

Conjoncture de l'immobilier

Résultats au premier trimestre 2015

La conjoncture immobilière du premier trimestre 2015 laisse apparaître des signes d'améliorations, mais reste encore globalement dégradée. Le rebond de l'activité dans la promotion immobilière se confirme, les ventes sont nettement en hausse à près de 24 000 logements et l'encours des logements proposés à la vente repart à la baisse. Néanmoins, les autorisations de construire demeurent à des niveaux faibles (361 400 autorisations cumulées sur un an) même si une inflexion ressort sur le début de l'année. Dans l'ancien, les transactions rebondissent légèrement alors que les prix se stabilisent dans l'ensemble de la France (- 0,1 % par rapport au trimestre précédent).

Toutefois, les indices de prix restent orientés à la baisse sur un an à la fois en Île-de-France et en Province. Le volume des crédits, hors renégociations, contractés au premier trimestre augmente sensiblement. Parallèlement, les taux d'intérêt des crédits continuent de baisser et contribuent à augmenter la capacité d'emprunt des ménages. L'activité des entreprises du bâtiment reste dégradée et leurs perspectives ne s'améliorent pas à court terme. À plus long terme, les promoteurs se montrent toutefois plus confiants quant à leurs projets de mise à l'étude de nouveaux programmes.

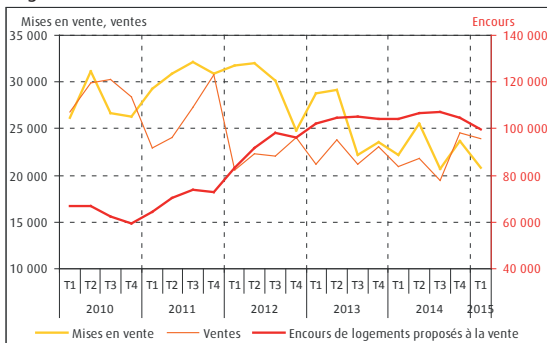
Le marché du neuf est porté par une reprise des ventes dans la promotion immobilière

Le rebond de l'activité des promoteurs immobiliers se confirme

Après plusieurs années de réduction de leurs ventes¹ aux particuliers, les promoteurs connaissent depuis le quatrième trimestre 2014 un rebond d'activité qui s'est confirmé sur le début de l'année. En effet, près de 24 000 logements ont été vendus sur le premier trimestre 2015, soit 14,4 % de plus qu'il y a un an. Cette amélioration des ventes est notamment portée par un retour des investisseurs suite à la mise en place du dispositif Pinel. Dans le même temps, le nombre de logements mis en vente diminue à 20 900 unités (- 5,9 % sur un an) afin de réduire l'encours de logements. Toutefois, les annulations de réservation et les abandons de programme restent à des niveaux élevés avec 2 200 unités au premier trimestre. Au total, l'encours de logements proposés à la vente baisse nettement (- 4,3 % sur un an) pour se situer aux alentours de 100 000 logements.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers

Logements



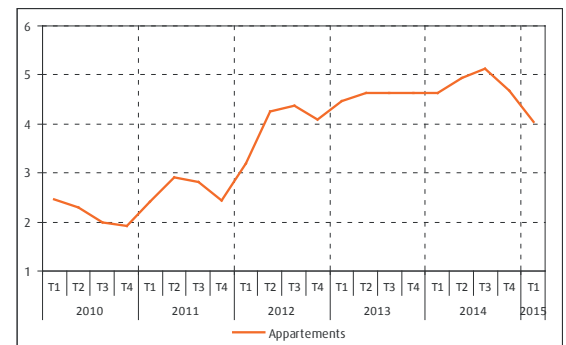
Source : SOeS, ECLN

¹ Voir Chiffres & statistiques – Commercialisation de logements

Parallèlement à la reprise des ventes, les délais d'écoulement des appartements diminuent de nouveau après avoir connu des niveaux particulièrement élevés au milieu de l'année 2014 pour revenir à leur niveau de fin 2012. Ils s'établissent à 4,1 trimestres en moyenne sur le début de l'année.

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

Trimestres



Source : SOeS, ECLN

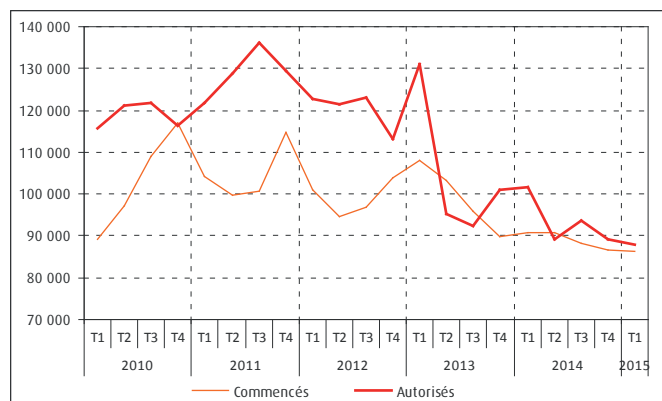
Inflexion des autorisations et des mises en chantier

En intégrant la construction individuelle et le logement social, la baisse du nombre de logements autorisés² s'est infléchi avec - 1,7 % par rapport au trimestre précédent après - 4,8 %, amenant le nombre de logements autorisés à 88 500 au premier trimestre 2015. Le nombre de mises en chantier (y compris construction sur existant) tend à se stabiliser avec une baisse beaucoup moins marquée : - 0,2 % par rapport au trimestre précédent, après - 2,0 % fin 2014.

² Voir Chiffres & statistiques – Construction de logements

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

Logements CVS, estimations date réelle

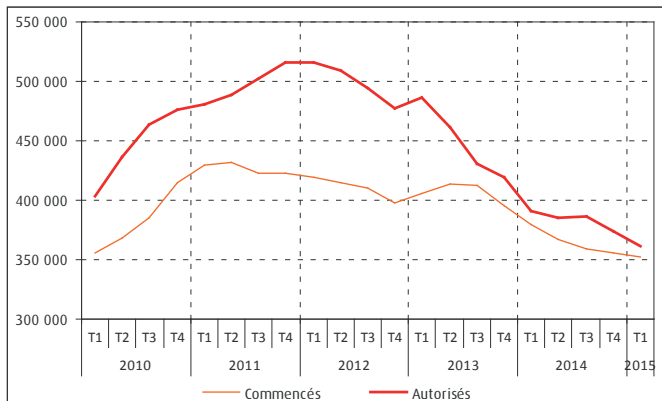


Source : SOeS, estimations Sit@del2

Cumulé sur un an, le nombre de logements autorisés demeure à des niveaux faibles avec 361 400 unités, en baisse continue depuis 2012. Le nombre de mises en chantier cumulées sur un an recule également avec 351 800 logements, mais se situe désormais à un niveau proche de sa moyenne entre 1980 et 2014 (359 000 logements).

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

Logements cumulés sur un an, estimations date réelle



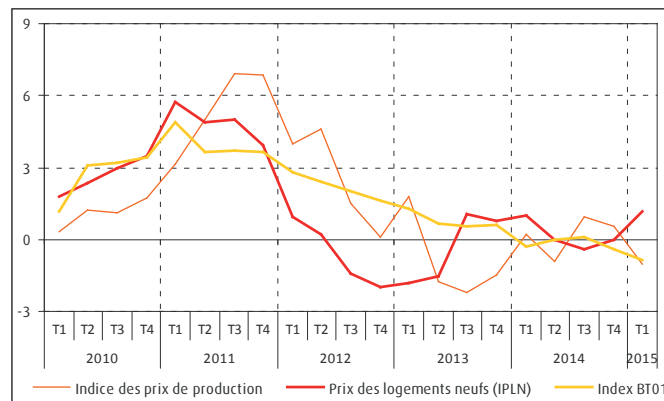
Source : SOeS, estimations Sit@del2

Les coûts de construction en recul

Le coût des facteurs de production, mesuré par l'index BT01, se contracte sur un an : - 0,9 % après - 0,4 % au trimestre précédent. Le salaire moyen par tête dans l'ensemble de la construction augmente à un rythme plus élevé que le trimestre précédent (+ 1,5 % sur un an). Dans le même temps, le prix de la construction, intégrant les marges, repart à la baisse : - 1,0 % sur un an après + 0,6 % au trimestre précédent. Enfin le prix des transactions, intégrant notamment les charges foncières, repart à la hausse : l'indice du prix des logements neufs augmente de 1,2 % en glissement annuel.

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

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SOeS

Changement de méthode

À compter des résultats 2015, de nouveaux indicateurs retracent les autorisations et les mises en chantier à la date réelle de l'évènement. Ces nouvelles séries améliorent le diagnostic conjoncturel produit à partir de la base Sit@del2, en corrigeant notamment les éventuels défauts de collecte (*pour en savoir plus*).

Les index BT sont rebasés à partir d'octobre 2014. Pour prolonger les anciennes séries, un coefficient de raccordement doit être appliqué aux nouvelles séries (8,3802 pour le BT01) (*pour en savoir plus*).

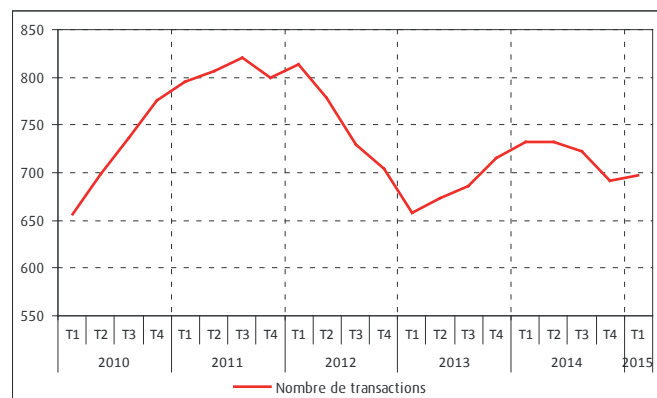
Dans l'ancien, les transactions rebondissent légèrement tandis que les prix reculent

Légère reprise des transactions

Le nombre de transactions de maisons et d'appartements (cumulées sur un an) repart légèrement à la hausse avec 697 000 ventes conclues au premier trimestre 2015 (+ 0,9 % par rapport au quatrième trimestre 2014), après avoir reculé tout au long de l'année 2014. Néanmoins, par rapport au premier trimestre 2014, le nombre de transactions cumulées sur un an s'est réduit de 4,8 %, soit 35 000 transactions de moins. Il demeure ainsi nettement inférieur au plateau de plus de 800 000 ventes annuelles observé entre 2001 et 2007 et en 2011.

Graphique 6 : nombre de transactions dans l'ancien

Logements cumulés sur un an



Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases Notariales

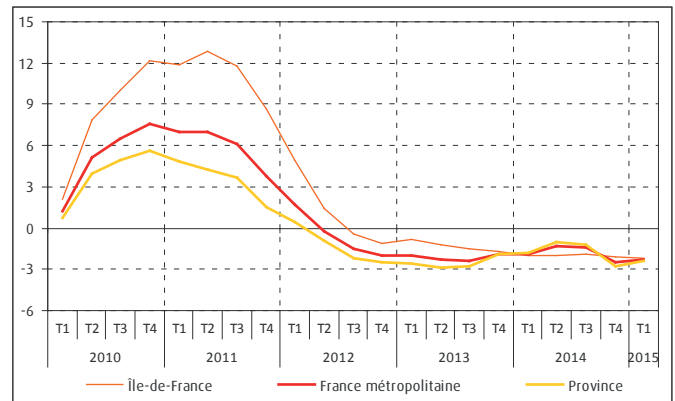
Les prix sont toujours en baisse malgré une stabilisation sur le trimestre

Le prix de l'ancien (mesuré par l'indice Notaires-Insee) se stabilise en France métropolitaine avec une évolution de - 0,1 % par rapport au trimestre précédent. Les différences se creusent entre la province dont les prix sont stables (+ 0,1 %) et l'Île-de-France dont les prix reculent de 0,4 % sur un trimestre, affectée par la baisse du prix des appartements (- 0,8 %).

Sur un an, les prix restent orientés à baisse avec - 2,3 % en France métropolitaine, sans écart notable entre l'Île-de-France (- 2,2 %) et la Province (- 2,4 %).

Graphique 7 : indice Notaires-Insee des prix des logements anciens

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Notaires-Insee

Le volume des crédits augmente nettement dans un contexte de conditions de financement attractives

Les taux d'intérêt encore en baisse

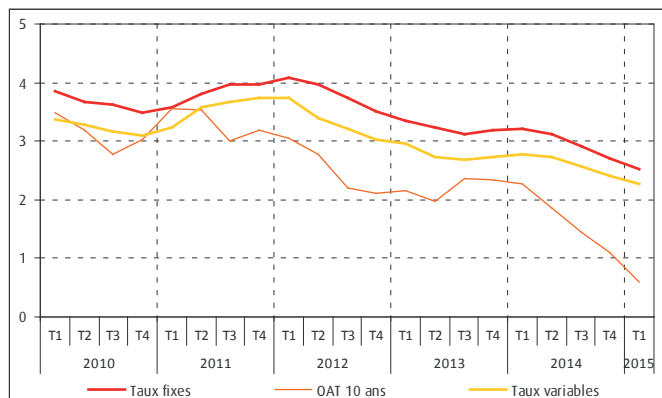
Les taux fixes des crédits à l'habitat se sont établis en moyenne à 2,5 % au premier trimestre 2015, en baisse de 0,7 point par rapport au premier trimestre 2014. Après s'être contenue sur un palier entre 2013 et début 2014, la nouvelle baisse des taux fixes se confirme. Il en est de même pour les taux variables qui s'établissent désormais à 2,3 %, contre 2,8 % un an auparavant. Le taux de l'OAT 10 ans se replie nettement au premier trimestre pour atteindre 0,6 %, soit un recul de 0,5 point par rapport au trimestre précédent. Sur un an, le taux de l'OAT 10 ans s'est contracté de 1,7 point.

La durée des crédits est globalement stable

La durée initiale moyenne des crédits immobiliers hors prêts relais s'est stabilisée depuis un an. Elle s'établit à 210 mois ce trimestre contre 209 le trimestre précédent. Sur un trimestre, la baisse des taux (*voir supra*) contribue à augmenter la capacité d'emprunt d'un emprunteur moyen de 1,9 %. En effet, un ménage qui pouvait s'endetter à hauteur de 150 000 € le trimestre dernier, peut désormais emprunter 152 800 € à mensualités identiques. En intégrant les prêts relais, qui représentent 2,0 % des crédits, la durée moyenne des crédits est en légère hausse ce trimestre (209 mois).

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

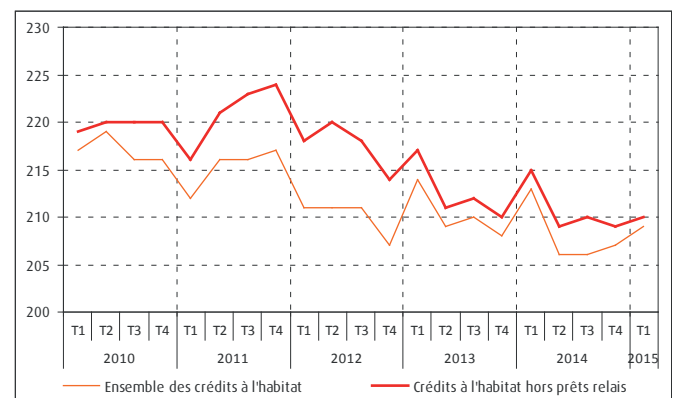
En %



Source : Banque de France, calculs SOES

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

En mois



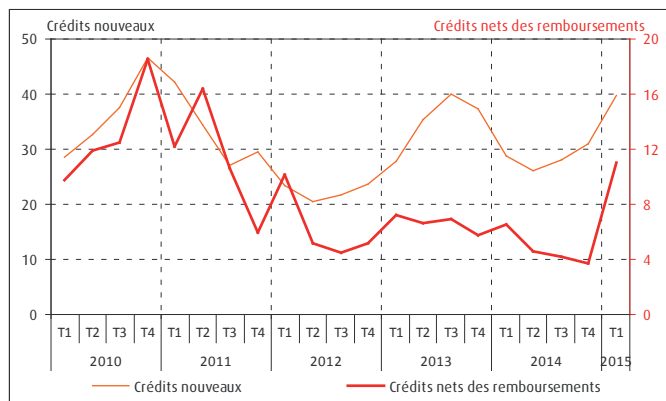
Source : Banque de France

Les flux de crédits bondissent fortement

Le volume des crédits nouveaux à l’habitat (y compris renégociations) croît de 28,4 % sur un trimestre et atteint 39,8 milliards d’euros après 31,0 milliards au quatrième trimestre 2014. Sur un an, les crédits nouveaux sont ainsi en nette hausse (+ 37,7 %). Cette forte augmentation des crédits n’est pas uniquement due aux renégociations puisque, dans le même temps, le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) a triplé pour se situer à 11,0 milliards d’euros contre 3,7 milliards le trimestre précédent. L’encours de crédits à l’habitat des ménages (841,1 milliards d’euros) accélère à + 1,0 % par rapport au quatrième trimestre 2014.

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

Milliards d’euros, CVS-CJO



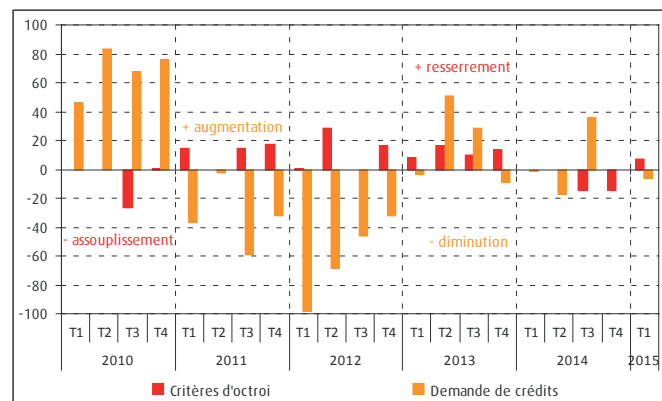
Source : Banque de France

La demande de crédits se maintient

Selon l’enquête trimestrielle sur la distribution du crédit de la Banque de France, les établissements bancaires font état d’une globale stagnation de la demande depuis deux trimestres. Le solde d’opinion des banques se situe désormais à - 6 points après 0 point au quatrième trimestre 2014. Parallèlement, après deux trimestres d’assouplissement, les critères d’octroi se resserreront légèrement : le solde d’opinion se situe à + 7 points ce trimestre. Enfin, les banques indiquent réduire leurs marges sur les prêts à l’habitat de même qu’au trimestre précédent (solde d’opinion à - 35 points).

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

Solde d’opinion des banques (en %)



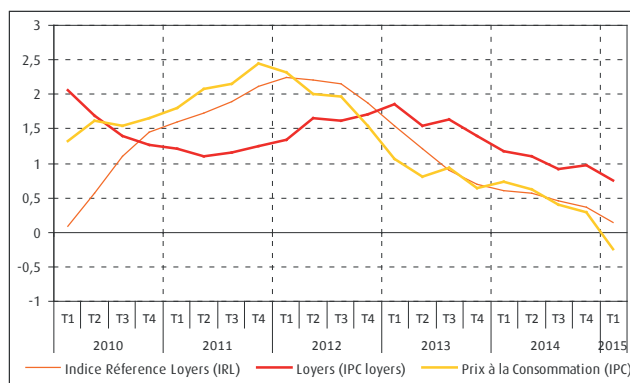
Source : Banque de France

Évolution des loyers

Au premier trimestre, le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales – de l’ensemble du parc, à caractéristiques constantes – décélère de 0,3 point à + 0,7 % après + 1,0 % au trimestre précédent. Pour la première fois depuis 2009, l’indice des prix à la consommation recule sur un an (- 0,2 %). Parallèlement, l’indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, décélère encore ce trimestre : + 0,2 % sur un an après + 0,4 % au quatrième trimestre 2014.

Graphique 12 : indices de prix dans le marché locatif

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SOeS

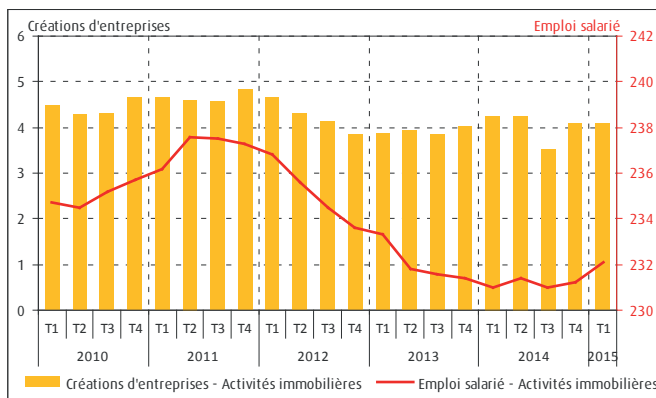
Le climat de l'industrie du bâtiment s'apaise et une nouvelle structure s'installe dans les activités immobilières

Plus de micro-entreprises dans les activités immobilières

Les créations d'entreprises dans les activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) se stabilisent au premier trimestre (+ 0,4 %). Pour le deuxième trimestre consécutif, les micro-entreprises – dont le statut juridique a été modifié au 1^{er} Janvier 2015 – stimulent nettement les créations d'entreprises tandis que le nombre de créations hors micro-entrepreneurs se replie (- 4,0 % par rapport au trimestre précédent). Sur un an, le nombre total de créations d'entreprises repart à la baisse avec - 3,7 % après avoir augmenté de 1,3 %. L'emploi salarié se reprend par rapport au trimestre précédent (+ 0,4 % après + 0,1 %) pour s'établir à 232 100 employés à la fin du trimestre.

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

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



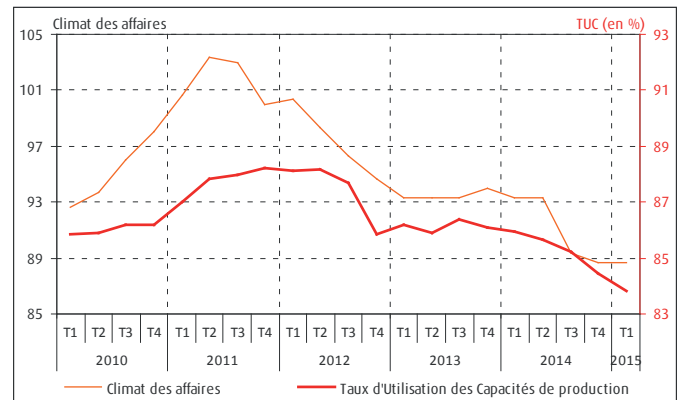
Source : Insee ; Dares ; Banque de France

Dans le bâtiment, le climat des affaires se stabilise et les capacités de production sont toujours sous-utilisées

Un nouveau palier s'instaure dans le climat des affaires, dans l'industrie du bâtiment, 4 points en dessous de celui de 2013. En effet, depuis le troisième trimestre 2014, le climat des affaires reste constant à 89 points. Néanmoins, il est en baisse de 5 points par rapport au premier trimestre 2014 et demeure 14 points en dessous de sa moyenne de longue période. Le taux d'utilisation des capacités de production (TUC) poursuit son repli entamé fin 2013 : il s'établit à 83,8 % au premier trimestre. Par rapport au premier trimestre 2014, le TUC a perdu 2,1 points et se situe à des niveaux historiquement bas, 6 points en dessous 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



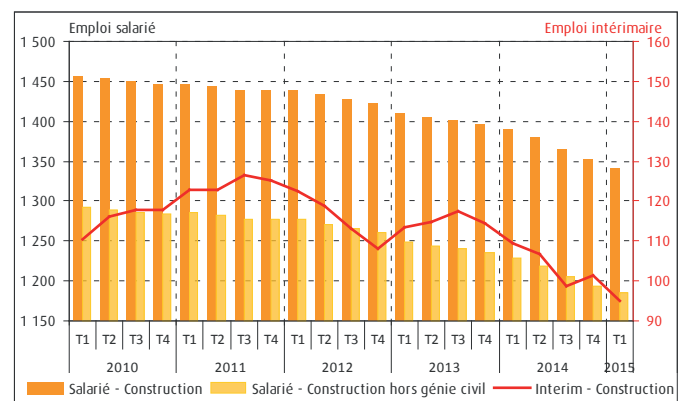
Source : Insee, calculs SOeS

La contraction de l'emploi hors génie civil décélère

Fin mars 2015, l'emploi salarié dans le secteur de la construction hors génie civil continue de se replier mais à un rythme moins soutenu qu'à la fin de l'année 2014 : il perd 0,7 % après avoir baissé de 1,0 % au trimestre précédent. À la fin du premier trimestre 2015, le secteur de la construction hors génie civil comptabilise 1 185 000 salariés. Pour l'ensemble du secteur (y compris génie civil), l'emploi s'inscrit dans la même tendance baissière : - 0,8 % sur un trimestre, soit une diminution de près de 11 000 salariés. L'emploi intérimaire se contracte au premier trimestre (- 6,3 %) dans l'ensemble de la construction après + 2,7 % au trimestre précédent. Toutefois, en équivalent temps plein, la baisse de l'intérim est nettement moins marquée (- 0,8 %).

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers d'employés en fin de trimestre, CVS



Source : Insee ; Dares

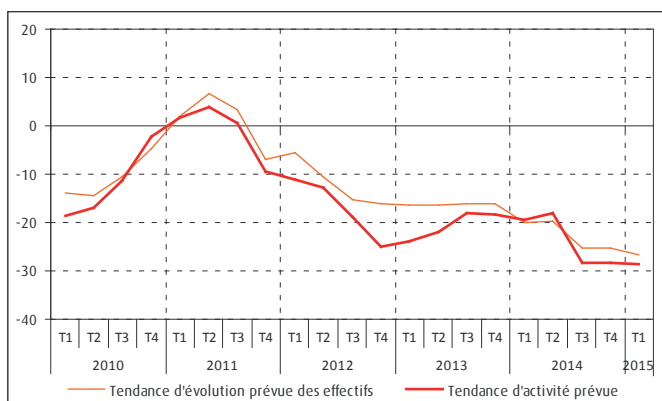
Les perspectives d'activité sont toujours dégradées dans le bâtiment mais un regain de confiance ressort dans la promotion

Stabilisation des perspectives à court terme dans le bâtiment et amélioration dans la promotion immobilière

Selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité au cours des trois prochains mois demeurent aussi dégradées que le trimestre précédent. Le solde des réponses s'établit à - 29 points ce trimestre, soit 32 points en dessous de sa moyenne de long terme. Les effectifs anticipés se réduiraient un peu plus qu'au trimestre précédent. Le solde d'opinion s'établit à - 27 points contre - 25 points fin 2014, en diminution de 7 points sur un an.

Graphique 16 : tendance d'évolution prévue des effectifs et de l'activité dans le bâtiment

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

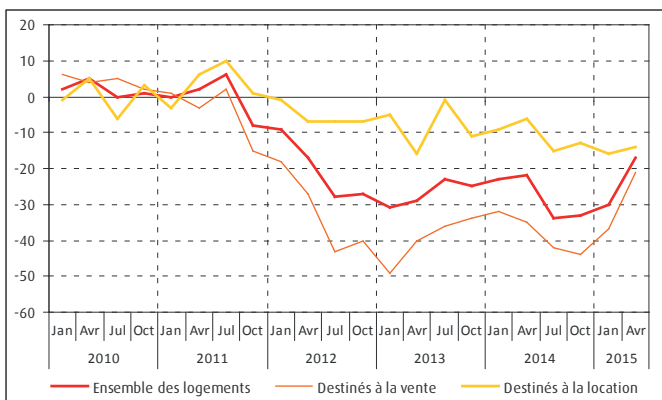


Source : Insee, calculs SOEs

En revanche, les anticipations de mises en chantier dans la promotion immobilière rebondissent nettement au début de l'année 2015, porté par la hausse des ventes aux particuliers. Depuis octobre 2014, les perspectives de mises en chantier dans les trois prochains mois se sont fortement améliorées même si elles restent négatives : le solde d'opinion passe de - 30 points en janvier 2015 à - 17 points en avril. Les perspectives sortent ainsi du plateau connu depuis fin 2012 mais elles sont encore 11 points en dessous de leur moyenne de long terme.

Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

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



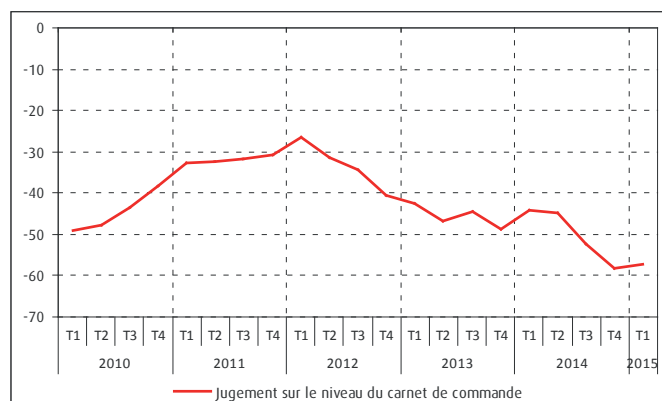
Source : Insee

Les carnets de commandes se stabilisent à des niveaux bas

Dans l'industrie du bâtiment, les perspectives à moyen terme ne s'améliorent pas. Les chefs d'entreprise jugent leurs carnets de commandes bien inférieurs à la normale. Le solde d'opinion évolue peu pour s'établir à - 57 points au premier trimestre après - 58 points le trimestre précédent. Il se situe toujours à des niveaux historiquement bas : 30 points en dessous de sa moyenne de long terme.

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

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



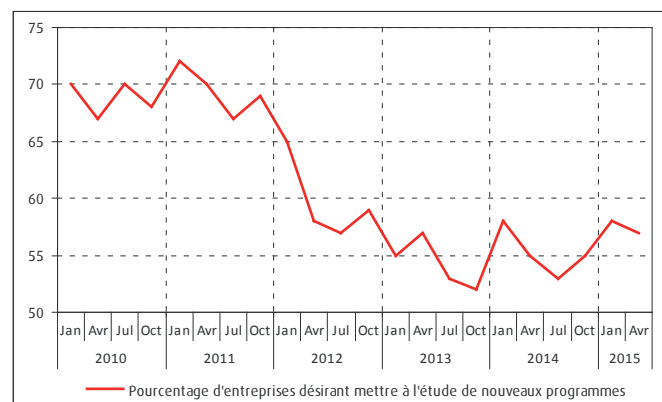
Source : Insee, calculs SOEs

Les promoteurs plus confiants dans l'avenir

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets avait atteint des niveaux bas durant l'été 2014 (53 % en juillet et 55 % en octobre). Elle a rebondi au début de l'année 2015 avec 58 % en janvier et 57 % en avril. L'indicateur reste néanmoins 9 points en dessous de sa moyenne de longue période.

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

En %, CVS



Source : Insee

Méthodologie

Champs et sources

L'ensemble des 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 de l'observation et des statistiques (SOeS). Certains indicateurs reflètent des champs spécifiques qui sont explicités dans le Bulletin trimestriel des statistiques sur le logement et la construction (BTSLC).

Révisions 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 après 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 douze 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).

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.

Pour en savoir plus, consulter 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.

 **Mohamed SEKOURI**

Chiffres & statistiques

**Commissariat général
au développement
durable**

**Service
de l'observation
et des statistiques**

Tour Séquoia
92055 La Défense cedex
Mel : diffusion.soes.cgdd
@developpement-
durable.gouv.fr

**Directeur
de la publication**
Sylvain Moreau

ISSN : 2102-6378

© SOeS 2015