

Conjoncture de l'immobilier

Résultats au troisième trimestre 2024

JANVIER 2025

Au troisième trimestre 2024, malgré quelques premières inflexions de tendance, la conjoncture de l'immobilier reste très dégradée.

Les conditions de financement s'améliorent avec la poursuite du fléchissement des taux d'intérêt. La demande de crédits se redresse et le rebond de la production de crédits nouveaux se confirme.

Le recul du nombre de transactions dans l'ancien continue de ralentir, les prix se stabilisent et les ventes aux particuliers de logements neufs se redressent à nouveau.

En revanche, le nombre des autorisations et des mises en chantier demeurent à des niveaux particulièrement bas et les mises en ventes continuent de reculer.

L'emploi salarié poursuit son recul dans les secteurs des activités immobilières, de la promotion immobilière et du bâtiment.

Les perspectives d'activité continuent de se détériorer dans le bâtiment tandis que celles, très dégradées dans la promotion immobilière, tendent à être un peu moins pessimistes.

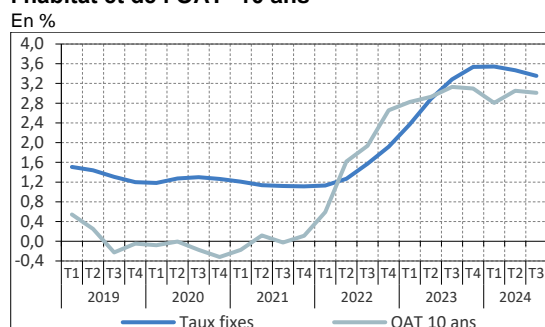
LA DEMANDE DE CRÉDITS REBONDIT DANS UN CONTEXTE D'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE CRÉDITS

Le taux fixe moyen des crédits à l'habitat continue de refluer lentement

Au troisième trimestre 2024, le taux de l'OAT* 10 ans fléchit légèrement après un rebond au trimestre précédent. Il s'établit en moyenne à 3,01 %, contre 3,05 % au trimestre précédent.

Le taux fixe moyen des crédits à l'habitat (y compris renégociations) continue de légèrement reculer. Il est de 3,35 % en moyenne trimestrielle, contre 3,47 % et 3,54 % aux deuxième et premier trimestres 2024. En valeurs mensuelles, il est en diminution de 0,31 point par rapport à son point haut de décembre 2023 (3,31 % en septembre 2024, contre 3,62 %).

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

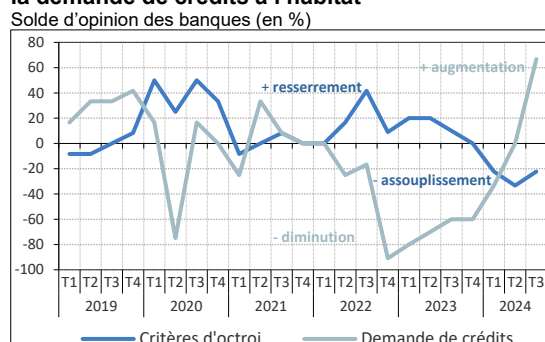


* OAT = obligation assimilable du Trésor.
 Source : Banque de France, calcul SDES

Les banques font état d'un fort redressement de la demande de crédits à l'habitat

Dans ce contexte, au troisième trimestre 2024, les critères d'octroi de crédits à l'habitat continuent de s'assouplir, à un degré moindre que le trimestre précédent (solde d'opinion de - 22 points, contre - 33), selon l'enquête de la Banque de France auprès des banques sur la distribution du crédit.

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

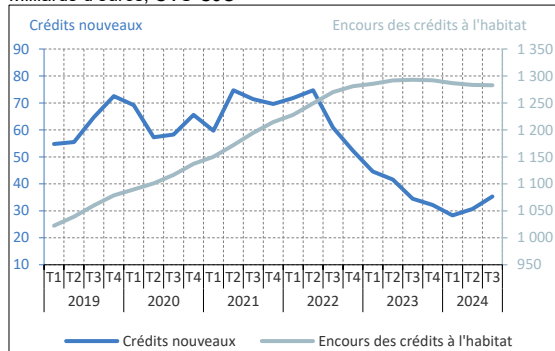
Dans le même temps, les établissements bancaires font état d'une augmentation marquée de la demande de crédits (y compris renégociations) pour la première fois depuis trois ans. Le solde d'opinion correspondant s'établit, en effet, à + 67 points, contre 0 point au trimestre précédent et - 33 points au premier trimestre 2024.

La production de crédits nouveaux poursuit son rebond

En données CVS-CJO et en glissement trimestriel, le rebond de la production de crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) se confirme (+ 15,0 %, après + 8,5 % au trimestre précédent). Elle s'établit à 35,3 milliards d'euros, ce qui est néanmoins inférieur de 40,5 % à sa moyenne des cinq dernières années. Le flux de crédits nets (apuré des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) reste négatif pour le cinquième trimestre consécutif (- 2,2 milliards d'euros), les montants de remboursements dépassant ceux des crédits nouveaux. Le montant de l'encours de crédits à l'habitat des ménages continue donc de diminuer (- 0,1 %, après - 0,2 % au trimestre précédent) et descend à 1 283 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



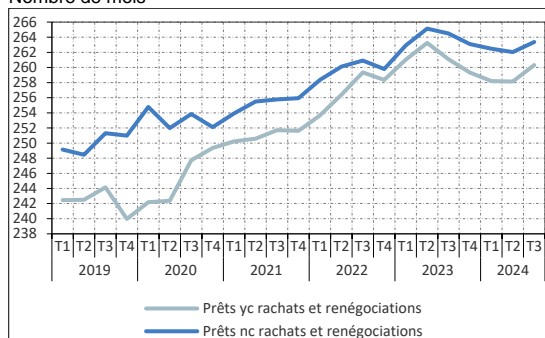
Source : Banque de France

Les durées initiales des crédits immobiliers se redressent

La hausse de la production de crédit s'accompagne d'une légère augmentation des durées moyennes d'emprunt. En glissement trimestriel, la durée initiale, hors rachats et renégociations, gagne 1 mois après 4 trimestres de baisse (263 mois après 262 mois au trimestre précédent) et celle, y compris rachats et renégociations, en gagne 2 (260 mois après 258 mois le trimestre précédent).

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

Nombre de mois



Source : Banque de France

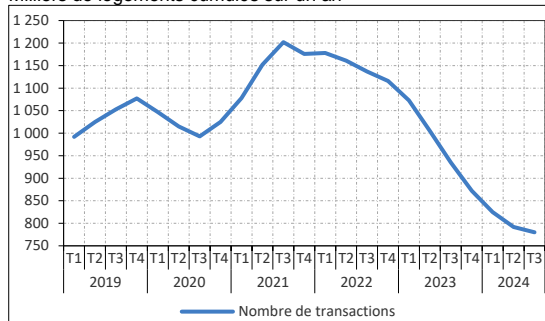
LE REPLI DU MARCHÉ DE L'ANCIEN TEND À SE STABILISER

Légère baisse du nombre de transactions

Au troisième trimestre 2024, en glissement trimestriel, le recul du nombre annuel de transactions de logements anciens continue de ralentir (- 1,5 %, après - 4,0 % et - 5,4 %). Le volume s'établit à 780 000 transactions, soit 17 % et 31 % de moins que respectivement un an et deux ans plus tôt. Ce niveau se situe à son point le plus bas depuis fin 2015.

Graphique 5 : nombre de transactions dans l'ancien

Milliers de logements cumulés sur un an



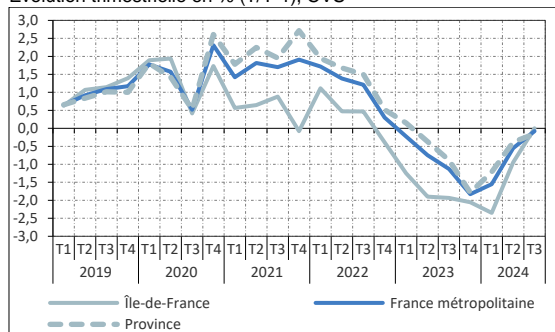
Source : IGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

Les prix des logements anciens se stabilisent sur le trimestre

Au troisième trimestre 2024, en données CVS et en glissement trimestriel, les prix des logements anciens se stabilisent après six trimestres consécutifs de baisse (- 0,1 %, après - 0,5 % et - 1,6 %). En Île-de-France, les prix des maisons se redressent pour la première fois depuis deux ans (+ 0,4 %) alors qu'ils continuent de baisser pour les appartements (- 0,3 %). En province, les évolutions des prix des maisons et des appartements sont similaires (- 0,2 % pour les premières et - 0,1 % pour les seconds). Sur un an, les prix diminuent de 3,9 %, avec une baisse plus marquée en Île-de-France (- 5,3 %, contre - 3,5 % en province).

Graphique 6 : prix des logements anciens

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



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

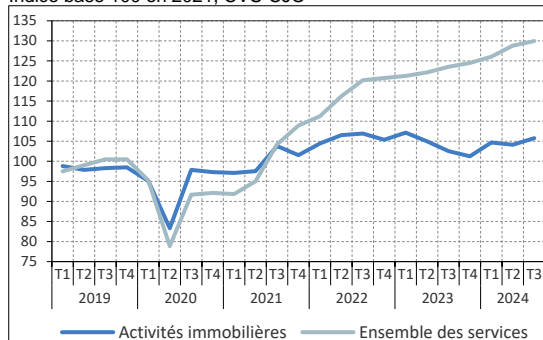
L'emploi salarié dans le secteur des activités immobilières continue de se contracter

L'indice de chiffre d'affaires dans les activités immobilières se redresse, en données CVS-CJO et en glissement trimestriel, après un léger fléchissement au trimestre précédent (+ 1,6 %, après - 0,5 %). Depuis le troisième trimestre 2021, cet indice a nettement divergé de l'indice de chiffre d'affaires de l'ensemble des services (+ 1,9 %, contre + 24,7 %).

La diminution du nombre de défaillances d'entreprises dans les activités immobilières s'accroît (- 11,9 %, après - 2,1 % en données CVS-CJO et en glissement trimestriel) après avoir plus que doublé entre le dernier trimestre 2021 et le premier trimestre 2024.

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

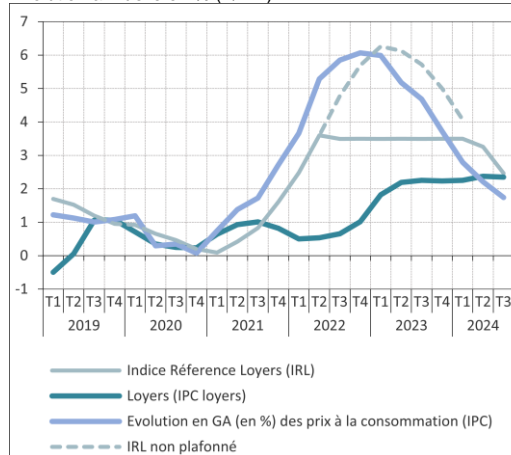
Dans le même temps, l'emploi salarié dans les activités immobilières continue de se contracter (- 0,7 % en glissement trimestriel, après - 1,1 %). Avec 253 300 salariés, il se situe 5,9 % en dessous de son point haut d'il y a deux ans (15 900 salariés de moins). À l'inverse, le nombre d'emplois non salariés (65 400) continue de progresser (+ 0,9 % en glissement trimestriel, après + 0,8 %) à un rythme plus faible que sur la période 2019-2022 (+ 2,2 % de progression trimestrielle en moyenne).

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. Alors que sa hausse avait été plafonnée à 3,5 % jusqu'au premier trimestre 2024, cet indice progresse au troisième trimestre de 2,5 % en lien avec l'évolution de l'indice des prix à la consommation (+ 1,7 %, après + 2,2 % au trimestre précédent). Les loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – augmentent en glissement annuel dans les mêmes proportions, de 2,3 % (après + 2,4 % au trimestre précédent).

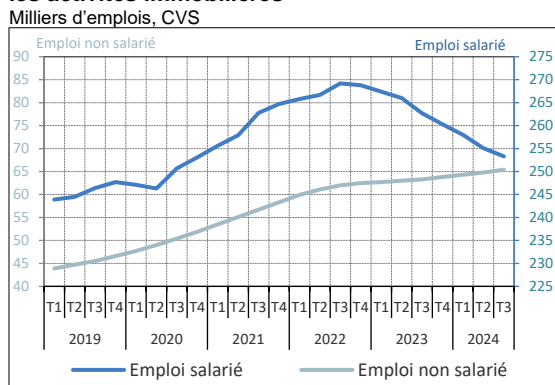
Graphique 8 : prix dans le marché locatif

Évolution annuelle en % (T/T-4)



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

Graphique 9 : emploi salarié et non salarié dans les activités immobilières



Sources : Insee ; Dares

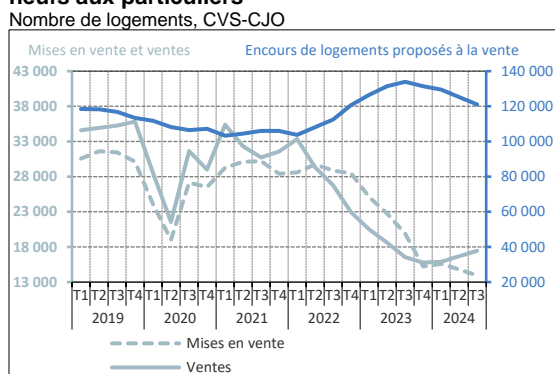
L'ACTIVITÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DEMEURE TRÈS DÉGRADÉE

Les mises en vente de logements neufs aux particuliers reculent à nouveau tandis que les ventes continuent de se redresser

Au troisième trimestre 2024, la tendance à la baisse des mises en vente de logements neufs à destination des particuliers, entamée il y a deux ans, se poursuit (- 5,7 %, après - 5,1 %, en données CVS-CJO et en glissement trimestriel). Le nombre de logements neufs nouvellement commercialisés s'établit ainsi à 13 950, soit quasiment moitié moins que sa moyenne de la période 2019-2023.

Dans le même temps, les ventes aux particuliers continuent de se redresser après deux années de recul (+ 4,6 %, après + 5,0 %). Avec 17 460 réservations, elles demeurent, toutefois, très inférieures à leur niveau trimestriel moyen des cinq dernières années (- 38 %).

Graphique 10 : commercialisation des logements neufs aux particuliers



Source : SDES, ECLN

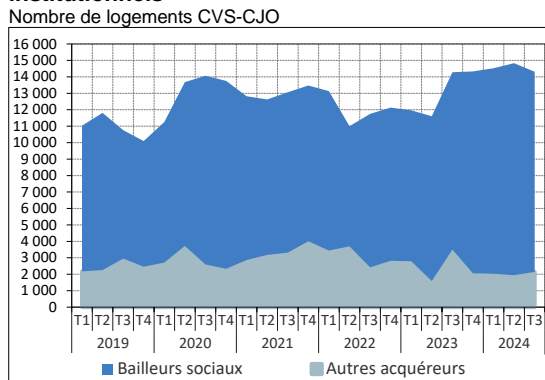
Les annulations de réservation en proportion des ventes refluent légèrement, passant de 19 % à 18 %. Elles avaient atteint 25 % au quatrième trimestre 2023. Dans ces conditions, l'encours de logements neufs proposés à la vente continue de se réduire (- 3,4 %, après - 3,3 %). Il s'élève à 121 000 logements, soit environ 10 % de moins qu'il y a un an.

Le délai moyen d'écoulement des logements neufs poursuit son repli après deux ans de forte hausse (- 2 mois comme au trimestre précédent). Il redescend ainsi à 23 mois après avoir atteint un point haut, à 25 mois, au premier trimestre 2024. Le délai moyen d'écoulement des maisons fléchit légèrement (- 1 mois) après trois années de hausse. Il est de près de 3 ans (34 mois) en ayant plus que triplé depuis le deuxième trimestre 2021 (10 mois).

Les ventes de logements aux institutionnels (ou ventes en bloc) fléchissent après quatre trimestres consécutifs de hausse (- 3,5 %, après + 2,1 % au trimestre précédent, en données CVS-CJO). Elles s'élèvent à 14 310 réservations et représentent 45 % des réservations totales de logements neufs (47 % au trimestre précédent).

La baisse des ventes en bloc observée ce trimestre est liée au repli de celles des bailleurs sociaux après cinq trimestres consécutifs de hausse (- 5,6 %, après + 3,2 %). Ils réalisent 85 % des acquisitions en bloc ce trimestre, contre 77 % en moyenne sur les cinq dernières années.

Graphique 11 : ventes de logements neufs aux institutionnels



Source : SDES, ECLN

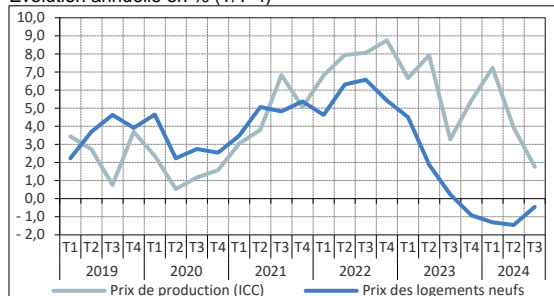
En données brutes cumulées sur un an, la bonne tenue des ventes en bloc (+ 16,1 % en glissement annuel, après + 22,4 %) compense partiellement la chute des ventes aux particuliers (- 16,9 %, après - 26,3 %). Le recul des réservations totales de logements neufs se poursuit mais à un rythme beaucoup moins soutenu (- 4,1 %, après - 9,2 % et - 17,0 %). Leur nombre s'établit à 123 700 ventes, soit 25,8 % de moins que la moyenne des cinq dernières années (166 770 ventes).

La baisse des prix des logements neufs ralentit

Au troisième trimestre 2024, la baisse des prix des logements neufs à destination des particuliers ralentit (- 0,5 % sur un an, après - 1,5 %). Dans le même temps, les prix de production des logements neufs (prix conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux) progressent, en glissement annuel, de 1,8 % en décélérant (+ 3,9 % et + 7,2 % aux trimestres précédents).

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

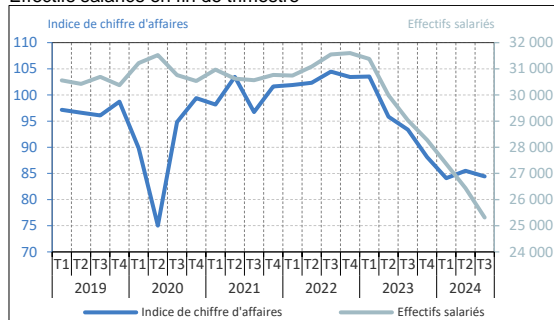
Dans la promotion immobilière, la dégradation de l'emploi se poursuit

En données CVS-CJO et en glissement trimestriel, l'indice de chiffre d'affaires du secteur de la promotion immobilière fléchit après un rebond au trimestre précédent (-1,2 %, après +1,7 %), qui avait interrompu une période de six trimestres de recul (-19,5 % sur la période).

En données brutes et en glissement annuel, les effectifs salariés dans la promotion immobilière continuent de se contracter (-12,8 %, après -11,8 %), à l'inverse de ceux de l'ensemble du secteur privé, en légère progression (+0,3 % comme au trimestre précédent). Avec environ 25 300 postes, ils sont inférieurs de 19,9 % à leur point haut du quatrième trimestre 2022, soit un recul d'environ 6 300 emplois.

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 TRÈS BAS

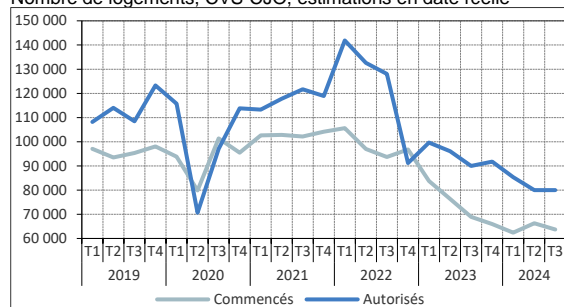
Les autorisations et mises en chantier de logement demeurent à un niveau très bas

Au troisième trimestre 2024, le nombre de logements autorisés (80 000, en données CVS-CJO) se stabilise, en glissement trimestriel, après deux trimestres de baisse (0,0 %, après -6,3 % et -7,0 %). Les autorisations se redressent légèrement dans le collectif (+0,9 %, après -10,6 %) alors qu'elles se replient un peu dans l'individuel (-1,5 %, après +2,1 %).

Le nombre de mises en chantier diminue après un rebond au trimestre précédent (-3,9 %, après +6,2 % et -5,4 %). Dans l'individuel, elles poursuivent leur baisse amorcée depuis le deuxième trimestre 2022 (-4,5 %, après -5,2 %) alors qu'elles se replient dans le collectif après le rebond du trimestre précédent (-3,5 %, après +13,9 % et -1,5 %). Avec 63 700 logements commencés, les ouvertures de chantier se stabilisent à un niveau très bas, inférieur de 20,2 % au point bas du deuxième trimestre 2020.

Graphique 14 : autorisations et mises en chantier de logements en fréquence trimestrielle

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



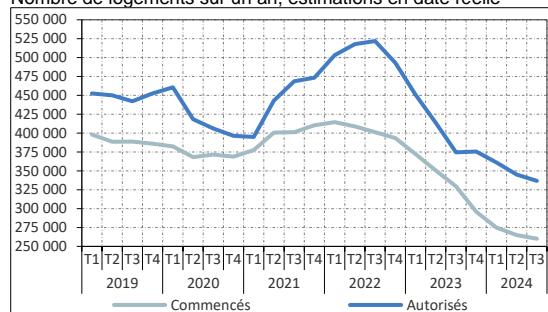
Source : SDES, Sitadel

Le nombre d'autorisations cumulées sur un an recule de 10,1 % en glissement annuel. Cette baisse affecte davantage l'individuel que le collectif (-16,5 % et -6,0 % respectivement) alors qu'elle est quasiment équivalente en Île-de-France et en province (-10,9 % et -9,9 %). Avec 336 700 unités sur un an, le nombre d'autorisations descend à son plus bas niveau depuis 1998.

La diminution de celui des logements commencés est de 21,0 %, avec aussi une contraction plus marquée dans l'individuel (-28,2 %, contre -15,8 % dans le collectif) et en Île-de-France (-23,3 %, contre -20,5 % en province). Le nombre de mises en chantier de logements (260 200 unités sur un an) atteint le niveau le plus bas depuis le début de la série au quatrième trimestre 1980.

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

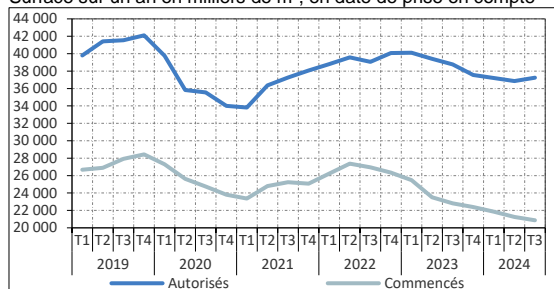
Au troisième trimestre 2024, les surfaces de locaux non résidentiels autorisés, en cumul annuel, se replient à nouveau (-3,9 %, après -6,5 %, en données brutes et en glissement annuel).

Elles s'établissent à 37,2 millions de m², soit 11,5 % en dessous de leur niveau de 2019.

Les surfaces de locaux commencés continuent de reculer (- 8,5 % en cumul annuel, après - 9,6 %). Avec 20,9 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 12,4 % à leur niveau de 2020.

Graphique 16 : surface de locaux non résidentiels autorisés et commencés

Surface sur un an en milliers de m², en date de prise en compte



Source : SDES, Sitadel

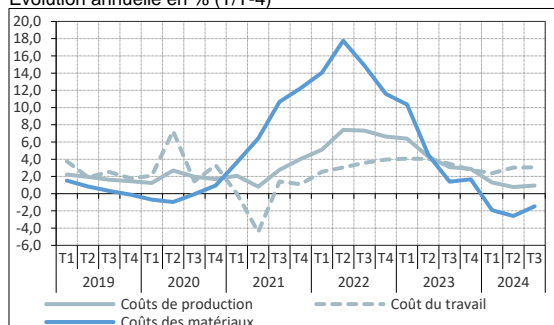
DANS LE BÂTIMENT, LE REPLI DE L'EMPLOI SE POURSUIT

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

Au troisième trimestre 2024, en glissement annuel, le repli des coûts des matériaux dans le bâtiment ralentit légèrement (- 1,5 %, après - 2,6 %). La hausse du coût du travail dans la construction est proche de celle du trimestre précédent (+ 3,1 %, après + 3,0 %). La progression des coûts de production dans le bâtiment se stabilise à un rythme modéré (+ 0,9 %, après + 0,8 %) après avoir décéléré 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 s'élève à 41,0 % sur le troisième trimestre 2024, contre 48,3 % en moyenne sur la période 2021-2023, et un point haut de 53,6 % au quatrième trimestre 2022.

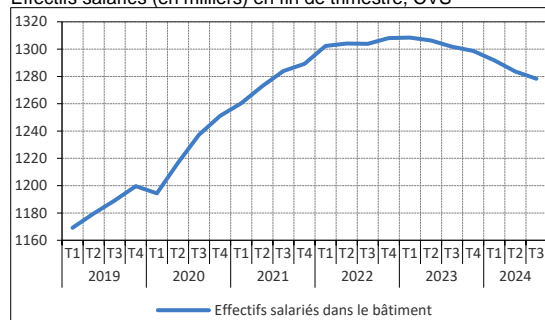
La baisse du nombre d'heures rémunérées et de l'emploi continue dans le bâtiment

Au troisième trimestre 2024, le nombre d'heures rémunérées des ouvriers du secteur du bâtiment baisse pour le sixième trimestre consécutif (- 4,9 %, en glissement annuel, comme au trimestre précédent). Les heures rémunérées continuent également de reculer dans les entreprises de travaux de performance énergétique¹ (- 5,8 %, après - 5,1 %), dans un contexte d'évolution du dispositif « MaPrimeRénov' » ayant entraîné une baisse des aides distribuées à partir du 1^{er} janvier 2024.

En données CVS et en glissement trimestriel, la diminution de l'ensemble des effectifs salariés des entreprises du bâtiment, amorcée depuis le deuxième trimestre 2023, se poursuit (- 0,4 %, après - 0,6 %). Depuis leur point haut du premier trimestre 2023, les effectifs ont baissé de 2,4 %, soit d'environ 30 000 emplois, et descendent ainsi à 1 278 300 salariés, proche de leur niveau d'il y a trois ans.

Graphique 18 : effectifs salariés dans le bâtiment

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



Source : Urssaf, calcul SDES

La baisse de l'emploi intérimaire dans la construction (y compris promotion immobilière et génie civil) ralentit (- 0,9 % en glissement trimestriel et CVS, après - 3,1 %). Avec 132 200 emplois, il est inférieur de 7,1 % à son niveau d'il y a un an.

Les défaillances d'entreprises dans la construction reculent après six trimestres consécutifs de hausse (- 12,5 %, après + 9,1 %, en données CVS-CJO et en glissement trimestriel). Elles demeurent à un niveau élevé (3 375), supérieur de 54,8 % à leur moyenne des cinq dernières années.

LES PERSPECTIVES SE DÉGRADENT DANS LE BÂTIMENT MAIS S'AMÉLIORENT UN PEU DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

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

Au troisième trimestre 2024, le solde d'opinion des entrepreneurs du bâtiment sur les perspectives d'activité à l'horizon de trois mois se dégrade légèrement (- 11 points, après - 10 points au trimestre précédent). Il était de + 9 points en moyenne entre 2021 et 2022.

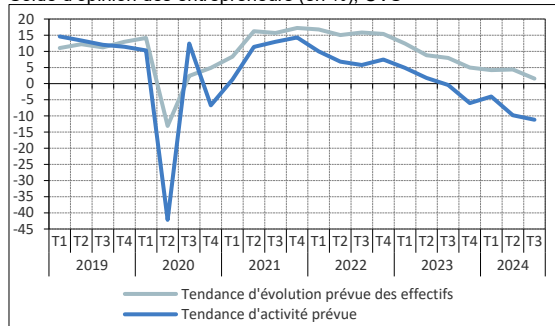
¹ Entreprises d'isolation, d'installation d'équipements thermiques et de menuiserie bois-PVC.

Cette dégradation est portée par le solde relatif au bâtiment neuf hors logement (- 15 points, après - 11 points) et, dans une moindre mesure, par celui relatif à l'entretien et amélioration (+ 0 point, après + 2 points).

Le solde d'opinion sur les effectifs anticipés dans le bâtiment reste positif mais diminue. Il s'établit à + 2 points, après + 4 points au trimestre précédent. Il est inférieur de 13 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



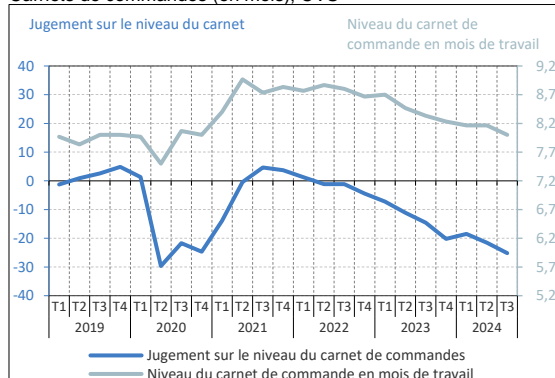
Source : Insee, enquête de conjoncture dans l'industrie du bâtiment, calcul SDES

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

Au troisième trimestre 2024, le solde d'opinion sur les carnets de commandes dans le bâtiment continue de se dégrader. Il s'établit à - 25 points, en données CVS, après - 22 points au trimestre précédent, soit son niveau le plus bas depuis le quatrième trimestre 2020. Compte tenu de leurs effectifs, les entreprises du secteur estiment que leurs carnets de commandes leur assurent 8,0 mois de travail (en données CVS), soit un repli après trois trimestres de stabilité à 8,2 mois. Cette durée est inférieure 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

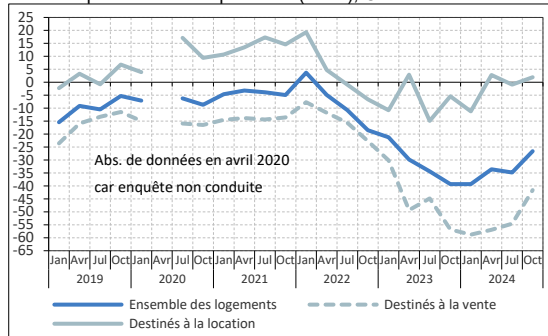
Dans la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier restent dégradées mais s'améliorent

Dans le secteur de la promotion immobilière, en octobre 2024, le solde d'opinion des promoteurs sur la demande de logement se replie légèrement après s'être redressé au trimestre précédent (- 48 points, après - 46 points et - 53 points). Ce solde est inférieur de 28 points à sa moyenne de 2019-2023.

Le solde relatif aux perspectives de mises en chantier à l'horizon de trois mois s'améliore (- 27 points, après - 35 points), porté par un solde relatif aux logements destinés à la vente moins pessimiste (- 42 points, après - 55 points). Néanmoins, celui-ci demeure inférieur à sa moyenne des cinq dernières années (- 21 points). Le solde relatif aux logements destinés à la location, relativement stable sur les trois derniers trimestres, redevient légèrement positif (+ 2 points, après - 1 point et + 3 points).

Graphique 21 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

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



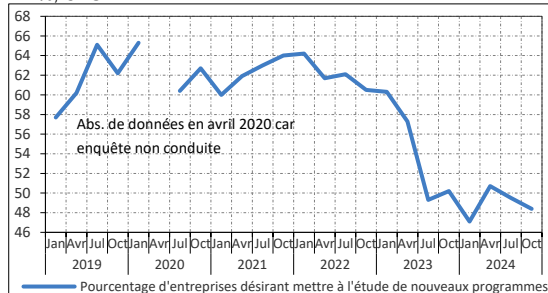
Source : Insee, enquête de conjoncture dans la promotion immobilière, calcul SDES

Le solde d'opinion relatif aux perspectives d'évolution des moyens de financement consacrés aux achats de logements neufs se redresse fortement après deux années de soldes très négatifs (- 8 points, après - 28 points au trimestre précédent).

Néanmoins, la part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets reste quasiment stable, à un niveau proche de son plus bas historique (48 %, après 50 % au trimestre précédent).

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 : janvier 2025

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