



# Conjoncture de l'immobilier

## Résultats au deuxième trimestre 2024

OCTOBRE 2024

Au deuxième trimestre 2024, malgré la légère amélioration des conditions de financement, la conjoncture de l'immobilier reste très dégradée. Dans un contexte de léger repli des taux d'intérêt et d'assouplissement des critères d'octroi, la production de crédits nouveaux se redresse légèrement.

Sur le marché de l'immobilier ancien, le repli du nombre de transactions se poursuit, et la baisse des prix continue en décélérant.

Dans le neuf, malgré quelques fluctuations, le niveau des autorisations, des mises en chantier et des ventes restent à des niveaux particulièrement bas, tandis que la réduction des prix se poursuit.

L'emploi salarié continue de reculer dans les activités immobilières, la promotion immobilière et le bâtiment, et les perspectives d'activité restent défavorables.

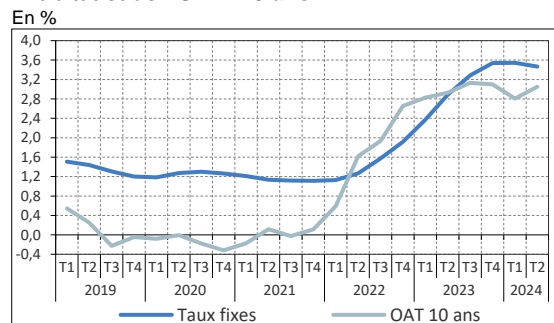
### L'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE FINANCEMENT SE CONFIRME

#### Le taux fixe moyen des crédits à l'habitat diminue légèrement

Au deuxième trimestre 2024, le taux de l'OAT\* 10 ans se redresse après avoir fléchi au trimestre précédent. Il s'établit en moyenne à 3,05 %, contre 2,80 % au trimestre précédent et autour de 0,00 % entre 2019 et 2021.

Le taux fixe moyen des crédits à l'habitat (y compris renégociations) baisse pour la première fois depuis le quatrième trimestre 2021. Il est de 3,47 % en moyenne trimestrielle contre 3,54 % au trimestre précédent. En valeurs mensuelles, il est en diminution depuis janvier 2024 (3,43 % en juin 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

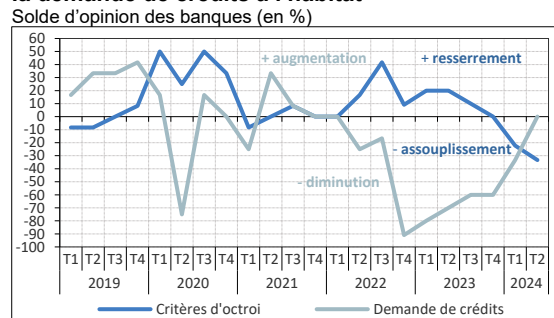


\* OAT = obligation assimilable du Trésor.  
Source : Banque de France, calcul SDES

#### Avec l'assouplissement des critères d'octroi, la baisse de la demande de crédits à l'habitat se stabilise

Au deuxième 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 continuent de s'assouplir : le solde d'opinion s'établit à - 33 points, après - 22 points au trimestre précédent.

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



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

Dans le même temps, les établissements bancaires font état d'une demande de crédits (y compris renégociations) en stabilité par rapport au trimestre précédent après quasiment trois années de recul. Le solde d'opinion correspondant s'établit, en effet, à 0 point contre - 33 points au trimestre précédent et - 91 points au quatrième trimestre 2022.

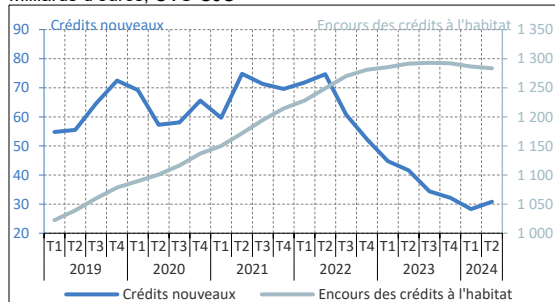
**La production de crédits nouveaux se redresse légèrement**

En données CVS-CJO et en glissement trimestriel, la production de crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) rebondit légèrement après sept trimestres consécutifs de recul (+ 8,8 %, après - 12,1 % au trimestre précédent). Elle s'établit à 30,8 milliards d'euros, soit un niveau inférieur de 48,0 % à sa moyenne des cinq dernières années.

Le flux de crédits nets (apuré des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) demeure négatif (- 4,1 milliards d'euros, après - 3,5 milliards 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 continue de diminuer (- 0,2 %, après - 0,4 % au trimestre précédent) et descend à 1 284 milliards d'euros, proche de son niveau de fin 2022.

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

Milliards d'euros, CVS-CJO



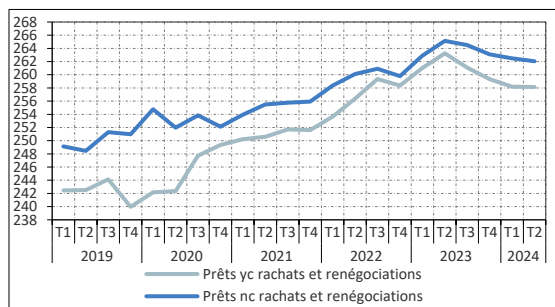
Source : Banque de France

**Les durées initiales des crédits immobiliers se stabilisent**

En glissement trimestriel, la durée initiale moyenne des crédits immobiliers, hors rachats et renégociations, se stabilise à 262 mois après trois trimestres consécutifs de repli.

**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 qui demeure à 258 mois.

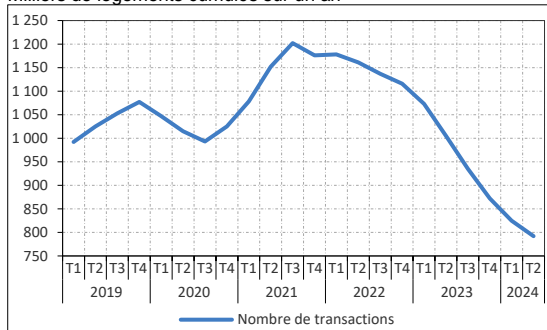
**LE REPLI DU MARCHÉ DE L'ANCIEN RALENTIT LÉGÈREMENT**

**Le nombre de transactions continue de diminuer**

Au deuxième trimestre 2024, en glissement trimestriel, le recul du nombre annuel de transactions de logements anciens se poursuit en ralentissant légèrement (- 4,0 %, après - 5,4 % et - 6,7 %). Le volume de transactions (792 000) est inférieur de 21,2 % à celui observé un an plus tôt et se situe à son plus bas niveau depuis fin 2015.

**Graphique 5 : nombre de transactions dans l'ancien**

Milliers de logements cumulés sur un an



Source : IGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

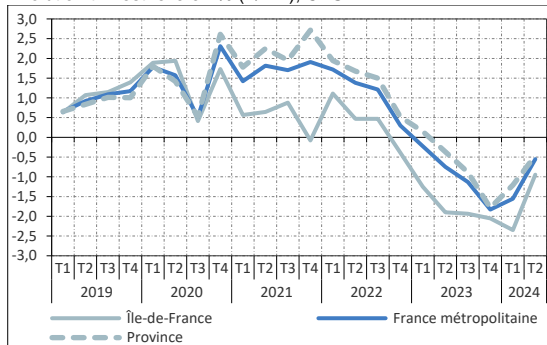
**La baisse des prix des logements anciens ralentit en évolution trimestrielle**

Au deuxième trimestre 2024, en données CVS et en glissement trimestriel, la baisse des prix des logements anciens continue mais à un rythme moins soutenu (- 0,5 %, après - 1,6 % et - 1,8 %). Elle est de - 0,9 % en Île-de-France contre - 0,4 % en province, et de - 0,6 % pour les maisons contre - 0,4 % pour les appartements. La baisse est notamment un peu plus marquée sur les maisons en Île-de-France (- 1,4 %, contre - 0,5 % en province).

Sur un an, la diminution des prix reste soutenue (- 5,0 %, après - 5,2 %), particulièrement en Île-de-France (- 7,1 %, contre - 4,3 % en province).

**Graphique 6 : prix des logements anciens**

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



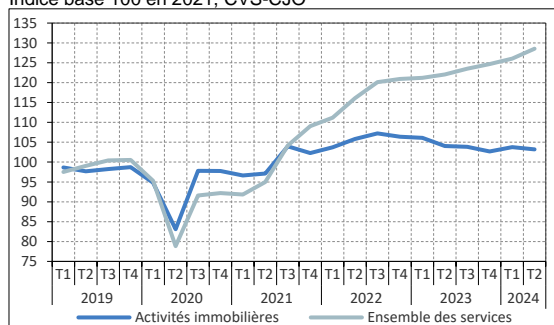
Source : Notaires-Insee, indice des prix des logements anciens

**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 fléchit légèrement après un rebond au trimestre précédent (- 0,6 %, après + 1,0 %). Depuis le troisième trimestre 2021, cet indice diverge de l'indice de chiffre d'affaires de l'ensemble des services qui a fortement progressé (+ 23,4 %, contre - 0,8 %).

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

Indice base 100 en 2021, CVS-CJO



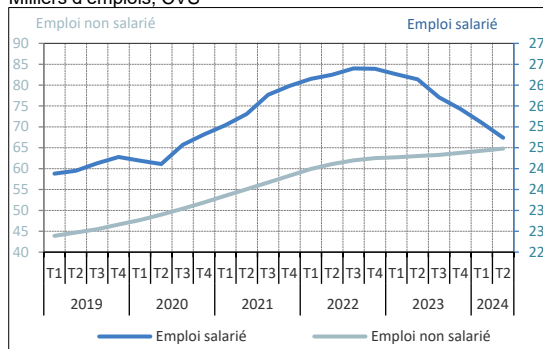
Source : Insee, indice de chiffre d'affaires

Le nombre de défaillances d'entreprises dans les activités immobilières se replie, après deux trimestres consécutifs de hausse (- 3,8 %, après + 8,4 % et + 33,8 % en données CVS-CJO et en glissement trimestriel). Il demeure à un niveau très élevé (657), équivalent à celui atteint après la crise financière de 2008 au deuxième trimestre 2009.

L'emploi salarié dans les activités immobilières continue de se contracter (- 1,4 % en glissement trimestriel, après - 1,3 %). Avec 252 400 salariés, il se situe 6,2 % en dessous de son point haut du troisième trimestre 2022 (16 600 salariés de moins). À l'inverse, le nombre d'emplois non salariés (64 800) poursuit sa hausse (+ 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

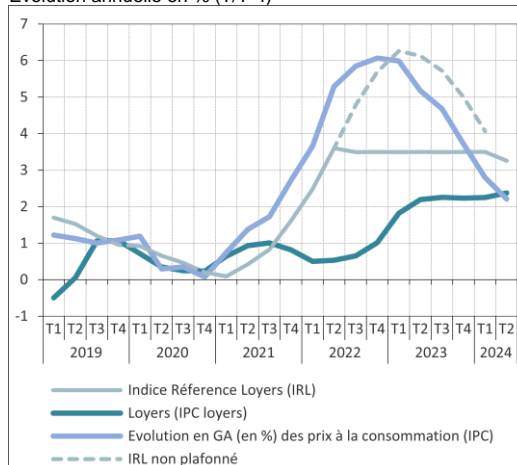
**Évolution des loyers**

L'indice de référence des loyers sert à la revalorisation des loyers en cours de bail. Cet indice est calculé sur la base de l'évolution des prix à la consommation. Le plafond instauré par la loi du 16 août 2022 sur le pouvoir d'achat, limitant la hausse de cet indice en glissement annuel à 3,5 %, a pris fin au premier trimestre 2024. Au deuxième trimestre 2024, l'indice de référence des loyers progresse de 3,3 % en lien avec la poursuite du reflux de l'indice des prix à la consommation (+ 2,2 %, après + 2,8 % au trimestre précédent et + 6,1 % au quatrième trimestre 2022).

Dans ce cadre, le rythme de hausse des loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – reste globalement stable pour le cinquième trimestre consécutif, à + 2,4 % en glissement annuel (après + 2,3 % et + 2,2 % 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  
DEMEURE TRÈS DÉGRADÉE**

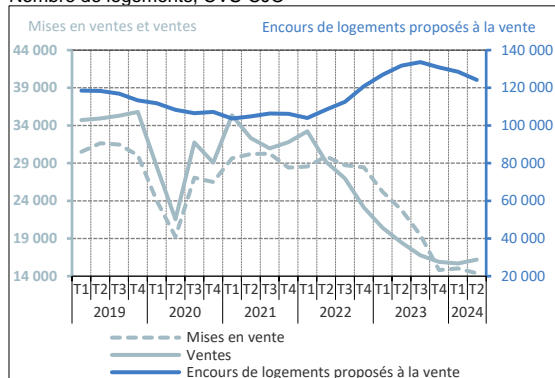
**Les mises en vente de logements neufs aux particuliers reculent à nouveau tandis que les ventes se redressent légèrement**

Au deuxième trimestre 2024, les mises en vente de logements neufs à destination des particuliers fléchissent après un rebond au trimestre précédent (- 4,1 %, après + 1,3 %, en données CVS-CJO et en glissement trimestriel). Le nombre de logements neufs nouvellement commercialisés s'établit ainsi à 14 400 (contre 26 850 en moyenne sur les cinq dernières années).

Dans le même temps, les ventes aux particuliers se redressent après deux années de recul (+ 3,3 %, après - 1,3 % et - 5,2 %). Avec 16 200 réservations, elles demeurent, toutefois, très inférieures à leur niveau trimestriel moyen des cinq dernières années (- 43 %).

**Graphique 10 : commercialisation des logements neufs aux particuliers**

Nombre de logements, CVS-CJO



Source : SDES, ECLN

Les annulations de réservation en proportion des ventes sont stables, à 19 %, après avoir sensiblement diminué au trimestre précédent (25 % au quatrième trimestre 2023). Elles sont supérieures à leur moyenne des cinq dernières années (16 %).

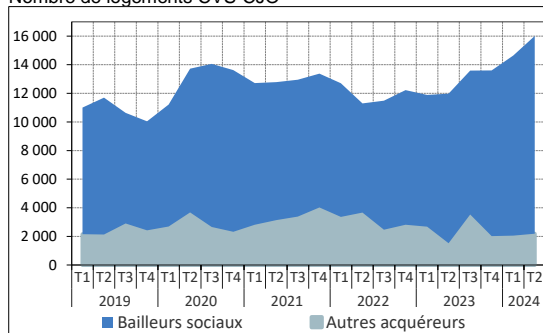
L'encours de logements neufs proposés à la vente continue de se réduire (- 3,4 %, après - 1,7 % et - 2,1 %). Il comprend 124 230 logements, soit 8 % de plus que sa moyenne des cinq dernières années. Le délai moyen d'écoulement des logements neufs baisse légèrement après deux ans de forte hausse (- 0,9 mois, après + 0,3 mois). Il redescend à 23 mois après avoir atteint un point haut, à 24 mois, aux deux trimestres précédents. Le délai moyen d'écoulement des maisons continue de progresser (+ 0,9 mois) et atteint près de 3 ans (35 mois) en ayant plus que triplé depuis le premier trimestre 2022 (11 mois).

Les ventes de logements aux institutionnels (ou ventes en bloc) poursuivent leur hausse amorcée il y a un an (+ 9,3 % par rapport au trimestre précédent et + 34,7 % depuis le premier trimestre 2023, en données CVS-CJO). Elles s'élèvent à 16 010 réservations, soit leur plus haut niveau depuis le début de la série au premier trimestre 2018. Leur part dans les réservations totales de logements neufs continue de progresser et atteint un niveau élevé de 50 % (contre 20 % au deuxième trimestre 2018).

La hausse des ventes en bloc observée ce trimestre est portée par celles des bailleurs sociaux (1 230 réservations de plus sur un total de 1 370). Les acquisitions des bailleurs sociaux représentent 86 % des ventes en bloc ce trimestre, contre 77 % en moyenne sur les cinq dernières années.

**Graphique 11 : ventes de logements neufs aux institutionnels**

Nombre de logements CVS-CJO



Source : SDES, ECLN

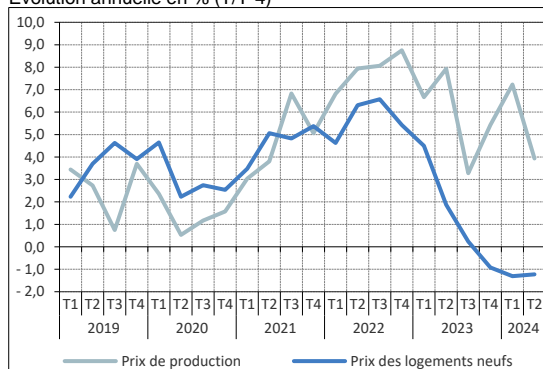
En données brutes cumulées sur un an, la bonne tenue des ventes en bloc (+ 22,0 % par rapport au deuxième trimestre 2023) compense partiellement la chute des ventes aux particuliers (- 26,8 %). Ainsi, le recul des réservations totales de logements neufs se poursuit mais à un rythme moins soutenu (- 9,8 %, après une baisse de 17,7 % au trimestre précédent). Leur nombre s'établit à 122 220 ventes, soit 27,2 % de moins que la moyenne des cinq dernières années (167 810 ventes).

**Les prix des logements neufs poursuivent leur repli**

Au deuxième trimestre 2024, les prix des logements neufs à destination des particuliers poursuivent leur repli (- 1,2 % sur un an, après - 1,3 %). 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) même si celle-ci ralentit (+ 3,9 %, après + 7,2 %).

**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



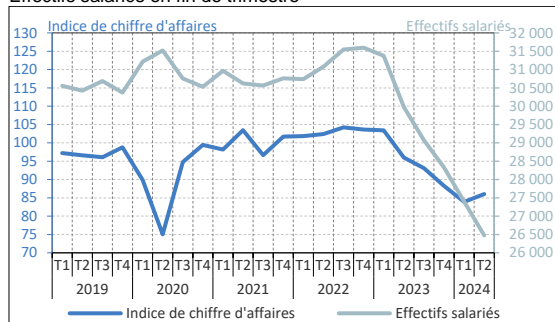
## Dans la promotion immobilière, l'activité se redresse légèrement mais la dégradation de l'emploi se poursuit

En données CVS-CJO et en glissement trimestriel, l'indice de chiffre d'affaires du secteur de la promotion immobilière se redresse légèrement (+ 2,5 %) après six trimestres de recul (- 19,5 % sur la période). Il diverge depuis le troisième trimestre 2021 de l'indice de chiffre d'affaires de l'ensemble des services (- 11,0 %, contre + 23,4 % sur la période).

En données brutes et en glissement annuel, les effectifs salariés dans la promotion immobilière continuent de se contracter (- 11,7 %, après - 12,7 %) à l'inverse de ceux de l'ensemble du secteur privé, en légère progression (+ 0,3 %, après + 0,7 %). Avec environ 26 500 postes, les effectifs dans la promotion immobilière redescendent à leur niveau d'il y a sept 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 AUTORISATIONS ET LES MISES EN CHANTIER RESTENT À DES NIVEAUX BAS

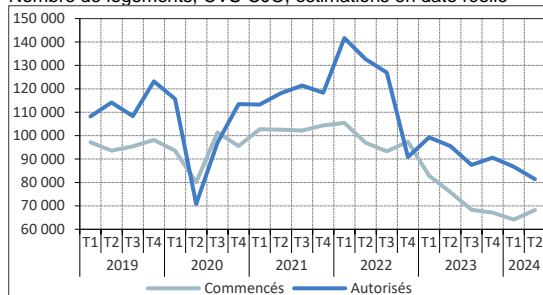
### Le nombre de logements autorisés recule tandis celui des mises en chantier de logement rebondit

Au deuxième trimestre 2024, le nombre de logements autorisés (81 400, en données CVS-CJO) diminue, en glissement trimestriel (- 6,1 %, après - 4,3 %), prolongeant la tendance à la baisse observée depuis deux ans. La diminution de ce trimestre est portée par l'accélération de la baisse des autorisations dans le collectif (- 10,4 %, après - 1,4 %) tandis que celles dans l'individuel se redressent légèrement après deux ans de repli (+ 2,3 %, après - 9,6 %).

Le nombre de mises en chantier rebondit après cinq trimestres de baisse (+ 6,3 %, après - 4,4 %), suivant l'évolution dans le collectif (+ 13,5 %, après - 0,6 %). Dans l'individuel, les mises en chantier poursuivent leur repli (- 3,9 %, après - 9,6 %). Avec 68 200 logements commencés, les ouvertures de chantier demeurent inférieures (- 14,8 %) 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



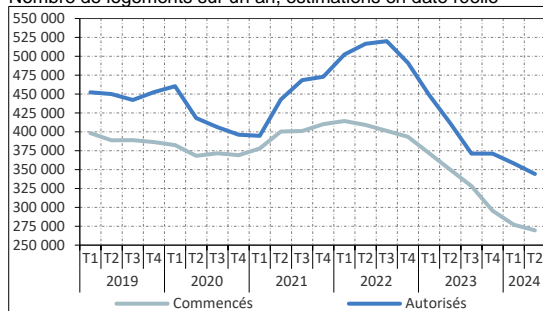
Source : SDES, Sitadel

En données brutes, le nombre d'autorisations cumulées sur un an demeure en forte baisse par rapport au même cumul sur l'année précédente (- 16,3 %, après - 20,2 %), 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 (- 19,1 % et - 14,7 % respectivement), l'Île-de-France que la province (- 23,0 % et - 15,0 %). Avec 344 200 unités, le nombre total d'autorisations descend à son plus bas niveau depuis 1998.

Le nombre de logements commencés cumulés sur un an (269 500 unités) est, quant à lui, inférieur de 22,9 % au cumul sur l'année précédente, avec un repli là encore plus marqué dans l'individuel (- 28,2 %, contre - 19,1 % dans le collectif) et en Île-de-France (- 26,1 %, contre - 22,3 % en province). 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

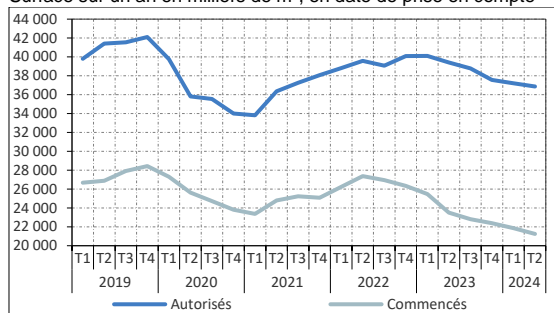
### Les surfaces de locaux non résidentiels autorisés et commencés continuent de baisser

Au deuxième trimestre 2024, le repli des surfaces de locaux non résidentiels autorisés, en cumul annuel, se poursuit (- 6,5 %, après - 7,3 %, en données brutes et en glissement annuel). Elles s'établissent à 36,9 millions de m<sup>2</sup>, soit 12,4 % en dessous de leur niveau de 2019.

Les surfaces de locaux commencés continuent de reculer (- 9,6 % en cumul annuel, après - 14,2 %). Avec 21,2 millions de m<sup>2</sup> mis en chantier, elles descendent à leur plus bas niveau depuis le début de la série au premier trimestre 2000, et sont inférieures de 10,8 % à leur niveau de 2020.

**Graphique 16 : surface de locaux non résidentiels autorisés et commencés**

Surface sur un an en milliers de m<sup>2</sup>, en date de prise en compte



Source : SDES, Sitadel

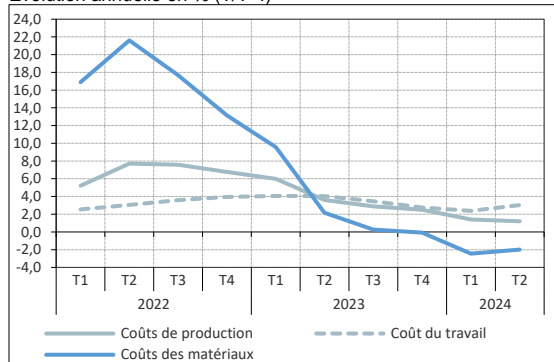
**DANS LE BÂTIMENT, LE REPLI DE L'EMPLOI SE POURSUIT**

**La progression des coûts de production dans le bâtiment se poursuit à un rythme modéré**

Au deuxième trimestre 2024, en glissement annuel, les coûts des matériaux poursuivent leur recul (- 2,0 %, après - 2,4 %) après avoir connu une période de forte progression jusqu'au premier trimestre 2023. En revanche, la hausse du coût du travail s'accélère légèrement (+ 3,0 %, après + 2,4 %) après trois trimestres de ralentissement. La progression des coûts de production dans le bâtiment se poursuit à un rythme modéré (+ 1,2 %, après + 1,4 %) en décélérant depuis le deuxième trimestre 2023.

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

Évolution annuelle en % (T/T-4)



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 se redresse légèrement après trois trimestres de repli (+ 0,8 point, après - 3,6 points, et - 2,5 points), en lien avec des conditions climatiques défavorables. Elle s'élève à 42,7 % sur le deuxième trimestre 2024, contre 48,3 % en moyenne sur la période 2021-2023, et un point haut de 53,6 % au quatrième trimestre 2022.

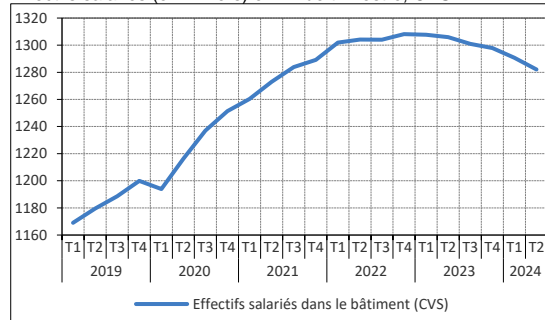
**La baisse du nombre d'heures rémunérées et de l'emploi continue dans le bâtiment**

Au deuxième trimestre 2024, le repli du nombre d'heures rémunérées des ouvriers du secteur du bâtiment se poursuit, en glissement annuel, (- 5,0 %, après - 4,8 %), particulièrement dans l'intérim (- 9,7 %, contre - 4,3 % hors intérim). De même, les heures rémunérées continuent de baisser dans les entreprises ayant une activité de travaux de performance énergétique (- 5,2 %, après - 4,3 %, dans les entreprises d'isolation, d'installation d'équipements thermiques et de menuiserie bois-PVC) dans un contexte d'évolution du dispositif « MaPrimeRénov' » (réforme au 1<sup>er</sup> janvier 2024 entraînant une forte baisse des demandes de primes).

En données CVS et en glissement trimestriel, la diminution de l'ensemble des effectifs salariés des entreprises du bâtiment, amorcée il y a un an, se poursuit (- 0,7 %, après - 0,6 %). Depuis leur point haut du quatrième trimestre 2022, ils ont baissé de 2,0 %, soit environ 26 000 salariés. Les effectifs descendent ainsi à 1 282 100 salariés, soit un niveau proche de celui du troisième trimestre 2021.

**Graphique 18 : effectifs salariés dans le bâtiment**

Effectifs salariés (en milliers) en fin de trimestre, CVS



Source : Urssaf, calcul SDES

L'emploi intérimaire dans la construction (y compris promotion immobilière et génie civil) continue de baisser (- 3,0 % en glissement trimestriel et CVS, après - 3,2 %). Avec 133 200 emplois, il est inférieur de 6,8 % à son niveau d'il y a un an.

Sur l'ensemble de ce secteur, la hausse des défaillances d'entreprises s'accroît (+ 9,2 %, après + 2,3 %, en données CVS-CJO et en glissement trimestriel). On en dénombre 3 850, soit leur niveau le plus élevé depuis le troisième trimestre 2015.

**DES PERSPECTIVES DÉFAVORABLES DANS LE BÂTIMENT ET LA PROMOTION IMMOBILIÈRE**

**Les perspectives d'activité dans le bâtiment continuent de se dégrader**

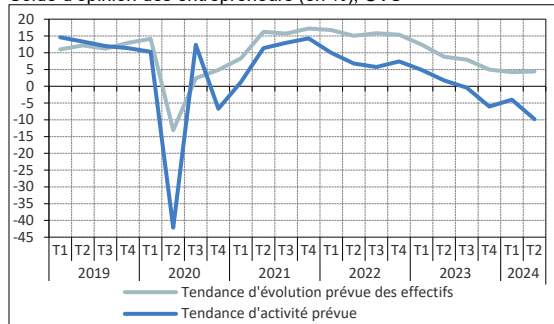
Au deuxième trimestre 2024, le solde d'opinion des entrepreneurs du bâtiment sur les perspectives d'activité à l'horizon de trois mois se dégrade (- 10 points, après - 4 points au trimestre précédent). Il était de + 9 points en moyenne entre 2021 et 2022.

Cette dégradation est portée par le solde relatif au logement neuf (- 36 points, après - 34 points) et un recul du solde pour l'entretien et amélioration (+ 2 points, après + 14 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**

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



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

**Le jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment continue de se détériorer**

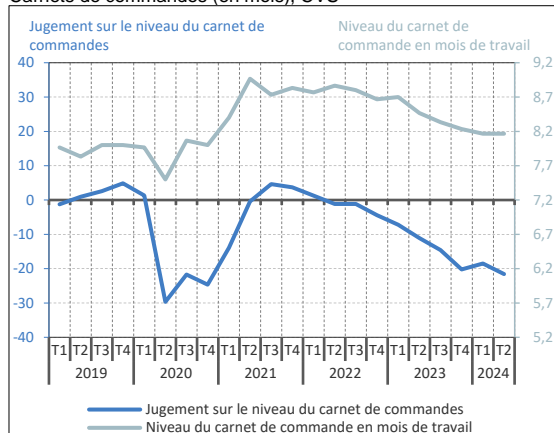
Au deuxième trimestre 2024, le solde d'opinion sur les carnets de commandes dans le bâtiment se dégrade. Il s'établit à - 22 points, en données CVS, après - 19 points au trimestre précédent, soit son niveau du troisième trimestre 2020.

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 aux deux trimestres précédents, soit un niveau légèrement inférieur à sa moyenne des cinq dernières années (8,4 mois).

**Graphique 20 : carnets de commandes dans le bâtiment**

Solde d'opinion des entrepreneurs (en %)

Carnets de commandes (en mois), CVS



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

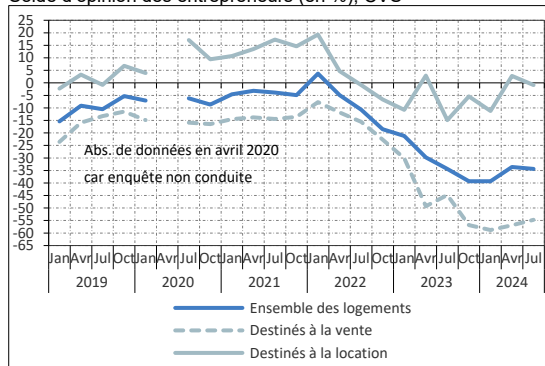
**Les perspectives d'activité dans la promotion immobilière demeurent défavorables**

Dans le secteur de la promotion immobilière, en juillet 2024, le solde d'opinion des promoteurs sur la demande de logement s'améliore mais reste très négatif (- 44 points, après - 53 points) après une période de forte baisse en 2022 et 2023. Ce solde est inférieur de 25 points à sa moyenne de 2019-2023.

Le solde relatif aux perspectives de mises en chantier à l'horizon de trois mois reste très pessimiste à - 34 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 très légèrement négatif (- 1,0 point, après + 3 points).

**Graphique 21 : perspectives de mises en chantier des promoteurs**

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



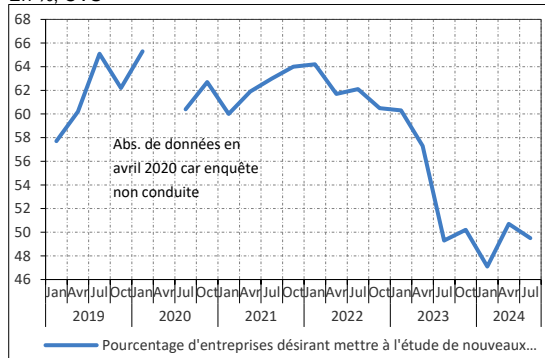
Source : Insee, enquête de conjoncture dans la promotion immobilière, calcul SDES

Le solde d'opinion relatif aux perspectives d'évolution des moyens de financement consacrés aux achats de logements neufs se dégrade après deux trimestres consécutifs d'amélioration (- 28 points, après - 20 et - 31 points).

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets est stable (50 %, après 51 % en avril 2024).

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

En %, CVS



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 pour financer les besoins de l'État à long terme.

**Glissement annuel** : le glissement annuel d'une variable à un trimestre T donné correspond au taux d'évolution (en %) obtenu en rapportant le niveau de la variable en T à son niveau au même trimestre de l'année précédente (T-4).

**Glissement trimestriel** : le glissement trimestriel est obtenu en rapportant le niveau d'une variable à un trimestre T à son niveau au trimestre précédent (T-1).

**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 : octobre 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](mailto:diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr)

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