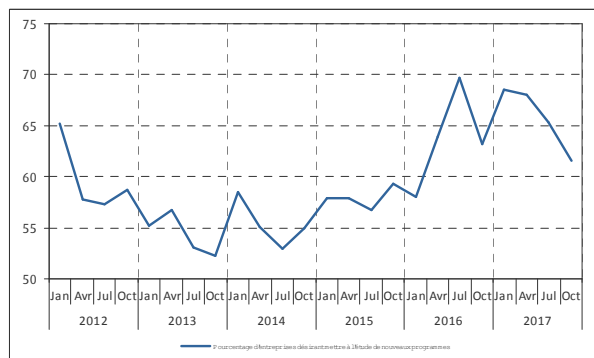
Source : Insee ; calculs SDES

Les promoteurs plus pessimistes sur l'avenir

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets diminue en octobre (- 3 points), à 62 %. 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

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 : décembre 2017
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