



Conjoncture de l'immobilier

Résultats au troisième trimestre 2021

JANVIER 2022

Au troisième trimestre 2021, alors que les mesures sanitaires sont en partie levées, l'économie immobilière poursuit sa reprise de façon plus nuancée qu'au trimestre précédent.

Dans le neuf, le redressement des autorisations et des mises en chantier continue, tandis que celui des mises en vente ralentit et que les réservations se replient. La hausse des coûts des matériaux et du prix de production s'accélère nettement. Dans l'ancien, la croissance des transactions se poursuit et celle des prix demeure forte, surtout en province. Dans un contexte de net resserrement des critères d'octroi, le volume de crédits nouveaux se stabilise à un niveau élevé.

L'emploi salarié continue de baisser dans les activités immobilières, et se stabilise dans le bâtiment, où le climat des affaires accentue son redressement, dépassant nettement son niveau d'avant-crise. Les perspectives continuent de s'améliorer dans le bâtiment tandis qu'elles restent contrastées dans la promotion immobilière.

DANS LE NEUF, LA CONSTRUCTION POURSUIT SON REBOND MAIS LES VENTES RECULENT

Les niveaux de réservations et mises en vente demeurent éloignés de ceux d'avant-crise

Au troisième trimestre 2021, en glissement annuel, le redressement des mises en vente de logements neufs ralentit. Celles-ci sont supérieures de 8,8 % au niveau atteint un an auparavant, mais inférieures de 12,5 % à celui du troisième trimestre 2019 et au niveau moyen des troisièmes trimestres de la période 2015-2019. Le volume des mises en vente trimestrielles demeure ainsi comparativement faible, à 22 200 logements.

Le nombre de réservations (ventes) se replie de 9,8 % par rapport au niveau atteint un an auparavant, après deux trimestres de rebond par rapport à 2020 (+ 21,1 % puis + 46,2 %).

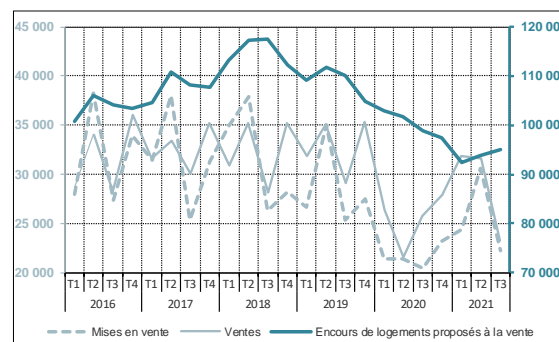
Avec 23 200 logements réservés, les ventes demeurent inférieures de 20,1 % à leur niveau du troisième trimestre 2019 et de 15,9 % à la moyenne des troisièmes trimestres de la période 2015-2019.

Les annulations enregistrées au cours du troisième trimestre 2021 poursuivent leur repli en glissement annuel (- 21,7 %, après - 26,9 %) et représentent 15,2 % ventes, contre 17,5 % un an auparavant.

L'encours de logements proposés à la vente s'établit à 95 000 logements. Son niveau continue de se redresser en glissement trimestriel (+ 1,2 %, après + 1,5 %), l'offre (y compris annulations et réactualisation de l'encours) excédant la demande.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs

Nombre de logements

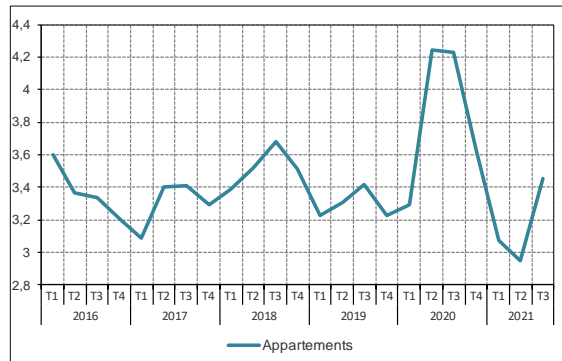


Source : SDES, ECLN

Le délai moyen d'écoulement des appartements progresse en glissement trimestriel, à 3,4 trimestres, après trois trimestres de recul. Il est néanmoins inférieur de 0,8 trimestre à son point haut d'il y a un an, et identique à son niveau du troisième trimestre 2019.

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

Nombre de trimestres



Source : SDES, ECLN

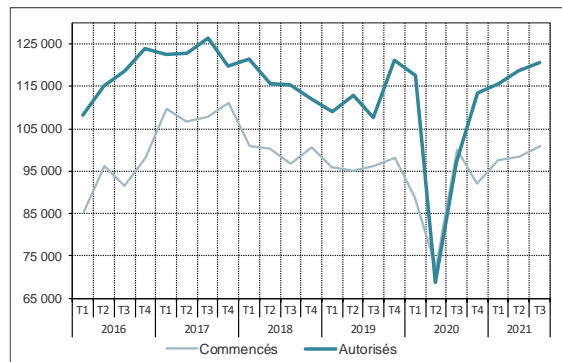
Le rebond des autorisations et des mises en chantier se poursuit

Le redressement du nombre de logements autorisés (y compris construction individuelle et logement social), entamé au troisième trimestre 2020, se poursuit (+1,7 % en données CVS-CJO et en glissement trimestriel, après +2,6 % et +1,8 %).

Parallèlement, le nombre de logements commencés continue sa reprise (+2,6 %, après +0,7 % et +6,0 %). Si le nombre de logements autorisés sur le troisième trimestre 2021 (120 600) demeure inférieur à son niveau des trois mois précédant le premier confinement (-2,7 %), le nombre de mises en chantier (100 800) repasse au-dessus de son niveau d'alors (+1,3 %).

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

Logements CVS-CJO, estimations en date réelle



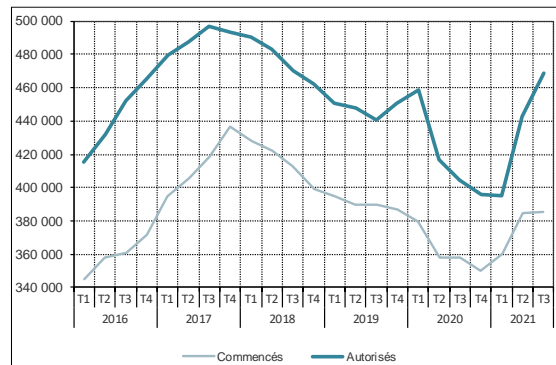
Source : SDES, estimations Sit@del2

Au total, en données brutes cumulées sur un an, les volumes de logements autorisés et de logements commencés s'élèvent à 468 700 et 385 100 unités respectivement. Le niveau des autorisations est ainsi supérieur de 2,1 % à celui des douze mois précédant le premier confinement et celui des mises en chantier s'en approche (-0,8 %).

Ces évolutions agrégées recouvrent néanmoins des tendances disparates selon les marchés : les autorisations de logements individuels sont dynamiques aussi bien en province qu'en Île-de-France (respectivement +12,7 % et +10,0 % par rapport aux douze mois pré-crise), alors que celles de logements collectifs sont encore éloignées de leur niveau d'avant-crise, notamment en Île-de-France (-10,5 %, contre -3,2 % en province). Quant aux logements commencés, leur cumul annuel demeure très bas en Île-de-France, aussi bien pour l'individuel que le collectif (respectivement -12,0 % et -13,0 %), tandis qu'en province c'est le nombre de logements collectifs commencés qui porte le dynamisme observé (+4,4 %, contre -0,5 % pour l'individuel).

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

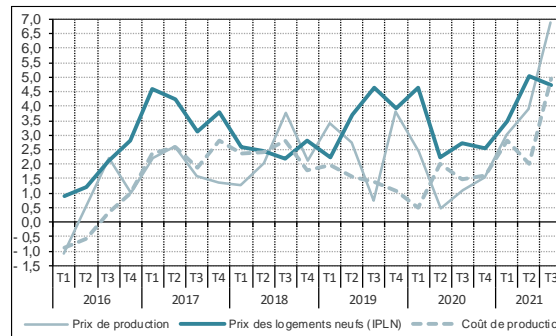
La hausse des prix de production de la construction neuve à usage d'habitation s'accélère nettement

Dans un contexte de forte accélération de la hausse des coûts des matériaux, (+12,1 % en glissement annuel, après +7,2 % et +4,3 %), la croissance des coûts de production dans la construction de bâtiments s'accroît (+4,9 %, après +2,0 %). De même, 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) s'accroît nettement (+6,9 % en glissement annuel, après +3,9 % et +3,0 % aux trimestres précédents).

Dans le même temps, la hausse des prix des logements neufs conserve un rythme soutenu (+4,7 % sur un an, après +5,1 % et +3,5 %).

Graphique 5 : indices de prix et de coût de production

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

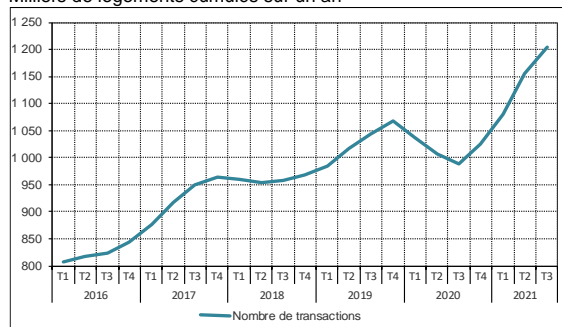
DANS L'ANCIEN, LA CROISSANCE DES TRANSACTIONS ET DES PRIX CONTINUE

Poursuite de la hausse du nombre de transactions

Au troisième trimestre 2021, la progression du nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) se poursuit quoique moins nettement qu'au trimestre précédent (+ 4,2 %, après + 7,0 %). Avec 1 204 000 ventes, le volume de transaction atteint une fois encore un nouveau niveau record. Dans le détail, si le nombre mensuel de transactions a crû en juillet (+ 3,4 %) et en août (+ 1,3 %), il a fléchi en septembre (- 0,6 %) pour la première fois depuis juillet 2020.

Graphique 6 : nombre de transactions dans l'ancien

Milliers de logements cumulés sur un an



Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

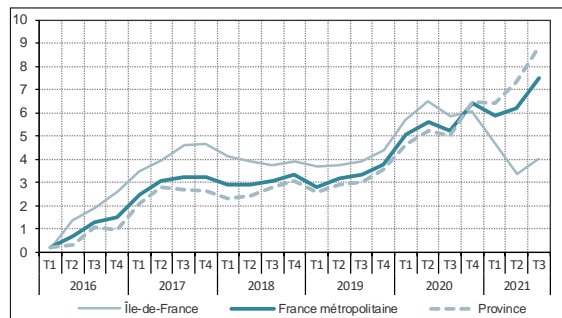
La hausse des prix des logements anciens se poursuit, particulièrement en province

Au troisième trimestre 2021, en glissement trimestriel, la hausse des prix des logements anciens se poursuit (+ 2,0 %, après + 1,9 % et + 1,2 %). Pour le quatrième trimestre consécutif, elle est plus élevée pour les maisons (+ 2,5 %, après + 2,2 %) que pour les appartements (+ 1,4 %, après + 1,5 %). En Île-de-France, elle s'accélère légèrement après deux trimestres de hausse modérée (+ 1,3 %, après + 0,5 % et + 0,5 %). Cette évolution, portée par les ventes de maisons (+ 1,8 %) et les ventes d'appartements en grande couronne (+ 1,6 %), reste moins dynamique qu'en province (+ 2,3 %, après + 2,4 % et + 1,4 %).

Sur un an, la progression des prix continue de s'accroître (+ 7,5 %, après + 6,2 %) avec un écart qui se creuse entre le rythme d'évolution en Île-de-France (+ 4,0 %, après + 3,5 %) et en province (+ 8,8 %, après + 7,3 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

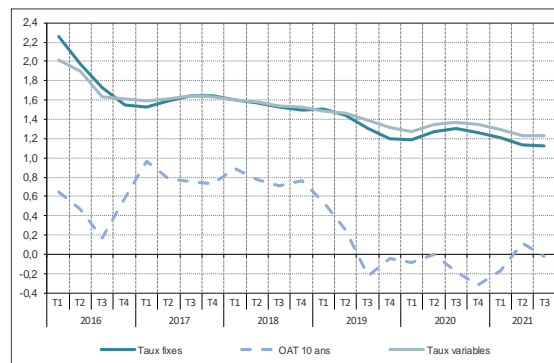
LE VOLUME DE CRÉDITS NOUVEAUX RESTE ÉLEVÉ

Poursuite de la légère baisse des taux d'intérêt fixes

Au troisième trimestre 2021, les taux fixes des crédits à l'habitat (y compris renégociations) continuent de baisser légèrement (- 0,02 point, après - 0,07 point, à 1,12 %). Les taux variables se stabilisent à 1,23 % après une baisse de 0,06 point au trimestre précédent. Dans le même temps, le taux de l'OAT* 10 ans se replie de 0,14 point et redevient légèrement négatif à - 0,03 %.

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.

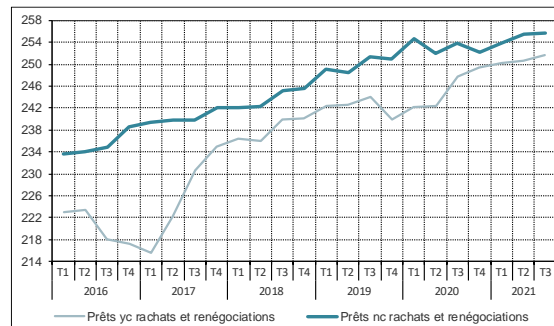
La durée initiale des crédits continue de progresser

La durée initiale moyenne des crédits immobiliers, hors rachats et renégociations, continue de progresser (+ 1 mois comme au trimestre précédent) et atteint 256 mois, soit son plus haut niveau historique. Sur un an, la durée des crédits a progressé de deux mois.

En intégrant les rachats et renégociations, la durée moyenne des crédits continue également de croître légèrement par rapport au trimestre précédent (+ 1 mois comme lors des trois trimestres précédents). Elle s'établit à 252 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



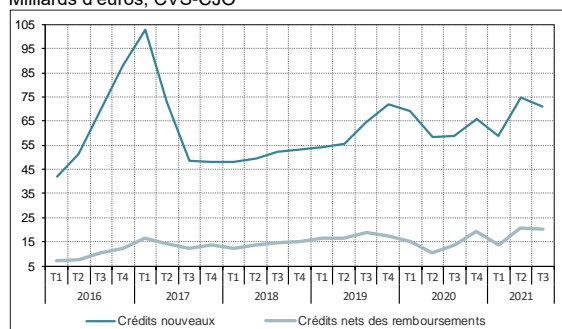
Source : Banque de France

Le volume de crédits nouveaux reste élevé

En données CVS-CJO, le volume des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) reste élevé, à 71,1 milliards d'euros. Cette production se replie légèrement en glissement trimestriel après un net redressement au trimestre précédent (-5,2%, après +27,8%). La part des renégociations représente 17,3%. Elle est en légère baisse par rapport au trimestre précédent (-0,5 point, après +1,2 point) et inférieure de 3,9 points à son niveau moyen de 2019. La progression de l'encours de crédits à l'habitat des ménages est stable (+1,9% comme au trimestre précédent). Alimenté par un flux de crédits net (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) de 20,1 milliards d'euros, l'encours atteint désormais 1 195 milliards d'euros.

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

Milliards d'euros, CVS-CJO



Source : Banque de France

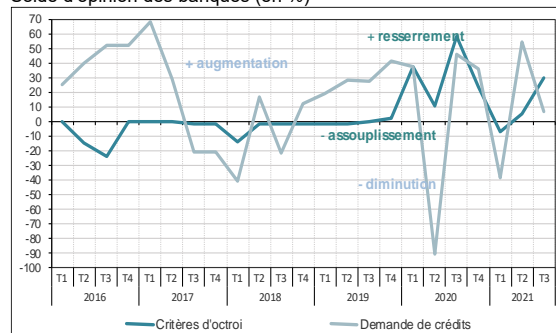
Net resserrement des critères d'octroi de crédits à l'habitat

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) en hausse au troisième trimestre 2021 mais beaucoup moins dynamique qu'au trimestre précédent qui avait connu un fort rebond. Le solde d'opinion des banques se situe, en effet, à +7 points, après +54 points et -38 points.

Par ailleurs, les critères d'octroi de crédits à l'habitat vont dans le sens d'un net resserrement, en lien avec l'anticipation de la transformation des recommandations du Haut Conseil de stabilité financière en obligations au 1^{er} janvier 2022. En effet, le solde d'opinion, qui traduit une variation dans le temps de l'attitude restrictive (solde positif) ou prodigue (solde négatif) des banques, s'élève à +30 points, après +5 points et -7 points.

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

Solde d'opinion des banques (en %)



Source : Banque de France

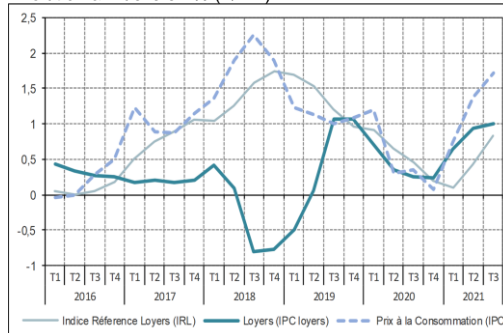
Évolution des loyers

Au troisième trimestre 2021, la progression des loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – continue de légèrement s'accélérer (+1,0% en rythme annuel, après +0,9% et +0,6% aux deux trimestres précédents). Les loyers avaient reculé lors des deux derniers trimestres 2018 et du premier trimestre 2019 et avaient ralenti leur progression en 2020, en lien avec les diminutions de loyers imposées aux organismes HLM.

L'accélération de la hausse de l'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, se poursuit (+0,8% en rythme annuel, après +0,4% et +0,1% aux deux trimestres précédents), enregistrant avec retard l'accélération par ailleurs de la progression des prix à la consommation (+1,7%, après +1,4% et +0,7% 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 SALARIÉ EN BAISSÉ DANS L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET STABLE DANS LE BÂTIMENT

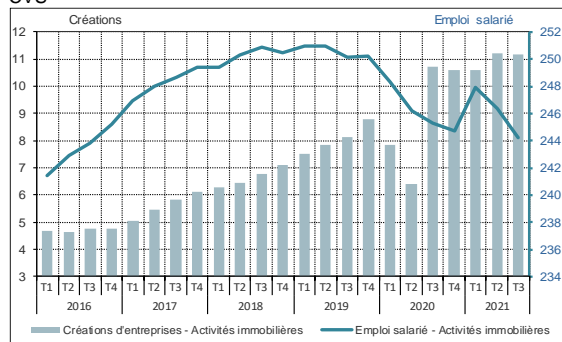
La baisse de l'emploi salarié s'accroît dans l'activité immobilière

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) fléchissent légèrement au troisième trimestre 2021 (- 0,6 % en glissement trimestriel), après un rebond au trimestre précédent (+ 6,1 %, après - 0,2 % et - 1,0 %). Elles demeurent toutefois à un niveau très élevé de 11 200 unités.

Le repli du nombre de salariés s'accroît (- 0,9 % après - 0,6 %). Il baisse ainsi de 2 200 emplois après 1 500 au trimestre précédent, et s'établit à 244 200 salariés. Dans le même temps, le rebond de l'intérim semble s'essouffier (+ 0,7 %, après + 2,2 % et + 15,5 %).

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

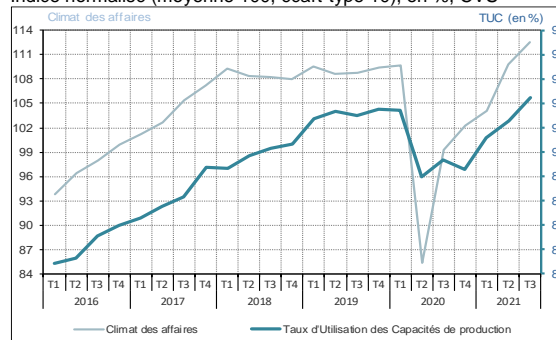
Le climat des affaires dans le bâtiment dépasse nettement son niveau d'avant-crise

Le climat des affaires dans le bâtiment poursuit son redressement amorcé il y a un an (+ 3 points par rapport au trimestre précédent, après + 6 points). Il atteint 113 points et dépasse nettement son niveau d'avant-crise (109 points en moyenne en 2019).

Le taux d'utilisation des capacités de production dans le bâtiment (TUC) poursuit également son redressement (+ 1,0 point, après + 0,7 point) et atteint 92,2 %, dépassant ainsi légèrement son niveau d'avant-crise (91,6 % en moyenne en 2019). S'il continue de progresser dans le gros œuvre (+ 0,9 point, à 93,4 %), il est en revanche en léger repli dans le second œuvre (- 0,2 point, à 91,9 %).

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

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



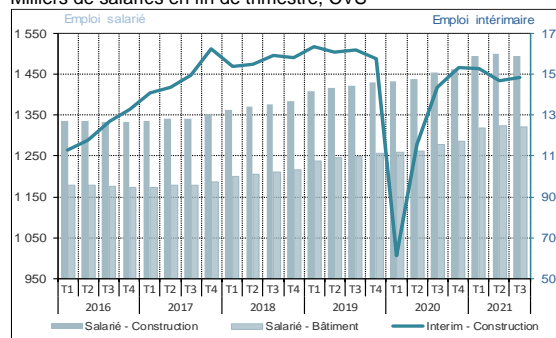
Source : Insee, calculs SDES

L'emploi salarié se stabilise dans le bâtiment

Au troisième trimestre 2021, l'emploi salarié dans le secteur du bâtiment (construction hors génie civil) fléchit légèrement pour la première fois depuis quatre ans (- 0,2 % par rapport au trimestre précédent, après + 0,4 % et + 2,5 %). L'emploi demeure à un niveau élevé de 1 321 300 salariés. Dans le génie civil, l'emploi continue de se replier (- 0,6 %, après - 0,4 % et + 0,3 %) et redescend ainsi à 174 800 salariés. Sur l'ensemble du secteur de la construction, l'emploi salarié fléchit de 0,2 % (après + 0,3 % au trimestre précédent) : avec 3 700 emplois en moins par rapport au deuxième trimestre 2021, il se maintient au niveau élevé de 1 496 200 salariés. L'emploi intérimaire dans la construction connaît, quant à lui, une légère augmentation (+ 1,2 % en glissement trimestriel, après - 3,9 % et - 0,4 %). Il remonte ainsi de 148 500 emplois, soit 1 700 de plus qu'au trimestre précédent.

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers de salariés en fin de trimestre, CVS



Sources : Insee ; Dares

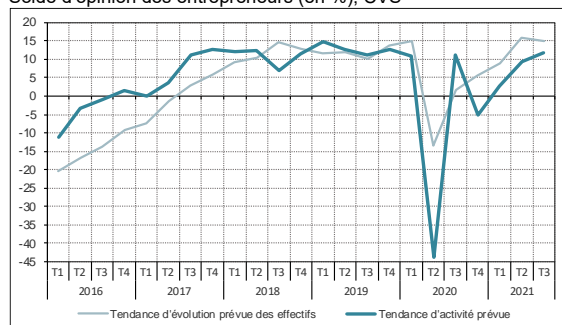
LES PERSPECTIVES CONTINUENT DE S'AMÉLIORER DANS LE BÂTIMENT MAIS SONT PLUS CONTRASTÉES DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Les perspectives d'activité continuent de s'améliorer dans le bâtiment

En moyenne, de juillet à septembre 2021, selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité à horizon trois mois continuent de s'améliorer avec un solde d'opinion à + 12 points (+ 9 points en juillet, + 11 points en août et + 16 points en septembre) après + 9 points au trimestre précédent. Ce solde rejoint son niveau d'avant-crise (+ 13 points en moyenne en 2019). De même, le solde portant sur les effectifs anticipés dans le bâtiment se maintient à un niveau élevé (+ 15 points, après + 16 points au trimestre précédent), et demeure supérieur à son niveau d'avant-crise (+ 12 points en moyenne en 2019).

Graphique 16 : tendance d'évolution prévue des effectifs et de l'activité dans le bâtiment

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



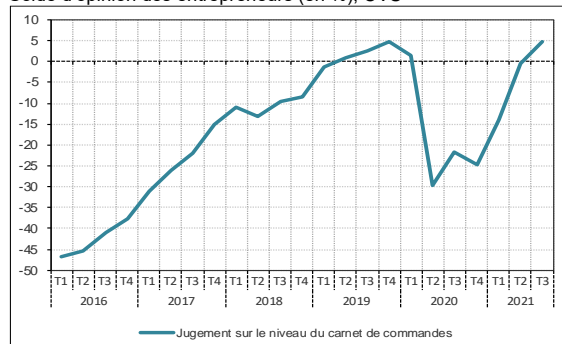
Source : Insee, calculs SDES

Le jugement sur les carnets de commande dans le bâtiment continue de se redresser

Le solde d'opinion correspondant au jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment continue de s'améliorer au troisième trimestre 2021 (+ 5 points, après 0 point au trimestre précédent, soit son niveau du quatrième trimestre 2019). Il redevient positif pour la première fois depuis le premier trimestre 2020.

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

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



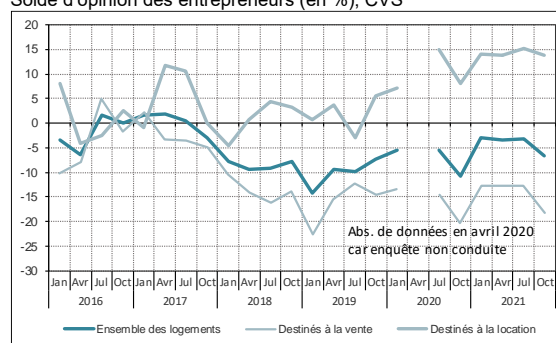
Source : Insee, calculs SDES

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

Dans le secteur de la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier à horizon trois mois se dégradent légèrement. Le solde d'opinion s'établit, en effet, à - 7 points en octobre, après - 3 points en juillet, avril et janvier. Ce solde reste toutefois supérieur à sa moyenne de 2019 (- 10 points) et recouvre des évolutions contrastées. S'il demeure à un niveau élevé pour les logements destinés à la location (+ 14 points, après + 15 points), il demeure négatif et plus dégradé que précédemment pour les logements destinés à la vente (- 18 points, après - 13 points).

Graphique 18 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

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



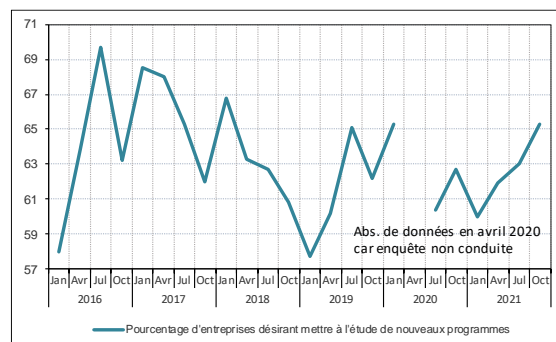
Source : Insee

Les promoteurs sont moins pessimistes sur leurs perspectives à moyen terme

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets continue de se redresser légèrement (+ 2 points en octobre, après + 1 point en juillet et + 2 points en avril). Elle s'établit à 65 %, équivalent à son niveau de janvier 2020 et nettement supérieur à sa moyenne 2019 (61 %).

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 : cet indice fixe le plafond d'augmentation annuelle des loyers que peuvent exiger les propriétaires. Il se déduit de l'indice du même trimestre de l'année précédente en lui appliquant l'évolution entre ces deux périodes de la moyenne sur douze mois consécutifs de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (IPC).

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.

Indicateur de climat des affaires dans le bâtiment : cet indicateur vise à résumer les opinions des entreprises telles qu'exprimées dans l'enquête mensuelle de conjoncture dans l'industrie du bâtiment. Depuis octobre 2021, il a été refondu afin de mieux traduire les évolutions conjoncturelles du secteur, notamment en période de crise. Il repose ainsi sur les quatre soldes d'opinion suivants : l'activité prévue, l'activité passée, l'évolution prévue des effectifs et l'évolution prévue des prix pour les marchés traités au cours des trois prochains mois.

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 2022

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