



D A T A E S S E N T I E L L A B

Commissariat général au développement durable

Conjoncture de l'immobilier Résultats au troisième trimestre 2019

JANVIER 2020

Au troisième trimestre 2019, la situation du secteur du logement demeure contrastée. Dans le neuf, les mises en vente et les réservations diminuent respectivement de 20,2 % et 0,9 % sur un an, tout comme les autorisations et les mises en chantier (- 6,1 % et - 2,9 % sur un an). Ces baisses sont toutefois à relativiser compte tenu du niveau d'activité assez élevé qui demeure dans le secteur et du rebond des mises en chantier (+ 1,8 % par rapport au trimestre précédent) dont les perspectives à court terme s'améliorent. Par ailleurs, les transactions dans l'ancien poursuivent leur progression (+ 4,3 % 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.

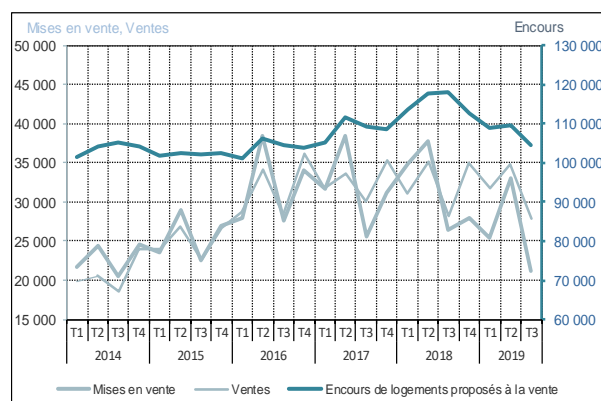
POURSUITE DE LA BAISSÉ DANS LE NEUF

La baisse des mises en vente s'accroît dans la promotion immobilière

La baisse des mises en vente aux particuliers s'accroît ce trimestre (- 20,2 % sur un an après - 12,4 % au trimestre précédent). Les réservations (ventes) sont en légère diminution (- 0,9 % sur un an après - 1,1 % au trimestre précédent). Ce trimestre, ce sont ainsi 27 900 logements qui ont été réservés, tandis que 21 100 logements ont été mis en vente. Les annulations de réservation demeurent à des niveaux élevés (3 900 logements annulés contre 3 600

un an auparavant), représentant près de 14 % de celui des réservations. Au total, l'encours de logements proposés à la vente diminue de 11,4 % sur un an, pour s'établir à 104 600 logements.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers
Logements

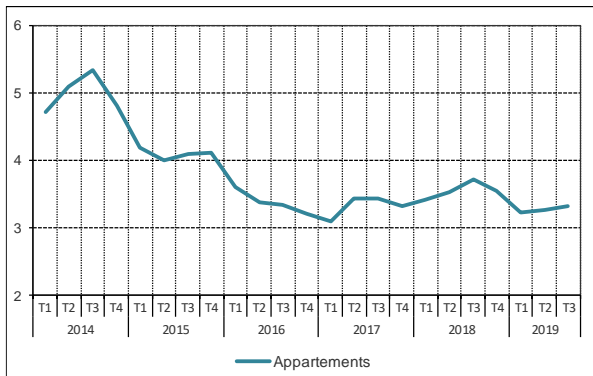


Source : SDES, ECLN

La diminution des délais d'écoulement des appartements se poursuit sur un an (3,3 trimestres contre 3,7 trimestres un an auparavant).

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

Nombre de trimestres



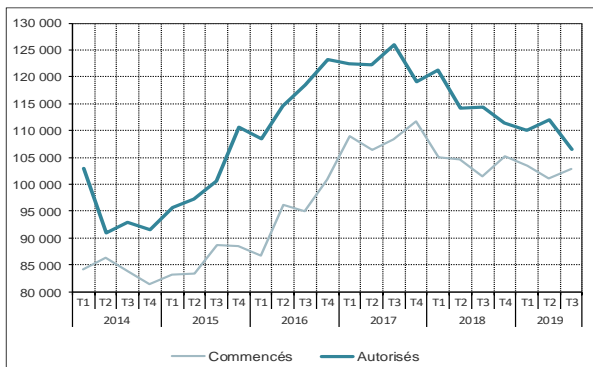
Source : SDES, ECLN

Repli des autorisations et rebond des mises en chantier

En données CVS-CJO, le nombre de logements autorisés (y compris la construction individuelle et le logement social) se replie de 4,9 % (- 5 500 logements) en glissement trimestriel, après un rebond de 1,8 % au trimestre précédent. En revanche, les mises en chantier se redressent (+ 1,8 % après deux trimestres consécutifs de baisse), soit 1 800 logements de plus qu'au trimestre précédent.

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

Logements CVS-CJO, estimations en date réelle

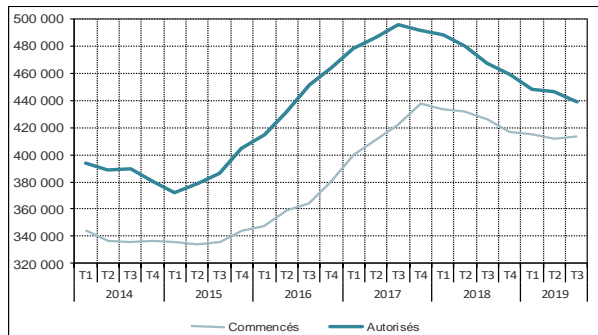


Source : SDES, estimations Sit@del2

En données brutes, le nombre de logements autorisés cumulés sur un an s'élève à 438 900 unités au troisième trimestre 2019, en baisse de 6,1 % par rapport aux quatre mêmes trimestres précédents, en raison de la baisse des autorisations de logements collectifs. Le nombre de mises en chantier cumulées sur un an diminue de 2,9 % sur la même période, à 413 400 logements.

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

Logements cumulés sur un an, estimations en date réelle



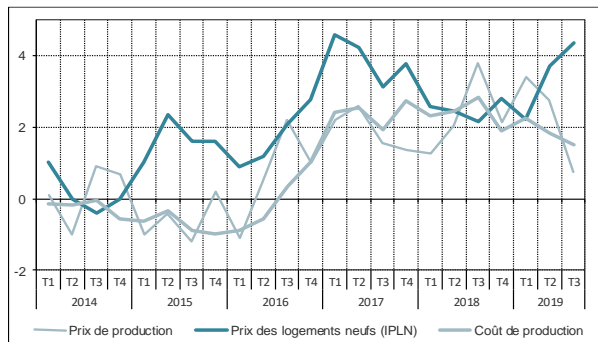
Source : SDES, estimations Sit@del2

Les prix de production décélèrent nettement

Les prix de production de la construction décélèrent nettement en rythme annuel (+ 0,7 % après + 2,8 %), à l'instar des coûts de production qui continuent de ralentir en rythme annuel mais moins fortement (+ 1,5 % après + 1,8 %). La progression des coûts salariaux demeure soutenue (+ 2,4 % après 2,8 %), alors que celle des coûts des matériaux est plus modérée (+ 0,7 % après + 0,9 %)

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

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

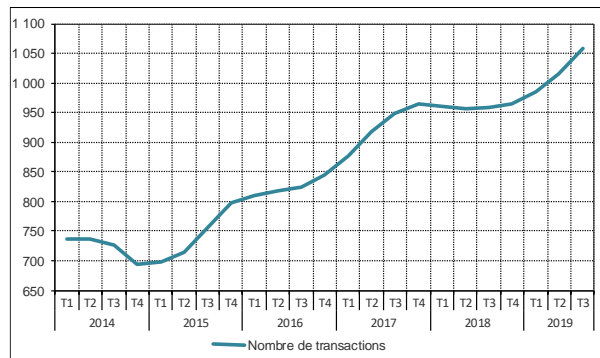
DANS L'ANCIEN, LES TRANSACTIONS COMME LES PRIX POURSUIVENT LEUR HAUSSE

Les transactions poursuivent leur hausse

Le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) continue de progresser pour atteindre 1 059 000 ventes au troisième trimestre 2019 (+ 4,3 % par rapport au cumul du trimestre précédent, soit 44 000 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 troisième trimestre 2019

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

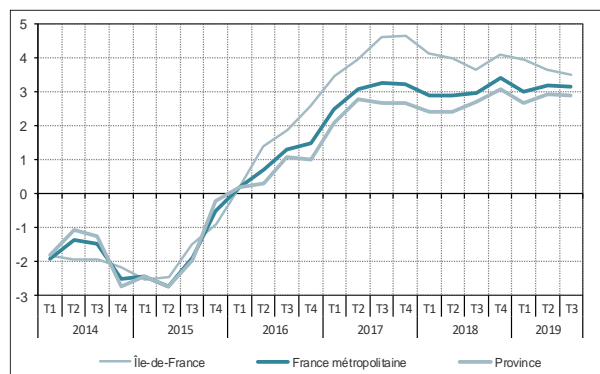


Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

Les prix des logements anciens poursuivent leur hausse

Après une tendance à la baisse, de fin 2011 à fin 2015, les prix dans l'ancien ont augmenté de façon très soutenue. Au troisième trimestre 2019, la hausse des prix se poursuit (+ 0,9 % après + 0,8 % en glissement trimestriel). Cette hausse est identique en province et en Île-de-France (+ 0,9 %). Sur un an, la progression des prix s'établit à + 3,2 % comme au trimestre précédent. Elle reste plus dynamique en Île-de-France (+ 3,5 % après + 3,7 %) qu'en province (+ 2,9 % comme au trimestre précédent).

Graphique 7 : indice Notaires-Insee des prix des logements anciens (CVS)
Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



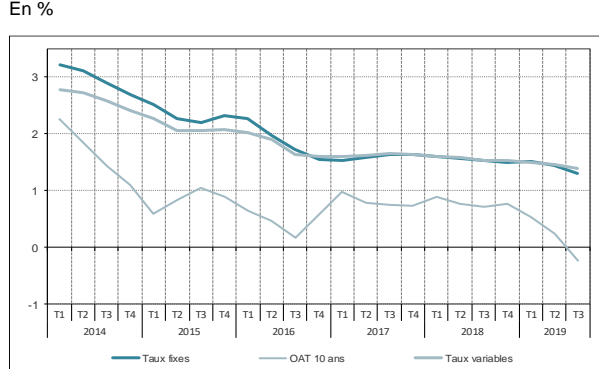
Source : Notaires-Insee

LES CONDITIONS DE FINANCEMENT DEMEURENT TRÈS FAVORABLES

Les taux d'intérêt restent à des niveaux bas

Les taux fixes des crédits à l'habitat poursuivent leur baisse, bien que très légèrement (1,3 % après 1,4 %), comme les taux variables (1,4 % après 1,5 %). Le taux de l'OAT* 10 ans fléchit, quant à lui, de 0,5 point et devient négatif (- 0,2 % après 0,3 %).

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



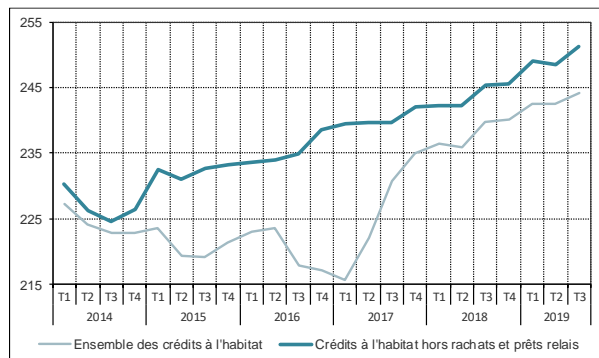
Source : Banque de France, calculs SDES

* 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, progresse de 3 mois par rapport au trimestre précédent et atteint 251 mois. Sur un an, la durée des crédits s'allonge 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 244 mois, soit une hausse de 4 mois sur un an.

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



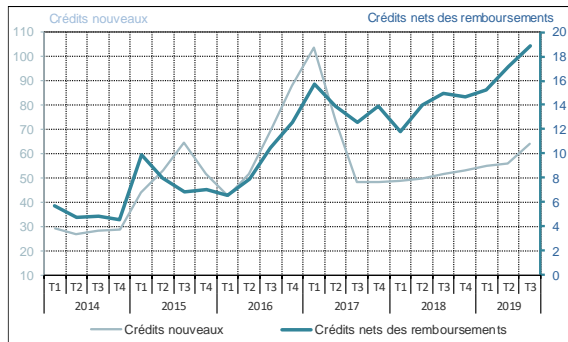
Source : Banque de France

La hausse du volume de crédits nouveaux s'accroît

En données CVS-CJO, la hausse du volume des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) accélère sensiblement (+ 15,3 % après + 1,6 %) et atteint 64,2 milliards d'euros, après 55,7 milliards au trimestre précédent. Le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) progresse également (+ 9,6 % après + 13,1 %), pour atteindre 18,8 milliards d'euros. Au total, l'encours de crédits à l'habitat des ménages progresse de 2,0 % par rapport au trimestre précédent (après + 1,7 %), pour atteindre 1 060 milliards d'euros.

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

Milliards d'euros, CVS-CJO



Source : Banque de France

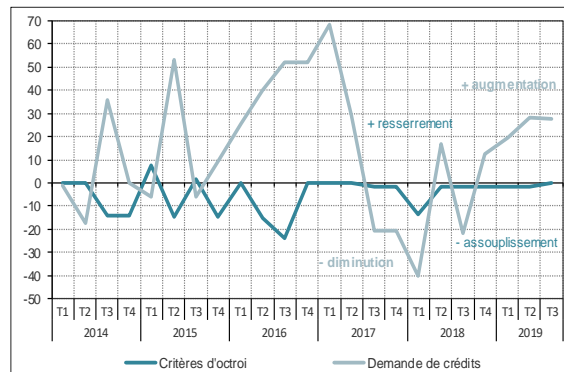
La demande de crédit ressentie par les banques continuerait à être élevée

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) toujours dynamique au troisième trimestre : le solde d'opinion des banques se situe ainsi à +28 points comme au trimestre précédent.

Parallèlement, les critères d'octroi vont dans le sens d'un léger resserrement : le solde d'opinion s'établit à 0 point contre -2 points aux quatre trimestres précédents. En revanche, la marge des banques sur les prêts à l'habitat redeviendrait légèrement positive (solde d'opinion à +1 point ce trimestre après -13 points).

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

Solde d'opinion des banques (en %)



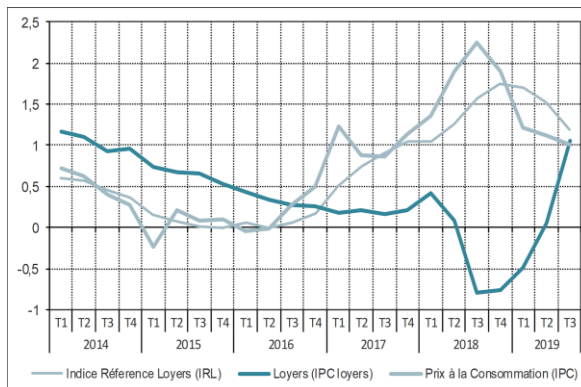
Source : Banque de France

Évolution des loyers

Au troisième trimestre 2019, les loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – voient leur hausse s'accroître (+1,1 % en rythme annuel après +0,1 %). Ils avaient baissé lors des deux derniers trimestres 2018 et du premier trimestre 2019, en lien avec les diminutions de loyers imposées aux organismes HLM. Parallèlement, la hausse des prix à la consommation continue de ralentir légèrement (+1,0 % après +1,1 % au trimestre précédent et +1,2 % au premier trimestre 2019). L'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, s'accroît de 1,2 % sur un an (après +1,5 % 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 troisième trimestre 2019

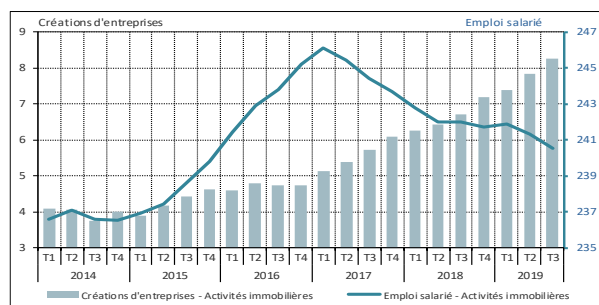
L'ACTIVITÉ TOUJOURS DYNAMIQUE DANS LE BÂTIMENT

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 (+ 5,4 % après + 6,0 %). Elles atteignent 8 200 unités. À l'inverse, l'emploi salarié continue de baisser (- 0,3 % après - 0,2 %) et s'établit à 240 500 salariés.

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

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



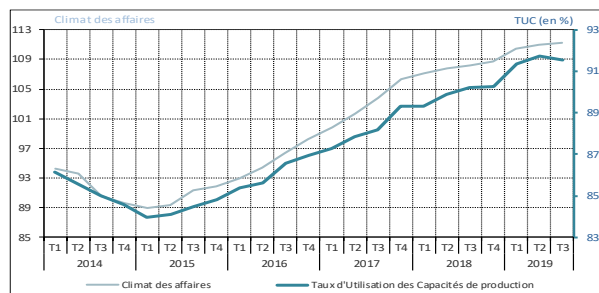
Sources : Insee ; Dares ; Banque de France

Dans le bâtiment, le climat des affaires se maintient 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) est en léger repli (- 0,2 point à 91,5 %) pour la première fois depuis le premier trimestre 2015. Il se situe 2,8 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

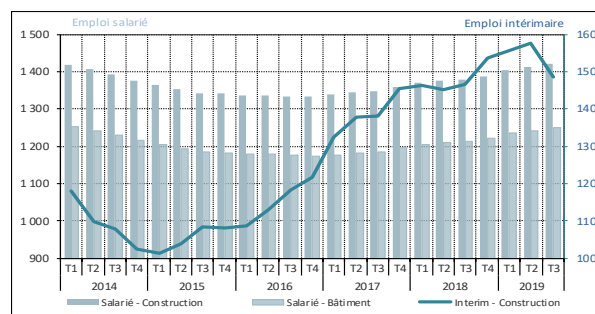
L'emploi salarié poursuit sa progression dans la construction

Au troisième trimestre 2019, l'emploi salarié dans le secteur du bâtiment (construction hors génie civil) poursuit sa progression amorcée au premier trimestre 2017 (+ 0,6 %

après + 0,5 %). Il comptabilise 1 249 600 salariés. L'évolution est similaire pour l'ensemble du secteur de la construction y compris génie civil (+ 0,6 % après + 0,5 %) qui compte 1 422 100 salariés. En revanche, l'intérim dans la construction, en repli, compte désormais 157 600 emplois (- 5,7 % après + 1,3 %) rompant la tendance à la hausse observée depuis le deuxième trimestre 2015. Il baisse également dans la promotion immobilière après s'être redressé au trimestre précédent (- 2,7 % après + 6,5 %).

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers de salariés en fin de trimestre, CVS



Sources : Insee ; Dares

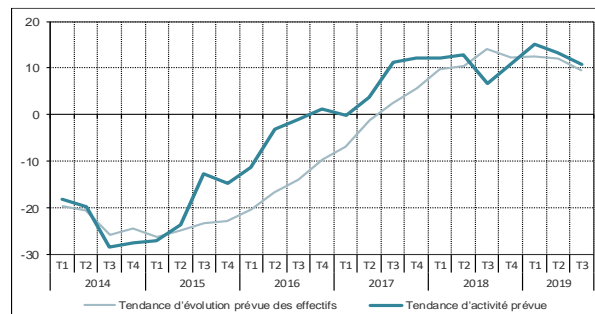
DE BONNES PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ DANS LE BÂTIMENT

Les perspectives d'activité restent positives dans le bâtiment

Selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité, au cours des trois prochains mois, restent positives, bien que continuant à ralentir légèrement (solde d'opinion à + 11 points après + 13 points et + 15 points). De même, le solde concernant les effectifs anticipés continue d'être positif mais ralentit un peu (+ 9 points après trois trimestres consécutifs 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

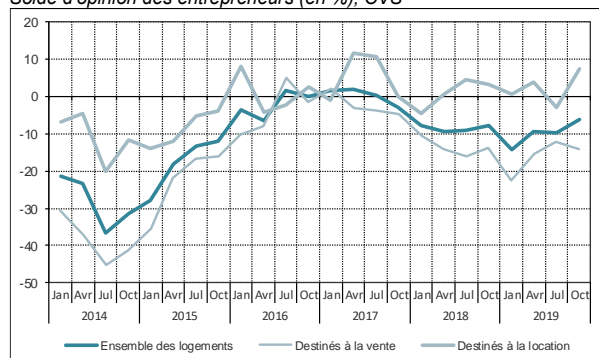
Conjoncture de l'immobilier : résultats au troisième trimestre 2019

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

Dans le secteur de la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier, pour les trois prochains mois, demeurent négatives pour le neuvième trimestre consécutif mais s'améliorent néanmoins. En effet, le solde d'opinion s'établit à - 6 points après - 10 points, soit légèrement au-dessus de sa moyenne sur les quinze dernières années (- 7 points). Si le solde d'opinion concernant les logements destinés à la vente se dégrade (- 14 points contre - 12 points en juillet), celui des logements destinés à la location redevient nettement positif (+ 8 points après - 3 points).

Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

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



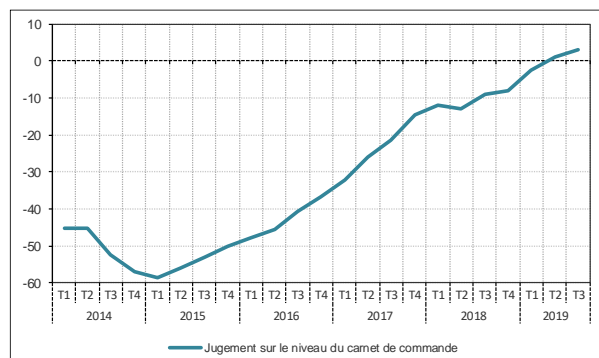
Source : Insee

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. Après avoir été négatif pendant 11 ans, il est désormais positif pour le deuxième trimestre consécutif (+ 3 points après + 1 point), et se place nettement au-dessus de sa moyenne sur les quinze dernières années (- 25 points).

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

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

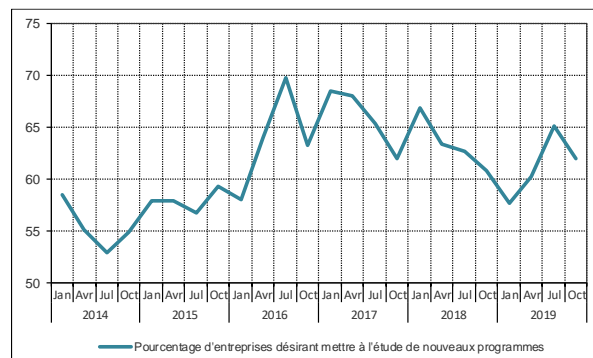


Source : Insee, calculs SDES

Des promoteurs plus pessimistes sur leurs perspectives à moyen terme

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets est en repli de 3 points après deux trimestres consécutifs de hausse (+ 5 points en juillet et + 2 points en avril). Elle s'établit à 62 %, en dessous de sa moyenne sur les quinze dernières années (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 des données et 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 : janvier 2020

ISSN : 2557-8510

Commissariat général au développement durable

Service des données et 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

