



# Conjoncture de l'immobilier

## Résultats au quatrième trimestre 2020

AVRIL 2021

**Au quatrième trimestre 2020, dans un contexte marqué par le deuxième confinement et la mise en place du couvre-feu, le redressement de la conjoncture de l'immobilier se confirme, excepté pour le logement neuf.**

**Dans ce secteur, si le rebond des autorisations se poursuit, les mises en chantier se replient et le recul des réservations continue. À l'inverse, dans le logement ancien, les transactions se redressent et la hausse des prix s'accélère, notamment en province. En termes de financement, les taux d'intérêt demeurent à un niveau très bas et le resserrement des critères d'octroi est moindre. Dans ces conditions, le rebond de la demande et de la distribution de crédits nouveaux s'accroît.**

**L'activité des entreprises reste plutôt bien orientée. Le nombre de créations d'entreprises fléchit en demeurant à un niveau très élevé dans l'activité immobilière. L'emploi salarié et intérimaire dans le bâtiment poursuit sa hausse, tandis que le climat des affaires continue de s'améliorer.**

**Les perspectives dans le bâtiment se dégradent à court et moyen terme, excepté pour l'emploi. Nettement plus confiants pour les trois prochains mois, les promoteurs immobiliers restent pessimistes au-delà.**

### POURSUITE DU RECU DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE ET DU REBOND DES AUTORISATIONS

#### Le recul des mises en vente et des réservations sur un an se poursuit

Au quatrième trimestre 2020, en données brutes et sur un an, le ralentissement du repli des mises en vente de logements neufs se poursuit (- 18,8 %, après - 25,5 % et - 40,8 % aux deux trimestres précédents). Si le nombre de mises en vente est plus élevé que lors de chacun des trois premiers trimestres 2020, il demeure à un niveau faible : 22 220 logements.

Le nombre de réservations (ventes) est également supérieur à celui de chacun des trois trimestres précédents, mais son recul s'accroît sur un an (- 24,5 %, après - 12,4 % au troisième trimestre), avec seulement 26 600 logements réservés.

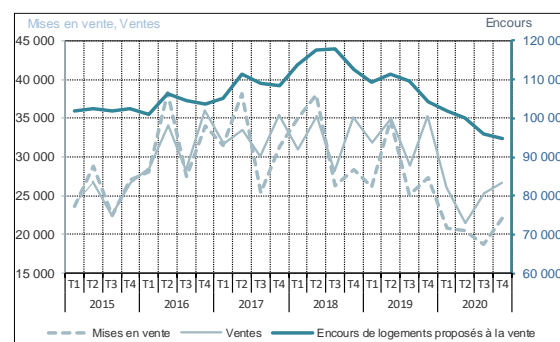
Sur l'année 2020, le nombre de mises en ventes (82 300 logements) recule de 27,5 % et celui des ventes (99 500 logements) de 24,1 %.

Au dernier trimestre 2020, le niveau des annulations progresse de 17,0 % sur un an. Il représente l'équivalent d'un cinquième des réservations enregistrées au cours de la même période, soit presque 7 points de plus qu'un an plus tôt.

La baisse de l'encours de logements proposés à la vente se poursuit (- 9,1 %, après - 12,4 % et - 10,2 % aux deux trimestres précédents), compte tenu d'un nombre de réservations plus élevé que celui des mises en vente. Il s'établit à 94 800 logements.

#### Graphique 1 : commercialisation des logements neufs

Nombre de logements

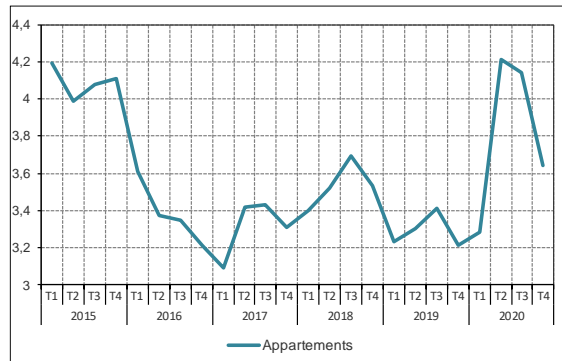


Source : SDES, ECLN

Le délai moyen d'écoulement des appartements est de 3,6 trimestres. Sur un an, il continue d'augmenter, mais moins fortement que lors des deux trimestres précédents (+ 0,4 trimestre, contre + 0,7 et + 0,9 trimestre).

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

Nombre de trimestres



Source : SDES, ECLN

**Poursuite du redressement des autorisations mais repli des mises en chantier**

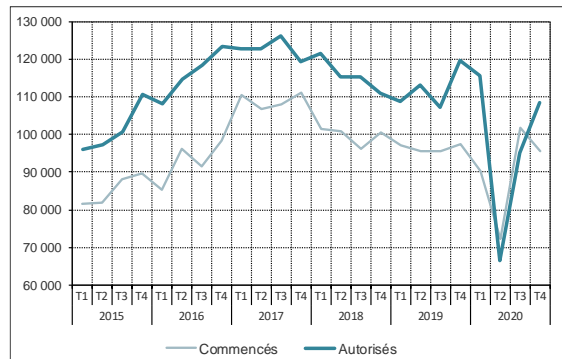
En données CVS-CJO, le nombre de logements autorisés (y compris la construction individuelle et le logement social) continue, en glissement trimestriel, de se redresser nettement (+ 14,2 %, après + 42,7 %, soit + 13 500 logements), après le recul exceptionnel du deuxième trimestre (- 42,4 %). Dans le détail, le nombre d'autorisations progresse en octobre et novembre (respectivement + 2,4 % et + 8,3 %), avant de reculer en décembre (- 6,3 %).

Parallèlement, le nombre de logements commencés se replierait de 6,4 % par rapport au trimestre précédent (- 6 500 logements), après le net rebond du trimestre précédent (+ 40,9 %). S'il se redresse légèrement en octobre (+ 1,9 %, après - 15,7 % en septembre), il est à nouveau en baisse en novembre et décembre (respectivement - 0,6 % et - 2,3 %).

Au total sur le dernier trimestre 2020, le nombre de logements autorisés (108 500) et le nombre de mises en chantier (95 400) restent inférieurs à leurs niveaux des trois mois précédant le premier confinement (respectivement - 11,7 % et - 4,5 %).

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

Logements CVS-CJO, estimations en date réelle

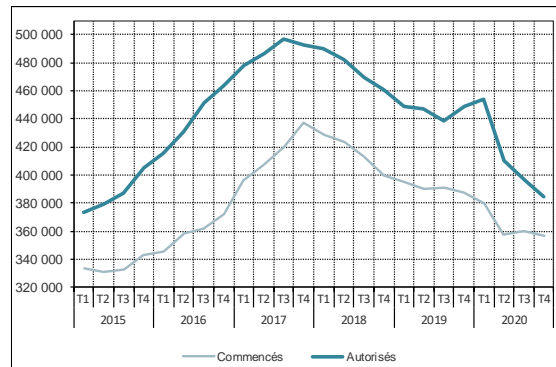


Source : SDES, estimations Sit@del2

En données brutes cumulées sur un an et en glissement annuel, le recul du nombre d'autorisations s'accélère (- 14,4 %, après - 9,6 % au trimestre précédent), tandis que celui des mises en chantier se poursuit au même rythme qu'au troisième trimestre (- 7,8 %, après - 7,9 %). Le nombre de logements autorisés et de logements commencés sur un an s'élèvent respectivement à 384 400 et 357 000 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 continue de s'accroître faiblement**

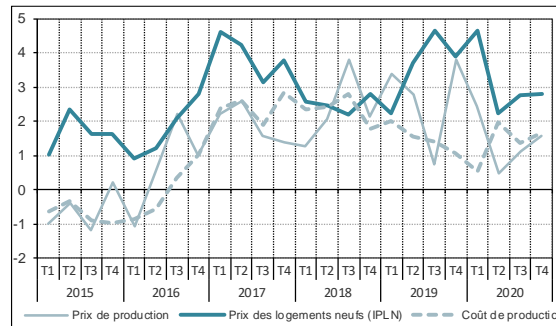
L'augmentation des coûts de production dans la construction de bâtiments s'accroît un peu sur un an (+ 1,7 %, après + 1,4 % au troisième trimestre).

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) continue de s'accroître légèrement en rythme annuel (+ 1,6 %, après + 1,1 % et + 0,5 %).

Cependant, la croissance des prix des logements neufs se poursuit au même rythme qu'au trimestre précédent (+ 2,8 % sur un an, après + 2,7 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

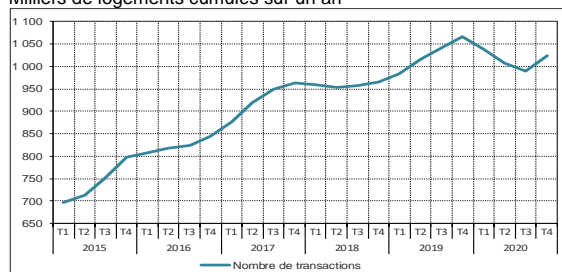
**DANS L'ANCIEN, LES TRANSACTIONS SE REDRESSENT ET LA HAUSSE DES PRIX S'ACCENTUE**

**Rebond du nombre de transactions**

Au quatrième trimestre 2020, le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) se redresse de 3,5 % après avoir connu trois trimestres consécutifs de repli. Il repasse ainsi au-dessus de la barre du million de transactions avec 1 024 000 ventes et se rapproche de son niveau du premier trimestre 2020 (1 039 000 ventes). Dans le détail, après avoir atteint son point bas en juillet, le nombre de transactions n'a cessé de se redresser depuis, atteignant 1 008 000 en octobre, 1 023 000 en novembre et 1 024 000 en décembre. Sur l'ensemble de l'année 2020, les ventes diminuent ainsi de 4,0 % après une croissance de 10,5 % en 2019.

**Graphique 6 : nombre de transactions dans l'ancien**

Milliers de logements cumulés sur un an



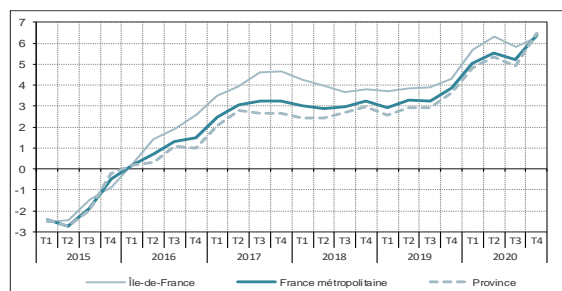
Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

**La hausse des prix des logements anciens s'accroît, particulièrement en province**

Au dernier trimestre 2020, en glissement trimestriel, la hausse des prix des logements anciens s'accroît sensiblement (+ 2,4 %) après deux trimestres de ralentissement (+ 0,6 %, après + 1,4 % et + 1,9 % aux trois premiers trimestres de 2020). Contrairement aux six trimestres précédents, la hausse est moins importante en Île-de-France (+ 1,7 %) qu'en province (+ 2,7 %). Pour la première fois depuis deux ans, le prix des maisons progresse davantage que celui des appartements (+ 3,1 %, contre + 1,5 %). Sur un an, la progression des prix s'accroît aussi (+ 6,4 %, après + 5,2 % au trimestre précédent) avec une progression légèrement moins soutenue en Île-de-France (+ 6,3 %) qu'en province (+ 6,5 %), pour la première fois depuis le premier trimestre 2016.

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

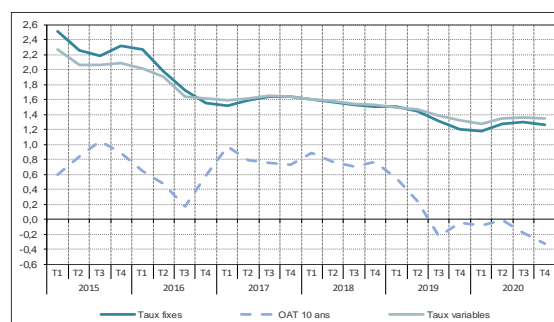
**LE REBOND DU VOLUME DE CRÉDITS NOUVEAUX S'ACCENTUE**

**Légère diminution des taux d'intérêt**

Les taux fixes des crédits à l'habitat (y compris renégociations) baissent faiblement au quatrième trimestre (- 0,04 point, à 1,26 %) après deux trimestres consécutifs de hausse modérée (+ 0,03 point et + 0,09 point), en lien notamment avec la hausse au deuxième trimestre de la part des crédits à l'habitat renégociés (les taux renégociés étant mécaniquement plus élevés que ceux des prêts nouveaux, lorsque la renégociation porte sur des allongements de la durée de remboursement de prêts anciens). Les taux variables diminuent aussi légèrement, à 1,34 % (- 0,02 point). Dans le même temps, le taux de l'OAT\* 10 ans continue sa baisse, passant de - 0,18 % à - 0,32 %, la marge se creusant ainsi de nouveau avec les taux des crédits à l'habitat.

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

En %



Source : Banque de France, calculs SDES

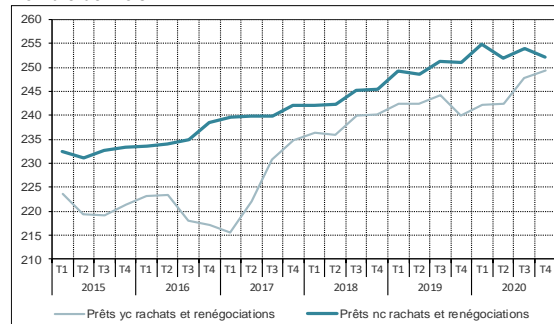
\* OAT : Obligation assimilable du Trésor

**La durée initiale des crédits repart à la baisse**

La durée initiale moyenne des crédits immobiliers, hors rachats et renégociations, diminue de deux mois par rapport au trimestre précédent à 252 mois, après avoir progressé de deux mois au troisième trimestre. Elle retrouve ainsi son niveau du deuxième trimestre 2020. Sur un an, la durée des crédits s'allonge d'un mois. En intégrant les rachats et renégociations, la durée moyenne des crédits continue de progresser par rapport au trimestre précédent (+ 1 mois, après + 6 mois au troisième trimestre). Elle s'établit à 249 mois, en hausse de 9 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



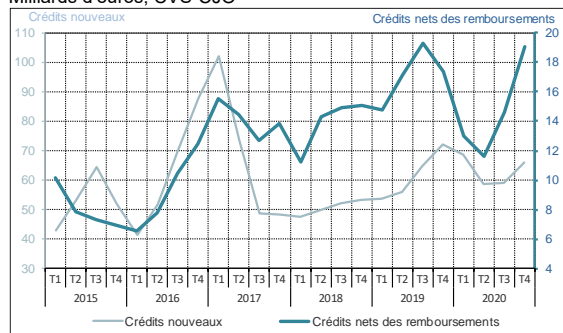
Source : Banque de France

**Le rebond du volume de crédits nouveaux s'accroît**

En données CVS-CJO, le rebond du volume des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) s'accroît en glissement trimestriel (+ 12,1 %, après + 0,3 %), après un repli aux deux premiers trimestres 2020 (- 14,4 %, après - 4,9 %). La production s'établit à 66,0 milliards d'euros, soit 7,1 milliards de plus qu'au trimestre précédent. Similairement, le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) poursuit son net redressement (+ 30,6 %, après + 26,1 %), après s'être contracté du dernier trimestre 2019 au deuxième trimestre 2020 pour atteindre 19,1 milliards d'euros. Au total, la progression de l'encours de crédits à l'habitat des ménages continue d'accélérer (+ 1,8 %, après + 1,4 % et + 1,0 % aux deux trimestres précédents) : celui-ci s'établit désormais à 1 137 milliards d'euros.

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

Milliards d'euros, CVS-CJO



Source : Banque de France

**Un resserrement moins marqué des critères d'octroi de crédits à l'habitat**

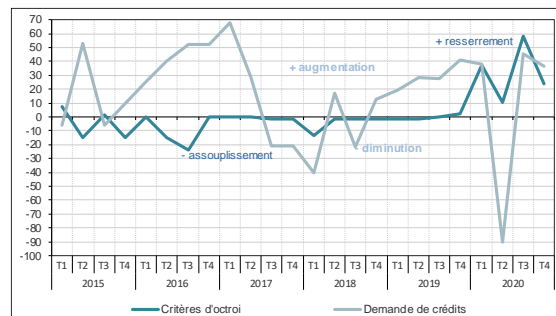
Selon l'enquête de la Banque de France auprès des banques sur la distribution du crédit, les établissements bancaires font état d'une demande (incluant les renégociations) qui continue de se redresser au dernier trimestre 2020, mais moins nettement qu'au trimestre précédent. Le solde d'opinion des banques se situe ainsi à - 91 points, après + 46 points et le fort recul à - 91 points au deuxième trimestre.

Les critères d'octroi de crédits à l'habitat vont dans le sens d'un resserrement moins marqué au quatrième trimestre. En effet, le solde d'opinion, qui traduit une variation dans le temps de l'attitude restrictive ou prodigue des banques, s'élève à + 24 points après + 58 points.

Enfin, la marge des banques sur les prêts à l'habitat s'éroderait davantage qu'au trimestre précédent (solde d'opinion à - 10 points après - 2 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**

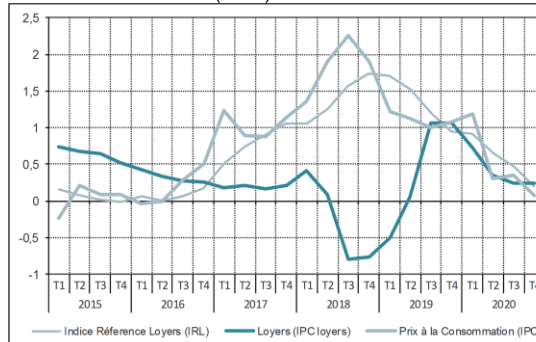
Au quatrième trimestre 2020, la progression des loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – reste faible et stable (+ 0,2 % en rythme annuel, après + 0,2 % et + 0,3 % aux deux trimestres précédents). Les loyers avaient reculé lors des deux derniers trimestres 2018 et du premier trimestre 2019, en lien avec les diminutions de loyers imposées aux organismes HLM.

La hausse 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 (+ 0,2 % en rythme annuel, après + 0,5 % et + 0,7 % aux deux trimestres précédents).

Les prix à la consommation progressent très faiblement sur un an (+ 0,1 %, après + 0,3 % aux deux trimestres précédents).

**Graphique 12 : indices de prix dans le marché locatif**

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

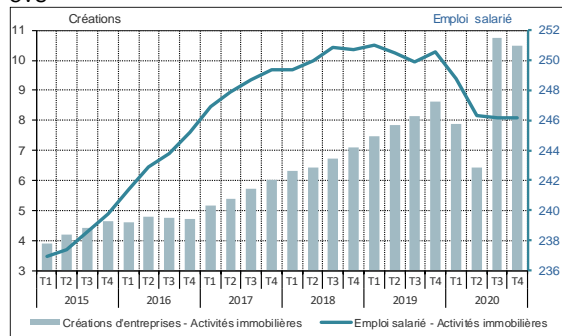
**DANS LE BÂTIMENT, L'EMPLOI CONTINUE DE PROGRESSER ET LE CLIMAT DES AFFAIRES POURSUIT SON REDRESSEMENT**

**Les créations d'entreprises dans l'activité immobilière se replient mais demeurent très élevées**

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) fléchissent au dernier trimestre (- 2,2 % en glissement trimestriel), après s'être nettement redressées au trimestre précédent (+ 67,3 %, après - 18,7 %). Elles se maintiennent néanmoins au niveau très élevé de 10 500 unités. Le nombre de salariés reste stable à 246 200 emplois, après un recul total de 4 300 emplois aux deux premiers trimestres 2020 (respectivement - 0,7 % puis - 1,1 %). Dans le même temps, le rebond de l'intérim continue de ralentir (+ 1,4 %, après + 6,5 % et + 26,5 %).

**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

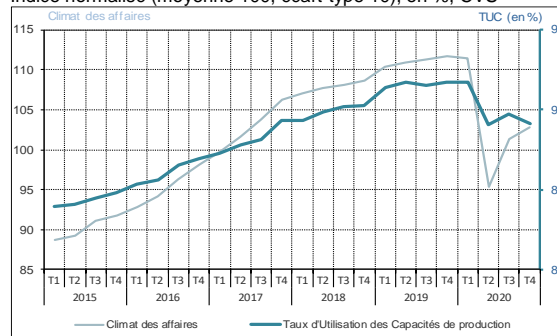
**Poursuite du rebond du climat des affaires dans le bâtiment**

Le rebond de l'indicateur synthétique du climat des affaires dans le bâtiment se poursuit (+ 2 points, après + 6 points au trimestre précédent), après la chute de 16 points du deuxième trimestre. Il s'établit à 103 et demeure légèrement au-dessus de sa moyenne sur les quinze dernières années (102).

Le taux d'utilisation des capacités de production dans le bâtiment (TUC) recule de 0,6 point, à 89,1 %, en lien avec sa chute dans le second œuvre en décembre (- 6,1 points). Cette baisse intervient après un rebond de 0,7 point au troisième trimestre et le net fléchissement du deuxième trimestre (- 2,7 points). Le taux d'utilisation demeure, toutefois, au-dessus de sa moyenne sur les quinze dernières années (88,6 %).

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

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



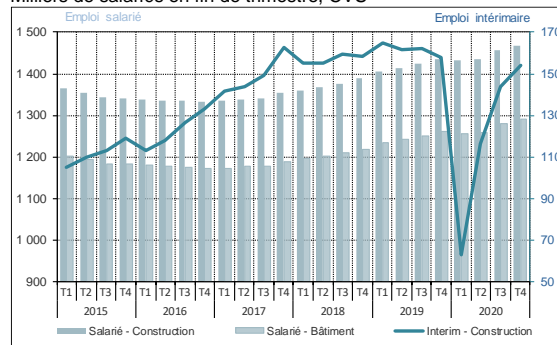
Source : Insee, calculs SDES

**La hausse de l'emploi dans le bâtiment se poursuit**

Au quatrième trimestre 2020, la hausse de l'emploi salarié dans le secteur du bâtiment (construction hors génie civil) se poursuit, mais plus modérément qu'au trimestre précédent (+ 0,8 % en glissement trimestriel, après + 1,6 % et + 0,2 %). L'emploi avait connu 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 1 289 800 salariés. L'évolution est similaire (+ 0,7 %, après + 1,5 %) pour l'ensemble du secteur de la construction (y compris génie civil) comptant 1 446 700 salariés. L'intérim dans la construction poursuit son redressement, mais moins nettement qu'aux deux trimestres précédents (+ 7,1 % en glissement trimestriel, après + 23,3 % et + 85,5 %) après la chute de 60,3 % du premier trimestre. Il s'élève à 153 800 emplois, contre 62 800 au premier trimestre, et se rapproche de son niveau du quatrième trimestre 2019 (158 000).

**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 DÉGRADENT DANS LE BÂTIMENT MAIS S'AMÉLIORENT DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE**

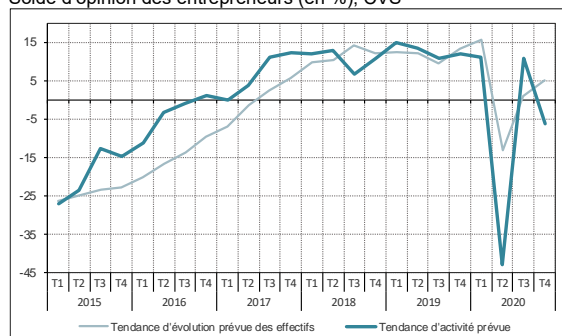
**Les perspectives d'activité se dégradent dans le bâtiment**

En moyenne, d'octobre à décembre 2020, selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité sur les trois prochains mois se dégradent avec un solde d'opinion à - 6 points. Ce solde s'était redressé à 11 points au trimestre précédent après une forte chute (- 43 points) au deuxième trimestre. Il repasse ainsi en dessous de sa moyenne sur les quinze dernières années (- 5 points). S'il est positif en octobre (+ 4 points), le solde se détériore sensiblement en novembre (- 17 points) et un peu moins en décembre (- 5 points).

En contrepoint, le solde portant sur les effectifs anticipés poursuit sa remontée (+ 5 points, après + 1 point au trimestre précédent), après une nette dégradation au deuxième trimestre (- 13 points). Il s'établit à + 2 points en octobre, + 5 points en novembre et + 8 points en décembre. Il reste ainsi au-dessus de sa moyenne sur les quinze dernières années (- 2 points).

**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

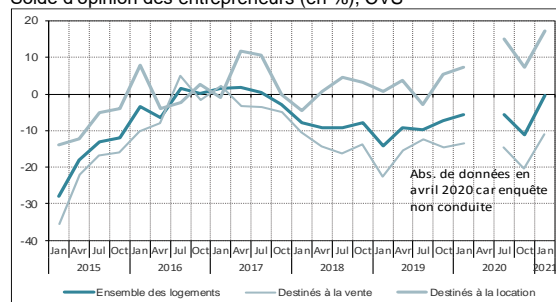
**Dans la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier rebondissent**

**Avertissement :** pendant la période du premier 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, s'améliorent sensiblement. Le solde d'opinion s'établit, en effet, à - 1 point en janvier après - 11 points en octobre. Il n'avait plus été aussi favorable depuis juillet 2017. Il passe ainsi nettement au-dessus de sa moyenne sur les quinze dernières années (- 8 points). Si le solde d'opinion concernant les logements destinés à la location reste positif et accentue sa progression (+ 17 points, après + 7 points), celui des logements destinés à la vente, même s'il est moins bas, demeure négatif (- 11 points, après - 20 points en octobre).

**Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs**

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



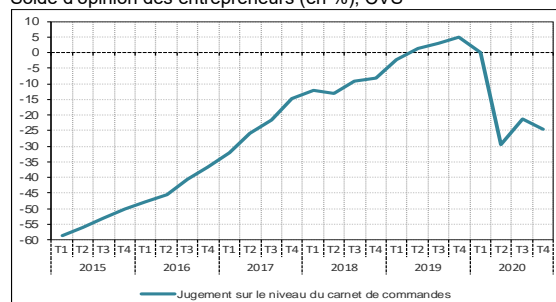
Source : Insee

**Le jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment se dégrade un peu plus**

Le solde d'opinion correspondant au jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment se situe à - 24 points sur l'ensemble du quatrième trimestre (- 22 points en octobre, - 24 points en novembre et - 27 points en décembre). Il est un peu plus dégradé qu'au trimestre précédent (- 21 points), mais reste 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



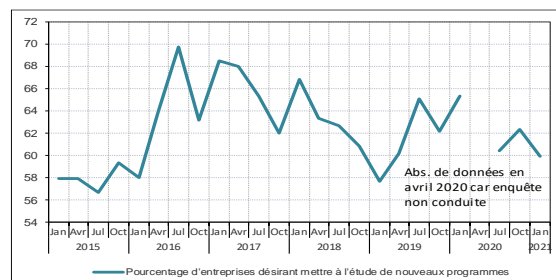
Source : Insee, calculs SDES

**Des promoteurs un peu plus pessimistes sur leurs perspectives à moyen terme**

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets se replie légèrement (- 2 points entre octobre et janvier), après un rebond de 2 points entre juillet et octobre. Il redescend ainsi à son niveau de juillet à 60 % 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 douze 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 six 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 : avril 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.gov.fr](mailto:diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gov.fr)

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