



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 quatrième trimestre 2019

AVRIL 2020

Au quatrième trimestre 2019, la situation du secteur du logement demeure contrastée. Dans le neuf, sur un an, les mises en vente et les réservations diminuent respectivement de 5,4 % et 1,0 %, tout comme les autorisations et les mises en chantier (- 2,4 % et - 0,9 %). Ces baisses sont toutefois à relativiser compte tenu du rebond des autorisations (+ 12,6 % par rapport au trimestre précédent) et du maintien d'un niveau d'activité assez élevé. Dans l'ancien, les transactions poursuivent leur progression (+ 2,6 % par rapport au trimestre précédent). Les conditions de financement restent favorables même si les critères d'octroi des crédits se resserrent légèrement. Dans le bâtiment, le climat des affaires et l'emploi demeurent à un niveau élevé au quatrième trimestre 2019 avec de bonnes perspectives d'activité.

Ces perspectives ont toutefois été établies avant la crise du coronavirus. Compte tenu de l'impact très important de cette crise sanitaire sur l'activité du secteur à compter du mois de mars 2020, elles seront révisées à la baisse en début d'année.

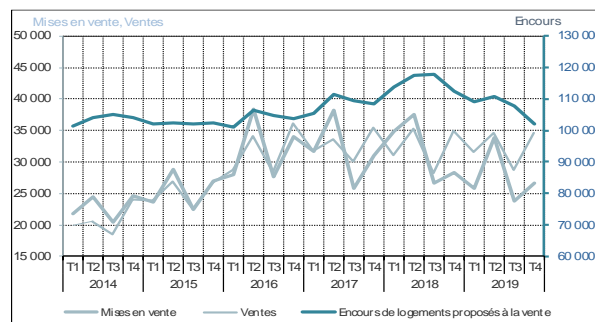
POURSUITE DE LA BAISSÉ DANS LE NEUF

La baisse des mises en vente est moins marquée dans la promotion immobilière

La baisse des mises en vente aux particuliers est moins marquée au quatrième trimestre 2019 qu'au trimestre précédent (- 5,4 % sur un an, après - 10,6 % au troisième trimestre). Les réservations (ventes) sont en léger recul

(- 1,0 % sur un an, après + 1,8 % au trimestre précédent). Ce sont ainsi 34 600 logements qui ont été réservés au quatrième trimestre, tandis que 26 700 logements ont été mis en vente. Les annulations de réservation augmentent de 1,6 % (4 300 logements annulés contre 4 200 un an auparavant) représentant l'équivalent de 12,3 % des réservations. Au total, la baisse de l'encours de logements proposés à la vente s'accélère (- 9,4 % sur un an après - 8,6 % et - 5,6 % aux deux trimestres précédents). Il s'établit désormais à 102 100 logements.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers
Logements



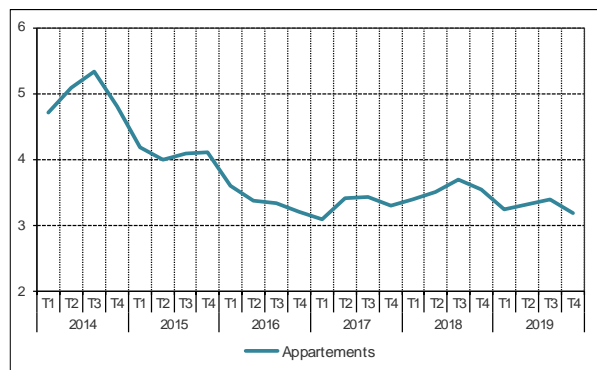
Source : SDES, ECLN

La diminution des délais d'écoulement des appartements se poursuit sur un an (3,2 trimestres contre 3,5 trimestres un an auparavant).

Conjoncture de l'immobilier : résultats au quatrième trimestre 2019

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

Nombre de trimestres



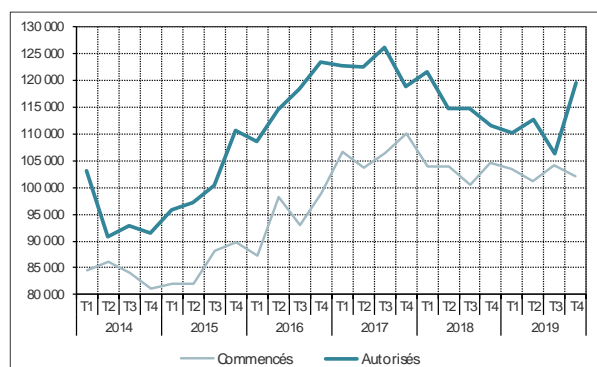
Source : SDES, ECLN

Net rebond des autorisations mais repli des mises en chantier

En données CVS-CJO, le nombre de logements autorisés (y compris la construction individuelle et le logement social) se redresse nettement en glissement trimestriel (+ 12,6 % soit + 13 400 logements), après un recul de 5,8 % au trimestre précédent. En revanche, les mises en chantier se replient légèrement (- 1,9 %) après un rebond de 3,0 % au troisième trimestre, soit 2 000 logements de moins 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

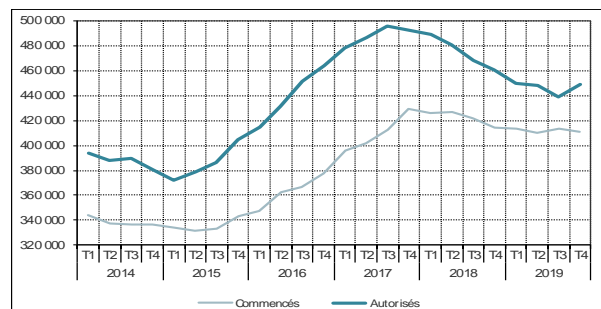


Source : SDES, estimations Sit@del2

En données brutes cumulées sur un an, la baisse des autorisations se poursuit mais moins fortement qu'au trimestre précédent (- 2,4 % après - 6,1 %). De même, la baisse des mises en chantier, cumulées sur un an, continue de s'atténuer (- 0,9 % après - 1,8 % et - 3,8 %). Le nombre de logements autorisés et de logements commencés s'élève respectivement à 449 400 unités et 410 600 unités.

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

Logements cumulés sur un an, estimations en date réelle



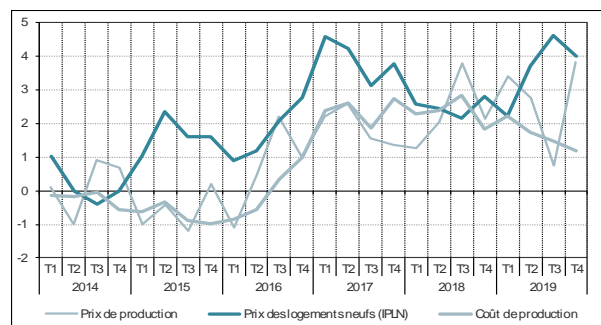
Source : SDES, estimations Sit@del2

Nette accélération de la hausse des prix de production

La hausse des prix de production de la construction neuve à usage d'habitation s'intensifie nettement en rythme annuel (+ 3,8 % après + 0,7 %). En revanche, l'augmentation des coûts de production dans la construction de bâtiments continue de ralentir (+ 1,2 % sur un an après + 1,5 % et + 1,8 % aux deux trimestres précédents). La progression des coûts salariaux demeure soutenue bien que ralentissant légèrement (+ 2,3 % sur un an, après + 2,4 % et + 2,6 % aux deux trimestres précédents) alors que les coûts des matériaux se sont stabilisés après quatre trimestres de ralentissement progressif.

Graphique 5 : indices de prix et de coût de production

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

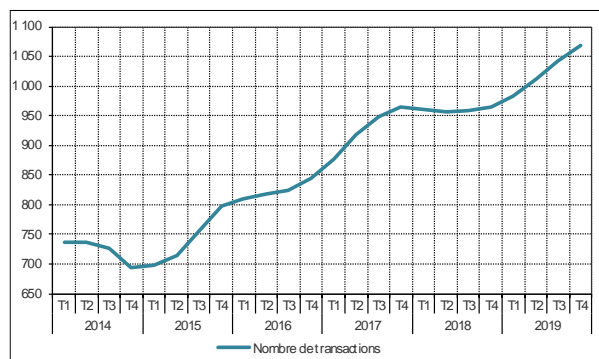
DANS L'ANCIEN, LES TRANSACTIONS COMME LES PRIX POURSUIVENT LEUR HAUSSE

Les transactions poursuivent leur hausse

Le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) continue de progresser pour atteindre 1 068 000 ventes au quatrième trimestre 2019 (+ 2,6 % par rapport au cumul du trimestre précédent, soit 27 000 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 quatrième trimestre 2019

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



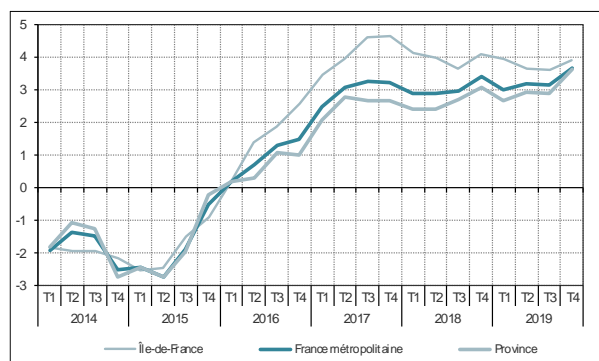
Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

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 quatrième trimestre 2019, la hausse des prix se poursuit (+ 1,4 % en glissement trimestriel après + 0,9 % au trimestre précédent). Comme aux deux trimestres précédents, cette hausse est légèrement plus soutenue en Île-de-France (+ 1,5 %) qu'en province (+ 1,3 %). Sur un an, la progression des prix s'établit à + 3,7 % (après + 3,2 % au trimestre précédent). La hausse des prix en province (+ 3,6 % après + 2,9 %) se rapproche de celle de l'Île-de-France (+ 3,9 % après + 3,6 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

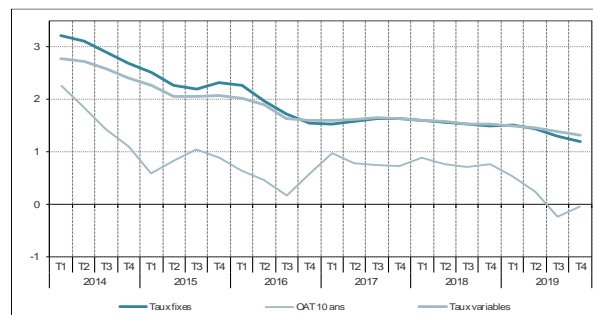
LES CONDITIONS DE FINANCEMENT DEMEURENT FAVORABLES

Les taux d'intérêt poursuivent leur baisse

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

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

En %



Source : Banque de France, calculs SDES

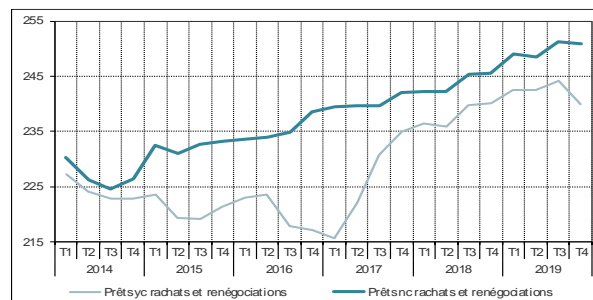
* OAT : Obligation assimilable du Trésor

Arrêt de la hausse des durées des crédits

La durée initiale moyenne des crédits immobiliers, hors rachats et renégociations, reste stable par rapport au trimestre précédent à 251 mois. Sur un an, la durée des crédits s'allonge de 5 mois, entraînant une augmentation de la capacité d'emprunt des ménages. En intégrant les rachats et renégociations, la durée moyenne des crédits est en repli de 4 mois par rapport au trimestre précédent. Elle s'établit à 240 mois et redescend ainsi à son niveau d'il y a un an.

Graphique 9 : durée initiale moyenne des crédits à l'habitat (hors travaux et prêts relais)

Nombre de mois



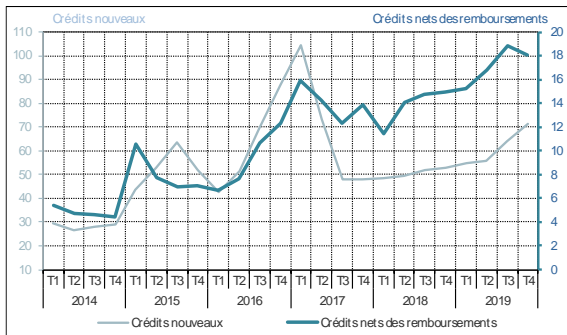
Source : Banque de France

La hausse du volume de crédits nouveaux se poursuit

En données CVS-CJO, la forte hausse du volume des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) se poursuit (+ 11,7 % en glissement trimestriel après + 14,5 % au trimestre précédent) et atteint 71,6 milliards d'euros, après 64,1 milliards au trimestre précédent. En revanche, le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) est en repli pour la première fois depuis le premier trimestre 2018 (- 4,1 % après + 12,3 %), et redescend à 18,1 milliards d'euros. Au total, l'encours de crédits à l'habitat des ménages progresse de 1,8 % par rapport au trimestre précédent (après + 2,0 % au troisième trimestre), pour atteindre 1 079 milliards d'euros.

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

Milliards d'euros, CVS-CJO



Source : Banque de France

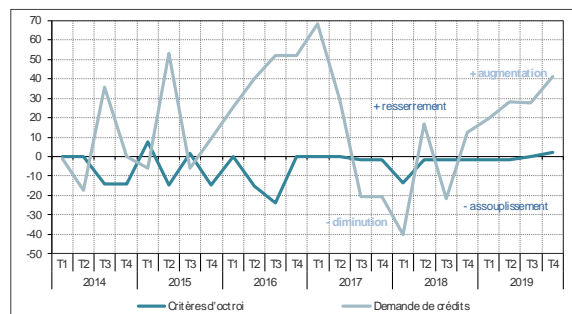
Les critères d'octroi de crédits se resserrent légèrement

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 quatrième trimestre : le solde d'opinion des banques se situe ainsi à + 41 points après + 28 points aux deux trimestres précédents.

Parallèlement, les critères d'octroi de crédit se resserrent légèrement : le solde d'opinion, qui traduit une variation dans le temps de l'attitude restrictive ou prodigue des banques, redevient positif pour la première fois depuis le troisième trimestre 2015 (+ 2 points après 0 au trimestre précédent). La marge des banques sur les prêts à l'habitat redeviendrait négative après avoir été légèrement positive au trimestre précédent (solde d'opinion à - 4 points ce trimestre après + 1 point).

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

Solde d'opinion des banques (en %)

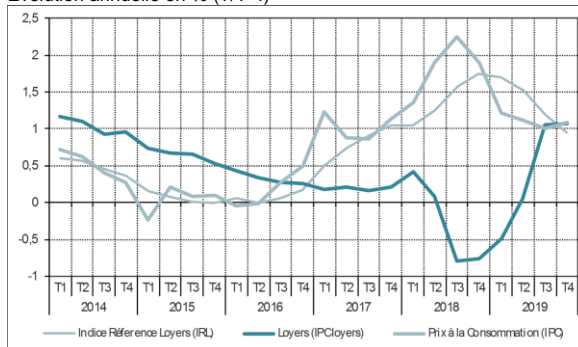


Source : Banque de France

Évolution des loyers

Au quatrième trimestre 2019, les loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – continuent de progresser (+ 1,1 % en rythme annuel comme au trimestre précédent). 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, les prix à la consommation progressent de 1,1 % sur un an (après + 1,0 % au trimestre précédent). L'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, s'accroît de 1,0 % sur un an (après + 1,2 % 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 2019

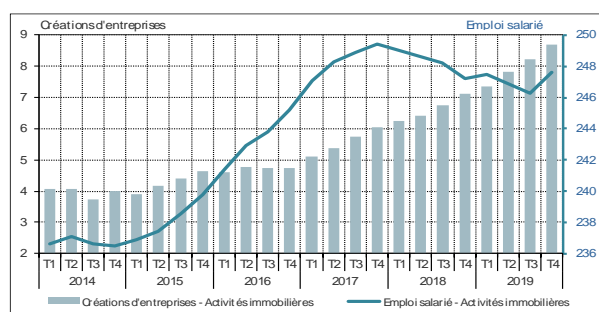
ACTIVITÉ TOUJOURS DYNAMIQUE DANS LE BÂTIMENT

Les créations d'entreprises continuent de progresser dans l'immobilier

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) poursuivent leur tendance à la hausse amorcée au deuxième trimestre 2015 (+ 5,6 % en glissement trimestriel après + 5,2 % au trimestre précédent). Elles atteignent 8 700 unités. L'emploi salarié se redresse (+ 0,5 % en glissement trimestriel après - 0,2 % au trimestre précédent) interrompant une tendance à la baisse amorcée au premier trimestre 2018. Il s'établit à 247 600 salariés.

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

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



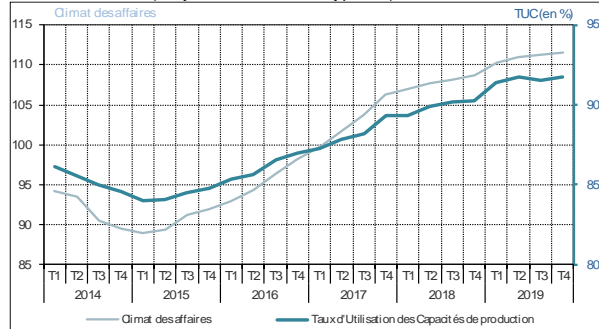
Sources : Insee ; Dares ; Banque de France

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

Le climat des affaires dans le bâtiment progresse de 1 point ce trimestre à 112 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 rebond (+ 0,2 point en glissement trimestriel à 91,7 %), après un léger repli (- 0,2 point) au trimestre précédent. Il se situe 2,9 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



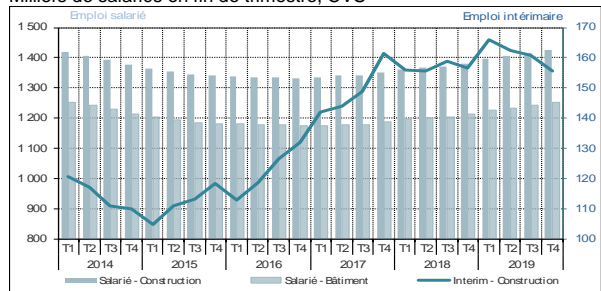
Source : Insee, calculs SDES

L'emploi salarié poursuit sa progression dans la construction

Au quatrième trimestre 2019, l'emploi salarié dans le secteur du bâtiment (construction hors génie civil) poursuit sa progression amorcée au premier trimestre 2017 (+ 0,7 % par rapport au troisième trimestre, comme au trimestre précédent). Il comptabilise 1 251 600 salariés. L'évolution est similaire pour l'ensemble du secteur de la construction y compris génie civil qui compte 1 425 000 salariés. En revanche, l'intérim dans la construction accélère son repli (- 3,2 % en glissement trimestriel, après - 0,9 % au trimestre précédent) et compte ce trimestre 155 700 emplois. À l'inverse, il connaît un rebond dans la promotion immobilière (+ 4,2 % en glissement trimestriel, après 0,0 % et - 4,0 % aux deux trimestres précédents).

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers de salariés en fin de trimestre, CVS



Sources : Insee ; Dares

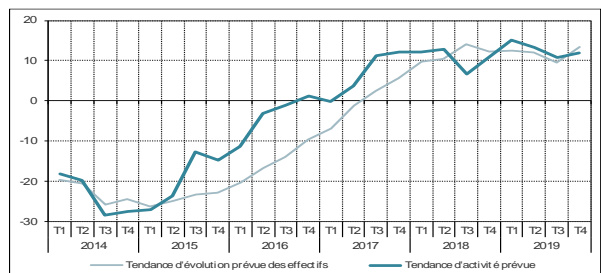
DE BONNES PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ DANS LE BÂTIMENT

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 avec un solde d'opinion à + 12 points. Il rebondit légèrement (+ 1 point) après avoir ralenti lors des deux trimestres précédents. De même, le solde concernant les effectifs anticipés continue d'être positif à + 13 points. Il s'accroît de 4 points après un repli de 3 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

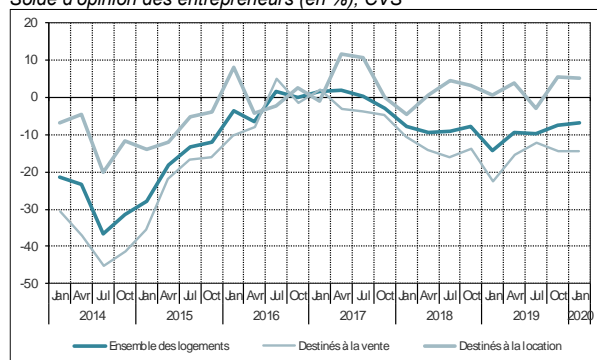
Conjoncture de l'immobilier : résultats au quatrième trimestre 2019

Dans la promotion immobilière, les perspectives à court terme demeurent négatives

Dans le secteur de la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier, pour les trois prochains mois, demeurent négatives pour le dixième trimestre consécutif. En effet, le solde d'opinion s'établit à - 7 points comme en octobre, soit sa moyenne sur les quinze dernières années. Si le solde d'opinion concernant les logements destinés à la vente reste nettement négatif (- 14 points contre - 15 points en octobre), celui des logements destinés à la location demeure positif (+ 5 points après + 6 points).

Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

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



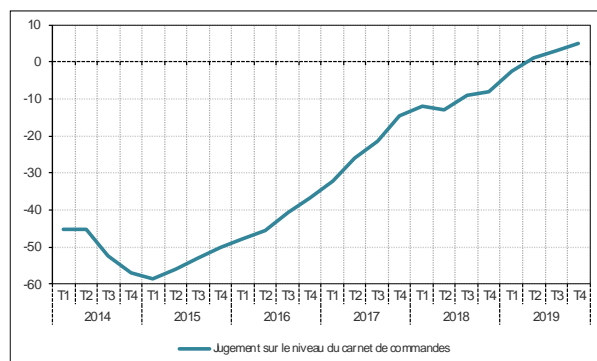
Source : Insee

Le jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment continue de se redresser

Le solde correspondant au jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment au quatrième trimestre 2019 poursuit son redressement amorcé au deuxième trimestre 2015. Après avoir été négatif pendant 11 ans, il est positif pour le troisième trimestre consécutif à + 5 points (après + 3 points et + 1 point), nettement au-dessus de sa moyenne sur les quinze dernières années (- 25 points).

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

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



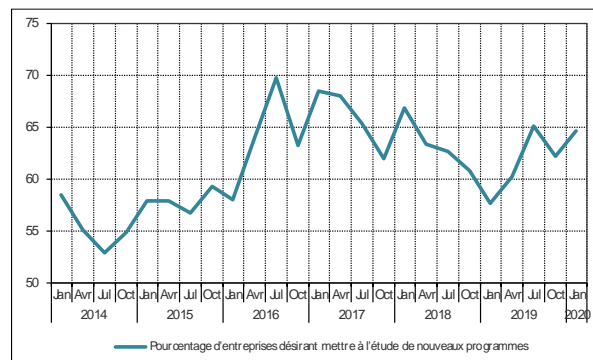
Source : Insee, calculs SDES

Des promoteurs moins pessimistes sur leurs perspectives à moyen terme

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets se redresse de 3 points après un repli de 3 points au trimestre précédent. Elle s'établit à 65 %, soit son niveau de juillet 2019, légèrement au-dessus de sa moyenne sur les quinze dernières années (64 %).

Graphique 19 : part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux programmes

En %, CVS



Source : Insee

DES PERSPECTIVES GÉNÉRALES QUI SERONT FORTEMENT AFFECTÉES PAR LA CRISE SANITAIRE AU PREMIER TRIMESTRE 2020

Les perspectives d'activité établies à la fin du quatrième trimestre 2019 étaient antérieures à la crise sanitaire du coronavirus. Compte tenu de l'impact important de cette crise sur l'activité du secteur, ces perspectives seront revues à la baisse en 2020.

MÉTHODOLOGIE

Champ et sources

Les 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 des données et études statistiques (SDES). Certains indicateurs portent sur des champs spécifiques, 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 : L'indice du coût de la construction est un indice de prix reflétant les transactions conclues entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment. Cet indice ne mesure pas l'intégralité du coût de la construction. Ce coût est mieux appréhendé par d'autres indicateurs, tels que les index Bâtiment (« index BT », dont le BT01). Ces index, construits par l'Insee, sont des indices composites du coût des différentes activités du secteur de la construction, appréhendés à partir de 6 postes dans une démarche de comptabilité analytique : « matériel », « coût du travail », « énergie », « matériaux », « frais divers » et « transport ».

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

Directrice de publication : Béatrice Sédillot

Dépôt légal : avril 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

