



D A T A Essentiel L A B

Commissariat général au développement durable

Conjoncture de l'immobilier Résultats au quatrième trimestre 2017

MARS 2018

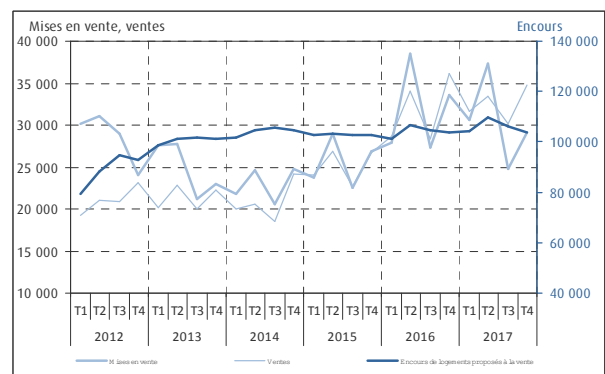
Au quatrième trimestre 2017, le secteur du logement confirme globalement son dynamisme des trimestres précédents. Les autorisations sont à un niveau proche de celui de la fin 2016 et les mises en chantier progressent nettement (+ 8,7 %). En revanche, les mises en ventes des promoteurs immobiliers à destination des particuliers s'inscrivent en forte baisse sur un an (- 13,2 %), mais le repli est nettement moins prononcé pour les réservations (- 3,8 %) qui restent à un niveau élevé. Dans l'ancien, les transactions atteignent un niveau record et les prix accélèrent à + 3,9 % sur un an. Parallèlement, les taux d'intérêt sont stables à un niveau bas, de même que ceux des OAT. Le volume des crédits nouveaux contractés au quatrième trimestre est quasi stable. Dans ce contexte, 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 mises en ventes et des réservations dans la promotion immobilière

Les mises en ventes (*graphique 1*) aux particuliers se contractent fortement par rapport au quatrième trimestre 2016 (- 13,2 %), mais les réservations diminuent moins vigoureusement (- 3,8 %) et restent dynamiques. Ce trimestre, ce sont ainsi 34 700 logements qui ont été réservés, à comparer avec les 29 100 logements mis en vente. Les annulations de réservations demeurent à des niveaux élevés (3 800 logements annulés, après 2 900 un an auparavant). Au total, l'encours de logements proposés à la vente augmente de + 0,4 %, pour s'établir à 104 000 unités.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers
Logements

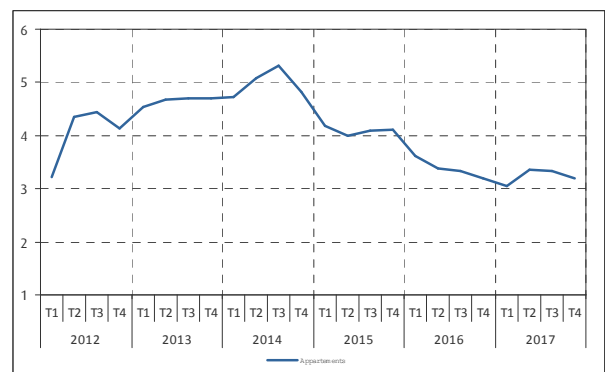


Source : SDES, ECLN

Les délais d'écoulement des appartements se stabilisent par rapport au quatrième trimestre 2016, à 3,2 trimestres.

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

Trimestres



Sources : SDES, ECLN

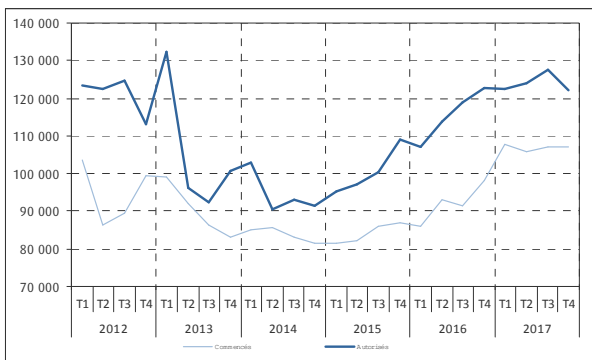
Conjoncture de l'immobilier : résultats au quatrième trimestre 2017

Les mises en chantier en hausse sur un an

En intégrant la construction individuelle et le logement social, le nombre de logements autorisés est quasi stable (+ 0,1 %) par rapport au quatrième trimestre 2016 mais se contracte de - 4,7 % par rapport au trimestre précédent. Les mises en chantier augmentent de 8,7 % 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

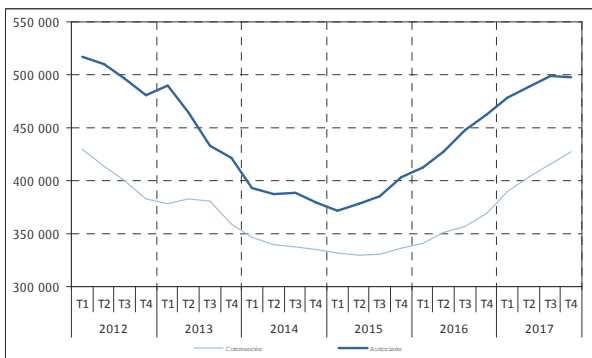


Source : SDES, estimations Sit@del2

Cumulé sur un an, le nombre de logements autorisés s'élève à 498 100 unités au quatrième trimestre, en hausse de 8,2 % 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 15,5 % sur la même période, à 426 200 logements.

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

Logements cumulés sur un an, estimations date réelle



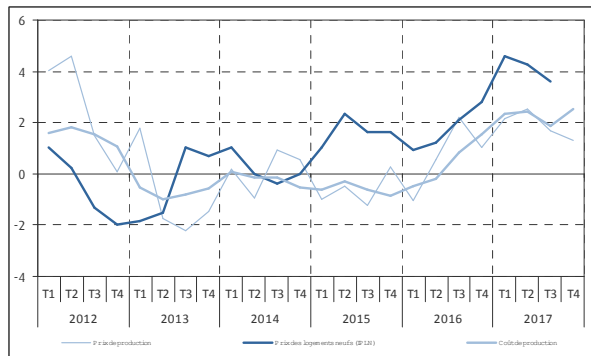
Source : SDES, estimations Sit@del2

Les coûts salariaux dynamiques

Les prix de production accélèrent en rythme annuel (+ 2,5 % après + 1,8 %), tout comme les coûts salariaux (dans l'ensemble de la construction) et les prix des matériaux : respectivement + 3,2 % après + 2,8 %, et + 5,5 % après + 0,3 %.

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

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

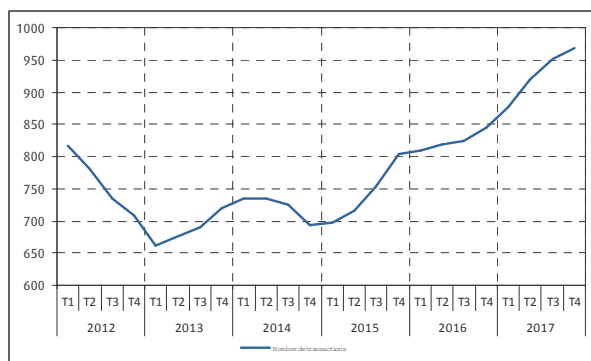
DANS L'ANCIEN, DES TRANSACTIONS À UN NIVEAU RECORD ET DES PRIX QUI ACCÉLÈRENT

Les transactions poursuivent leur hausse

Le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) continue d'augmenter au quatrième trimestre 2017, pour atteindre 968 000 ventes (+ 1,8 % par rapport au cumul du trimestre précédent, soit 17 000 transactions de plus). Les transactions s'établissent ainsi 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 devient 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 quatrième trimestre, les prix poursuivent leur hausse et atteignent quasiment leur pic de fin 2011 (+ 1,0 % en glissement trimestriel, après + 0,9 % au trimestre précédent.) La hausse des prix est quasiment identique en Île-de-France et en province

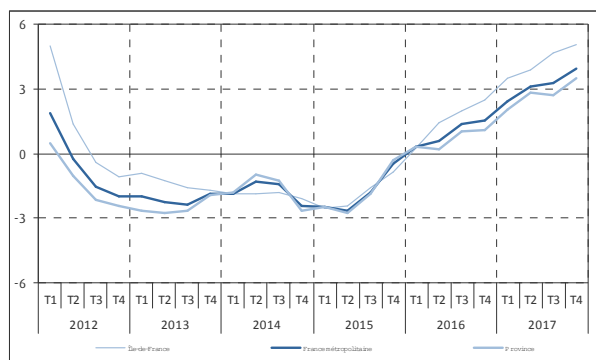
Conjoncture de l'immobilier : résultats au quatrième trimestre 2017

(respectivement +1,0 % et +1,1 %) au quatrième trimestre.

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

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

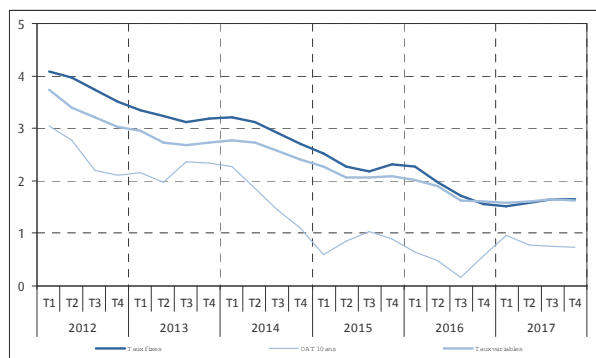
LE VOLUME DES CRÉDITS NOUVEAUX SE STABILISE

Les taux d'intérêt restent à des niveaux bas

Les taux fixes des crédits à l'habitat se stabilisent au quatrième trimestre 2017, à 1,6 %. Ils sont en très légère hausse (0,1 point) par rapport au quatrième trimestre 2016. Les taux variables sont également stables (1,6 %), de même que le taux de l'OAT 10 ans (0,7 %).

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

En %



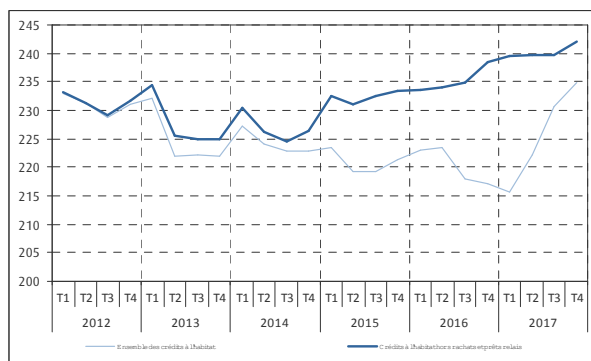
Source : Banque de France, calculs SDES

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 3 mois, mais la légère hausse 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 235 mois, soit une hausse de 18 mois par rapport au quatrième trimestre 2016.

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

Mois



Source : Banque de France

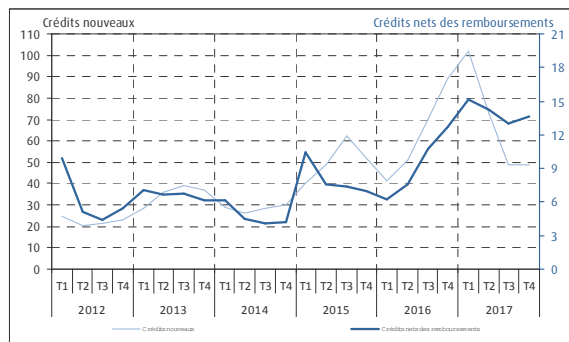
Les crédits nouveaux se stabilisent

Après deux trimestres consécutifs de baisse, le volume des crédits nouveaux à l'habitat se stabilise : 48,8 milliards d'euros, après 48,6 milliards au trimestre précédent.

Le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) augmente de 700 millions, pour atteindre 13,7 milliards d'euros. Au total, l'encours de crédits à l'habitat des ménages progresse de +1,6 % par rapport au deuxième trimestre (après +1,1 %), pour s'établir à 955 milliards d'euros.

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

Milliards d'euros, CVS-CJO



Source : Banque de France

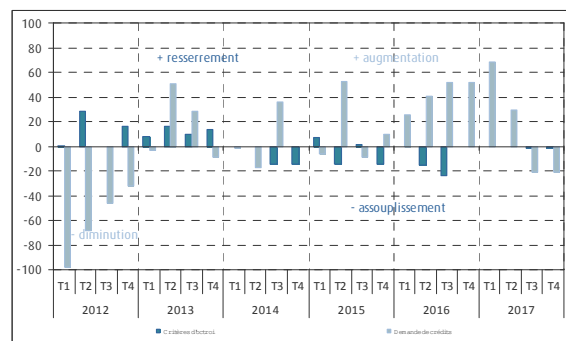
La demande de crédit ressentie par les banques serait en baisse

Selon l'enquête trimestrielle sur la distribution du crédit de la Banque de France, les établissements bancaires font état d'une demande (incluant les renégociations) en baisse pour le deuxième trimestre consécutif : le solde d'opinion des banques se situe à - 21 points, comme au trimestre précédent.

Parallèlement, les critères d'octroi seraient quasi stables au quatrième trimestre : le solde d'opinion s'établit à - 2, comme au trimestre précédent. Enfin, la marge des banques sur les prêts à l'habitat poursuivrait sa dégradation (solde d'opinion à - 14 points ce trimestre, après - 4 points).

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

Solde d'opinion des banques (en %)



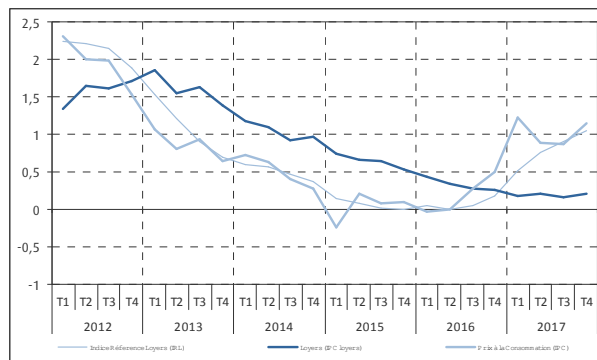
Source : Banque de France

Évolution des loyers

Au quatrième 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 plus dynamiques (+ 1,1 %, après + 0,9 % au trimestre précédent). L'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, s'accroît de 1,1 % sur un an (après + 0,9 % 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

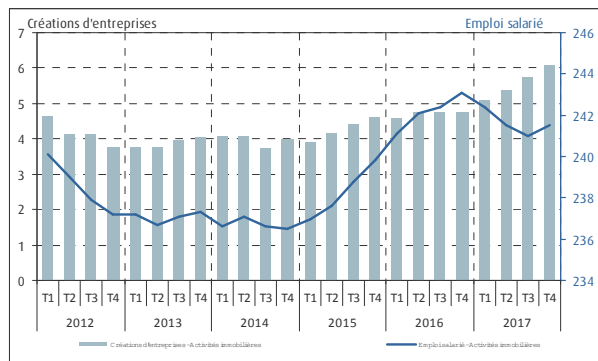
L'ACTIVITÉ POURSUIT SA PROGRESSION DANS L'INDUSTRIE DU BÂTIMENT

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 5,8 % au quatrième trimestre 2017, à 6 100 unités, après +7,2 % au trimestre précédent. L'emploi salarié rebondit au quatrième trimestre 2017 (+ 0,2 % après - 0,2 %) et s'établit à 241 500 employés.

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

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



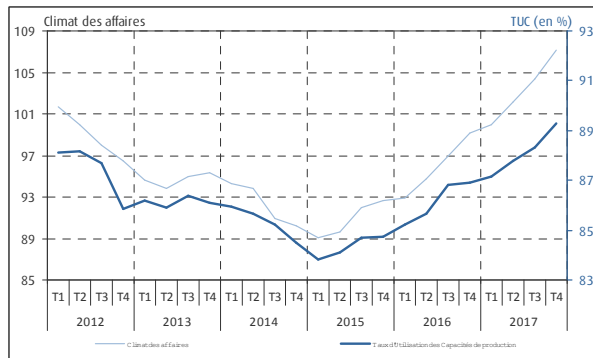
Sources : Insee ; Dares ; Banque de France

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

Le climat des affaires dans l'industrie du bâtiment progresse au quatrième trimestre 2017, pour s'établir à 107 points. Il dépasse ce trimestre de 3 points sa moyenne sur les 15 dernières années. Le taux d'utilisation des capacités de production (TUC) progresse de 1 point par rapport au troisième trimestre 2017. Il atteint 89,3 %, dépassant ainsi 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



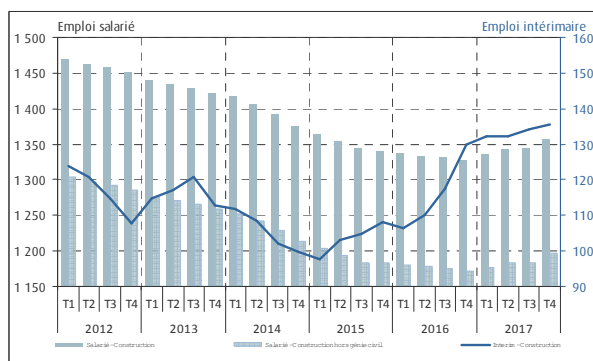
Source : Insee, calculs SDES

L'emploi salarié poursuit son rebond dans la construction

À la fin du quatrième trimestre 2017, l'emploi salarié dans le secteur de la construction hors génie civil accélère nettement (+ 1,0 % après + 0,2 %). Il comptabilise désormais 1 196 000 salariés. Pour l'ensemble du secteur (y compris génie civil), l'emploi s'accroît également de + 1,0 %, après + 0,1 % le trimestre précédent. L'intérim poursuit sa hausse (+ 1,2 %, après + 1,4 % au trimestre précédent).

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers d'employés en fin de trimestre, CVS



Sources : Insee ; Dares

Conjoncture de l'immobilier : résultats au quatrième trimestre 2017

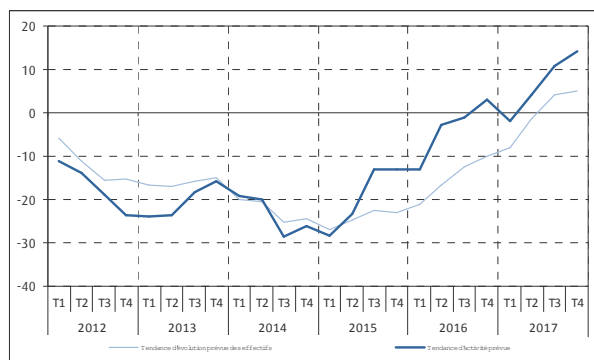
LES PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ EN HAUSSE DANS LE BÂTIMENT

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 + 14 points, après + 11 points). Les effectifs anticipés poursuivent également leur redressement, le solde d'opinion étant positif pour le deuxième trimestre consécutif (+ 5 points, après + 4 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



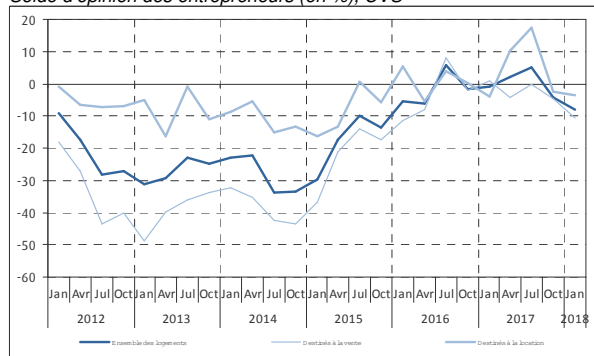
Source : Insee, calculs SDES

Dans la promotion immobilière, des perspectives à court terme en repli

Dans le secteur de la promotion immobilière, l'amélioration des perspectives d'activité à court terme amorcée fin 2014 marque le pas pour le deuxième trimestre consécutif. En janvier, le solde d'opinion des promoteurs s'établit en effet à - 8 points (après - 4 points) et repasse 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



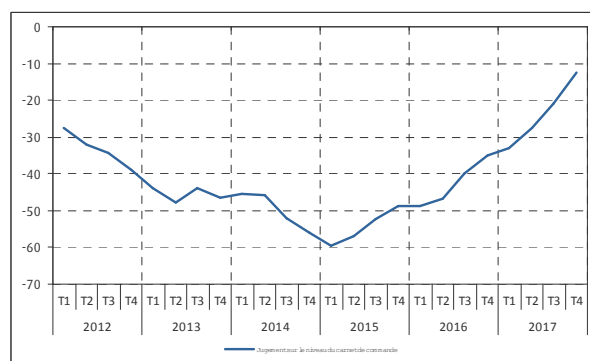
Source : Insee

Les carnets de commande continuent de s'améliorer

Dans l'industrie du bâtiment, les perspectives à moyen terme s'améliorent encore au quatrième trimestre 2017 et dépassent leur moyenne de long terme (- 25). Le jugement sur les carnets de commande s'établit ce trimestre à - 13 points, après - 21 points le trimestre précédent.

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

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



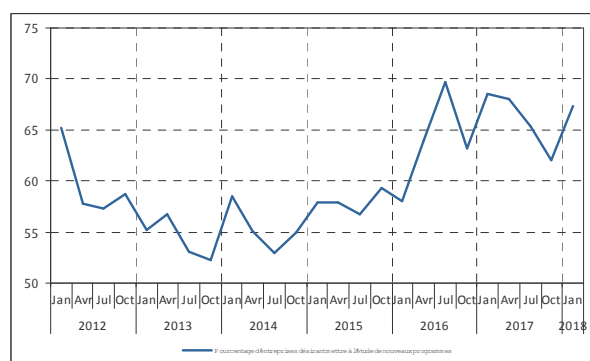
Source : Insee, calculs SDES

Regain d'optimisme des promoteurs dans leurs perspectives à moyen terme

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets augmente en janvier (+ 5 points), à 67 %. Elle se situe en 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

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 : mars 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

