



Conjoncture de l'immobilier

Résultats au troisième trimestre 2020

JANVIER 2021

Au troisième trimestre 2020, dans un contexte marqué par le déconfinement, la conjoncture de l'immobilier connaît des évolutions contrastées.

L'activité des entreprises s'améliore sensiblement. Les créations d'entreprises reprennent nettement dans l'activité immobilière et l'emploi salarié dans le bâtiment accélère. Les autorisations et mises en chantier se redressent, et les perspectives d'activité retrouvent leur niveau du début d'année.

Dans le même temps, le recul des mises en vente se poursuit et les réservations restent nettement en deçà des niveaux de 2019. Les annulations de vente et les délais d'écoulement des appartements progressent encore. Dans ce contexte, les taux de financement restent stables à un niveau très bas et les critères d'octroi des crédits se resserrent nettement, tandis que les transactions dans l'ancien continuent leur repli après leur nombre record au quatrième trimestre 2019.

Les perspectives d'activité à court terme se redressent dans le bâtiment mais celles concernant les mises en chantier se dégradent dans la promotion immobilière. Le nouveau confinement mis en place à compter du 30 octobre pourrait conduire à une révision de ces perspectives et indicateurs au quatrième trimestre 2020.

RECUL DES MISES EN VENTE MAIS REBOND DANS LA CONSTRUCTION NEUVE

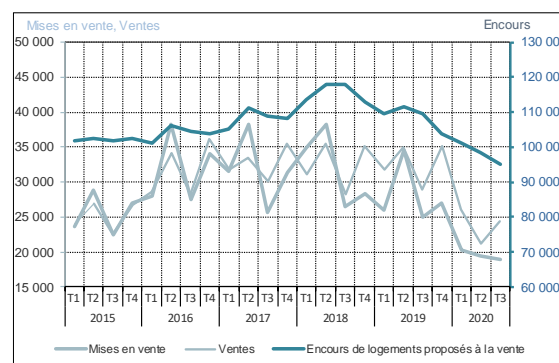
Le recul des mises en vente se poursuit et les délais d'écoulement des appartements s'allongent

Au troisième trimestre 2020, les mises en vente de logements neufs poursuivent leur repli mais moins fortement qu'au trimestre précédent (- 24,4 % sur un an, après - 44,1 % au deuxième trimestre). Elles demeurent à un niveau très bas : 18 900 logements après 19 365 au trimestre précédent. Les réservations (ventes) se redressent par rapport au trimestre précédent (+ 15,0 %), mais restent nettement en deçà des niveaux de 2019 (- 16,0 %, après - 39,5 % au deuxième trimestre) avec seulement 24 300 logements réservés.

Au troisième trimestre 2020, le niveau des annulations progresse de 14,7 % sur un an. Il représente l'équivalent de 18,3 % des réservations enregistrées au cours de la même période. C'est presque 5 points de moins qu'au trimestre précédent, mais près de 5 points de plus qu'un an plus tôt. La baisse de l'encours de logements proposés à la vente continue de s'accélérer (- 13,1 % sur un an, après - 12,0 % et - 7,7 % aux deux trimestres précédents) compte tenu d'un niveau de réservations plus élevé que celui des mises en vente. Il s'établit à 95 200 logements.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs

Nombre de logements

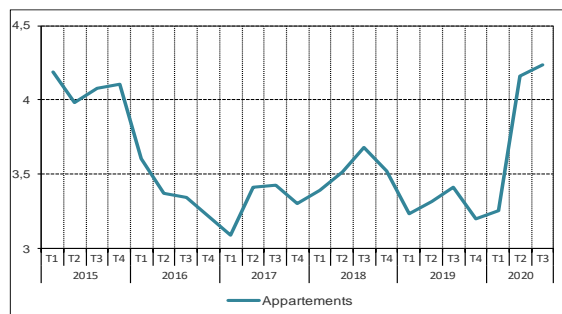


Source : SDES, ECLN

Les délais d'écoulement des appartements augmentent fortement sur un an (4,2 trimestres, contre 3,4 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

Très net rebond des autorisations et des mises en chantier

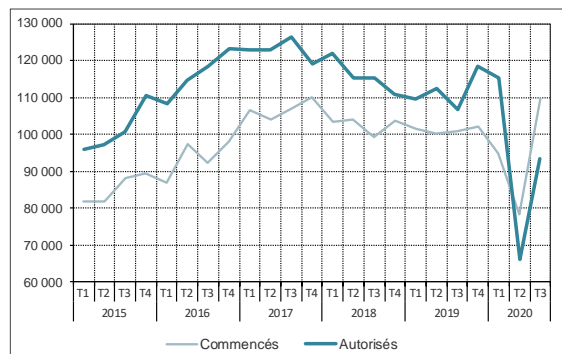
En données CVS-CJO, le nombre de logements autorisés (y compris la construction individuelle et le logement social) se redresse très nettement en glissement trimestriel (+ 41,3 %, soit + 27 300 logements), après un très fort recul au trimestre précédent (- 42,6 %). Le nombre d'autorisations, en baisse de 3,6 % en juillet, progresse en août et septembre (respectivement + 3,1 % et + 7,2 %). Leur nombre en septembre est toutefois encore inférieur de 18,9 % à la moyenne des trois mois précédant le confinement.

De même, le nombre de logements commencés rebondit très fortement (+ 39,9 % par rapport au trimestre précédent, soit + 31 300 logements) après un net fléchissement au trimestre précédent (- 17,3 %). Il progresse de 3,5 % en juillet et surtout de 12,7 % en août avec un niveau exceptionnellement élevé de 40 400 mises en chantier (+ 15,9 % par rapport à la moyenne entre décembre 2019 et février 2020) avant de chuter de 17,1 % en septembre.

Au total sur le troisième trimestre 2020, le nombre de logements autorisés reste très inférieur à son niveau d'avant confinement (93 300 logements contre 121 600, soit - 23,2 %), alors que le nombre de mises en chantier dépasse de 5,0 % celui de décembre 2019 à février 2020.

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

Logements CVS-CJO, estimations en date réelle

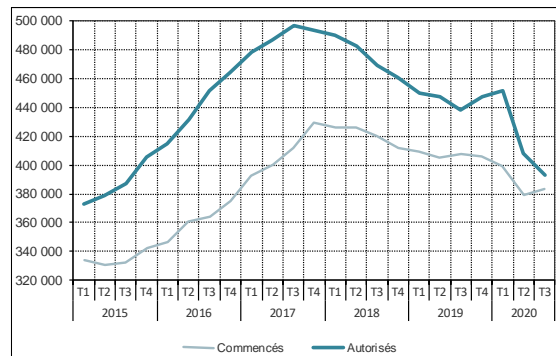


Source : SDES, estimations Sit@del2

En données brutes cumulées sur un an et en glissement annuel, le recul du nombre d'autorisations accélère légèrement (- 10,4 %, après - 8,8 % au trimestre précédent), alors que celui des mises en chantier se stabilise (- 6,0 %, après - 6,5 % et - 2,5 %). Le nombre de logements autorisés et de logements commencés s'élève respectivement à 392 700 et 383 000 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 accélère

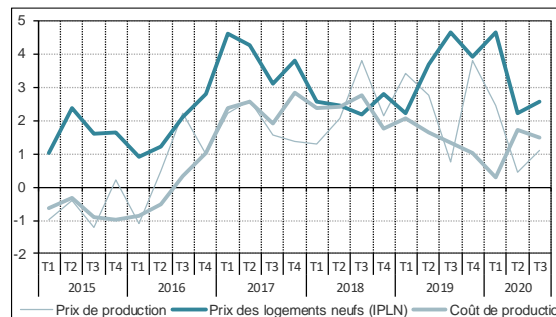
Le rythme d'augmentation des coûts de production dans la construction de bâtiments ralentit légèrement sur un an (+ 1,5 %, après + 1,7 % au deuxième trimestre). Dans le détail, la hausse des coûts salariaux décélère (+ 3,7 %, après + 4,8 %), alors que la baisse des coûts des matériaux ralentit (- 0,2 %, après - 0,7 %).

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, accélère en rythme annuel (+ 1,1 %, après + 0,5 %).

Enfin, la hausse des prix des logements neufs s'accroît légèrement (+ 2,6 % sur un an, après + 2,2 %).

Graphique 5 : indices de prix et de coût de production

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

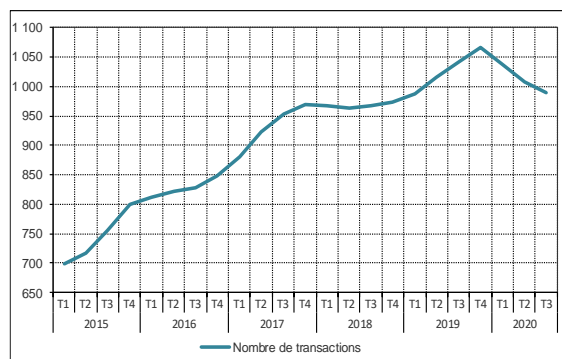
DANS L'ANCIEN, LE REPLI DES TRANSACTIONS SE POURSUIT ET LA HAUSSE DES PRIX RALENTIT

Le repli du nombre de transactions se poursuit

Au troisième trimestre 2020, le repli, amorcé au premier trimestre, du nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) se poursuit mais à un rythme plus modéré (- 1,8 %, après - 3,0 % et - 2,6 %). Il redescend ainsi sous la barre du million de transactions avec 990 000 ventes, soit quasiment son niveau du premier trimestre 2019 (988 000 ventes). Dans le détail, si le nombre de transactions descend à 983 000 en juillet, il se redresse ensuite en août (986 000) et septembre (990 000).

Graphique 6 : nombre de transactions dans l'ancien

Milliers de logements cumulés sur un an



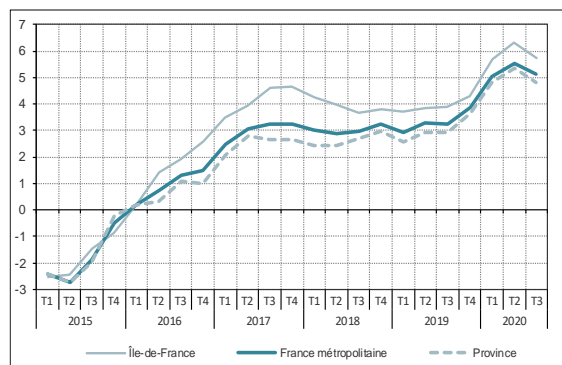
Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

La hausse des prix des logements anciens ralentit nettement 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 troisième trimestre 2020, en glissement trimestriel, la hausse des prix ralentit nettement (+ 0,5 %, après + 1,4 %). Comme lors des cinq trimestres précédents, cette hausse est légèrement plus importante en Île-de-France (+ 0,5 %) qu'en province (+ 0,4 %). Sur un an, la progression des prix demeure forte (+ 5,1 %, après + 5,5 % au trimestre précédent) avec une progression également plus soutenue en Île-de-France (+ 5,7 %) qu'en province (+ 4,8 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

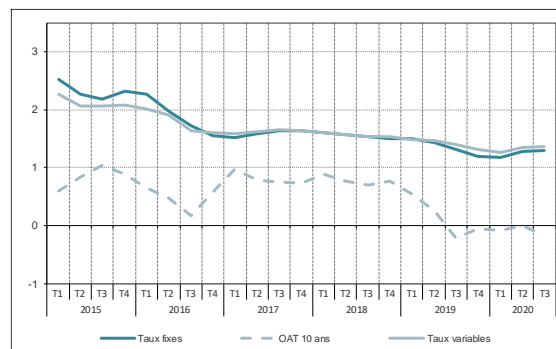
LES CRITÈRES D'OCTROI DE CRÉDITS À L'HABITAT SE RESSÈRENT TRÈS NETTEMENT

Stabilité des taux d'intérêt

Les taux fixes des crédits à l'habitat (y compris renégociations) restent stables au troisième trimestre à 1,3 % après avoir légèrement progressé au trimestre précédent (+ 0,1 point), en lien avec la hausse de la part des renégociations dans les crédits à l'habitat. En effet, les taux renégociés sont mécaniquement plus élevés que ceux des prêts nouveaux lorsque la renégociation porte sur des allongements de durées de remboursements de prêts anciens. Les taux variables restent également stables à 1,4 %. Parallèlement, le taux de l'OAT* 10 ans fléchit à nouveau, passant de 0,0 % à - 0,2 % après une hausse de 0,1 point au trimestre précédent.

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

En %



Source : Banque de France, calculs SDES

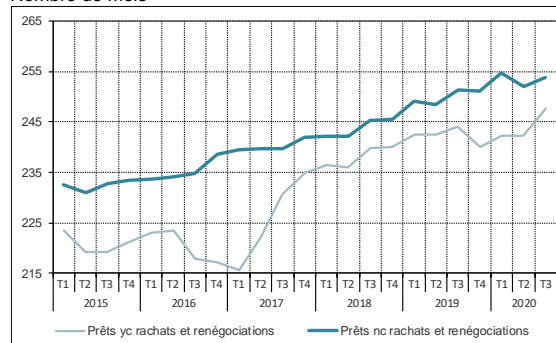
* OAT : Obligation assimilable du Trésor

Les durées des crédits repartent à la hausse

La durée initiale moyenne des crédits immobiliers, hors rachats et renégociations, progresse de 2 mois par rapport au trimestre précédent à 254 mois après avoir reculé de 3 mois au deuxième trimestre. Sur un an, la durée des crédits s'allonge de 3 mois. En intégrant les rachats et renégociations, la durée moyenne des crédits est en hausse de 6 mois par rapport au trimestre précédent. Elle s'établit à 248 mois en hausse de 4 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



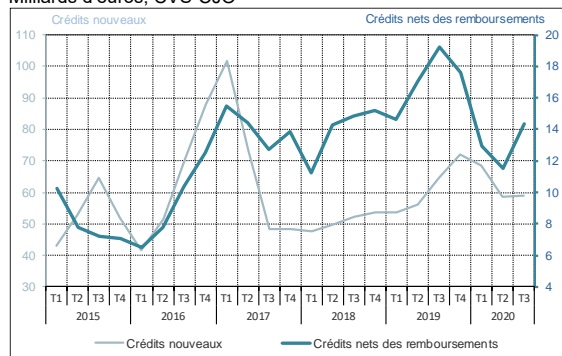
Source : Banque de France

Le volume de crédits nouveaux se redresse légèrement

En données CVS-CJO, le volume des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) se redresse légèrement (+ 0,5 % en glissement trimestriel) après deux trimestres consécutifs de repli (- 14,2 %, après - 5,3 %). Il s'établit à 59,0 milliards d'euros, soit 0,3 milliard de plus qu'au trimestre précédent. Le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) rebondit fortement (+ 24,7 %) après trois trimestres consécutifs de repli (- 11,0 %, après - 26,4 % et - 8,6 %), et s'élève à 14,4 milliards d'euros. Au total, la progression de l'encours de crédits à l'habitat des ménages accélère légèrement (+ 1,4 %, après + 1,0 % au trimestre précédent) : celui-ci s'établit désormais à 1 116 milliards d'euros.

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

Milliards d'euros, CVS-CJO



Source : Banque de France

Le resserrement des critères d'octroi de crédits à l'habitat s'accroît très nettement

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 se redresse clairement au troisième trimestre 2020 après un très fort recul au trimestre

précédent : le solde d'opinion des banques se situe en effet à + 46 points, après - 91 points.

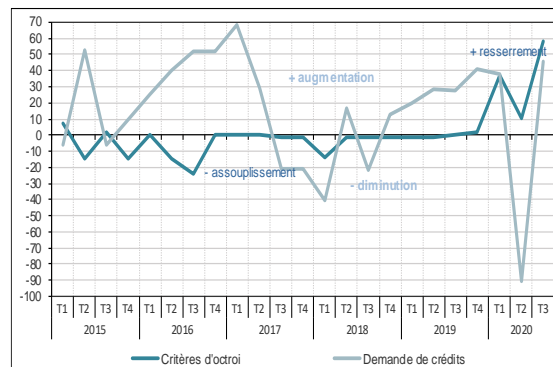
En revanche, le resserrement des critères d'octroi de crédits à l'habitat s'accroît très nettement au troisième trimestre. En effet, le solde d'opinion, qui traduit une variation dans le temps de l'attitude restrictive ou prodigue des banques, est au plus haut à + 58 points, après déjà + 10 points et + 37 points aux deux trimestres précédents.

Cette tendance découle notamment des recommandations du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) émises fin 2019 et renouvelées en juin 2020 (durée maximale de 25 ans, taux d'effort limité à 33 %) et à la dégradation des perspectives économiques.

Enfin, la marge des banques sur les prêts à l'habitat s'éroderait légèrement après un rebond au trimestre précédent (solde d'opinion à - 2 points après + 16 points).

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

Solde d'opinion des banques (en %)



Source : Banque de France

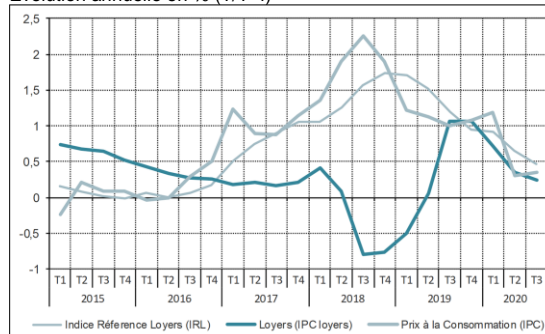
Évolution des loyers

Au troisième trimestre 2020, la progression des loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – continue de ralentir (+ 0,2 % en rythme annuel, après + 0,3 % et + 0,7 % 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 sur un an se stabilise à 0,3 % (+ 1,2 % au premier trimestre). La hausse de l'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, poursuit son ralentissement amorcé au deuxième trimestre 2019 (+ 0,5 % en rythme annuel, après + 0,7 % et + 0,9 % aux deux trimestres précédents).

Graphique 12 : indices de prix dans le marché locatif

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

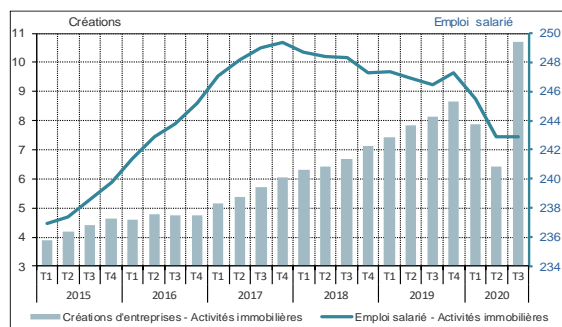
DES NIVEAUX TRÈS ÉLEVÉS DE CRÉATIONS D'ENTREPRISES DANS L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET DE L'EMPLOI SALARIÉ DANS LE BÂTIMENT

Les créations d'entreprises se redressent très nettement dans l'activité immobilière

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) se redressent très nettement au troisième trimestre (+ 67,0 % en glissement trimestriel, avec 10 700 unités), après avoir fortement diminué aux deux premiers trimestres (- 9,2 % puis - 18,6 %). Le nombre de salariés se stabilise à 242 900 emplois, après deux trimestres de baisse (- 0,7 % puis - 1,1 %) représentant un recul de 4 400 emplois. Dans le même temps, l'intérim continue de se redresser mais moins rapidement qu'au trimestre précédent (+ 6,3 %, après + 27,8 %).

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

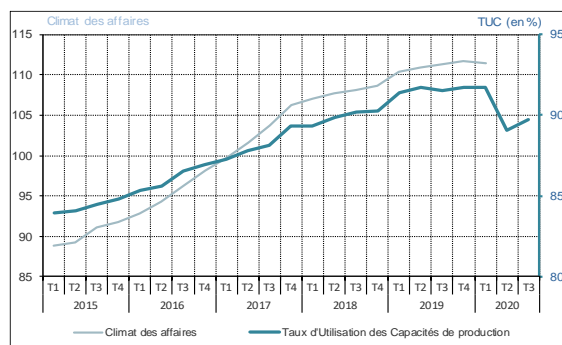
Rebond du taux d'utilisation des capacités de production dans le bâtiment

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

Le taux d'utilisation des capacités de production dans le bâtiment (TUC) rebondit de 0,7 point au troisième trimestre à 89,7 points. Il avait nettement fléchi au trimestre précédent (- 2,7 points), interrompant la tendance à la hausse observée depuis cinq ans. Il reste au-dessus de sa moyenne sur les quinze dernières années (88,6 points).

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

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



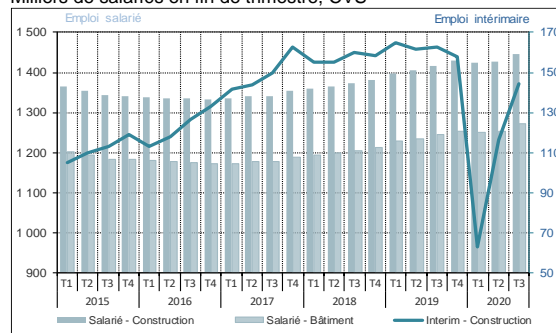
Source : Insee, calculs SDES

La hausse de l'emploi salarié dans le bâtiment accélère

Au troisième trimestre 2020, la hausse de l'emploi salarié dans le secteur du bâtiment (construction hors génie civil) accélère (+ 1,5 %, après + 0,2 % en glissement trimestriel), après un repli de 0,3 % au premier trimestre qui avait interrompu trois ans de croissance continue. Il s'établit ainsi à un niveau élevé de 1 271 500 salariés. L'évolution est quasiment similaire pour l'ensemble du secteur de la construction y compris génie civil (+ 1,3 %, après + 0,2 %) qui compte 1 446 800 salariés. L'intérim dans la construction poursuit son redressement mais moins nettement qu'au trimestre précédent (+ 24,2 %, après + 85,3 %, en glissement trimestriel), après avoir chuté de 60,2 % au premier trimestre. Il s'élève à 144 600 emplois contre 62 800 au premier trimestre mais ne retrouve pas son niveau du quatrième trimestre 2019 (157 800).

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers de salariés en fin de trimestre, CVS



Sources : Insee ; Dares

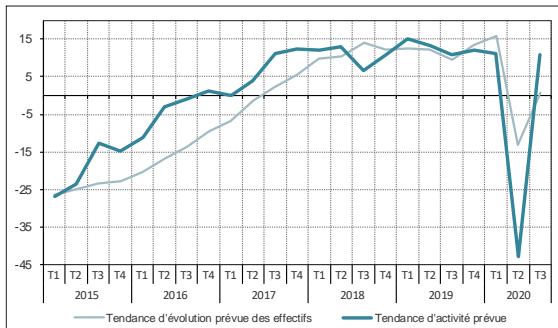
LES PERSPECTIVES À COURT TERME SE REDRESSENT DANS LE BÂTIMENT MAIS SE DÉGRADENT DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Les perspectives d'activité se redressent fortement dans le bâtiment

En moyenne, de juillet à septembre 2020, selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité sur les trois prochains mois se redressent fortement avec un solde d'opinion à + 11 points, après une très forte dégradation au trimestre précédent (- 43 points). Il repasse ainsi au-dessus de sa moyenne sur les quinze dernières années (- 5 points). Cependant, le solde d'opinion se dégrade progressivement durant le troisième trimestre, passant de + 16 points en juillet à + 12 points en août et + 5 points en septembre. Le solde concernant les effectifs anticipés se redresse également mais moins nettement à + 1 point après - 13 points au trimestre précédent. Il repasse également au-dessus de sa moyenne sur les quinze dernières années (- 3 points). Il s'établit à 0 point en juillet et en août et à + 2 points en septembre.

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

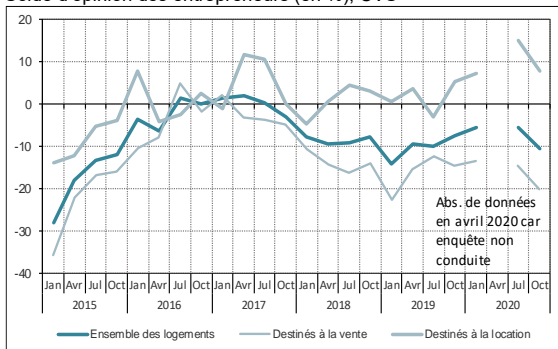
Dans la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier se dégradent

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 à partir de juillet 2020.

Dans le secteur de la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier, pour les trois prochains mois, se dégradent. Le solde d'opinion s'établit à - 11 points en octobre après - 6 points en juillet). Il passe ainsi en-dessous de sa moyenne sur les quinze dernières années (- 8 points). Si le solde d'opinion concernant les logements destinés à la vente reste nettement négatif et continue de baisser (- 20 points, après - 15 points en juillet et - 14 points en janvier), celui des logements destinés à la location reste positif mais diminue (+ 8 points, après + 15 points) et retrouve quasiment son niveau de janvier (+ 7 points).

Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

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



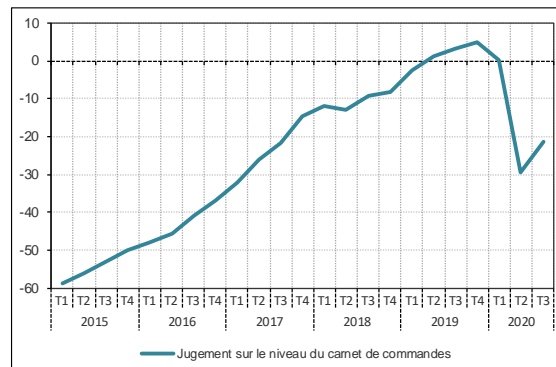
Source : Insee

Le jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment est un peu moins dégradé

Le solde d'opinion correspondant au jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment est un peu moins dégradé au troisième trimestre (- 21 points en moyenne, soit - 23 points en juillet, - 19 points en août et - 22 points en septembre) qu'au trimestre précédent (- 29 points). Il repasse, ainsi, au-dessus 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



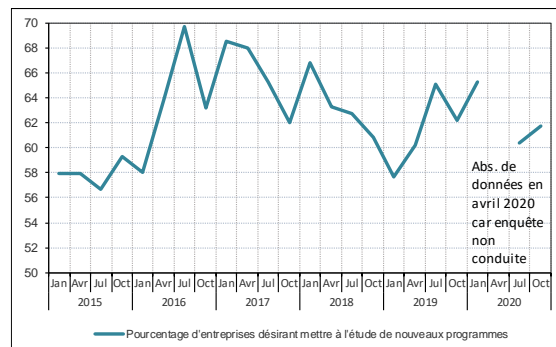
Source : Insee, calculs SDES

Des promoteurs un peu moins pessimistes sur leurs perspectives à moyen terme

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets progresse légèrement (+ 2 points entre juillet et octobre), après une contraction de 5 points entre juillet et janvier. Elle s'établit à 62 %, soit son niveau d'il y a un an, et reste 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 indices, 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 : janvier 2021

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