

CONJONCTURE

L'actualité économique et immobilière

Décembre 2018 – N°78

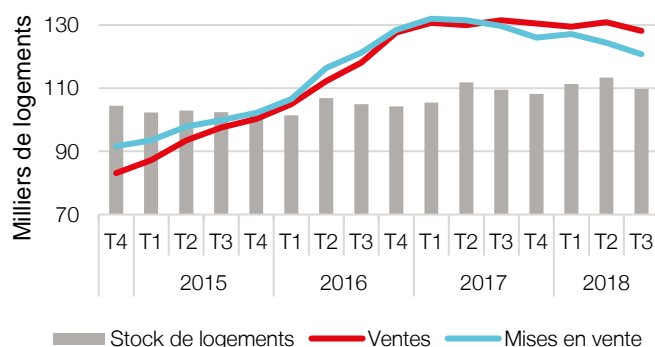
Conjoncture immobilière : le ralentissement de l'activité se confirme

Après les niveaux records atteints en 2017, le ralentissement de l'activité immobilière se confirme au 3^e trimestre 2018. Toute la chaîne de production est concernée : les ventes de logements neufs et les permis de construire reculent. Néanmoins le climat des affaires dans le secteur du bâtiment reste favorable, dans un contexte de taux d'intérêt bas.

Repli du marché du logement neuf

Après les niveaux historiquement élevés atteints en 2017, les ventes de logements neufs des promoteurs immobiliers sont en baisse significative au troisième trimestre 2018. En cumul annuel, cela représente 3 309 logements en moins, soit un recul de 2,5 % sur un an. Le repli est encore plus marqué pour les mises en vente, avec une baisse de 6,9 % (cf. graphique 1). Le secteur des maisons individuelles est le plus touché, avec des ventes en forte baisse (- 12,9 %). Les ventes d'appartements reculent quant à elles de 1,6 %.

> **Graphique 1 : évolution des ventes et mises en ventes de logements neufs par les promoteurs, en cumul sur 12 mois, et du stock de logements en vente**



Appartements et maisons individuelles groupées destinés à la vente, hors secteur locatif, France métropolitaine. Sources : ECLN, CGDD

Si le prix de vente moyen pour les appartements neufs continue de croître (+ 3 % en glissement annuel à 4 076 € / m²), celui des maisons individuelles décline de

3,5 %, soit la première baisse en glissement annuel depuis 3 ans.

Le recentrage progressif depuis cette année du prêt à taux zéro (PTZ) et du dispositif Pinel pour l'investissement locatif sur les zones tendues (cf. Conjoncture n°75) pèse sur les ventes. Au 2^e trimestre 2018, 15 547 PTZ ont été signés dans le neuf contre 22 999 l'année précédente¹, soit une chute de 32,4 %. Cette baisse est, pour grande partie, située dans les zones détendues (B2 et C). De même, les ventes dans le cadre d'investissements locatifs de particuliers baissent de 13 % en septembre 2018 (cumul sur 12 mois) par rapport à septembre 2017².

Le marché de l'ancien continue, lui, d'enregistrer des volumes de transaction très élevés (947 000 logements vendus sur 12 mois en août, + 1,6 % en glissement annuel), avec des prix orientés à la hausse (+ 2,9 % sur un an au 3^e trimestre).

Les taux des crédits à l'habitat (à long terme et à taux fixe) continuent de baisser légèrement à 1,51 % en septembre (1,58 % en avril). En lien avec des ventes et des prix demeurant à un niveau élevé, l'encours de crédit à l'habitat continue de croître de + 5,7 % sur un an en septembre³.

Recul des permis de construire

Si le nombre de permis de construire et de mises en chantier restent à des niveaux élevés (respectivement à 470 600 et 419 700 logements en cumul 12 mois en septembre 2018), la tendance en 2018 est baissière pour le secteur de la construction. En cumul sur 12 mois, les permis de construire connaissent un recul de 5,8 % en septembre 2018 en glissement annuel. Les mises en chantier, elles, progressent encore légèrement (+1,6 % par rapport à septembre 2017, cf. graphique 2).

Les permis de construire sont en baisse dans toutes les régions métropolitaines en glissement annuel, excepté dans les Hauts-de-France (+ 2 %). Les plus forts reculs sont enregistrés pour la région Centre-Val de Loire (- 14 %), la Corse (- 12,9 %), la Région Occitanie (- 11,9 %)

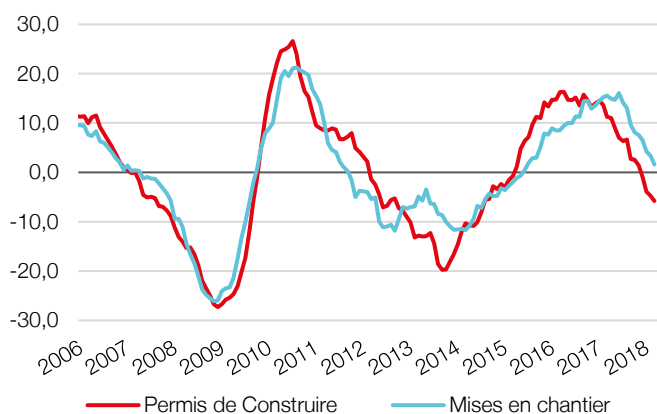
¹ Source : Société de Gestion des Financements et de la Garantie à l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS)

² Source : Fédération des promoteurs immobiliers

³ Source : Banque de France

et la région Bourgogne-Franche-Comté (- 10,1 %). Les situations régionales des mises en chantier sont encore plus contrastées avec une baisse de 16,7 % pour la Corse ou de 7,9 % pour la Nouvelle-Aquitaine et une hausse de 12,7 % pour la Bretagne et 8,8 % pour la région Grand Est.

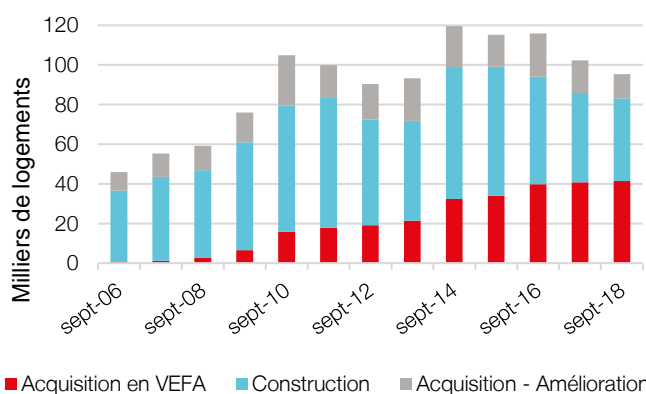
> Graphique 2 : évolution de la construction de logements (variation du cumul 12 mois glissants)



Secteur public et privé. Source : Sit@del2, CGDD. Dernier point : sept 2018

Le secteur du logement social représente environ un quart de la construction de logement en France. Si le secteur a joué un rôle d'amortisseur contracyclique lors des crises immobilières de 2008/2009 et 2013/2015, l'activité du logement social marque le pas comme l'ensemble de la construction au T3 2018 (cf. graphique 3), avec un nombre de logements financés en baisse de 6,7 % par rapport au T3 2017. Le secteur a été en particulier affecté par des mesures importantes en loi de finances 2018 (Réduction de Loyer de Solidarité et augmentation de la TVA) et est en phase de regroupement accéléré, suite à la loi ELAN.

> Graphique 3 : nombre de logements sociaux financés en cumul sur 12 mois par la Banque des Territoires



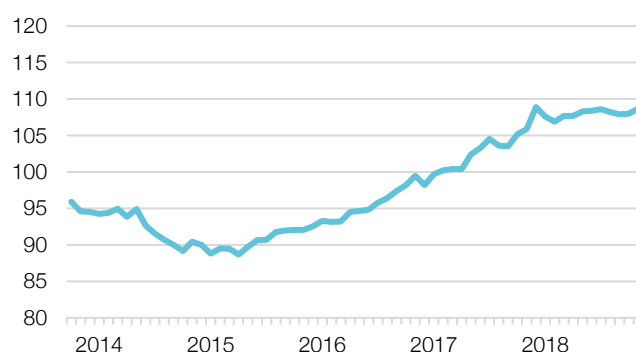
Logement social, incluant habitat spécifique, ANRU, France métropolitaine et DOM. Source : Banque des Territoires

Par ailleurs, la part de la VEFA⁴ dans la production de logement sociaux continue de progresser, s'établissant à 43 % en septembre 2018 contre 40 % en septembre 2017.

Perspectives : le climat des affaires dans le bâtiment reste favorable

Malgré le ralentissement de l'activité observé depuis le début de l'année, le climat des affaires dans le bâtiment reste à un niveau élevé selon l'enquête de conjoncture de l'Insee de novembre 2018. Les opinions des professionnels du secteur sur l'activité future sont très bonnes et ne montrent pas de signes de fléchissement (cf. graphique 4).

> Graphique 4 : climat des affaires dans le bâtiment



Source : Insee. Dernier point : novembre 2018

Les taux des crédits à l'habitat devraient rester bas au cours des prochains mois, en lien avec des taux directeurs qui demeureraient inchangés au moins jusqu'à l'été 2019 (cf. Conjoncture n°77). Cela soutiendra la demande de logement au cours des prochains mois. A moyen terme, la progression attendue du nombre de ménages en France soutiendra également les ventes de logement.

⁴ Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Données cumulées sur 12 mois.

Avertissement : les travaux objets de la présente publication ont été réalisés à titre indépendant par le service des Études de la Direction des prêts de la Banque des Territoires. Les opinions et prévisions figurant dans ce document reflètent celles de son ou ses auteurs à la date de sa publication, et ne reflètent pas nécessairement les analyses ou la position officielle de la Banque des Territoires ou, plus largement, de la Caisse des Dépôts. La Banque des Territoires n'est en aucun cas responsable de la teneur des informations et opinions contenues dans cette publication, y compris toute divulgation ou utilisation qui en serait faite par quiconque.

Banque des Territoires - Caisse des Dépôts - Directeur de la publication : Marianne Laurent - Responsable de la rédaction : Guillaume Gilquin, guillaume.gilquin@caissedesdepots.fr
Auteur : Baptiste Sion - Ont contribué à la rédaction : Julien Garnier, Henri-Claude Granier - Abonnement gratuit : etudesdfe@caissedesdepots.fr - www.prets.caissedesdepots.fr - Dépôt légal et ISSN en cours.