

Conjoncture de l'immobilier

Résultats au troisième trimestre 2014

La conjoncture immobilière reste globalement dégradée au troisième trimestre 2014. Face à la baisse des ventes de logements neufs (- 13,1 % par rapport au trimestre précédent), les promoteurs ont ajusté le niveau des mises en vente qui passe en dessous des 20 000 unités pour la première fois depuis 6 ans. Les autorisations de permis de construire repartent à la baisse au troisième trimestre, même si leur niveau cumulé sur un an se stabilise. Dans l'ancien, les transactions sont de nouveau en repli ; les prix se différencient entre l'Île-de-France où ils sont stables et la province où ils reculent (- 0,9 % sur un

trimestre). Le flux de crédits nouveaux à l'habitat est en hausse. Parallèlement, les taux d'intérêt baissent de nouveau et les durées d'emprunt se stabilisent. Au total, la capacité d'emprunt des ménages augmente légèrement et les banques ressentiraient une hausse de la demande. Toutefois, l'activité des entreprises du bâtiment et des activités immobilières se dégrade ainsi que leurs perspectives à court terme. À plus long terme, les promoteurs immobiliers sont toujours incertains quant à leurs projets de mise à l'étude de nouveaux programmes.

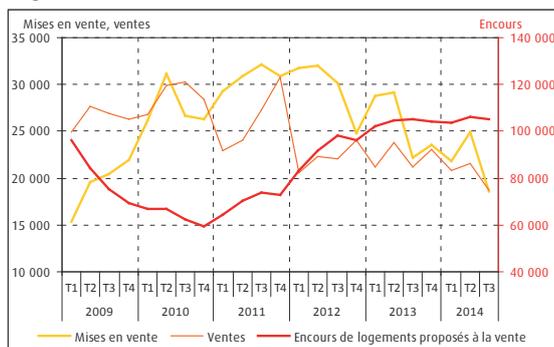
Le marché du neuf reste orienté à la baisse

Le marché de la promotion au ralenti

Afin de contenir la progression de l'encours de logements invendus¹, les promoteurs ont continué à réduire les mises en vente dans un contexte de faible niveau des ventes aux particuliers. En effet, le nombre de nouveaux logements mis en vente passe en dessous de la barre des 20 000 pour la première fois depuis six ans, en repli de 25,2 % par rapport au trimestre précédent. Dans le même temps, le nombre de logements vendus baisse également (- 13,1%) à 18 750 unités. Par ailleurs, les annulations de réservation et les abandons de programme restent au-dessus des 2 000 logements par trimestre. Au total, l'encours de logements proposés à la vente est en légère baisse de 1,1 % mais demeure à un niveau élevé de 105 100 logements.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers

Logements



Source : SOeS, ECLN

¹ Voir Chiffres & statistiques – Commercialisation de logements

Parallèlement, les délais d'écoulement des appartements s'allongent pour atteindre 5,1 trimestres en moyenne contre 4,6 trimestres un an plus tôt.

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

Trimestres



Source : SOeS, ECLN

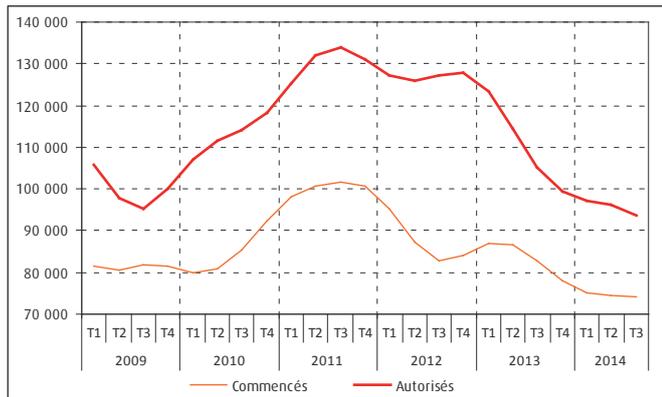
Les autorisations de construire sont de nouveau en baisse

En intégrant la construction individuelle et le logement social, le nombre de mises en chantier² (y compris construction sur existant) tend à se stabiliser depuis le début de l'année avec une évolution de - 0,3 % par rapport au trimestre précédent. Néanmoins, le nombre de logements autorisés est en repli avec une évolution trimestrielle de - 2,7 % après - 1,0 % au trimestre précédent.

² Voir Chiffres & statistiques – Construction de logements

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

Logements CVS lissée, date de prise en compte

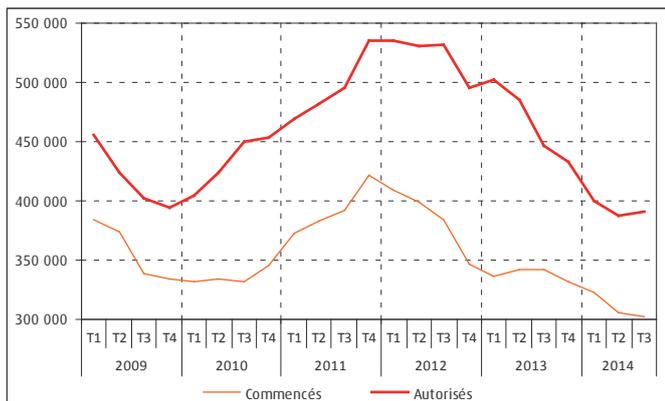


Source : SOeS, Sit@del2

Cumulé sur un an, le nombre de logements autorisés s'élève à 391 000 unités en légère hausse de 0,8 % par rapport au trimestre précédent, tiré par les résidences de service (contribution de 0,8 point contre + 0,3 pour l'individuel pur et - 0,2 pour le collectif).

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

Logements cumulés sur un an, date de prise en compte



Source : SOeS, Sit@del2

Dans l'ancien, les transactions repartent à la baisse et les prix se différencient selon la région et le type de bien

Les transactions de nouveau en repli

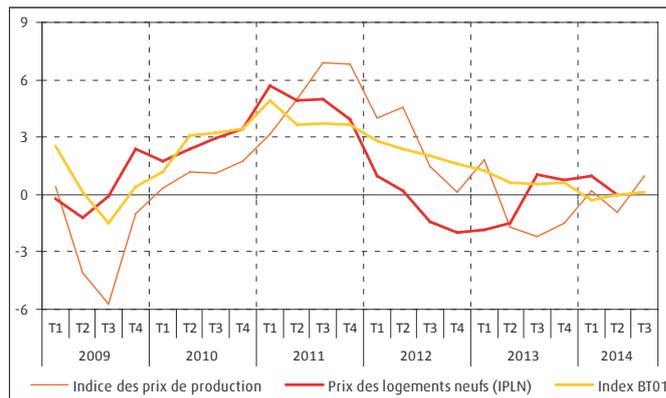
Le nombre de transactions de maisons et d'appartements (cumulées sur un an) se contracte à 725 000 au troisième trimestre 2014 après une hausse continue entamée au début de l'année 2013. Par rapport au point bas du premier trimestre 2013, le nombre de transactions a progressé de 10,0 % ; mais il reste inférieur au plateau de plus de 800 000 ventes annuelles observé entre 2001 et 2007.

Les coûts des facteurs stables

Le coût des facteurs de production se maintient : l'index BT01 n'évolue quasiment pas par rapport au troisième trimestre 2013 (+ 0,1 %). Le salaire moyen par tête dans l'ensemble de la construction est en hausse de + 0,9 % sur un an. Dans le même temps, le prix de la construction, comprenant la marge, est de nouveau orienté à la hausse : + 0,9 % sur un an après - 0,9 % au trimestre précédent.

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

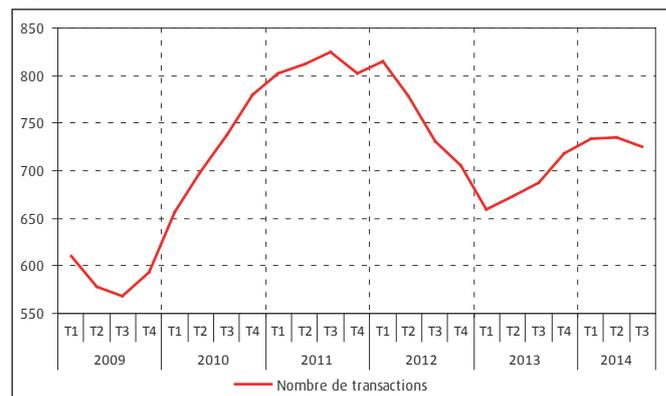
Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SOeS

Graphique 6 : nombre de transactions dans l'ancien

Logements cumulés sur un an



Source : CGEDD, d'après DGFiP et Bases Notariales

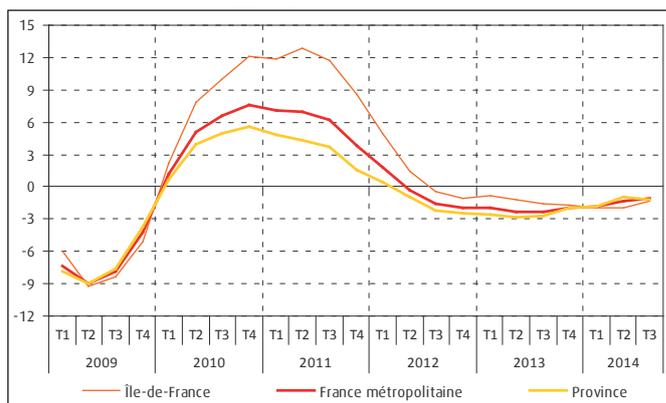
Les prix poursuivent globalement leur repli en France métropolitaine

Le prix de l'ancien (mesuré par l'indice Notaires-Insee) baisse en France métropolitaine de 0,6 % par rapport au trimestre précédent. En province les prix baissent de 0,9 %, alors qu'ils se stabilisent en île-de-France qui connaît cependant des évolutions contrastées entre les appartements et les maisons, respectivement en baisse de 0,8 % et en hausse de 1,6 %.

Depuis un an, les prix ont baissé de 1,1 % en France métropolitaine. Ce repli est similaire entre l'île-de-France et la province.

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

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Notaires-Insee

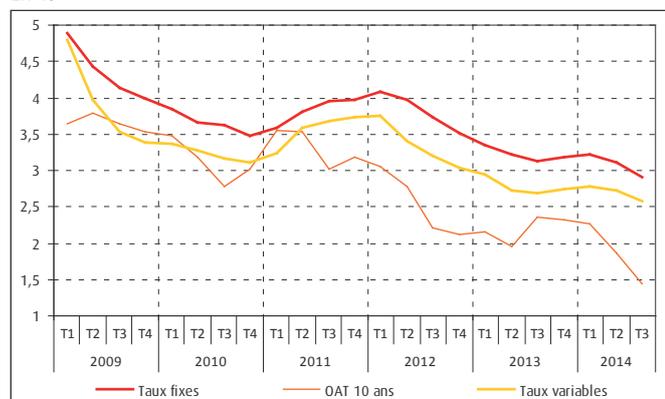
Selon les banques, la demande de crédits repartirait à la hausse dans un contexte de taux particulièrement attractifs

Les taux d'intérêt de nouveau en baisse

Les taux fixes des crédits à l'habitat se sont établis en moyenne à 2,9 % au troisième trimestre 2014, en baisse de 0,2 point par rapport au trimestre précédent. Les taux fixes repartent ainsi à la baisse après une tendance à la stabilisation depuis un an. Il en est de même pour les taux variables qui s'établissent désormais à 2,6 %, contre 2,7 % le trimestre précédent. Le taux de l'OAT 10 ans baisse nettement au troisième trimestre à un niveau proche des 1,4 %.

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

En %



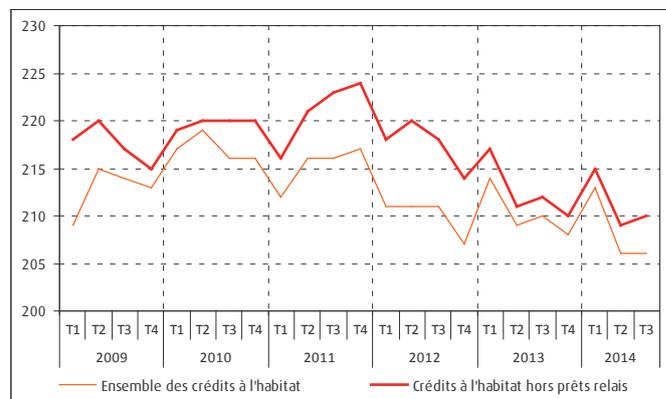
Source : Banque de France, calculs SOES

La durée des crédits se stabilise

La durée initiale moyenne des crédits immobiliers hors prêts relais est globalement stable au troisième trimestre pour s'établir à 210 mois contre 209 mois le trimestre précédent. Portée par la baisse des taux (voir supra), et avec le maintien de la durée des crédits, la capacité d'emprunt des ménages augmente de 2,0 %. En effet, un ménage qui pouvait s'endetter à hauteur de 150 000 € le trimestre précédent, peut désormais emprunter 153 000 € à mensualités identiques. Sur un an, la capacité d'emprunt est également en hausse de 1,1 %. En intégrant les prêts relais, qui représentent 3,9 % des crédits, la durée moyenne des crédits est stable à 206 mois.

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

En mois



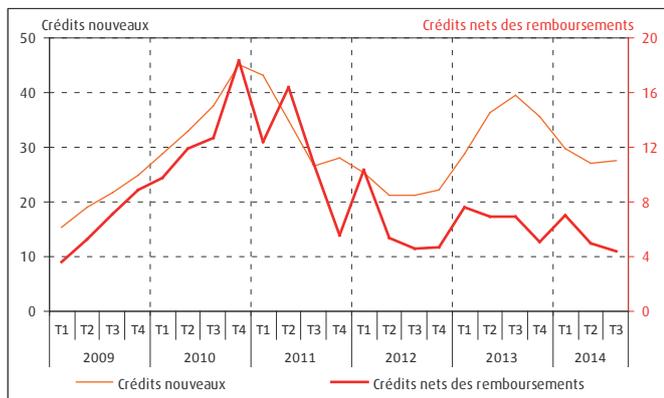
Source : Banque de France

Plus de crédits nouveaux mais plus de remboursements

Le volume des crédits nouveaux à l’habitat (y compris renégociations) est en hausse de 1,8 % et atteint 27,6 milliards d’euros après 27,1 milliards au deuxième trimestre. Sur un an, les crédits nouveaux sont cependant en nette baisse : - 30,3 %, sous l’effet notamment de la chute des renégociations. Apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux, le flux net de crédits est en baisse pour s’établir à 4,4 milliards d’euros contre 4,9 milliards le trimestre précédent. L’encours de crédits à l’habitat des ménages (828,0 milliards d’euros) progresse de 0,7 % par rapport au trimestre précédent.

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

Milliards d’euros, CVS-CJO



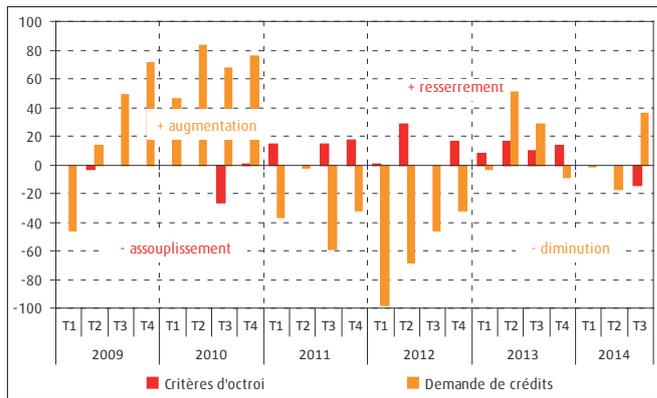
Source : Banque de France

Hausse de la demande de crédits ressentie par les banques

Les établissements de crédits font majoritairement état d’un rebond des sollicitations des clients au troisième trimestre 2014. Le solde d’opinion des banques se situe désormais à 35,6 points après - 17,4 au deuxième trimestre 2014. Parallèlement, après plusieurs trimestres de resserrements entamés au début de l’année 2011, les banques assoupliraient leurs critères d’octroi sur le troisième trimestre 2014 : le solde d’opinion se situe à - 14,1 points alors qu’il était stable au premier semestre. Enfin, les banques indiquent réduire, de nouveau, leurs marges sur les prêts à l’habitat.

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

Solde d’opinion des banques (en %)



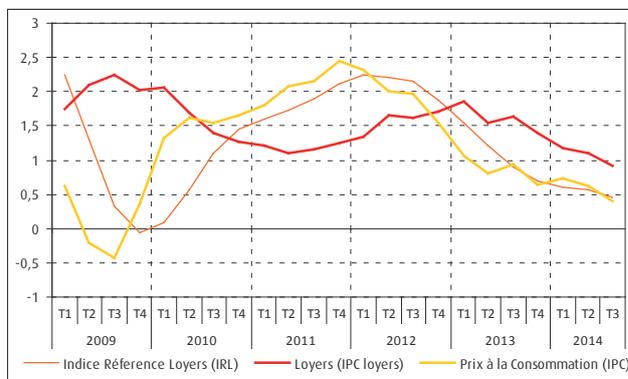
Source : Banque de France

Évolution des loyers

Au troisième trimestre, le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales - de l’ensemble du parc, à caractéristiques constantes - décélère légèrement : + 0,9 % après + 1,1 % au trimestre précédent. Cependant, il progresse toujours plus rapidement que l’indice des prix à la consommation (+ 0,4 % sur un an). Parallèlement, l’indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, décélère légèrement : + 0,5 % sur un an.

Graphique 12 : indices de prix dans le marché locatif

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SOeS

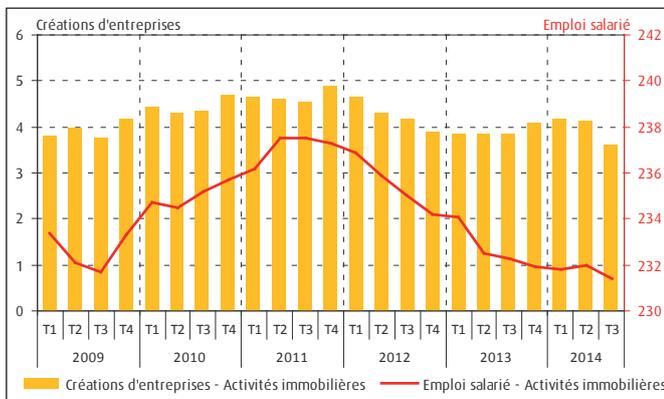
Les entreprises des activités immobilières affectées et un exercice dégradé dans le bâtiment

Coup d'arrêt pour les activités immobilières

En lien avec la baisse des transactions dans l'ancien et la nouvelle réglementation encadrant les honoraires des locations, les créations d'entreprises dans les activités immobilières (y compris auto-entrepreneurs) sont en net repli au troisième trimestre (- 13,0 %) après une légère baisse le trimestre précédent (- 0,7 %). Hors auto-entrepreneurs, le niveau des créations se dégrade également : - 12,5 % après + 0,3 % au deuxième trimestre. En glissement annuel, le repli est tout aussi marqué : - 6,3 % pour l'ensemble du secteur et - 13,6 % hors auto-entreprises. L'emploi salarié qui avait rebondi légèrement au deuxième trimestre 2014, repart à la baisse avec - 0,3 % à 231 400 employés à la fin du troisième trimestre.

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

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



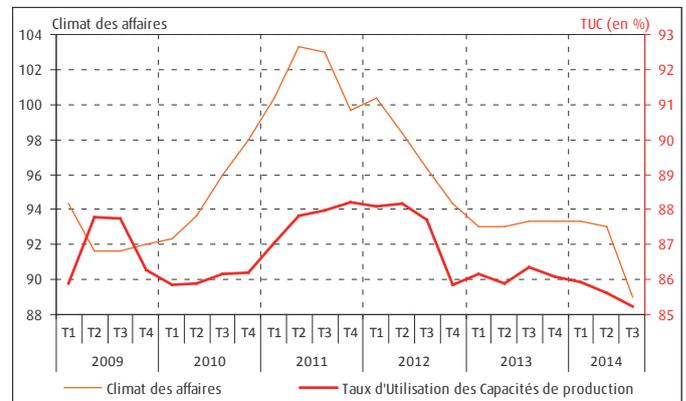
Source : Insee, Dares, Banque de France

Dans le bâtiment, le climat des affaires se replie fortement, les capacités de production sont moins utilisées

L'indicateur du climat des affaires baisse fortement à 89 points au troisième trimestre alors qu'il était stable depuis plus d'un an aux alentours des 93 points. Il se situe désormais 11 points en dessous de sa moyenne de long terme. Le taux d'utilisation des capacités de production (TUC) poursuit son repli depuis un an : il s'établit à 85,2 % au troisième trimestre. Par rapport au troisième trimestre 2013, le TUC a perdu 1,1 point et se situe désormais à un niveau qui n'avait pas été connu depuis plus de dix ans, 5 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



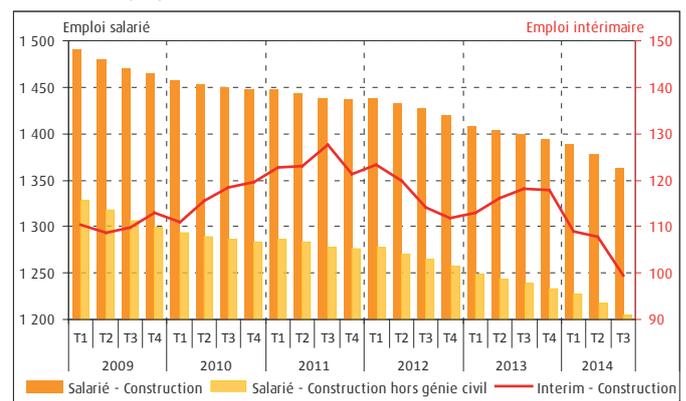
Source : Insee, calculs SOEs

La contraction de l'emploi dans la construction s'accélère

Fin septembre 2014, l'emploi salarié dans le secteur de la construction hors génie civil poursuit la baisse tendancielle entamée à la fin de l'année 2008 mais de façon plus marquée : il perd 1,1 % par rapport à juin 2014 pour s'établir à 1 204 milliers de salariés après avoir baissé de 0,8 % au trimestre précédent. Il en est de même pour l'intégralité du secteur de la construction qui perd près de 36 800 salariés en un an, soit une diminution de 2,6 %. L'emploi intérimaire, plus sensible aux fluctuations conjoncturelles, baisse fortement au troisième trimestre (- 7,6 %) dans l'ensemble de la construction (y compris génie civil) après - 1,2 % au trimestre précédent.

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers d'employés en fin de trimestre, CVS



Source : Insee, Dares

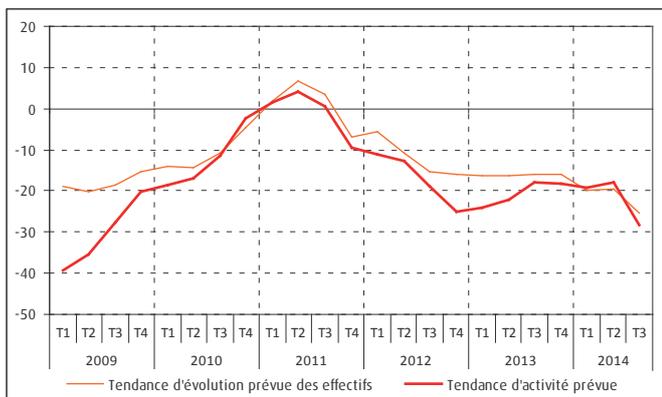
Les perspectives d'activité restent dégradées à court terme et les promoteurs incertains à plus long terme

Des perspectives d'activité dégradées à court terme

Selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité au cours des trois prochains mois sont plus dégradées que le trimestre précédent. Leur solde d'opinion baisse et se situe ce trimestre 26 points en dessous de sa moyenne de long terme. Il en est de même pour les effectifs qui pourraient se réduire à un rythme plus soutenu qu'anticipé le trimestre précédent. Le solde d'opinion se situe à - 25 points, en diminution de 9 points par rapport au troisième trimestre 2013.

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

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

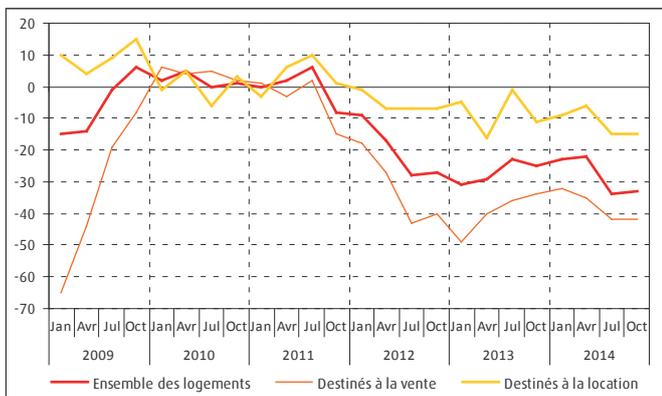


Source : Insee, calculs SOeS

Les anticipations de mises en chantier dans la promotion immobilière restent majoritairement baissières face à une faible demande. Après une amélioration en début d'année, les perspectives de mises en chantier dans les trois prochains mois se dégradent de nouveau en juillet et octobre pour se situer à - 33 points. Ce recul touche à la fois les perspectives de mises en chantier de logements destinés à la location et ceux destinés à la vente.

Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

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



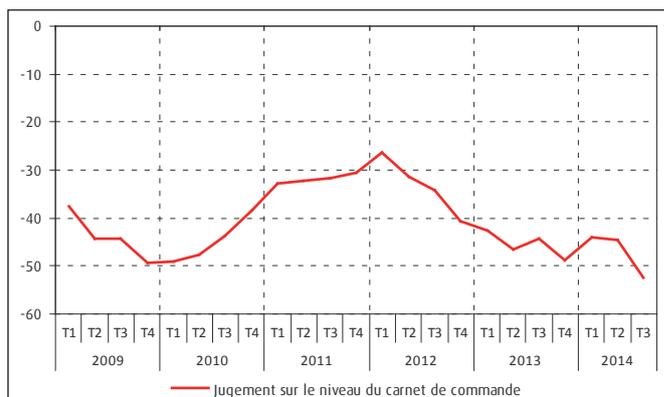
Source : Insee

Les carnets de commandes bien en dessous de leur moyenne de long terme

Dans l'industrie du bâtiment, les perspectives à moyen terme se dégradent. En effet, les chefs d'entreprise jugent leurs carnets de commandes inférieurs à la normale. Le solde d'opinion est en repli pour s'établir à - 52 points au troisième trimestre après - 45 points le trimestre précédent. Il se situe désormais à un niveau inférieur à celui de la fin de l'année 2009, au plus bas depuis le début des années 2000.

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

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



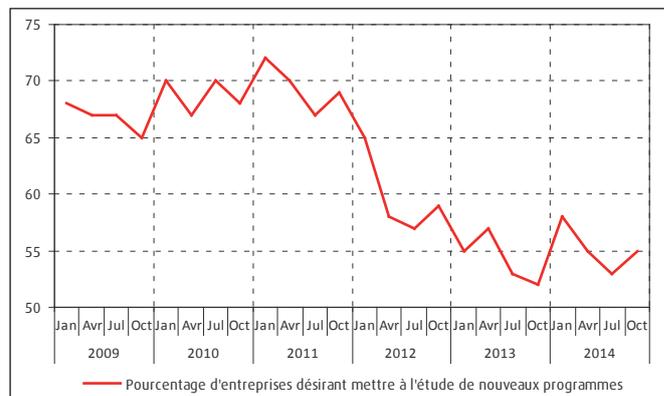
Source : Insee, calculs SOeS

Les promoteurs sont toujours hésitants à plus long terme

D'un trimestre à l'autre, les perspectives de long terme sont encore fluctuantes. La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets avait fortement rebondi en tout début d'année (+ 6 points) pour atteindre 58 %. Elle est cependant retombée dès avril puis juillet jusqu'à 53 % pour progresser à nouveau en octobre. Il reste que l'indicateur se situe à des niveaux particulièrement bas, 12 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 ou encore du volume des crédits à l'habitat. Les indicateurs soumis à révisions sont revus chaque trimestre 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).

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