



D A T A Essentiel L A B

Commissariat général au développement durable

Conjoncture de l'immobilier Résultats au premier trimestre 2019

JUIN 2019

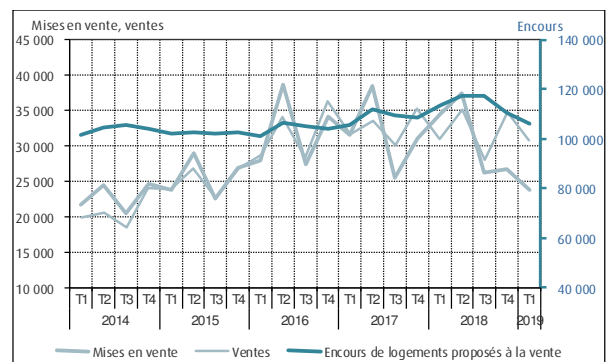
Au premier trimestre 2019, le secteur du logement révèle une situation très contrastée. Les autorisations et les mises en chantier diminuent fortement (respectivement de 9,8 % et de 1,8 % sur un an), tandis que les mises en vente se replient de 30,9 % sur un an. Ces baisses sont toutefois à relativiser compte tenu du niveau d'activité relativement élevé qui demeure dans le secteur et des perspectives optimistes affichées par les professionnels du bâtiment et de la promotion immobilière à court comme à plus long terme.

Dans l'ancien, les transactions poursuivent leur progression avec une hausse de 2,6 % sur un an tandis que les prix sont toujours dynamiques à + 3 % sur un an. Parallèlement, les taux d'intérêt sont stables à un niveau bas, et la durée des crédits augmente sur un an.

(3 850 logements annulés contre 3 700 un an auparavant). Au total, l'encours de logements proposés à la vente diminue de 6,7 % sur un an, pour s'établir à 106 000 unités.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers

Logements



Source : SDES, ECLN

POURSUITE DE LA BAISSÉ DANS LE NEUF

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

La baisse des mises en vente (*graphique 1*) aux particuliers s'intensifie encore ce trimestre (- 30,9 % par rapport au premier trimestre 2018 après - 13,7 % au trimestre précédent), tandis que les réservations se stabilisent (- 0,4% par rapport au premier trimestre 2018 après - 1,4 % au trimestre précédent). Ce trimestre, ce sont ainsi 30 900 logements qui ont été réservés, tandis que 23 900 logements ont été mis en vente. Les annulations de réservation demeurent à des niveaux élevés

Les délais d'écoulement des appartements diminuent très légèrement par rapport au premier 2018 (3,2 trimestres après 3,4 trimestres un an auparavant).

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

Trimestres



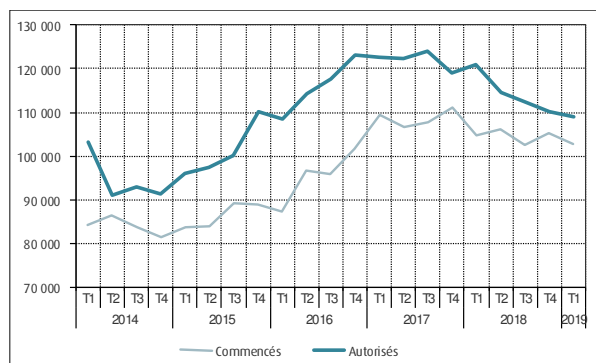
Source : SDES, ECLN

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 9,8 % par rapport au premier trimestre 2018 et de 1,0 % par rapport au trimestre précédent. Les mises en chantier diminuent de 1,8 % sur un an et de 2,3 % par rapport au trimestre précédent.

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

Logements CVS, estimations date réelle

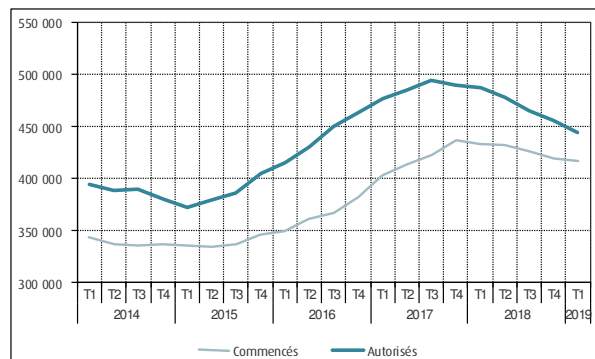


Source : SDES, estimations Sit@del2

Cumulé sur un an, le nombre de logements autorisés s'élève à 444 800 unités au premier trimestre 2019, en baisse de 8,6 % 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 se contracte quant à elle de 3,6 % sur la même période, à 417 000 logements.

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

Logements cumulés sur un an, estimations date réelle



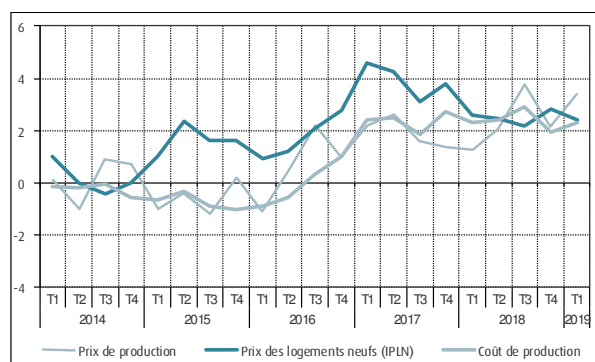
Source : SDES, estimations Sit@del2

Les coûts salariaux restent dynamiques

Les prix de production accélèrent fortement en rythme annuel (+ 3,4 % après + 2,1 %), à l'instar des coûts salariaux dans l'ensemble de la construction et des prix des matériaux : respectivement + 3,5 % après + 2,2 %, et + 2,3 % après + 1,9 %.

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

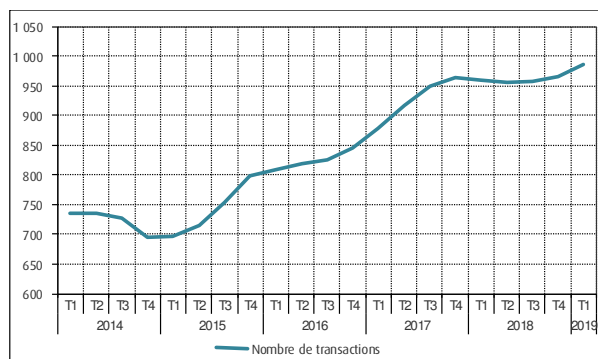
Les transactions repartent à la hausse

Le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) augmente au premier trimestre pour s'établir à 985 000 ventes ce trimestre (+ 2,1 % par rapport au cumul du trimestre précédent, soit 20 000 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 premier trimestre 2019

Graphique 6 : nombre de transactions dans l'ancien

Logements cumulés sur un an



Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

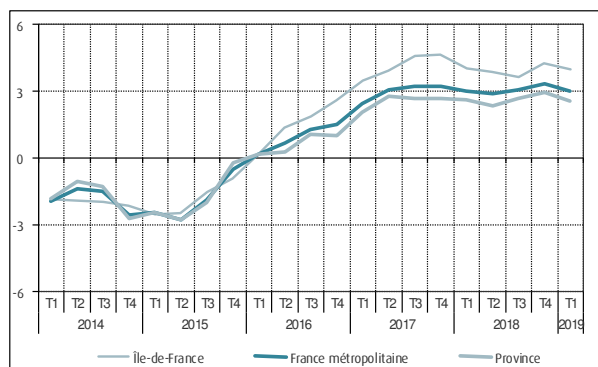
Les prix des logements anciens poursuivent leur hausse mais ralentissent sur un an

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 premier trimestre 2019, les prix ralentissent en Île-de-France (+ 0,4 % après + 1,4 % en glissement trimestriel) tandis qu'ils accélèrent très légèrement en province (+ 0,8 % après + 0,5 %). Leur rythme de progression reste stable en France métropolitaine à + 0,7 % après + 0,6 % en glissement trimestriel.

Sur un an, la progression des prix s'élève à + 3,0 % (après + 3,3 % au trimestre précédent). La hausse est plus dynamique en Île-de-France (+ 4,0 %) qu'en province (+ 2,6 %).

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

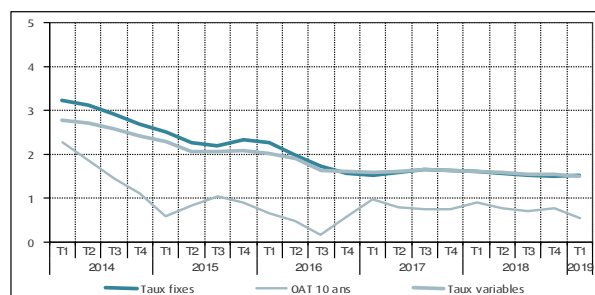
Les taux d'intérêt restent à des niveaux bas

Les taux fixes et les taux variables des crédits à l'habitat n'évoluent pas au premier trimestre 2019 (+ 1,5 %). Le taux

de l'OAT* 10 ans diminue quant à lui de 0,3 point (0,5 % après 0,8 %).

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

En %



Source : Banque de France, calculs SDES

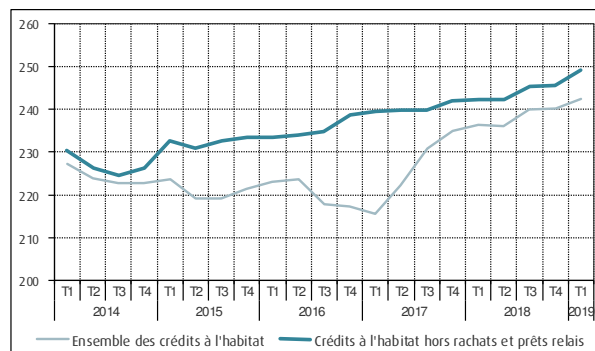
* OAT : Obligations Assimilables du Trésor

La durée des crédits augmente sur un an

La durée initiale moyenne des crédits immobiliers hors prêts relais et rachats est en hausse ce trimestre, à 249 mois. Sur un an, la durée des crédits s'est ainsi allongée de 7 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 emprunter 4 700 euros de plus. En intégrant les prêts relais et les rachats, la durée moyenne des crédits s'établit à 242 mois, soit une hausse de 6 mois par rapport au premier trimestre 2018.

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

Mois



Source : Banque de France

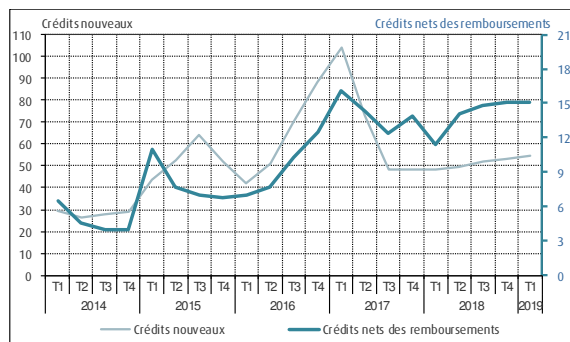
Les crédits nouveaux en hausse

Le volume des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) s'établit à 54,8 milliards d'euros, après 53,3 milliards au trimestre précédent.

Le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) est stable et se situe à 15,1 milliards d'euros. Au total, l'encours de crédits à l'habitat des ménages progresse de + 1,3 % par rapport au quatrième trimestre 2018 (après + 1,6 %), pour atteindre 1 022 milliards d'euros.

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

Milliards d'euros, CVS-CJO



Source : Banque de France

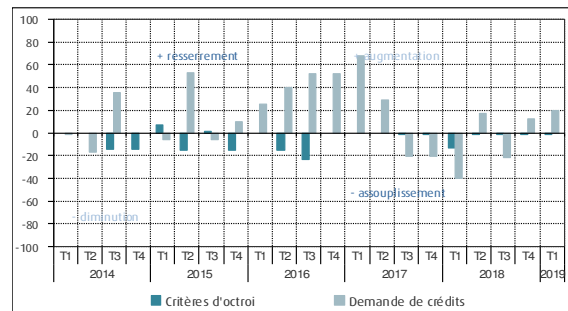
La demande de crédit (y compris renégociations) ressentie par les banques continuerait d'augmenter
 Selon l'enquête trimestrielle sur la distribution du crédit de la Banque de France, les établissements bancaires font état d'une demande (incluant les renégociations) continuant d'augmenter au premier trimestre : le solde

d'opinion des banques se situe ainsi à + 20 points, après + 12 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 comme au trimestre précédent. Enfin, la marge des banques sur les prêts à l'habitat se reconstituerait sensiblement (solde d'opinion à + 24,6 points ce trimestre, après - 1,4 point).

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

Solde d'opinion des banques (en %)



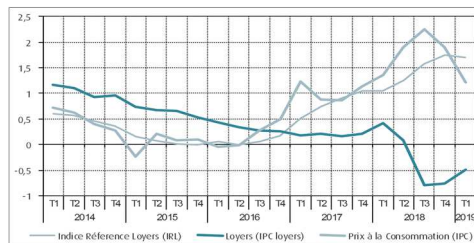
Source : Banque de France

Évolution des loyers

Au premier trimestre 2019, les loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – sont toujours en baisse en rythme annuel (- 0,5 % après - 0,8% au trimestre précédent), en lien avec les diminutions de loyers imposées aux organismes HLM. Parallèlement, les prix à la consommation restent dynamiques (+ 1,2 % après + 1,9 % au trimestre précédent). L'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, s'accroît de 1,7 % sur un an (comme 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 premier trimestre 2019

L'ACTIVITÉ TOUJOURS DYNAMIQUE DANS L'INDUSTRIE DU BÂTIMENT

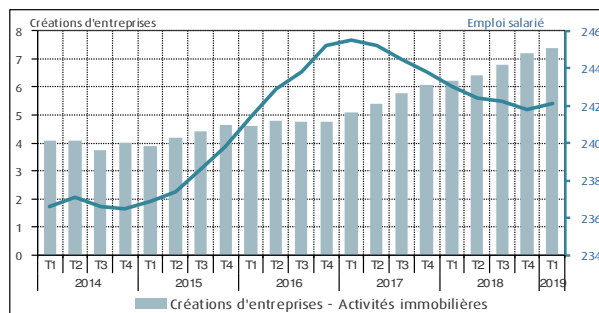
Les créations d'entreprises progressent de nouveau dans l'immobilier

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) s'accroissent de 3,0 % au premier trimestre 2019, à 7 400 unités, après + 6,1 % au trimestre précédent.

L'emploi salarié est stable au premier trimestre (+ 0,1% en glissement trimestriel), s'établissant à 242 100 employés.

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

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



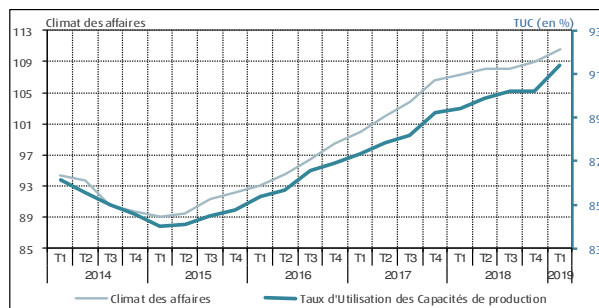
Sources : Insee ; Dares ; Banque de France

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

Le climat des affaires dans l'industrie du bâtiment augmente de 2 points pour s'établir à 111 points ce trimestre. Il demeure au-dessus (+ 9 points) de sa moyenne sur les 15 dernières années. Le taux d'utilisation des capacités de production (TUC) augmente très légèrement pour s'établir à 91,4 %. Il se situe 2,7 points 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

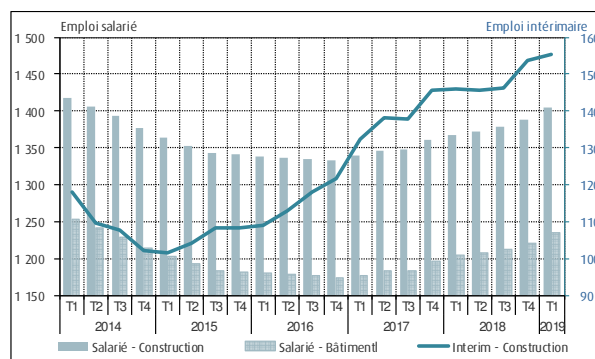
L'emploi salarié poursuit son rebond dans la construction

Au premier trimestre 2019, l'emploi salarié dans le secteur de la construction, hors génie civil, augmente de nouveau (+ 1,1 % après + 0,7 % au trimestre précédent). Il comptabilise désormais 1 234 400 salariés. Pour

l'ensemble du secteur, y compris génie civil, l'emploi s'accroît de + 1,2 %, après + 0,7 % au trimestre précédent. L'intérim augmente dans la construction (+ 1,1% après + 5,1 % au trimestre précédent) tandis qu'il poursuit sa baisse dans la promotion immobilière (- 3,1 % après - 2,7 % au trimestre précédent).

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers d'employés en fin de trimestre, CVS



Sources : Insee ; Dares

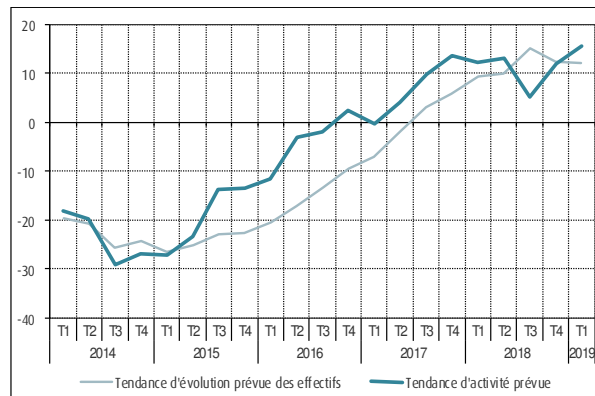
DE BONNES PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ

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 augmentent légèrement par rapport au trimestre précédent (solde d'opinion à + 16 points après + 12 points). Le solde concernant les effectifs anticipés est positif pour le sixième trimestre consécutif et se stabilise au niveau du trimestre précédent 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

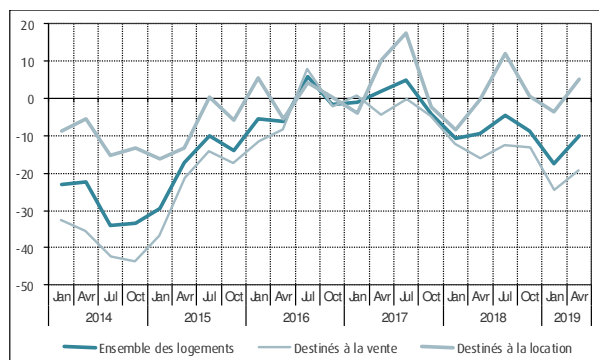
Conjoncture de l'immobilier : résultats au premier trimestre 2019

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

Dans le secteur de la promotion immobilière, les perspectives demeurent négatives pour le septième trimestre consécutif mais se redressent par rapport au quatrième trimestre 2018 pour atteindre - 10 points en avril après - 18 points en janvier. Le solde d'opinion concernant les logements destinés à la location redevient positif ce trimestre (+ 5 points après - 4 au trimestre précédent).

Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

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



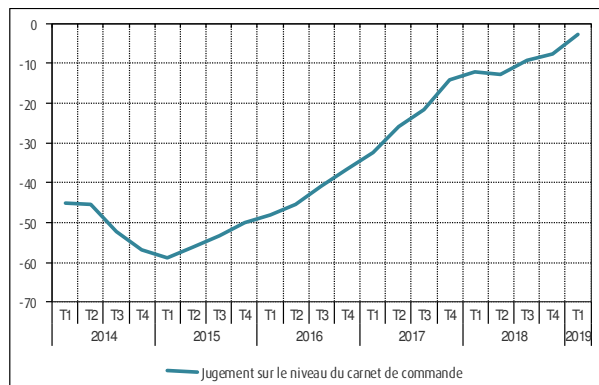
Source : Insee

Les carnets de commande toujours au-dessus de leur moyenne de long terme

Dans l'industrie du bâtiment, les perspectives à moyen terme restent au-dessus de leur moyenne de long terme (- 26 points). Le jugement sur les carnets de commande s'établit ce trimestre à - 3 points (après - 8 points au trimestre précédent).

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

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



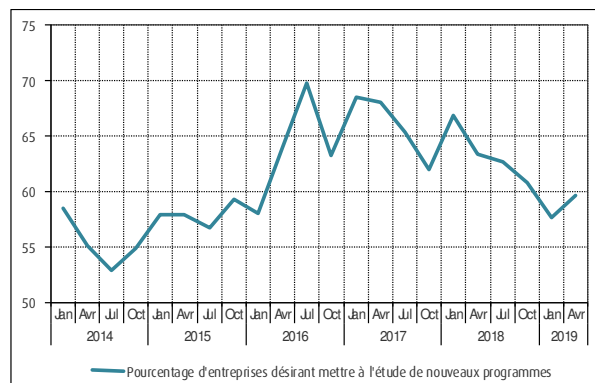
Source : Insee, calculs SDES

Des promoteurs toujours attentistes sur leurs perspectives à moyen terme

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets se redresse légèrement en avril, à 60 %. Ce niveau reste toutefois en dessous de la moyenne de long terme qui s'établit à 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), 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.

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.

Odile MESNARD, SDES

Directeur de publication : Sylvain Moreau

Dépôt légal : Juin 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

