

CONJONCTURE

L'ACTUALITÉ ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

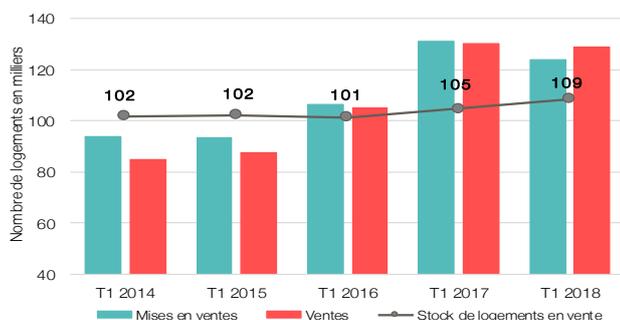


Conjoncture immobilière : l'activité ralentit légèrement début 2018, après une année 2017 record

Après une année de tous les records en 2017, la dynamique du secteur immobilier entre dans une phase de ralentissement depuis le début de l'année. Toute la chaîne de production est concernée : les ventes de logements neufs reculent légèrement tandis que les derniers indicateurs liés à la construction montrent des signes de tassement.

Au premier trimestre 2018, les ventes de logements neufs par les promoteurs, cumulées sur un an, ont reculé de 1,2% par rapport au premier trimestre de 2017. Toutefois, elles demeurent à des niveaux historiquement élevés avec 129 000 transactions sur un an contre 102 000 en moyenne sur la période 2014-2017 (graphique 1). Les mises en vente ont quant à elles reculé de 5,3% avec 124 000 logements sur un an, mais demeurent largement supérieures à leur moyenne de 106 000 logements sur 2014-2017. Le prix moyen des appartements est à son plus haut niveau avec 4 070€/m² (+2,8% par rapport au T1 2017) tandis que le prix moyen des maisons individuelles en secteur groupé atteint 264 000€ (+3,3%).

Graphique 1 : un léger recul des ventes début 2018 (logements collectifs et individuels, cumul sur 12 mois)



Source : Commissariat général au développement durable (CGDD).

En 2017, le marché de l'ancien a été très dynamique avec 968 000 logements vendus (+14,7% par rapport à 2016). La bonne dynamique se poursuit début 2018 mais à un rythme légèrement moins soutenu avec 965 000 logements vendus en cumul annuel fin février (+10,9% en glissement annuel). Par ailleurs, la hausse des prix dans l'ancien s'est poursuivie en 2017 (+3,4% sur un an au T4 2017)¹.

En lien avec l'augmentation des ventes et des prix et la faiblesse des taux d'intérêt (1,6% pour les crédits à l'habitat à long terme à taux fixe), l'encours de crédit à l'habitat continue de croître (+5,7% sur un an au T1 2018)².

Décélération des mises en chantier et des permis de construire

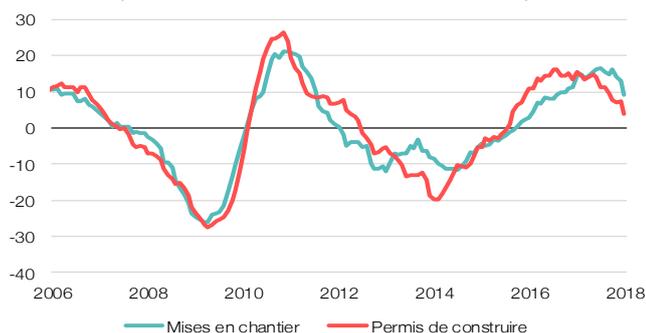
Au premier trimestre 2018, les mises en chantier et les permis de construire, en cumul sur un an, décélèrent, confirmant le ralentissement amorcé mi-2017. La tendance reste néanmoins haussière avec une croissance de 9,2% des mises en chantier (425 800 fin mars) et de 3,7% des permis de construire (496 300 fin mars, graphique 2). Au cours des derniers mois, les permis de construire sont notamment repartis à la hausse en glissement trimestriel au T1 2018 (données cvs-cjo) après avoir diminué au T4 2017, ce qui devrait soutenir les mises en chantier dans les prochains mois.

La progression des mises en chantier s'observe dans toutes les régions françaises, en dehors de la Corse et de l'Outre-Mer. En revanche, le bilan des permis de construire est plus contrasté au niveau régional avec une forte hausse en Auvergne-Rhône-Alpes (+11,5%), Bretagne (+8,1%) et un recul en Bourgogne-Franche-Comté (-8,1%), Centre-Val de Loire (-5,9%).

¹ Source : Notaires de France

² Source : Banque de France

Graphique 2 : progression des permis de construire et mises en chantier (taux de croissance, cumul sur 12 mois)



Source : Commissariat général au développement durable.
 Dernier point : cumul sur un an au T1 2018.

Perspectives : le climat des affaires reste favorable, dans un contexte de taux bas

D'après l'enquête Insee du mois d'avril, le climat des affaires dans l'industrie du bâtiment est stable à un niveau très au-dessus de sa moyenne de longue période. En outre, l'opinion des industriels du secteur sur l'activité future s'améliore.

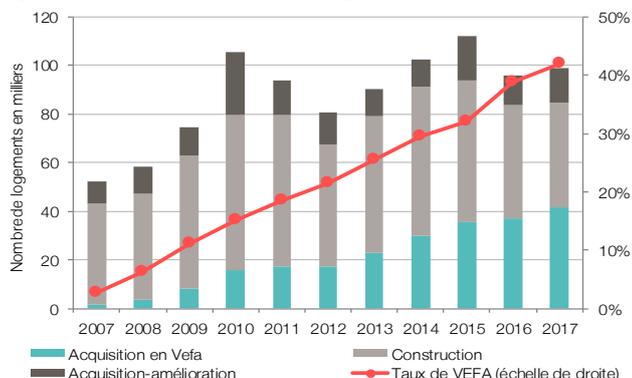
Dans les prochains mois, les perspectives du secteur immobilier seront notamment guidées par les évolutions des taux d'intérêt. Les taux directeurs devraient rester proches de zéro avant de remonter graduellement à partir de 2019. La BCE prépare la normalisation de sa politique monétaire à un rythme très mesuré. Malgré un léger ralentissement de la croissance en zone euro au début de l'année, la BCE laisse entrevoir un arrêt de sa politique d'achats nets d'actifs fin 2018 (actuellement de 30 Md€ par mois jusqu'en septembre).

Par ailleurs, les réformes des aides à l'accession pourraient peser sur le secteur du logement neuf. Tandis que les dispositifs fiscaux (Pinel et prêt à taux zéro - PTZ) sont prolongés pendant quatre ans dans les zones les plus tendues, dans les zones détendues (B2 et C), le dispositif « Pinel » est supprimé et le montant du PTZ pour les logements neufs est réduit (maximum de 20% du montant de l'achat au lieu de 40%). Il sera supprimé fin 2019. Pour l'achat d'un logement ancien avec travaux, le PTZ a été prolongé pour quatre ans dans les zones détendues. En 2017, ces dispositifs ont accompagné une majorité des ventes dans le neuf 96 500 PTZ ont été émis³ et la part des investissements locatifs dans les ventes de logements neufs par les promoteurs s'élève à 54%).

La part de la VEFA³ dans la production de logements sociaux en hausse constante

En 2017, la Caisse des Dépôts a financé la production de 99 000 logements sociaux (hors habitat spécifique), un niveau élevé, en hausse par rapport à 2016 (+3%). Les logements financés se répartissent de la manière suivante : 43 500 logements en maîtrise d'ouvrage directe, 14 000 en acquisitions-améliorations et 41 500 acquisitions par le biais de la VEFA. Ainsi, la production en maîtrise d'ouvrage directe diminue depuis 10 ans (44% des logements) au profit de la VEFA qui atteint 42% des logements financés par la CDC (graphique 3).

Graphique 3 : le poids de la VEFA dans la production de logements sociaux continue d'augmenter



Source : Caisse des Dépôts, nombre de logements financés en direct hors logements pour les personnes âgées, les jeunes et hébergement d'urgence

³ VEFA : vente en l'état futur d'achèvement

⁴ Source : Société de Gestion des Financements et de la Garantie à l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS)

Caisse des Dépôts - Direction des prêts
 Directeur de la publication : Marianne Laurent
 Responsable de la rédaction : Guillaume Gilquin
 Auteur : Anne-Lise Cornen
 Abonnement gratuit : etudesdfe@caissedesdepots.fr - www.prets.caissedesdepots.fr
 Dépôt légal et ISSN en cours.

Avertissement : les travaux objets de la présente publication ont été réalisés à titre indépendant par le service des Études de la direction des prêts. 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 direction des prêts ou, plus largement, de la Caisse des Dépôts. La Caisse des Dépôts 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.

■ www.prets.caissedesdepots.fr
 Retrouvez toutes nos études : éclairages, conjoncture, perspectives et Atlas et abonnez-vous sur notre site, rubrique « Regards d'experts »

Direction des prêts
 72 avenue Pierre Mendès France
 75914 Paris cedex 13
 Tél. : 01 58 50 00 00

