



Conjoncture de l'immobilier

Résultats au deuxième trimestre 2020

OCTOBRE 2020

Au deuxième trimestre 2020, l'impact du confinement sur la conjoncture de l'immobilier s'accroît.

Cet événement inédit, qui a mécaniquement interrompu une grande partie de l'activité du secteur du logement et de la construction sur une période allant de la deuxième quinzaine de mars à la mi-mai, imprime sa marque sur l'évolution des indicateurs d'activité au deuxième trimestre 2020 : dans le logement neuf, accélération du recul des autorisations, des mises en chantier et de la commercialisation et augmentation des délais d'écoulement des appartements ; poursuite du repli des transactions dans l'ancien ; forte diminution du volume des crédits ; accentuation de la baisse des créations d'entreprise et de l'emploi dans l'activité immobilière ; fléchissement du taux d'utilisation des capacités de production dans le bâtiment.

Parallèlement, plusieurs autres indicateurs sont peu impactés : prix des logements neufs et anciens, taux d'intérêt, emploi salarié dans le bâtiment.

Si les données mensuelles disponibles sur les autorisations et mises en chantier révèlent un net redressement des évolutions en mai et juin, les perspectives d'activité se dégradent nettement dans le bâtiment et, dans une moindre mesure, dans la promotion immobilière.

ACCENTUATION DE LA BAISSE DANS LE NEUF

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

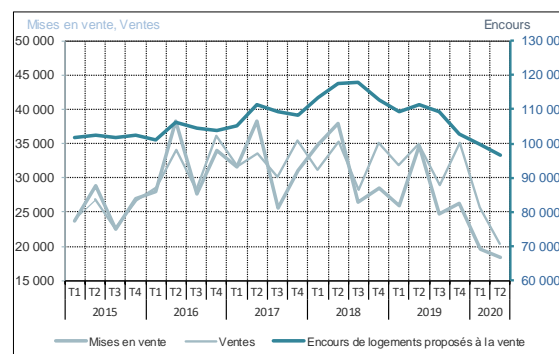
Les mises en vente aux particuliers atteignent un niveau très bas au deuxième trimestre 2020 (18 350 logements), inférieur à celui enregistré au deuxième trimestre 2009 (18 700) au moment de la crise financière. Leur baisse s'accroît ainsi fortement (- 47,0 % sur un an, après - 24,5 % au trimestre précédent). Le recul des réservations (ventes) s'amplifie également (- 41,7 % sur un an, après - 19,0 % au trimestre précédent) avec seulement 20 400 logements réservés.

Les annulations de réservation sont en très nette progression (+ 31,4 % sur un an, soit 4 900 logements annulés, contre 3 700 un an auparavant) et représentent l'équivalent de 23,9 % des réservations, soit 13 points de plus qu'au deuxième trimestre 2019.

La baisse de l'encours de logements proposés à la vente s'accroît (- 13,5 % sur un an, après - 8,8 % au trimestre précédent) sous l'effet de la réorientation de 6 100 logements proposés à la vente aux particuliers vers la location ou vers d'autres modes de commercialisation (vente en bloc). Il s'établit désormais à 96 500 logements.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers

Logements

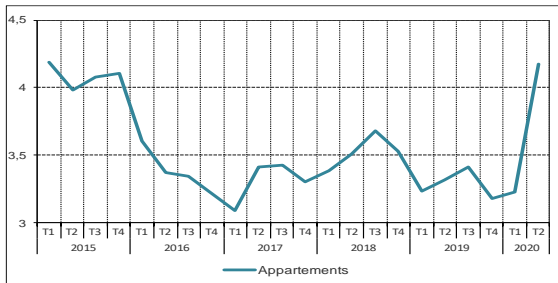


Source : SDES, ECLN

Les délais d'écoulement des appartements augmentent fortement sur un an (4,2 trimestres, contre 3,3 trimestres un an auparavant), retrouvant leur niveau de début 2015.

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

Nombre de trimestres



Source : SDES, ECLN

Chute des autorisations et des mises en chantier

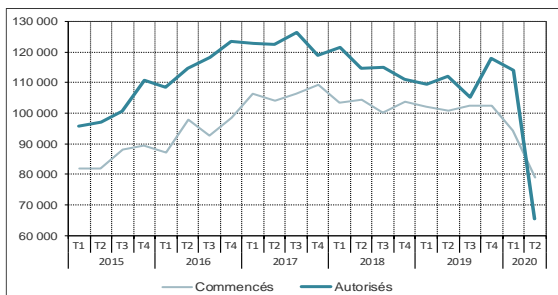
En données CVS-CJO, le nombre de logements autorisés (y compris la construction individuelle et le logement social) recule très fortement en glissement trimestriel (- 42,5 %, soit - 48 500 logements) après une baisse modérée au trimestre précédent (- 3,1 %). Le nombre d'autorisations, en chute de 56,5 % en avril, se redresse nettement en mai et juin (respectivement + 38,2 % et + 52,3 %). Leur nombre en juin est toutefois encore inférieur de 23,3 % à la moyenne des trois mois précédant le confinement.

De même, le nombre de logements commencés recule fortement mais dans une moindre proportion que les autorisations (- 16,4 % par rapport au trimestre précédent, soit - 15 500 logements). Ce nombre avait déjà fléchi de 7,8 % au trimestre précédent. Les mises en chantier ont notamment chuté de 29,4 % en avril, avant de se redresser de 64,1 % en mai et de 27,0 % en juin, retrouvant leur niveau d'avant confinement (34 800 mises en chantier, contre 34 900 en moyenne de décembre 2019 à février 2020).

Ainsi, le nombre de logements autorisés et le nombre de logements commencés atteignent des niveaux particulièrement bas avec 65 600 autorisations et 79 000 mises en chantier.

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

Logements CVS-CJO, estimations en date réelle

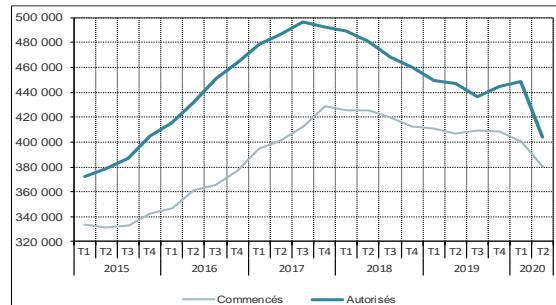


Source : SDES, estimations Sit@del2

En données brutes cumulées sur un an et en glissement annuel, le nombre d'autorisations recule de 9,5 % après avoir été quasiment stable au trimestre précédent (- 0,2 %). La baisse des mises en chantier continue de s'accélérer (- 6,6 %, après - 2,5 % et - 1,0 %). Le nombre de logements autorisés et de logements commencés s'élève respectivement à 404 200 unités et 380 200 unités.

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

Logements cumulés sur un an, estimations en date réelle



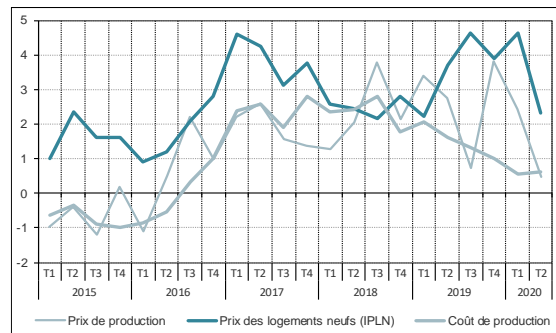
Source : SDES, estimations Sit@del2

La hausse des prix de production de la construction neuve à usage d'habitation décélère nettement

Le rythme d'augmentation des coûts de production dans la construction de bâtiments est stable (+ 0,6 % sur un an comme au trimestre précédent). Tandis que la hausse des coûts salariaux accélère (+ 2,3 % sur un an, après + 1,5 % au premier trimestre), les coûts des matériaux poursuivent leur recul (- 0,7 % sur un an comme au trimestre précédent). La hausse des prix de production de la construction neuve à usage d'habitation, prix conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux, décélère nettement en rythme annuel (+ 0,5 %, après + 2,4 % et + 3,8 % aux deux trimestres précédents). Enfin, la hausse des prix des logements neufs ralentit (+ 2,3 % sur un an, après + 4,6 % au premier trimestre).

Graphique 5 : indices de prix et de coût de production

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

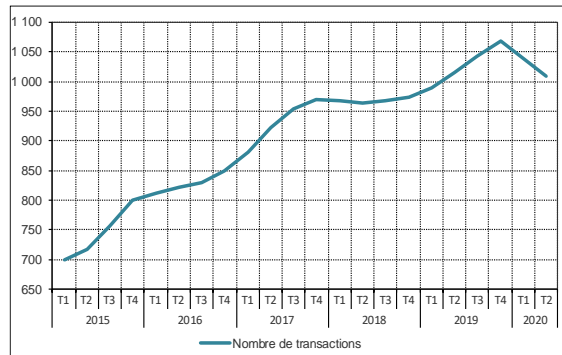
DANS L'ANCIEN, LE REPLI DES TRANSACTIONS S'ACCENTUE ET LA HAUSSE DES PRIX RALENTIT LÉGÈREMENT

Le repli du nombre de transactions s'accroît

Au deuxième trimestre 2020, le repli, amorcé au trimestre précédent, du nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) s'accroît légèrement (- 3,0 %, après - 2,6 % au premier trimestre). Il baisse ainsi de 59 000 ventes sur le premier semestre 2020. Un tel fléchissement n'avait pas été observé depuis fin 2012 - début 2013. Toutefois, avec 1 009 000 ventes, il demeure à un niveau très élevé.

Graphique 6 : nombre de transactions dans l'ancien

Logements cumulés sur un an



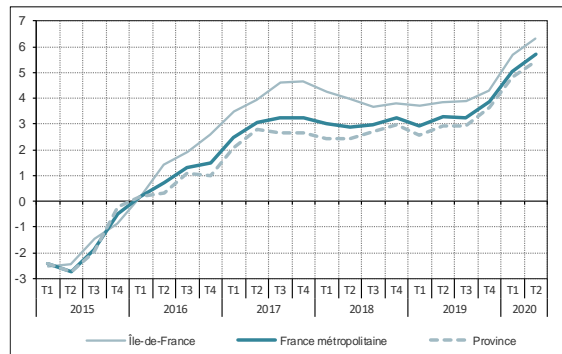
Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

La hausse des prix des logements anciens ralentit légèrement en glissement trimestriel

Après une tendance à la baisse, de fin 2011 à fin 2015, les prix dans l'ancien ont augmenté de façon très soutenue. Au deuxième trimestre 2020, en glissement trimestriel, la hausse des prix ralentit légèrement (+ 1,6 %, après + 1,9 %). Comme aux quatre trimestres précédents, cette hausse reste un peu plus soutenue en Île-de-France (+ 1,8 %) qu'en province (+ 1,4 %). Sur un an, la progression des prix continue d'accélérer (+ 5,7 %, après + 5,0 % au trimestre précédent) avec une hausse également plus forte en Île-de-France (+ 6,3 %, après + 5,7 %) qu'en province (+ 5,4 %, après + 4,8 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

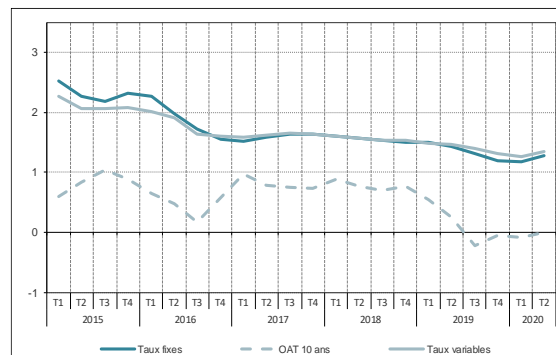
LA BAISSÉ DU VOLUME DES CRÉDITS NOUVEAUX S'ACCÉLÈRE

Légère remontée des taux d'intérêt

Les taux fixes des crédits à l'habitat sont en légère hausse pour la première fois depuis le troisième trimestre 2017 (1,3 %, contre 1,2 % au trimestre précédent). Cette légère remontée est essentiellement liée à la forte hausse de la part des renégociations dans les crédits à l'habitat en avril (47 %, contre 28 % en mars et 23 % en moyenne de mars 2019 à février 2020) et, dans une moindre mesure, en mai (32 %). Les taux variables progressent également de 0,1 point à 1,3 % comme le taux de l'OAT* 10 ans à 0,0 %.

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

En %



Source : Banque de France, calculs SDES

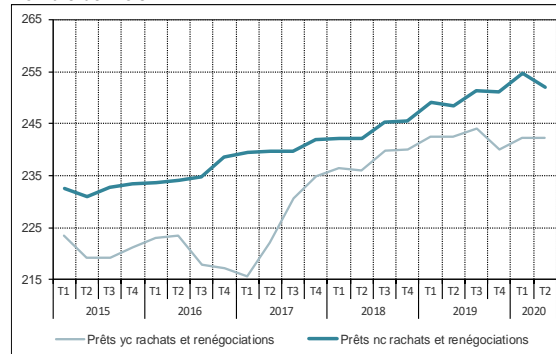
* OAT : Obligation assimilable du Trésor

La durée des crédits recule

La durée initiale moyenne des crédits immobiliers, hors rachats et renégociations, recule de 3 mois par rapport au trimestre précédent à 252 mois après avoir progressé de 4 mois au premier trimestre. Sur un an, la durée des crédits s'allonge, toutefois, de 4 mois, entraînant une augmentation de la capacité d'emprunt des ménages. En intégrant les rachats et renégociations, la durée moyenne des crédits reste stable par rapport au trimestre précédent. Elle s'établit à 242 mois en baisse de 1 mois par rapport à 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



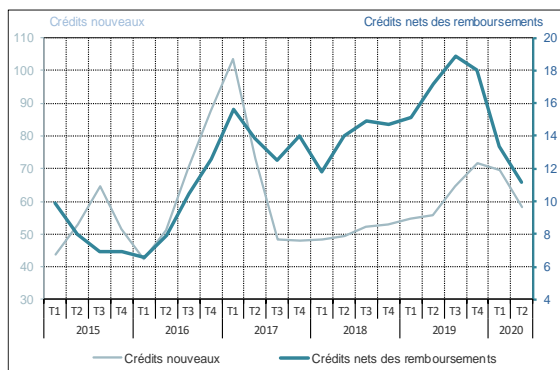
Source : Banque de France

Le repli du volume de crédits se poursuit

En données CVS-CJO, le repli du volume des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) s'accélère (- 16,2 % en glissement trimestriel, après - 2,9 % au trimestre précédent). Il s'établit à 58,3 milliards d'euros, soit 11 milliards de moins qu'au trimestre précédent. Le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) continue de baisser mais moins fortement qu'au trimestre précédent (- 16,3 %, après - 26,0 %), et descend à 11,2 milliards d'euros. Au total, la progression de l'encours de crédits à l'habitat des ménages est stable (+ 1,0 %, après + 1,0 % au trimestre précédent) : celui-ci s'établit désormais à 1 101 milliards d'euros.

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

Milliards d'euros, CVS-CJO



Source : Banque de France

Très fort recul de la demande de crédits

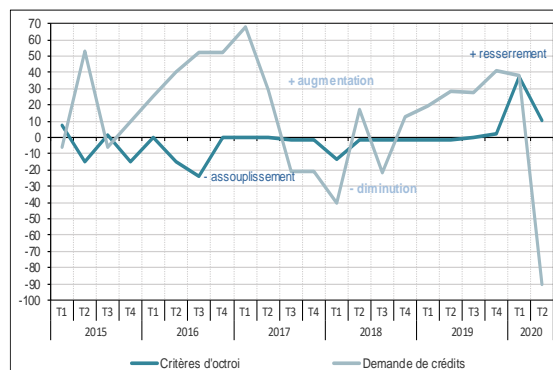
Selon l'enquête de la Banque de France auprès des banques sur la distribution du crédit, les établissements bancaires font état d'une demande (incluant les renégociations) qui recule très fortement au deuxième trimestre 2020 : le solde d'opinion des banques se situe ainsi à -91 points, après +38 points au trimestre précédent.

En revanche, les critères d'octroi vont dans le sens d'un resserrement moins marqué. En effet, le solde d'opinion, qui traduit une variation dans le temps de l'attitude restrictive ou prodigue des banques, est de +10 points après un bond de 37 points au trimestre précédent.

Enfin, la marge des banques sur les prêts à l'habitat s'améliorerait après deux trimestres de dégradation (solde d'opinion à +16 points, après -7 points et -4 points).

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

Solde d'opinion des banques (en %)



Source : Banque de France

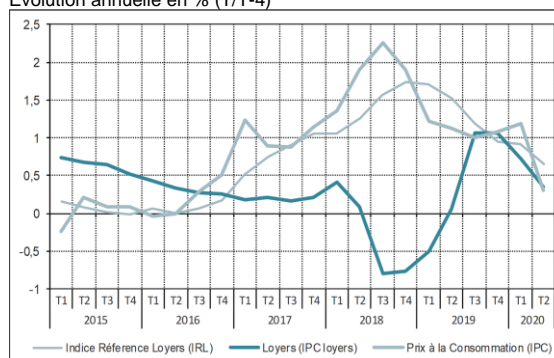
Évolution des loyers

Au deuxième trimestre 2020, la progression des loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – continue de ralentir (+0,3 % en rythme annuel, après +0,7 % et +1,1 % aux deux trimestres précédents). Les loyers avaient reculé lors des deux derniers trimestres 2018 et du premier trimestre 2019, en lien avec les diminutions de loyers imposées aux organismes HLM.

La hausse des prix à la consommation s'atténue également (+0,3 % sur un an, après +1,2 % au trimestre précédent). La hausse de l'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, poursuit son ralentissement amorcé il y a un an (+0,7 % en rythme annuel, après +0,9 % et +1,0 % aux deux trimestres précédents).

Graphique 12 : indices de prix dans le marché locatif

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

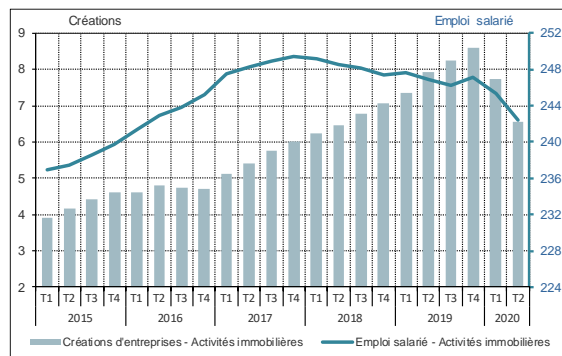
L'EMPLOI ACCÉLÈRE SON RECU DANS LES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES MAIS SE STABILISE DANS LE BÂTIMENT

Le recul des créations d'entreprises et de l'emploi salarié s'accroît dans l'activité immobilière

Le recul des créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) s'accroît. En effet, le nombre de créations diminue de 15,3 % en glissement trimestriel (- 1 180 créations), après une baisse de 9,9 % au trimestre précédent, pour s'établir à 6 550 unités. Le repli du nombre d'emplois salariés s'accroît également (- 1,2 % en glissement trimestriel, soit - 2 900 emplois, après - 0,7 % au trimestre précédent). Il s'élève à 242 400 salariés. En revanche, l'intérim rebondit après une chute au premier trimestre (+ 27,8 %, après - 37,3 %).

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

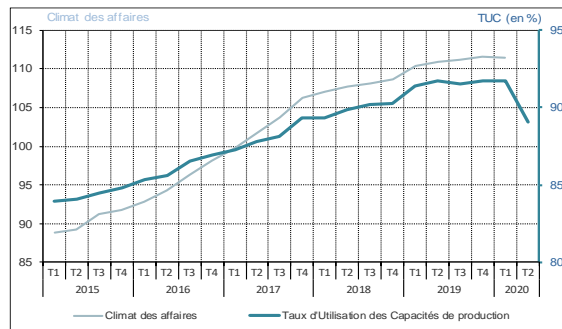
Net fléchissement du taux d'utilisation des capacités de production dans le bâtiment

Avertissement : l'indicateur synthétique de climat des affaires dans l'industrie du bâtiment n'est pas publié ce trimestre car sa refonte par l'Insee est actuellement à l'étude.

Le taux d'utilisation des capacités de production (TUC) fléchit nettement ce trimestre (89,0 points, après 91,7 points au trimestre précédent) et interrompt la tendance à la hausse observée depuis cinq ans. Il reste néanmoins au-dessus de sa moyenne sur les quinze dernières années (88,5 points).

Graphique 14 : climat des affaires et capacités de production dans le bâtiment

Indice normalisé (moyenne 100, écart-type 10), en %, CVS



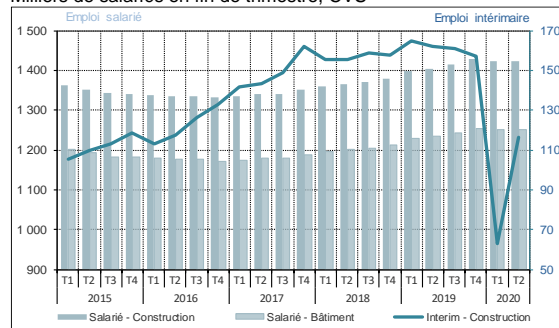
Source : Insee, calculs SDES

L'emploi intérimaire se redresse dans la construction

Au deuxième trimestre 2020, l'emploi salarié dans le secteur du bâtiment (construction hors génie civil) est stable, après un repli de 0,3 % au trimestre précédent qui avait interrompu trois ans de croissance continue. Il comptabilise 1 250 400 salariés. Il reste également stable pour l'ensemble du secteur de la construction y compris génie civil qui compte 1 424 900 salariés après un repli de 0,2 % au premier trimestre. L'intérim dans la construction se redresse de 85,2 %, en glissement trimestriel, après avoir chuté de 60,0 % au trimestre précédent. Il s'élève à 116 700 emplois contre 63 000 au premier trimestre mais ne retrouve pas son niveau du quatrième trimestre 2019 (157 500).

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers de salariés en fin de trimestre, CVS



Sources : Insee ; Dares

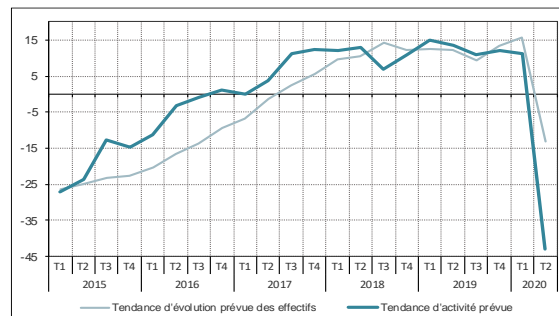
DES PERSPECTIVES TRÈS DÉGRADÉES DANS LE BÂTIMENT

Les perspectives d'activité chutent fortement dans le bâtiment

En moyenne, d'avril à juin 2020, selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité sur les trois prochains mois se détériorent fortement avec un solde d'opinion à - 43 points, au plus bas depuis le troisième trimestre 1996. Si le solde d'opinion chute à - 86 points en avril, soit son niveau le plus bas jamais atteint depuis que la série existe (1975), il s'est toutefois redressé à - 47 points en mai et + 4 points en juin. En revanche, le solde concernant les effectifs anticipés se détériore moins nettement (- 13 points, après + 16 points). Après un recul de 17 points en avril comme en mai, il se redresse à - 4 points en juin.

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

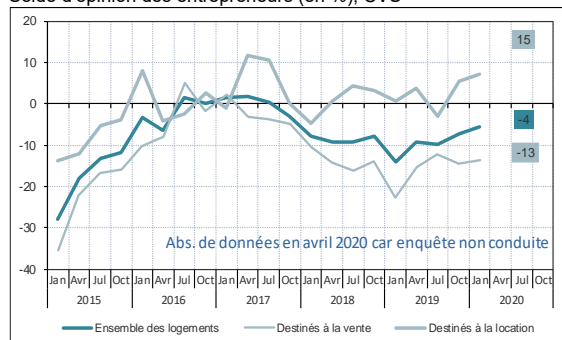
Dans la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier évoluent peu

Avertissement : pendant la période de confinement général, l'enquête trimestrielle de conjoncture dans la promotion immobilière n'a pas pu être conduite. Les données d'avril 2020 relatives aux perspectives de mises en chantier et de mise à l'étude de nouveaux projets sont donc manquantes (cf. graphiques 17 et 19). L'enquête a pu être conduite à nouveau en juillet 2020.

Dans le secteur de la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier, pour les trois prochains mois, demeurent négatives comme depuis octobre 2017. Le solde d'opinion s'établit à - 4 points en juillet, soit un niveau proche de celui de janvier 2020 (- 6 points). Il reste donc au-dessus de sa moyenne sur les quinze dernières années. Si le solde d'opinion concernant les logements destinés à la vente reste nettement négatif (- 13 points, après - 14 points en janvier), celui des logements destinés à la location reste positif et plus élevé qu'en janvier (+ 15 points, après + 7 points).

Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

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



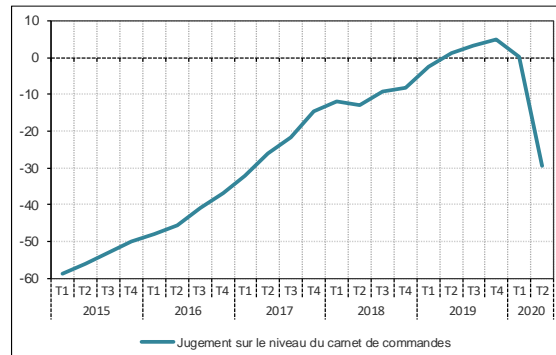
Source : Insee

Le jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment se dégrade fortement

Le solde d'opinion correspondant au jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment chute à - 29 points en moyenne au deuxième trimestre (- 26 points en avril et - 31 points en mai et en juin), après 0 point au trimestre précédent. Ainsi, il descend à son plus bas niveau depuis le premier trimestre 2017 et repasse en-dessous de sa moyenne sur les quinze dernières années (- 26 points).

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

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



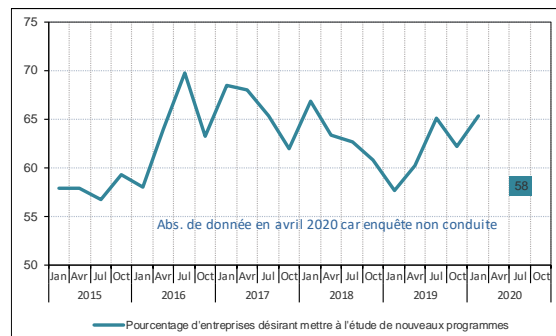
Source : Insee, calculs SDES

Des promoteurs plus pessimistes sur leurs perspectives à moyen terme

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets se contracte de 8 points entre janvier et juillet 2020, après un léger rebond en janvier (+ 3 points). Elle s'établit à 58 %, soit son niveau de janvier 2019, en dessous de sa moyenne sur les quinze dernières années (64 %).

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

En %, CVS



Source : Insee

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 : octobre 2020

ISSN : 2557-8510 (en ligne)

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

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr