



# 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 premier trimestre 2020

JUILLET 2020

Au premier trimestre 2020, la conjoncture de l'immobilier est impactée par le début du confinement lié à la lutte contre le Covid-19 à partir du 17 mars 2020. Cet événement inédit a mécaniquement interrompu une grande partie de l'activité du secteur du logement et de la construction sur la deuxième quinzaine de mars, et l'évolution de la plupart des indicateurs en est le reflet : accentuation de la baisse des mises en vente et des réservations dans le neuf (respectivement - 27,9 % et - 24,2 % sur un an), net recul des mises en chantier (- 11,3 % par rapport au trimestre précédent), repli des transactions dans l'ancien (- 2,6 % en glissement trimestriel), durcissement des critères d'octroi des crédits et baisse du volume des crédits, recul de la création d'entreprise dans l'immobilier (- 9,4 % par rapport au trimestre précédent), repli de l'emploi et en particulier de l'intérim en fin de trimestre (- 60,5 % en glissement trimestriel dans la construction). En revanche, d'autres indicateurs ne sont pas encore impactés, sinon de manière limitée, par la crise sanitaire : prix des logements anciens, taux d'intérêt, taux d'utilisation des capacités de production, climat des affaires, perspectives d'activité et d'emploi dans le bâtiment. S'agissant des indicateurs d'opinion, il faut attendre avril 2020 pour que les anticipations se retournent brutalement.

#### NETTE ACCENTUATION DE LA BAISSÉ DANS LE NEUF

La baisse des mises en vente s'accroît dans la promotion immobilière

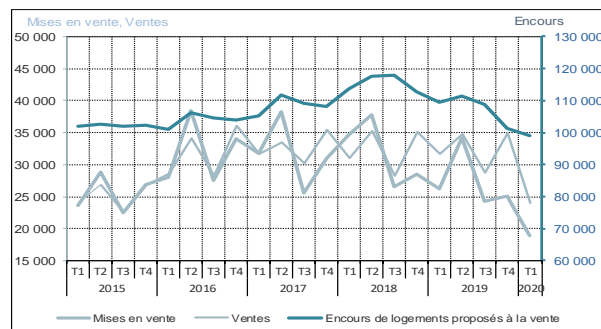
Les mises en vente aux particuliers descendent à un niveau très bas au premier trimestre 2020 (18 900 logements).

Leur baisse s'accroît donc nettement (- 27,9 % sur un an, après - 12,0 % au trimestre précédent).

Les réservations (ventes) sont également en forte diminution (- 24,2 % sur un an après - 0,5 % au trimestre précédent), soit 24 000 logements réservés. Les annulations de réservation augmentent de 1,5 % (4 000 logements annulés contre 3 900 un an auparavant) représentant l'équivalent de 16,5 % des réservations, soit quatre points de plus qu'au premier trimestre 2019. Au total, la baisse de l'encours de logements proposés à la vente se poursuit (- 9,6 % sur un an après - 10,2 % au trimestre précédent). Il s'établit désormais à 99 100 logements.

#### Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers

Logements



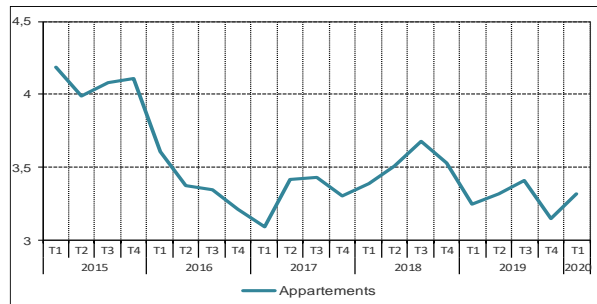
Source : SDES, ECLN

Les délais d'écoulement des appartements augmentent légèrement sur un an (3,3 trimestres contre 3,2 trimestres un an auparavant).

## Conjoncture de l'immobilier : résultats au premier trimestre 2020

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

Nombre de trimestres



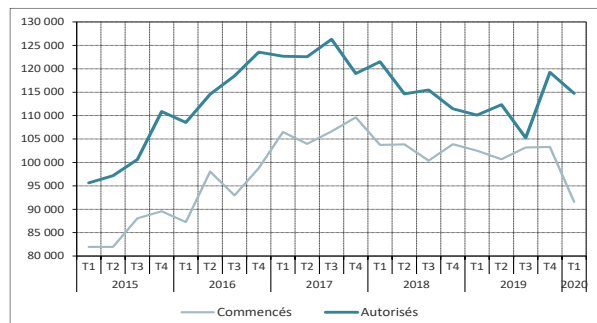
Source : SDES, ECLN

### Net recul des mises en chantier

En données CVS-CJO, le nombre de logements autorisés (y compris la construction individuelle et le logement social) se replie en glissement trimestriel (- 3,8 %, soit - 4 500 logements), alors qu'il s'était redressé de 13,3 % au trimestre précédent, probablement du fait de l'imminence des élections municipales. Les autorisations ont notamment baissé de 15,9 % en mars après un repli de 7,0 % en février et une hausse de 4,4 % en janvier. Le nombre de logements commencés recule nettement (- 11,3 % par rapport au trimestre précédent, soit - 11 700 logements) après une très légère hausse au quatrième trimestre 2019 (+ 0,1 %). Les mises en chantier ont notamment chuté de 37,9 % en mars après un repli de 6,3 % en février et une hausse de 7,3 % en janvier. Leur nombre redescend, ainsi, à un niveau (91 600) inédit depuis le troisième trimestre 2016.

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

Logements CVS-CJO, estimations en date réelle

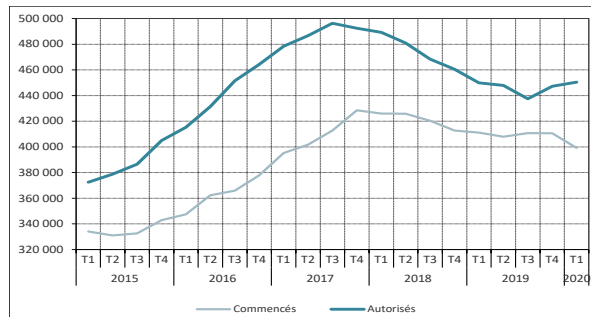


Source : SDES, estimations Sit@del2

En données brutes cumulées sur un an et en glissement annuel, le nombre d'autorisations se redresse très légèrement après sept trimestres consécutifs de baisse (+ 0,1 % après - 2,9 % et - 6,6 %). En revanche, la baisse des mises en chantier s'accélère (- 2,9 % après - 0,5 %). Le nombre de logements autorisés et de logements commencés s'élève respectivement à 450 500 unités et 399 200 unités.

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

Logements cumulés sur un an, estimations en date réelle



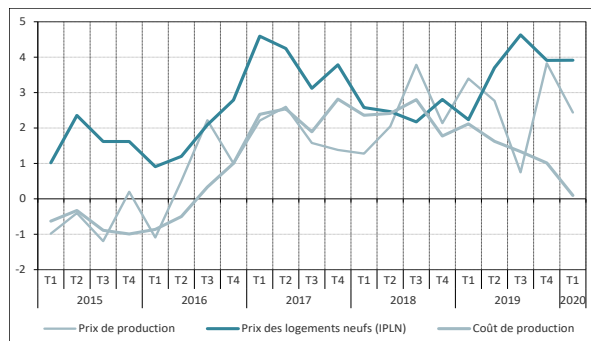
Source : SDES, estimations Sit@del2

### La hausse des coûts de production dans la construction de bâtiments décélère nettement

Les prix de production de la construction neuve à usage d'habitation continuent de progresser en rythme annuel (+ 2,4 % après + 3,8 %). L'augmentation des coûts de production dans la construction de bâtiments décélère nettement (+ 0,1 % sur un an après + 1,0 % et + 1,3 % aux deux trimestres précédents). En effet, les coûts salariaux continuent de ralentir (+ 0,5 % sur un an, après + 1,8 % et + 2,1 % aux deux trimestres précédents), alors que les coûts des matériaux reculent pour la première fois depuis le quatrième trimestre 2016 (- 0,7 % après 0,0 %).

### Graphique 5 : indices de prix et de coût de production

Évolution annuelle en % (T/T-4)



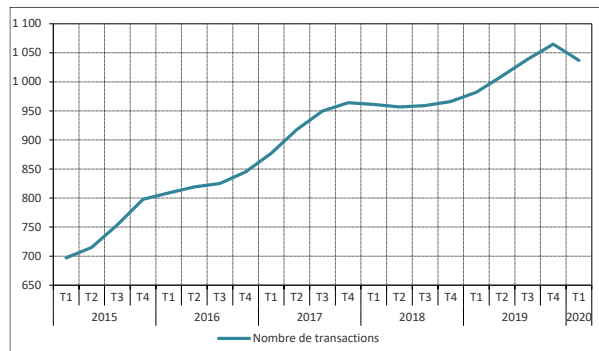
Source : Insee, calculs SDES

### DANS L'ANCIEN, LES TRANSACTIONS SE REPLIENT ALORS QUE LES PRIX POURSUIVENT LEUR HAUSSE

#### Repli des transactions

Au premier trimestre 2020, le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) est en repli pour la première fois depuis le deuxième trimestre 2018 (- 2,6 % par rapport au cumul du trimestre précédent, soit 28 000 transactions de moins). Avec 1 037 000 ventes, elles demeurent, toutefois, à un niveau très élevé.

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



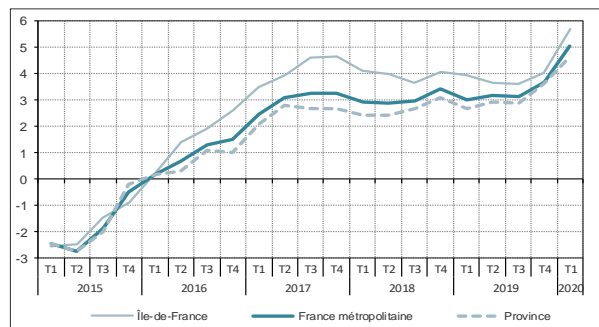
Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

**La hausse des prix des logements anciens continue de s'accélérer**

Après une tendance à la baisse, de fin 2011 à fin 2015, les prix dans l'ancien ont augmenté de façon très soutenue. Au premier trimestre 2020, la hausse des prix continue de s'accélérer (+1,9 % en glissement trimestriel après +1,4 %). Comme aux trois trimestres précédents, cette hausse est un peu plus soutenue en Île-de-France (+2,2 %) qu'en province (+1,6 %). Sur un an, la progression des prix s'établit à +5,0 % (après +3,7 % au trimestre précédent) avec une hausse également plus forte en Île-de-France (+5,7 % après +4,0 %) qu'en province (+4,6 % après +3,6 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

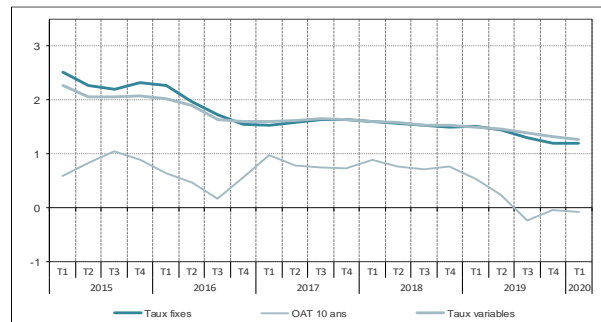
**LE VOLUME DES CRÉDITS NOUVEAUX DIMINUE**

**Les taux d'intérêt se stabilisent**

Les taux fixes des crédits à l'habitat se stabilisent à 1,2 % après trois trimestres consécutifs en légère baisse. Les taux variables se stabilisent également à 1,3 %. Le taux de l'OAT\* 10 ans redevient négatif (-0,1 %) après s'être redressé au trimestre précédent (0,0 % après -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

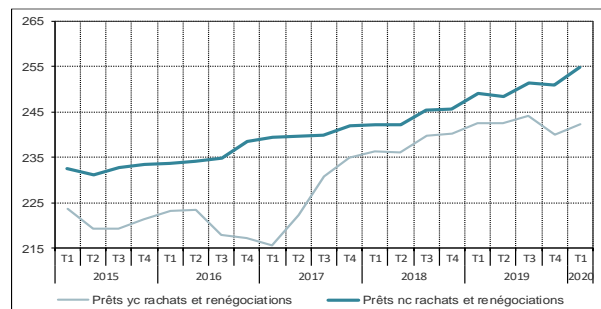
\* OAT : Obligation assimilable du Trésor

**Les durées des crédits repartent à la hausse**

La durée initiale moyenne des crédits immobiliers, hors rachats et renégociations, progresse de 4 mois par rapport au trimestre précédent à 255 mois. Sur un an, la durée des crédits s'allonge de 6 mois, entraînant une augmentation de la capacité d'emprunt des ménages. En intégrant les rachats et renégociations, la durée moyenne des crédits est en hausse de 2 mois par rapport au trimestre précédent. Elle s'établit à 242 mois, soit 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



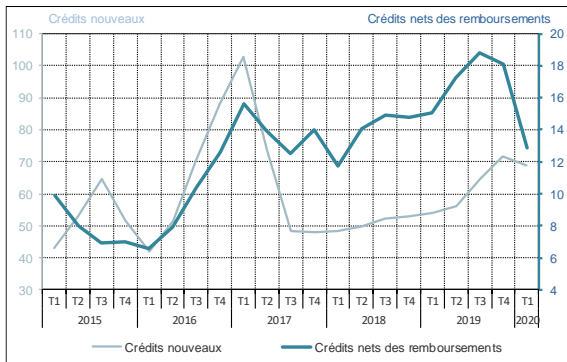
Source : Banque de France

**Le volume de crédits nouveaux se replie**

En données CVS-CJO, le volume des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) se replie pour la première fois depuis le quatrième trimestre 2017 (-4,2 % en glissement trimestriel, dont -19,5 % en mars, après +11,0 % au trimestre précédent). Il s'établit à 68,8 milliards d'euros, soit 3 milliards de moins qu'au trimestre précédent. Le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) accentue son repli amorcé au trimestre précédent (-28,7 %, dont -94,1 % en mars, après -4,0 % au quatrième trimestre), et descend à 12,9 milliards d'euros. Au total, l'encours de crédits à l'habitat des ménages ralentit sa progression (+1,0 % après +1,8 % au trimestre précédent) : celui-ci s'établit désormais à 1 090 milliards d'euros.

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

Milliards d'euros, CVS-CJO



Source : Banque de France

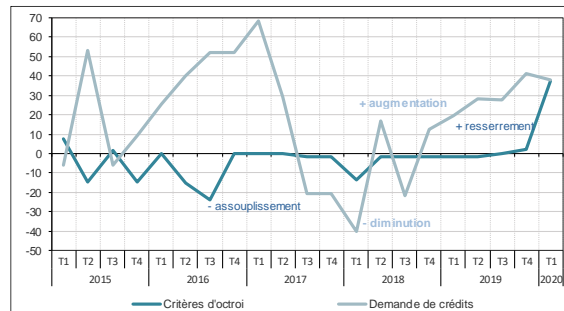
**Les critères d'octroi de crédits se resserreraient très fortement**

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 premier trimestre 2020 : le solde d'opinion des banques se situe ainsi à + 38 points après + 41 points au trimestre précédent.

En revanche, les critères d'octroi de crédit à l'habitat se resserreraient très fortement. En effet, le solde d'opinion, qui traduit une variation dans le temps de l'attitude restrictive ou prodigue des banques, bondit de 37 points (après + 2 points au trimestre précédent), soit une hausse qui n'avait plus été observée depuis le deuxième trimestre 2008 (+ 36 points) au moment de la crise financière. La marge des banques sur les prêts à l'habitat poursuivrait sa dégradation (solde d'opinion à - 7 points ce trimestre après - 4 points).

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

Solde d'opinion des banques (en %)

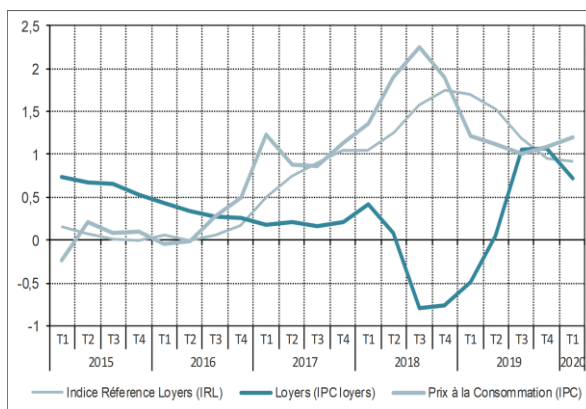


Source : Banque de France

**Évolution des loyers**

Au premier trimestre 2020, les loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – continuent de progresser (+ 0,7 % en rythme annuel après + 1,1 % aux deux trimestres précédents). 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 1,2 % sur un an (après + 1,1 % au trimestre précédent). La hausse de l'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, continue de ralentir (+ 0,9 % sur un an après + 1,0 % et + 1,2 % aux deux trimestres précédents).

**Graphique 12 : indices de prix dans le marché locatif**  
Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

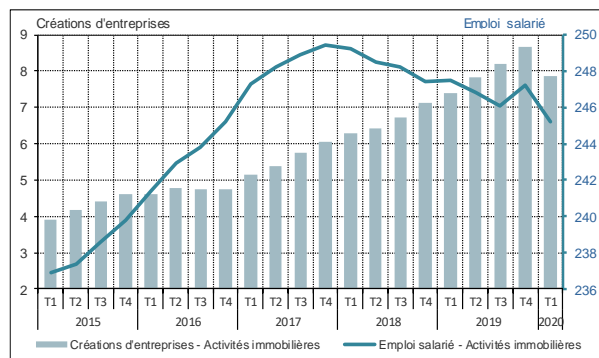
### RECU DE L'EMPLOI DANS LES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES ET LE BÂTIMENT

#### Les créations d'entreprises reculent dans l'immobilier

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) reculent pour la première fois depuis le troisième trimestre 2016 (- 9,4 % en glissement trimestriel après + 5,8 % au trimestre précédent) à 7 850 unités. L'emploi salarié baisse également (- 0,8 % en glissement trimestriel), alors qu'il s'était redressé au trimestre précédent (+ 0,4 %), interrompant une tendance à la baisse amorcée au premier trimestre 2018. Il s'établit à 245 200 salariés.

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

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



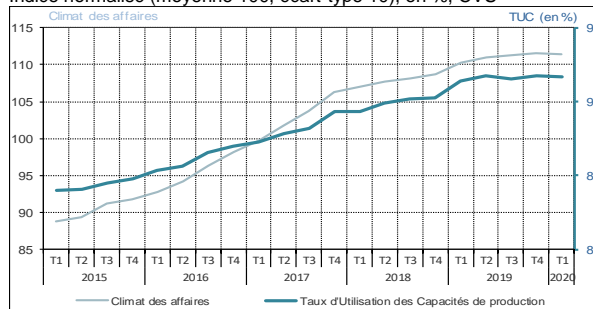
Sources : Insee ; Dares ; Banque de France

#### Dans le bâtiment, le climat des affaires au premier trimestre 2020 fléchit légèrement

Le climat des affaires dans le bâtiment fléchit légèrement pour la première fois depuis cinq ans (- 1 point à 111 points) mais demeure au-dessus (+ 8 points) de sa moyenne sur les quinze dernières années. Cet indicateur ne reflète encore que très partiellement les fortes inquiétudes sur l'activité économique liées à la crise sanitaire car celle-ci ne se concrétise réellement qu'en fin de trimestre. Le taux d'utilisation des capacités de production (TUC) est stable à 91,7 %, après un léger rebond (+ 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



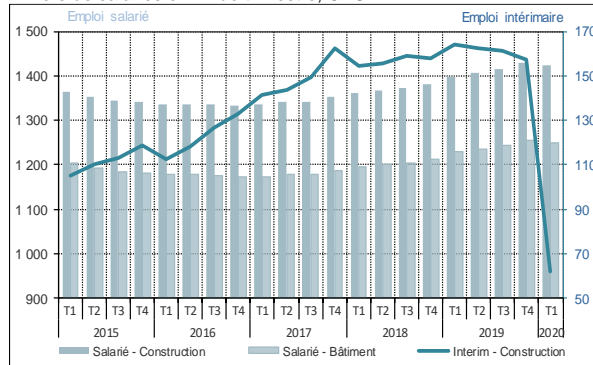
Source : Insee, calculs SDES

#### L'emploi intérimaire chute fortement dans la construction en fin de trimestre

À la fin du premier trimestre 2020, l'emploi salarié, hors intérim, dans le secteur du bâtiment (construction hors génie civil) est en repli pour la première fois depuis le quatrième trimestre 2016 (- 0,4 % en glissement trimestriel après + 0,8 % au trimestre précédent) et s'établit à 1 248 500 salariés. L'évolution est similaire pour l'ensemble du secteur de la construction y compris génie civil qui compte 1 422 400 salariés en fin de trimestre. L'intérim dans la construction chute très fortement en fin de trimestre dans un contexte de confinement généralisé de la population à partir de la mi-mars (*l'intérim est mesuré au cours de la dernière semaine de mars*) : - 60,5 % par rapport à la fin 2019 (- 2,6 % au trimestre précédent), soit 62 100 emplois contre 157 300 au trimestre précédent. Il connaît également un très fort recul dans les activités immobilières (- 37,1 % en glissement trimestriel après + 2,8 % au trimestre précédent).

#### Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers de salariés en fin de trimestre, CVS



Sources : Insee ; Dares

### DES PERSPECTIVES ENCORE FAVORABLES DANS LE BÂTIMENT AU PREMIER TRIMESTRE

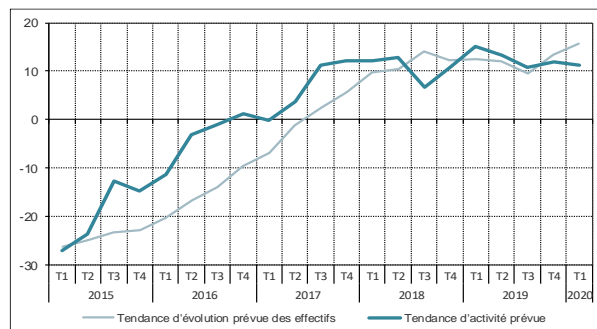
#### Les perspectives d'activité restent positives dans le bâtiment

En moyenne, sur les trois premiers mois de 2020, les perspectives d'activité des entrepreneurs du bâtiment sur les trois prochains mois restent positives avec un solde d'opinion à + 11 points qui toutefois ralentit légèrement par rapport au trimestre précédent (+ 12 points). Si le solde d'opinion s'infléchit en mars (+ 7,4 points contre + 15,9 points le mois précédent), il faut attendre avril 2020 pour que les anticipations se retournent brutalement, avec la forte chute de l'activité à la suite du confinement (le solde d'opinion chute à - 86 en avril, traduisant le pessimisme de la quasi-totalité des entrepreneurs).

Le solde concernant les effectifs anticipés continue également d'être nettement positif au premier trimestre 2020 et de progresser (+ 16 points après + 13 points au trimestre précédent). Il faut, là aussi, attendre avril 2020 pour que les anticipations se retournent (- 17 points en avril 2020)

#### 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

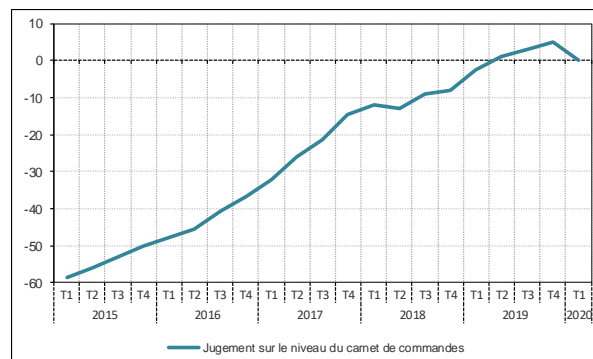
#### Le jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment se replie

Le solde d'opinion correspondant au jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment fléchit (- 5 points) pour la première fois depuis le deuxième trimestre 2018. Redescendant à 0 point, il reste néanmoins nettement au-dessus de sa moyenne sur les quinze dernières années (- 25 points). Après avoir été négatif pendant 11 ans à partir de la crise financière, ce solde était redevenu positif lors des trois précédents trimestres.

Pour cet indicateur d'opinion, il faudra, comme pour les précédents, attendre avril pour observer un très fort retournement à la baisse (solde de - 26 points en avril 2020).

#### Graphique 17 : jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment

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



Source : Insee, calculs SDES

#### DONNÉES ISSUES DE L'ENQUÊTE TRIMESTRIELLE DE CONJONCTURE DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Dans le contexte de crise sanitaire due au Covid-19 et en particulier pendant la période de confinement général, l'Insee a dû redéfinir ses priorités et adapter ses travaux. Ainsi, l'enquête trimestrielle de conjoncture dans la promotion immobilière, qui n'a pas de caractère obligatoire, n'a pas été conduite en avril 2020. Par conséquent, les données relatives aux perspectives de mises en chantier et de mise à l'étude de nouveaux projets dans le secteur de la promotion immobilière ne peuvent pas être publiées ce trimestre.

## 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 contenus 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 : juillet 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](mailto:diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr)

[www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

