

Conjoncture de l'immobilier

Résultats au premier trimestre 2024

JUILLET 2024

Au premier trimestre 2024, malgré une stabilisation des taux d'intérêt et un assouplissement des critères d'octroi de crédits à l'habitat, la production de crédits nouveaux poursuit son recul et la conjoncture de l'immobilier continue de se dégrader.

Sur le marché de l'immobilier ancien, la baisse du nombre de transactions se poursuit, et celle des prix se confirme. Dans le neuf, la construction, notamment de logements individuels, et la commercialisation des logements demeurent à des niveaux très bas alors que les prix poursuivent leur repli.

L'emploi salarié continue de reculer dans les activités immobilières, la promotion immobilière et le bâtiment. Les perspectives très dégradées de ces deux derniers secteurs se redressent légèrement ce trimestre.

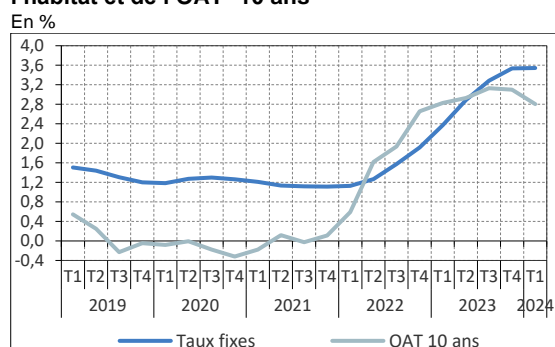
UN DÉBUT D'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE FINANCEMENT ET UNE PRODUCTION DE CRÉDITS NOUVEAUX TOUJOURS EN RETRAIT

Les taux d'intérêt des crédits à l'habitat se stabilisent

Au premier trimestre 2024, le taux de l'OAT* 10 ans se replie après avoir été stable au trimestre précédent et après quasiment deux années de hausse. Il s'établit en moyenne à 2,80 %, contre 3,10 % au trimestre précédent et 0,00 % entre 2019 et 2021.

Le taux fixe moyen des crédits à l'habitat (y compris renégociations) se stabilise à 3,54 % en moyenne trimestrielle, après huit trimestres consécutifs de nette progression (+ 2,42 points en deux ans). En valeurs mensuelles, il est en légère baisse depuis janvier 2024 (3,50 % en mars 2024 après le point haut de 3,62 % en décembre 2023).

Graphique 1 : taux d'intérêt effectifs des crédits à l'habitat et de l'OAT* 10 ans



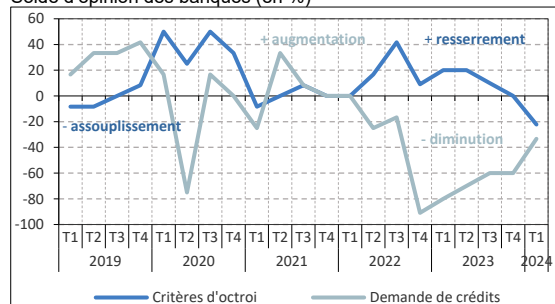
* OAT = obligation assimilable du Trésor.
Source : Banque de France, calcul SDES

Dans un contexte d'assouplissement des critères d'octroi, la baisse de la demande de crédits à l'habitat tend à ralentir

Au premier trimestre 2024, selon l'enquête de la Banque de France auprès des banques sur la distribution du crédit, les critères d'octroi de crédits à l'habitat vont dans le sens d'un assouplissement pour la première fois depuis trois ans : le solde d'opinion s'établit à - 22 points, après 0 point au trimestre précédent.

Graphique 2 : critères d'octroi et demande de crédits à l'habitat

Solde d'opinion des banques (en %)



Source : Banque de France, enquête sur la distribution du crédit

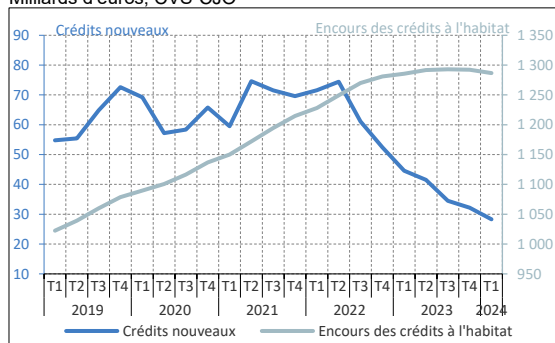
Dans le même temps, les établissements bancaires font état d'un repli moins fort qu'au trimestre précédent de la demande de crédits (y compris renégociations). Le solde d'opinion correspondant s'établit ainsi à - 33 points (contre - 60 points au quatrième trimestre 2023, et - 91 points au quatrième trimestre 2022).

Le recul de la production de crédits nouveaux se poursuit

En données CVS-CJO et en glissement trimestriel, la production de crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) poursuit son recul (- 12,1 %, après - 6,7 %). Elle s'établit à 28,3 milliards d'euros, soit son plus bas niveau depuis près de dix ans. Le flux de crédits nets (apuré des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) demeure négatif (- 3,1 milliards d'euros, après - 1,3 milliard d'euros), les montants de remboursements dépassant ceux des crédits nouveaux. Dans ces conditions, le montant de l'encours de crédits à l'habitat des ménages diminue (- 0,4 %, après - 0,1 % au trimestre précédent) et descend à 1 287 milliards d'euros, soit quasiment son niveau d'il y a un an.

Graphique 3 : crédits nouveaux et encours de crédits à l'habitat des particuliers

Milliards d'euros, CVS-CJO



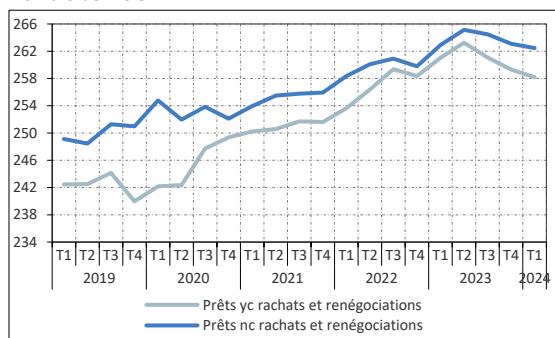
Source : Banque de France

Les durées initiales des crédits immobiliers poursuivent leur réduction

En glissement trimestriel, la durée initiale moyenne des crédits immobiliers, hors rachats et renégociations, continue de refluer (-1 mois comme aux deux trimestres précédents), s'établissant à 262 mois.

Graphique 4 : durée initiale moyenne des crédits à l'habitat (hors travaux et prêts relais)

Nombre de mois



Source : Banque de France

C'est le cas également pour la durée moyenne des crédits y compris rachats et renégociations (- 1 mois, après - 2 mois aux deux trimestres précédents). À 258 mois, elle retrouve son niveau du quatrième trimestre 2022.

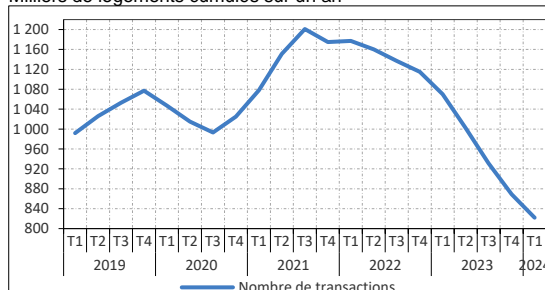
LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS L'ANCIEN SE DÉGRADE DE NOUVEAU

Le nombre de transactions continue de diminuer

Au premier trimestre 2024, en glissement trimestriel, le net recul du nombre annuel de transactions de logements anciens se poursuit (- 5,4 %, après - 6,7 % et - 7,1 %). Le volume de transactions (822 000) est inférieur de 23,2 % à celui observé un an plus tôt et descend à son plus bas niveau depuis plus de 7 ans.

Graphique 5 : nombre de transactions dans l'ancien

Milliers de logements cumulés sur un an



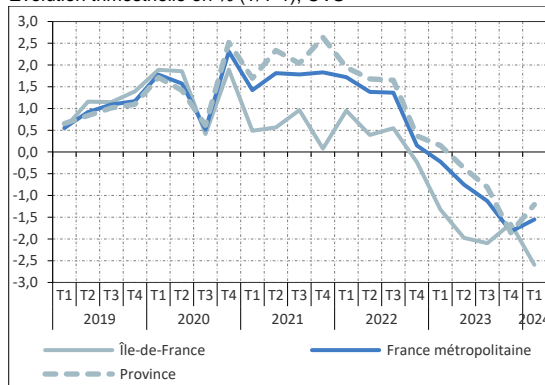
Source : IGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

La baisse des prix des logements anciens se poursuit

Au premier trimestre 2024, en données CVS et en glissement trimestriel, le repli des prix des logements anciens continue (- 1,6 %, après - 1,8 %). Il est plus marqué en Île-de-France qu'en province (- 2,6 %, contre - 1,2 %) mais comparable entre les maisons et les appartements (- 1,5 %, contre - 1,6 %), à l'exception de Île-de-France (- 3,2 % pour les maisons et - 2,3 % pour les appartements). Sur un an, la diminution des prix s'accroît (- 5,1 %, après - 3,9 %), avec un recul qui demeure plus prononcé en Île-de-France (- 8,1 %, après - 6,9 %) qu'en province (- 4,2 %, après - 2,8 %).

Graphique 6 : prix des logements anciens

Évolution trimestrielle en % (T/T-1), CVS



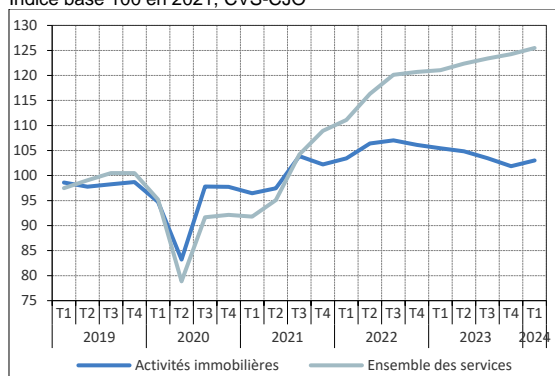
Source : Notaires-Insee, indice des prix des logements anciens

L'emploi salarié dans le secteur des activités immobilières continue de se contracter

En données CVS-CJO et en glissement trimestriel, l'indice de chiffre d'affaires dans les activités immobilières se redresse légèrement après cinq trimestres consécutifs de baisse (+1,1 %, après -4,8 % entre le troisième trimestre 2022 et le quatrième trimestre 2023). Son niveau reste proche de celui du troisième trimestre 2021, alors que l'indice de chiffre d'affaires de l'ensemble des services a augmenté de 20,4 % depuis le troisième trimestre 2021.

Graphique 7 : chiffre d'affaires dans l'ensemble des services et les activités immobilières

Indice base 100 en 2021, CVS-CJO



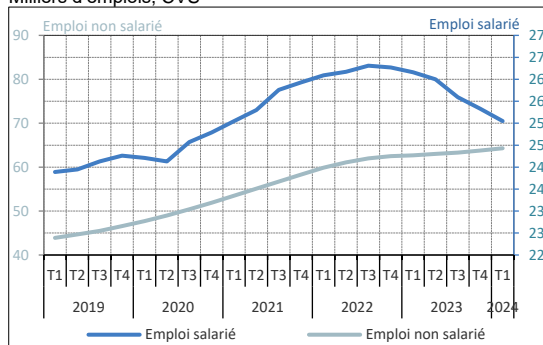
Source : Insee, indice de chiffre d'affaires

Le nombre de défaillances d'entreprises dans les activités immobilières continue de croître au premier trimestre 2024, après leur forte hausse au trimestre précédent (+8,1 %, après +37,2 % en données CVS-CJO et en glissement trimestriel). Il atteint un niveau très élevé (près de 700) qu'il n'avait plus connu depuis 15 ans, après la crise financière de 2008.

L'emploi salarié dans les activités immobilières continue de se contracter (-1,1 % en glissement trimestriel, après -1,0 %). Avec 255 500 salariés, il se situe 4,7 % en dessous de son point haut du troisième trimestre 2022 (avec 12 600 salariés de moins). À l'inverse, le nombre d'emplois non salariés (64 300) continue de progresser (+0,8 % en glissement trimestriel, comme au trimestre précédent), à un rythme cependant plus faible que sur la période 2019-2022 (+2,2 % de progression trimestrielle en moyenne).

Graphique 8 : emploi salarié et non salarié dans les activités immobilières

Milliers d'emplois, CVS



Sources : Insee ; Dares

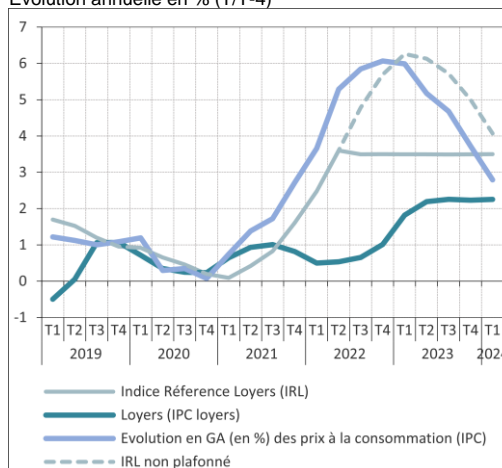
Évolution des loyers

L'indice de référence des loyers sert à la revalorisation des loyers en cours de bail. Cet indice est normalement calculé sur la base de l'évolution des prix à la consommation. Toutefois, la loi du 16 août 2022 sur le pouvoir d'achat a établi un plafond à la hausse de cet indice à 3,5 % en glissement annuel entre le troisième trimestre 2022 et le premier trimestre 2024. Sans ce plafond, dans le contexte actuel d'inflation importante, l'indice aurait augmenté, au premier trimestre 2024, de 4,1 % (après +5,0 % et +5,7 %), alors que cette hausse n'avait été que de 0,9 % en moyenne sur 2019-2021.

Dans ce cadre, le rythme de hausse des loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – reste stable pour le quatrième trimestre consécutif, à +2,3 % en glissement annuel (après +2,2 % et +2,3 % aux deux trimestres précédents).

Graphique 9 : prix dans le marché locatif

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, indice des prix à la consommation, indice de référence des loyers, calcul SDES

L'ACTIVITÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE CONTINUE DE SE DÉTÉRIORER

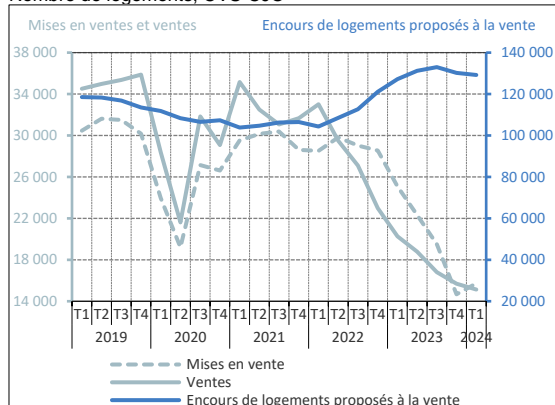
La baisse des ventes de logements neufs ralentit

Au premier trimestre 2024, les mises en vente de logements neufs à destination des particuliers se redressent après six trimestres consécutifs de très fort repli (+ 7,2 %, après - 50,8 % entre le deuxième trimestre 2022 et le quatrième trimestre 2023, en données CVS-CJO et en glissement trimestriel). Le nombre de logements neufs nouvellement commercialisés s'établit ainsi à 15 730 (contre 26 840 en moyenne sur les cinq dernières années).

Dans le même temps, le recul des ventes aux particuliers entamé depuis le deuxième trimestre 2022 se poursuit, tout en ralentissant (- 3,6 %, après - 6,5 % et - 10,6 %). Avec 15 130 réservations, elles sont presque deux fois moins nombreuses (- 47 %) que leur niveau trimestriel moyen des cinq dernières années.

Graphique 10 : commercialisation des logements neufs aux particuliers

Nombre de logements, CVS-CJO



Source : SDES, ECLN

Les annulations de réservation en proportion des ventes refluent après deux ans de progression, avec un niveau de 20 % (après un point record de 26 % au trimestre précédent).

L'encours de logements neufs proposés à la vente diminue très légèrement (- 0,8 % par rapport au trimestre précédent, après - 2,1 %). Il comprend 129 250 logements, soit 13 % de plus que sa moyenne des cinq dernières années.

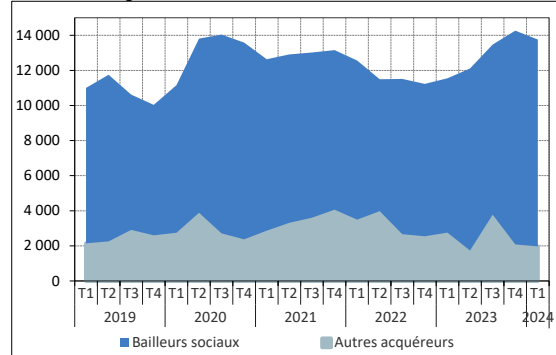
Le délai moyen d'écoulement des logements neufs poursuit sa hausse (+ 1,2 mois, après + 1,5 mois au trimestre précédent et + 7 mois un an plus tôt) et atteint un point haut, à 25 mois. Ce délai moyen d'écoulement des maisons a triplé depuis le premier trimestre 2022 et s'élève à 3 ans.

Les ventes de logements aux institutionnels (ou ventes en bloc) s'élèvent à 13 800 réservations au premier trimestre 2024, en données CVS-CJO. Elles reculent légèrement (- 3,6 %, soit environ 500 réservations en moins) après avoir nettement progressé sur l'ensemble de l'année 2023 (+ 27,0 % entre le quatrième trimestre 2023 et le quatrième trimestre 2022). Leur part dans les réservations totales de logements neufs reste stable, à un niveau élevé de 48 % (contre 20,5 % au deuxième trimestre 2018).

Le repli des ventes en bloc observé ce trimestre est légèrement moins prononcé chez les bailleurs sociaux (- 3,3 %, soit environ 400 réservations de moins), que chez les autres institutionnels (- 5,3 %). Les réservations des bailleurs sociaux représentent malgré tout 86 % des ventes en bloc ce trimestre, contre 76 % en moyenne sur les cinq dernières années.

Graphique 11 : ventes de logements neufs aux institutionnels

Nombre de logements CVS-CJO



Source : SDES, ECLN

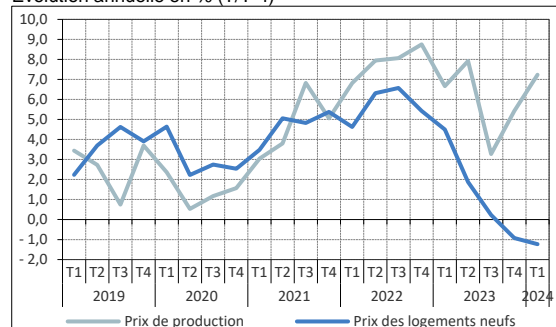
En données brutes cumulées sur un an, la bonne tenue des ventes en bloc (+ 16,8 % par rapport au premier trimestre 2023) ne compense pas la chute des ventes aux particuliers (- 33,4 %). Les réservations totales de logements neufs reculent ainsi de 17,6 %, après une baisse de 22,8 % au trimestre précédent. Elles s'établissent à 120 200 ventes, soit 27,8 % de moins que leur moyenne des cinq dernières années (170 700 ventes).

Les prix des logements neufs poursuivent leur repli

Au premier trimestre 2024, les prix des logements neufs à destination des particuliers poursuivent leur repli (- 1,2 % sur un an, après - 0,9 %). Cette baisse contraste avec la progression, en glissement annuel, 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) qui s'accroît à nouveau (+ 7,2 %, après + 5,4 et + 3,3 %).

Graphique 12 : prix de production de la construction neuve à usage d'habitation et des logements neufs

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, indice de prix de production, indice des prix des logements neufs, calcul SDES

La nette dégradation de l'activité et de l'emploi de la promotion immobilière se poursuit

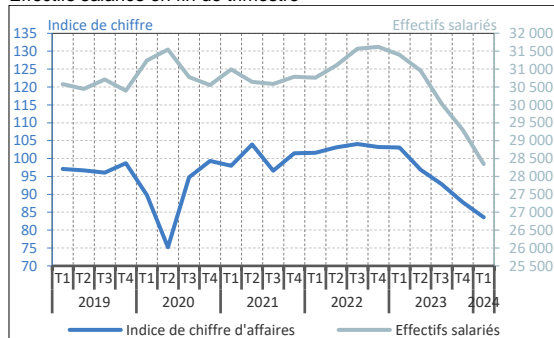
En données CVS-CJO et en glissement trimestriel, l'indice de chiffre d'affaires du secteur de la promotion immobilière continue de fléchir nettement (- 4,8 %, après - 5,5 %), comme depuis le quatrième trimestre 2022. Il recule de 9,7 % par rapport à son niveau d'un an plus tôt. Il diverge depuis le troisième trimestre 2021 de l'indice de chiffre d'affaires de l'ensemble des services (- 13,5 %, contre + 20,4 % sur la période).

En données brutes et en glissement annuel, les effectifs salariés dans la promotion immobilière continuent de se contracter (- 9,7 %, après - 7,3 %) à l'inverse de ceux de l'ensemble du secteur privé, en légère progression (+ 0,6 %, après + 0,5 %). Avec 28 400 postes, les effectifs dans la promotion immobilière redescendent à leur niveau d'il y a six ans.

Graphique 13 : chiffre d'affaires et effectifs salariés de la promotion immobilière

Indice base 100 en 2021, CVS-CJO

Effectifs salariés en fin de trimestre



Source : Urssaf, calcul SDES, Insee, indice de chiffre d'affaires

LES MISES EN CHANTIER DEMEURENT AU PLUS BAS DANS LE RÉSIDENTIEL ET LE NON-RÉSIDENTIEL

Les mises en chantier de logement repartent à la baisse

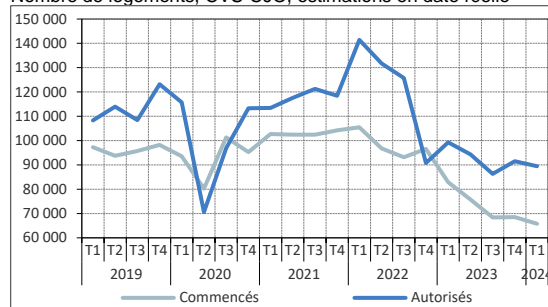
Au premier trimestre 2024, le nombre de logements autorisés (89 400, en données CVS-CJO) fléchit légèrement, en glissement trimestriel (- 2,2 %, après + 6,0 % et - 8,6 %), continuant d'osciller autour d'un niveau très inférieur à sa moyenne des cinq dernières années (- 18,0 %). Le fléchissement de ce trimestre est porté par l'accélération de la baisse des autorisations dans l'individuel (- 9,4 %, après - 1,8 %) tandis que le rebond des autorisations de construction de logements collectifs ralentit (+ 1,7 %, après + 10,9 %).

Le nombre de mises en chantier diminue (- 4,0 %, après + 0,2 %), suivant l'évolution dans l'individuel (- 8,5 %, après + 1,7 %). Dans le collectif, les mises en chantier poursuivent leur repli à un rythme ralenti (- 0,8 %, après - 0,9 %).

Ainsi, avec 65 800 logements commencés, les ouvertures de chantier demeurent à leur plus bas niveau depuis le premier trimestre 2000, et sont notamment inférieures de 18,0 % à celles du deuxième trimestre 2020, période du premier confinement.

Graphique 14 : autorisations et mises en chantier de logements trimestrielles

Nombre de logements, CVS-CJO, estimations en date réelle



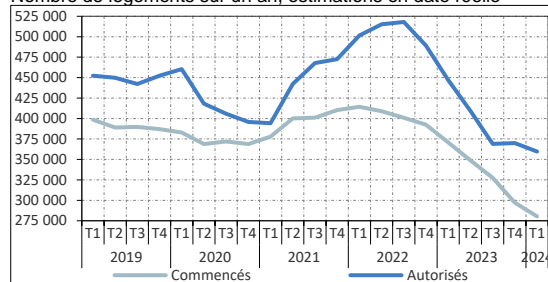
Source : SDES, Sitadel

En données brutes, le nombre d'autorisations cumulées sur un an demeure en forte baisse par rapport au même cumul sur l'année précédente (- 19,6 %, après - 24,4 %), qui avait été marquée par un niveau élevé d'autorisations dans le collectif avec la fin de la période d'éligibilité du dispositif d'aide à la relance de la construction durable. Ce repli affecte un peu plus l'individuel que le collectif (- 22,5 % et - 17,8 % respectivement), l'Île-de-France que la province (- 23,9 % et - 18,6 %). Avec 359 600 unités, le nombre total d'autorisations descend à son plus bas niveau depuis 1998.

Le nombre de logements commencés cumulés sur un an (280 400 unités) est, quant à lui, inférieur de 24,4 % au cumul sur l'année précédente, avec un repli là encore plus marqué dans l'individuel (- 28,8 %, contre - 20,9 % dans le collectif). Les mises en chantier sont ainsi au plus bas depuis 1993.

Graphique 15 : autorisations et mises en chantier de logements cumulées sur un an

Nombre de logements sur un an, estimations en date réelle



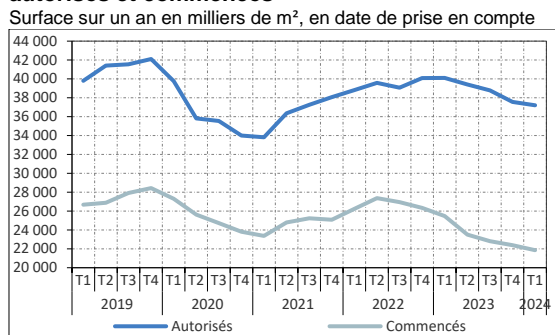
Source : SDES, Sitadel

Les surfaces de locaux non résidentiels autorisés et commencés continuent de baisser

Au premier trimestre 2024, le repli des surfaces de locaux non résidentiels autorisés, en cumul annuel, se poursuit (- 7,3 %, après - 6,3 %, en données brutes et en glissement annuel). Elles s'établissent à 37,2 millions de m², soit 11,6 % en dessous de leur niveau 2019.

Les surfaces de locaux commencés continuent de nettement reculer (- 14,2 % en cumul annuel, après - 15,0 %). Avec 21,9 millions de m² mis en chantier, elles descendent à leur plus bas niveau depuis le début de la série au premier trimestre 2000, et sont inférieures de 8,2 % à leur niveau de 2020.

Graphique 16 : surface de locaux non résidentiels autorisés et commencés



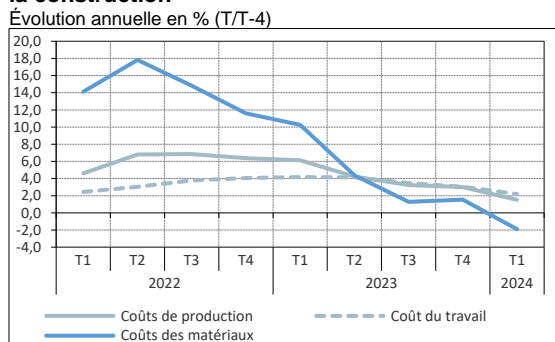
Source : SDES, Sitadel

DANS LE BÂTIMENT, LA RÉDUCTION DE L'ACTIVITÉ ET DE L'EMPLOI SE POURSUIT

Le rythme de progression des coûts de production dans le bâtiment décélère

Au premier trimestre 2024, en glissement annuel, les coûts des matériaux reculent (- 1,9 %, après + 1,6 %) après avoir connu une période de forte progression jusqu'au premier trimestre 2023. La hausse du coût du travail continue de ralentir (+ 2,2 %, après + 3,0 % et + 3,5 % aux deux trimestres précédents). Ainsi, le rythme de progression des coûts de production dans le bâtiment décélère (+ 1,5 %, après + 3,0 % et + 3,2 %).

Graphique 17 : coûts de production et des matériaux dans le bâtiment et coût du travail dans la construction



Source : Insee, indice des coûts des matériaux, indice des coûts de production, indice du coût du travail, calcul SDES

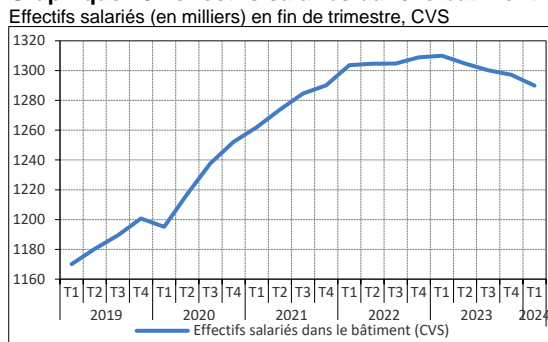
La part des entreprises du bâtiment faisant face à des goulots de production continue de diminuer (- 3,6 points, après - 2,5 points aux deux trimestres précédents). Elle redescend ainsi à 41,9 % sur le premier trimestre 2024, contre 48,3 % en moyenne sur la période 2021-2023, et un point haut de 53,6 % au quatrième trimestre 2022.

La baisse du nombre d'heures rémunérées et des effectifs salariés continue

Au premier trimestre 2024, le repli du nombre d'heures rémunérées des ouvriers du secteur du bâtiment s'accroît, en glissement annuel, (- 4,9 %, après - 0,5 %) particulièrement dans l'intérim (- 8,5 %, après - 2,2 %) et le gros œuvre (- 7,3 %, après - 2,0 %). Par ailleurs, les heures rémunérées reculent dans les entreprises ayant une activité de travaux de performance énergétique (- 4,3 %, après + 0,9 %, dans les entreprises d'isolation, d'installation d'équipements thermiques et de menuiserie bois-PVC).

En données CVS et en glissement trimestriel, la diminution de l'ensemble des effectifs salariés des entreprises du bâtiment, amorcée au deuxième trimestre 2023, se poursuit (- 0,6 %, après - 0,2 %). Sur un an, le repli est de 1,5 %, soit environ 20 000 salariés en moins. Les effectifs descendent à 1 289 900 salariés, un niveau proche de celui du quatrième trimestre 2021.

Graphique 18 : effectifs salariés dans le bâtiment



Source : Urssaf, calcul SDES

L'emploi intérimaire dans la construction (y compris promotion immobilière et génie civil) se replie après deux trimestres de stabilité (- 2,8 % en glissement trimestriel et CVS, après + 0,1 % et - 0,1 %). Avec 138 000 emplois, il est inférieur de 6,1 % à son niveau d'il y a un an.

Sur l'ensemble de ce secteur, la hausse des défaillances d'entreprises ralentit nettement après la forte progression du trimestre précédent (+ 1,2 %, après + 14,6 %, en données CVS-CJO et en glissement trimestriel).

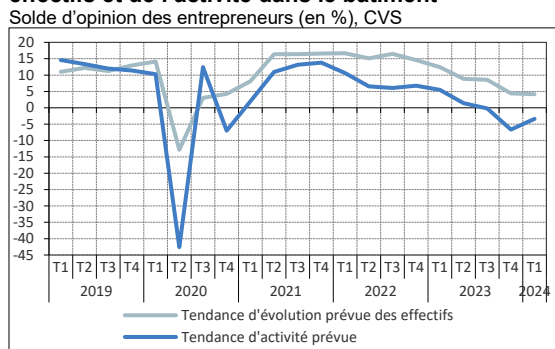
LES PERSPECTIVES SONT UN PEU MOINS DÉFAVORABLES DANS LE BÂTIMENT ET LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Les perspectives d'activité dans le bâtiment sont un peu moins dégradées

Au premier trimestre 2024, le solde d'opinion des entrepreneurs du bâtiment sur les perspectives d'activité à l'horizon de trois mois est un peu moins négatif qu'au trimestre précédent (- 3 points, après - 7 points et 0 point aux trimestres précédents). Il était de + 9 points en moyenne entre 2021 et 2022.

Ce solde négatif est porté par les soldes relatifs au logement neuf (- 32 points comme au trimestre précédent) et, dans une moindre mesure, au bâtiment neuf hors logement (- 11 points, après - 13 points). À l'inverse, le solde relatif à l'entretien et amélioration demeure positif (+ 14 points, après + 8 points). Le solde d'opinion sur les effectifs anticipés dans le bâtiment reste positif et stable. Il s'établit à + 4 points comme au trimestre précédent. Il est, toutefois, inférieur de 11 points à son niveau moyen 2021-2022.

Graphique 19 : tendance d'évolution prévue des effectifs et de l'activité dans le bâtiment

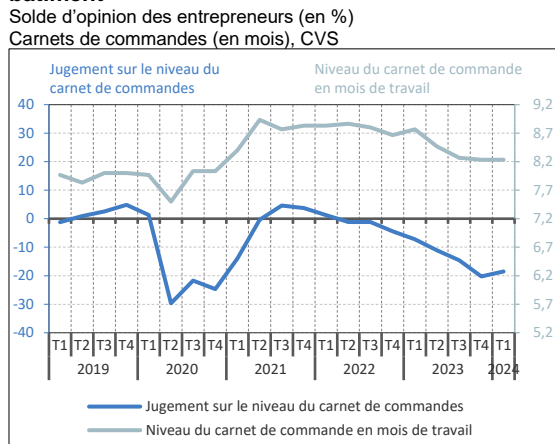


Source : Insee, enquête de conjoncture dans l'industrie du bâtiment, calcul SDES

Le jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment reste défavorable

Au premier trimestre 2024, le solde d'opinion sur les carnets de commandes dans le bâtiment demeure négatif. Il s'établit à - 19 points, en données CVS, après - 20 points au trimestre précédent, proche de son niveau du troisième trimestre 2020 (- 22 points). Compte tenu de leurs effectifs, les entrepreneurs du secteur estiment que leurs carnets de commandes leur assurent 8,2 mois de travail (en données CVS) comme au trimestre précédent, soit un niveau légèrement inférieur à sa moyenne des cinq dernières années (8,4 mois).

Graphique 20 : carnets de commandes dans le bâtiment

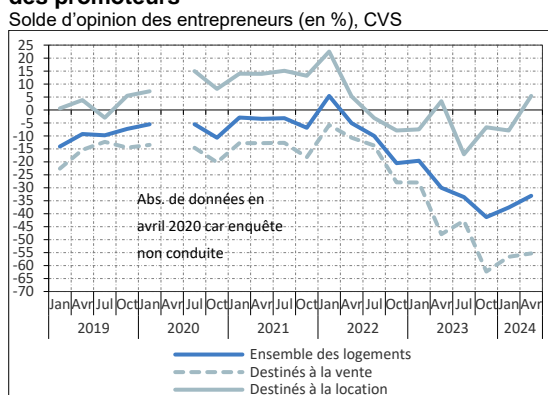


Source : Insee, enquête de conjoncture dans l'industrie du bâtiment, calcul SDES

Les perspectives d'activité dans la promotion immobilière sont un peu moins dégradées

Dans le secteur de la promotion immobilière, en avril 2024, le solde d'opinion des promoteurs sur la demande de logement se détériore à nouveau, après avoir été un peu moins négatif en janvier 2024 (- 54 points, après - 49 points). Le solde relatif aux perspectives de mises en chantier à l'horizon de trois mois reste très négatif mais se redresse pour le deuxième trimestre consécutif (- 33 points, après - 38 et - 41 points). Celui relatif aux logements destinés à la vente passe de - 57 points à - 55 points alors que celui relatif aux logements destinés à la location redevient positif pour la première fois depuis un an (+ 5 points, après - 8 points).

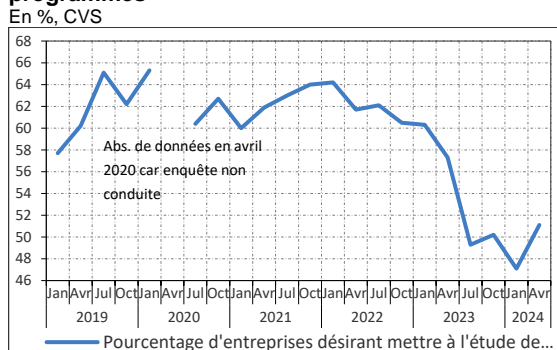
Graphique 21 : perspectives de mises en chantier des promoteurs



Source : Insee, enquête de conjoncture dans la promotion immobilière, calcul SDES

Par ailleurs, le solde d'opinion relatif aux perspectives d'évolution des moyens de financement consacrés aux achats de logements neufs s'améliore pour le deuxième trimestre consécutif, tout en restant négatif (- 19 points, après - 29 et - 47 points). Enfin, la part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets se redresse. Elle s'établit à 51 %, après 47 % en janvier 2024 et 50 % en octobre 2023.

Graphique 22 : part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux programmes



Source : Insee, enquête de conjoncture dans la promotion immobilière

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 du 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. Au premier trimestre 2022, les estimations trimestrielles d'emploi ont été révisées par l'Insee à la suite de plusieurs changements méthodologiques, dont notamment la prise en compte de la nouvelle source de données que constituent les déclarations sociales nominatives, et l'intégration des alternants.

Définitions

Secteur de la construction : construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels, promotion immobilière, génie civil, travaux de construction spécialisés. Il s'agit de la section F de la nomenclature d'activités française rév.2 (NAF).

Secteur du bâtiment : activités de construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels, de démolition, de travaux notamment d'installation électrique, de chauffage et de conditionnement d'air, de plomberie, d'isolation, de finition (plâtrerie, menuiserie, installation de revêtement de sols et murs, peinture...), de couverture. Ce secteur réunit le groupe 41.2 et une partie de la division 43 de la NAF.

Secteur de la promotion immobilière : activité consistant à réunir les moyens juridiques, financiers, techniques et humains nécessaires à la réalisation de projets immobiliers résidentiels et non résidentiels destinés ultérieurement à la vente, qu'il s'agisse de bâtiments neufs ou de réhabilitation. Il s'agit du groupe 41.1 de la NAF.

Secteur des activités immobilières : activité des agences immobilières, de location, d'exploitation et d'administration de biens immobiliers et des marchands de biens immobiliers. Il s'agit de la section L de la NAF.

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.

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.

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 de référence des loyers : 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).

Correction des variations saisonnières et des jours ouvrables et CVS lissée

Les séries reflétant une activité socio-économique peuvent être 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 périodes de l'année pour mieux faire ressortir à la fois les tendances de fond et les évolutions exceptionnelles. Contrairement au glissement annuel, la CVS permet de comparer directement chaque période avec la période précédente. Une série brute ne comportant aucune saisonnalité sera notée comme une série CVS à coefficients nuls. La technique peut être complétée, pour en améliorer encore la lisibilité, par une moyenne mobile qui permet de faire ressortir l'évolution de fond, c'est-à-dire la tendance de la série.

Benoit MATHIEU, SDES

Directrice de publication : Béatrice Sédillot

Dépôt légal : juillet 2024

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



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

