



Conjoncture de l'immobilier

Résultats au premier trimestre 2021

JUILLET 2021

Au premier trimestre 2021, dans un contexte toujours marqué par les restrictions sanitaires (couvre-feu, limitation des déplacements, mise en place de confinements locaux), la reprise de l'économie immobilière se poursuit.

Dans le neuf, les mises en chantier, les mises en vente et les réservations progressent mais le rebond des autorisations ralentit. Dans l'ancien, la croissance des transactions continue alors que la hausse des prix est plus modérée, particulièrement en Île-de-France. En termes de financement, alors que les taux continuent de légèrement fléchir, que les critères d'octroi des crédits s'assouplissent et que leur durée repart à la hausse, le volume et la demande de crédits se replient en début d'année.

L'activité des entreprises reste plutôt bien orientée. Les créations d'entreprises de l'activité immobilière demeurent à un niveau élevé, tandis que l'emploi est en hausse comme dans le secteur du bâtiment.

Les perspectives s'améliorent dans le bâtiment mais restent contrastées pour la promotion immobilière.

REDRESSEMENT DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE ET LES MISES EN CHANTIER

Les mises en vente et les réservations rebondissent par rapport au premier trimestre 2020, marqué par le début de la crise sanitaire

Au premier trimestre 2021, les mises en vente de logements neufs, en données brutes, sont supérieures de 12,1 % au niveau atteint un an auparavant, après neuf trimestres consécutifs de baisse, dont les quatre trimestres 2020 en très fort repli du fait de la crise sanitaire (- 21,0 % et - 20,2 % aux deux derniers trimestres de 2020, après - 40,2 % au deuxième trimestre, - 20,7 % au premier, en glissement annuel). Elles demeurent toutefois à un niveau faible, à 23 400 logements, soit 11,0 % de moins qu'au premier trimestre 2019, un an avant le début de la crise sanitaire, et 18,8 % de moins par rapport à la moyenne des premiers trimestres de la période 2015-2019.

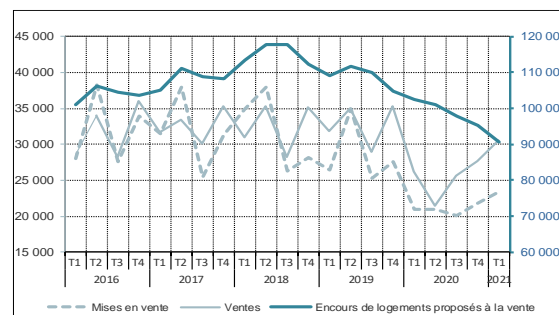
Le nombre de réservations (ventes) se redresse également par rapport au premier trimestre 2020 (+ 16,2 %), après quatre trimestres consécutifs de baisse (- 21,7 % au trimestre précédent, - 38,5 % au deuxième trimestre 2020 marqué par un confinement strict) et atteint 30 500 logements réservés. Si les ventes restent inférieures de 4,2 % à leur niveau du premier trimestre 2019, elles sont toutefois supérieures de 3,7 % à la moyenne des premiers trimestres de la période 2015-2019.

Les annulations enregistrées au cours du premier trimestre 2021 progressent très légèrement en glissement annuel (+ 0,6 %) : leur niveau représente l'équivalent de 12,8 % de celui des réservations, soit deux points de moins qu'au premier trimestre 2020.

La baisse de l'encours de logements proposés à la vente s'accroît (- 11,4 % en glissement annuel, après - 9,1 % au trimestre précédent), compte tenu de la progression de l'écart entre les réservations et les mises en vente. Il s'établit à 90 600 logements, contre 102 300 un an auparavant.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs

Nombre de logements

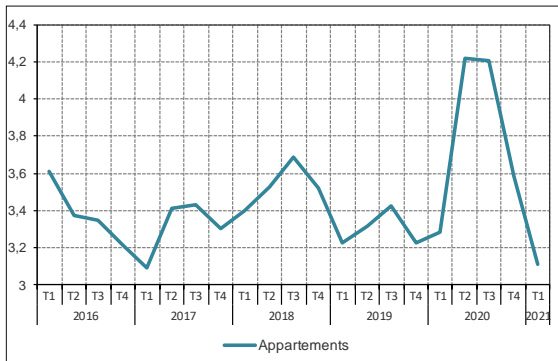


Source : SDES, ECLN

Après avoir atteint 4,2 trimestres au deuxième et troisième trimestre 2020, le délai moyen d'écoulement des appartements poursuit le recul entamé au quatrième trimestre 2020 et s'établit à 3,1 trimestres. Ce niveau est légèrement inférieur à celui de début 2019.

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

Nombre de trimestres



Source : SDES, ECLN

Les mises en chantier se redressent tandis que le rebond des autorisations ralentit

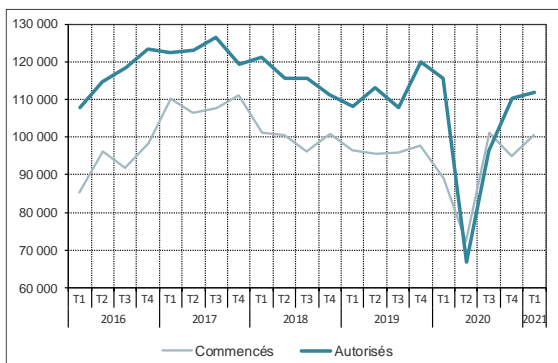
En données CVS-CJO et en glissement trimestriel, le redressement, entamé au troisième trimestre 2020, du nombre de logements autorisés (y compris construction individuelle et logement social) ralentit nettement (+ 1,4 %, après + 14,5 % et + 43,9 %).

Parallèlement, le nombre de logements commencés rebondit de 5,9 %, par rapport au trimestre précédent (+ 5 600 logements), après un repli de 6,1 %. S'il baisse de 0,5 % en janvier, il se redresse en février et en mars (respectivement + 5,1 % et 14,2 %).

Au total sur le premier trimestre 2021, si le nombre de logements autorisés (111 800) reste encore nettement inférieur à son niveau des trois mois précédant le premier confinement (- 8,9 %), le nombre de mises en chantier (100 700) est, pour sa part, supérieur de 1,0 % à son niveau à cette période.

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

Logements CVS-CJO, estimations en date réelle

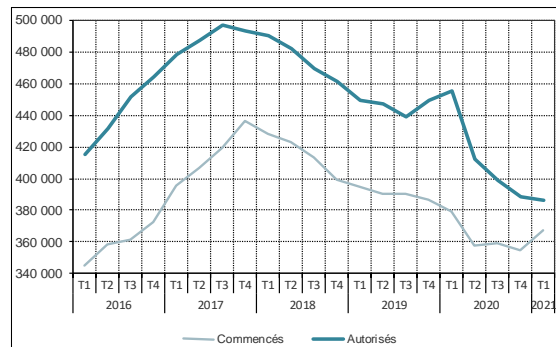


Source : SDES, estimations Sit@del2

En données brutes cumulées sur un an et en glissement annuel, le recul du nombre d'autorisations s'accélère (- 15,1 %, après - 13,6 % et - 9,1 % aux deux trimestres précédents), tandis que celui des mises en chantier ralentit (- 3,2 %, après - 8,3 %). Le nombre de logements autorisés et de logements commencés sur un an s'élève respectivement à 386 700 et 367 500 unités.

Graphique 4 : autorisations et mises en chantier de logements (France entière hors Mayotte)

Logements cumulés sur un an, estimations en date réelle



Source : SDES, estimations Sit@del2

La hausse des coûts de production de la construction neuve à usage d'habitation s'accroît

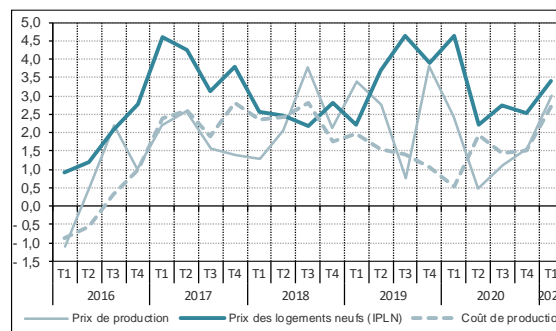
L'augmentation des coûts de production dans la construction de bâtiments s'accroît sur un an (+ 2,7 %, après + 1,5 % au quatrième trimestre) compte tenu de l'accélération de la hausse des coûts des matériaux (+ 4,3 %, après + 1,0 %).

Ainsi, la hausse des prix de production de la construction neuve à usage d'habitation (prix conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux) continue de s'accroître en glissement annuel (+ 3,0 %, après + 1,6 % et + 1,1 %).

De même, la croissance des prix des logements neufs s'accroît (+ 3,4 % sur un an, après + 2,5 %).

Graphique 5 : indices de prix et de coût de production

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

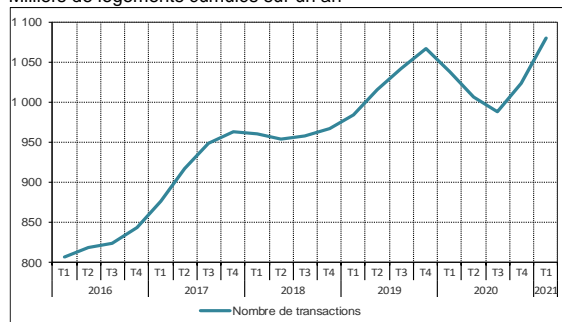
DANS L'ANCIEN, LA CROISSANCE DES TRANSACTIONS SE POURSUIT ET LA HAUSSE DES PRIX RALENTIT

Poursuite de la hausse du nombre de transactions

Au premier trimestre 2021, le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) progresse pour le deuxième trimestre consécutif (+ 5,5 %, après + 3,6 %) après une période de repli aux trois premiers trimestres 2020. Avec 1 080 000 ventes, il dépasse même le niveau record d'avant-crise (1 067 000 ventes au dernier trimestre 2019). Dans le détail, la progression du nombre de transactions s'est accentuée tout au long du trimestre avec des hausses de 0,2 % en janvier, 1,2 % en février et 4,0 % en mars.

Graphique 6 : nombre de transactions dans l'ancien

Milliers de logements cumulés sur un an



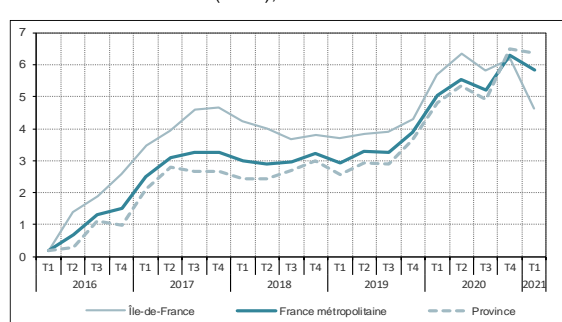
Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

La hausse des prix des logements anciens ralentit

Au premier trimestre 2021, en glissement trimestriel, la hausse des prix des logements anciens ralentit (+ 1,4 %) après une accélération au quatrième trimestre 2020 (+ 2,3 %, après + 0,6 %). Comme au trimestre précédent, la progression est moins importante en Île-de-France (+ 0,6 %, après + 1,6 %) qu'en province (+ 1,7 %, après + 2,7 %) et plus élevée pour les maisons (+ 1,7 %, après + 3,1 %) que pour les appartements (+ 1,0 %, après + 1,5 %). Sur un an, la progression des prix ralentit également (+ 5,8 %, après + 6,3 % au trimestre précédent) avec une hausse nettement moins forte en Île-de-France (+ 4,6 %) qu'en province (+ 6,4 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

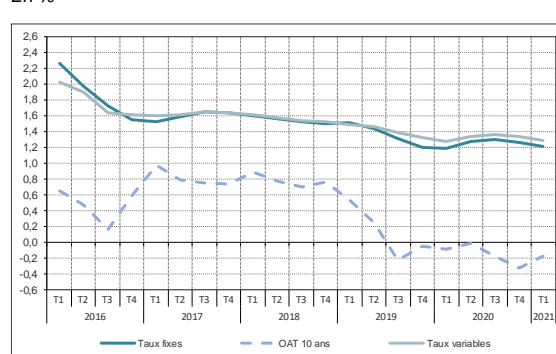
LE VOLUME ET LA DEMANDE DE CRÉDITS SE REPLIENT

Poursuite du fléchissement des taux d'intérêt

Au premier trimestre 2021, les taux fixes des crédits à l'habitat (y compris renégociations) continuent de légèrement fléchir (- 0,05 point, après - 0,04 point, à 1,21 %). Les taux variables poursuivent également une légère baisse (- 0,05 point, après - 0,02 point, à 1,29 %). Dans le même temps, le taux de l'OAT* 10 ans demeure négatif mais se redresse légèrement, passant de - 0,32 % à - 0,18 %.

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

En %



Source : Banque de France, calculs SDES

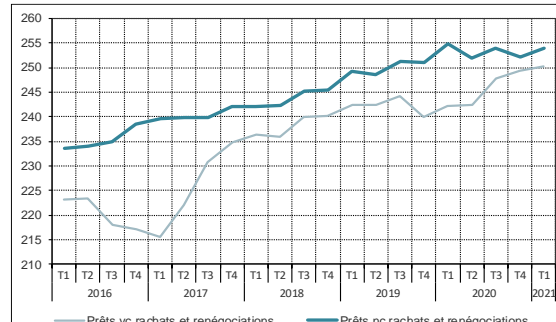
* OAT : Obligation assimilable du Trésor

La durée initiale des crédits progresse légèrement

La durée initiale moyenne des crédits immobiliers, hors rachats et renégociations, progresse de 2 mois par rapport au trimestre précédent à 254 mois, après avoir baissé de 2 mois au quatrième trimestre. Elle retrouve ainsi son niveau du troisième trimestre 2020. Sur un an, la durée des crédits est relativement stable (- 1 mois). En intégrant les rachats et renégociations, la durée moyenne des crédits continue de légèrement progresser par rapport au trimestre précédent (+ 1 mois, après + 1 mois au quatrième trimestre). Elle s'établit à 250 mois, en hausse de 8 mois par rapport à son niveau d'il y a un an, rattrapant progressivement celle des crédits hors rachats et renégociations.

Graphique 9 : durée initiale moyenne des crédits à l'habitat (hors travaux et prêts relais)

Nombre de mois



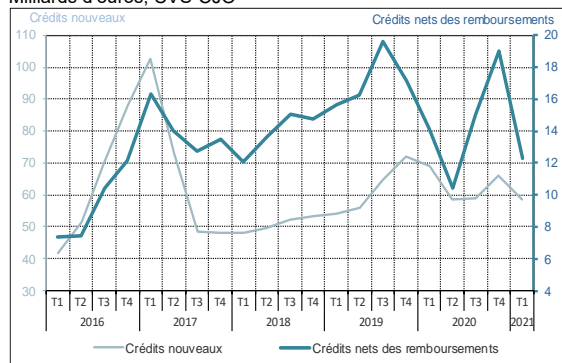
Source : Banque de France

Le volume de crédits nouveaux se replie

En données CVS-CJO, le volume des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) se replie en glissement trimestriel (- 11,2 %, après + 12,3 %) et retrouve son niveau du deuxième trimestre 2020. La production s'établit à 58,6 milliards d'euros, soit 7,4 milliards de moins qu'au trimestre précédent. Similairement, le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) se contracte sensiblement (- 35,3 %), après s'être redressé aux deux derniers trimestres 2020 (+ 27,4 % et + 43,6 %). Il redescend ainsi à 12,3 milliards d'euros. Au total, la progression de l'encours de crédits à l'habitat des ménages ralentit (+ 1,2 %, après + 1,8 % au trimestre précédent) : celui-ci s'établit désormais à 1 150 milliards d'euros.

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

Milliards d'euros, CVS-CJO



Source : Banque de France

Recul de la demande de crédits à l'habitat

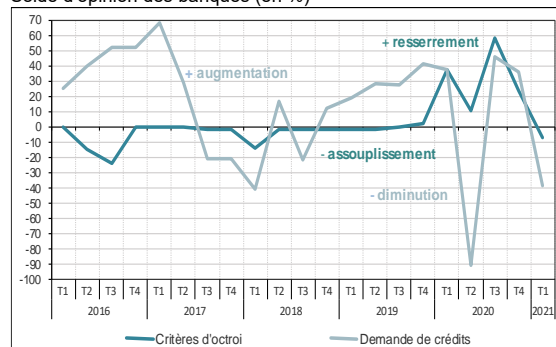
Selon l'enquête de la Banque de France auprès des banques sur la distribution du crédit, les établissements bancaires font état d'une demande (incluant les renégociations) qui recule nettement au premier trimestre 2021 après deux trimestres de rebond. Le solde d'opinion des banques se situe ainsi à - 38 points, après + 37 points et + 46 points.

Par ailleurs, les critères d'octroi de crédits à l'habitat vont dans le sens d'un assouplissement. Le solde d'opinion, qui traduit une variation dans le temps de l'attitude restrictive ou prodigue des banques, s'élève à - 7 points après + 24 points et + 58 points. Cette évolution fait écho aux dernières recommandations formulées par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) fin 2020 assouplissant ses recommandations de décembre 2019 (taux d'effort jusqu'à 35 % au lieu de 33 % et durée de crédits jusqu'à 27 ans au lieu de 25 ans).

Enfin, la marge des banques sur les prêts à l'habitat s'éroderait légèrement plus qu'au trimestre précédent (solde d'opinion à - 11 points après - 10 points).

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

Solde d'opinion des banques (en %)



Source : Banque de France

Évolution des loyers

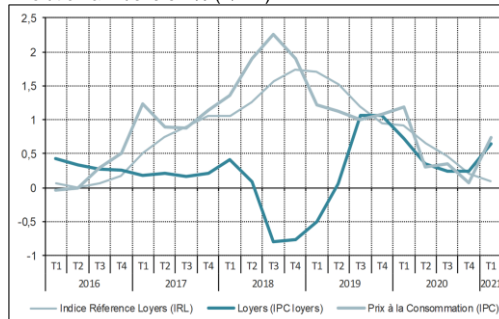
Au premier trimestre 2021, la progression des loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – s'accélère (+ 0,6 % en rythme annuel, après + 0,2 % aux deux trimestres précédents). Les loyers avaient reculé lors des deux derniers trimestres 2018 et du premier trimestre 2019 et avaient ralenti leur progression en 2020, en lien avec les diminutions de loyers imposées aux organismes HLM.

La hausse de l'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, poursuit son ralentissement amorcé au deuxième trimestre 2019 (+ 0,1 % en rythme annuel, après + 0,2 % et + 0,5 % aux deux trimestres précédents).

La hausse des prix à la consommation s'accroît légèrement sur un an (+ 0,7 %) après trois trimestres de ralentissement.

Graphique 12 : indices de prix dans le marché locatif

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

HAUSSE DE L'EMPLOI DANS L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET LE BÂTIMENT

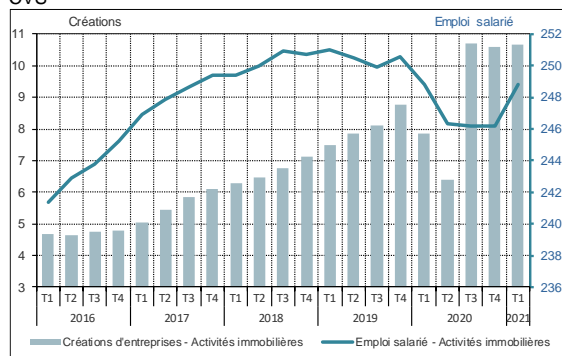
Forte progression de l'emploi dans l'activité immobilière

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) se maintiennent au niveau très élevé de 10 600 unités. Elles progressent ainsi légèrement au premier trimestre 2021 (+ 0,4 % en glissement trimestriel), après avoir un peu fléchi (- 1,0 %).

Le nombre de salariés gagne 1,1 %, après deux trimestres de stabilité, avec 2 600 emplois de plus après une perte de 4 400 emplois en 2020. Il s'établit ainsi à 248 800. Dans le même temps, le rebond de l'intérim s'accroît (+ 14,3 %, après + 1,3 %).

Graphique 13 : créations d'entreprises et emploi salarié des activités immobilières

Milliers d'entreprises, milliers d'emplois salariés en fin de trimestre, CVS



Sources : Insee ; Dares ; Banque de France

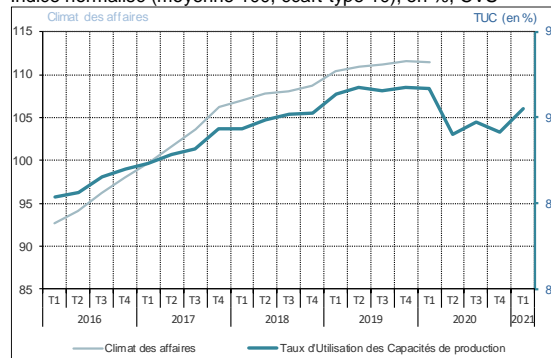
Redressement du taux d'utilisation des capacités de production dans le bâtiment

Avertissement : la publication de l'indicateur synthétique de climat des affaires dans l'industrie du bâtiment est suspendue depuis avril 2020 car sa refonte méthodologique par l'Insee est actuellement à l'étude.

Le taux d'utilisation des capacités de production dans le bâtiment (TUC) se redresse de 1,4 point, à 90,5 %, en lien avec son rebond dans le second œuvre (+ 1,9 point). Le taux d'utilisation avait, en effet, reculé de 0,6 point au trimestre précédent en lien avec sa chute dans le second œuvre en décembre 2020 (- 6,2 points). Le taux d'utilisation demeure en-dessous de son niveau d'avant-crise (91,6 % en moyenne en 2019).

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

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



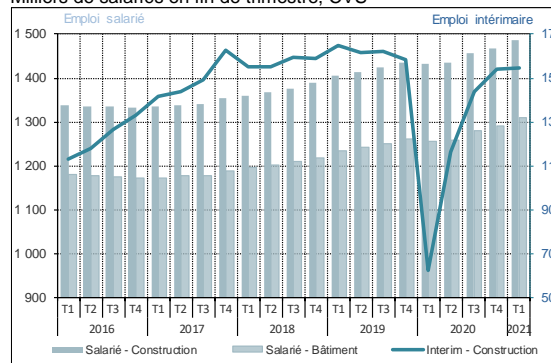
Source : Insee, calculs SDES

La hausse de l'emploi dans le bâtiment s'accroît

Au premier trimestre 2021, la hausse de l'emploi salarié dans le secteur du bâtiment (construction hors génie civil) se poursuit plus nettement qu'au trimestre précédent (+ 1,5 % en glissement trimestriel, après + 0,8 %). L'emploi s'établit ainsi à un niveau élevé de 1 309 200 salariés. Dans le génie civil, la progression de l'emploi continue également mais à un rythme plus modeste (+ 0,3 %, après + 0,2 %) et atteint 177 300 salariés. Ainsi, pour l'ensemble du secteur de la construction, l'emploi salarié progresse de 1,3 % (+ 0,7 % au trimestre précédent) et compte 1 486 500 salariés. Tout en décélérant nettement, l'intérim dans la construction poursuit son redressement (+ 0,3 % en glissement trimestriel, après + 7,0 % et + 23,6 %). Il s'élève à 154 400 emplois mais ne retrouve pas encore son niveau du quatrième trimestre 2019 (158 300).

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers de salariés en fin de trimestre, CVS



Sources : Insee ; Dares

LES PERSPECTIVES S'AMÉLIORENT DANS LE BÂTIMENT MAIS RESTENT CONTRASTÉES DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

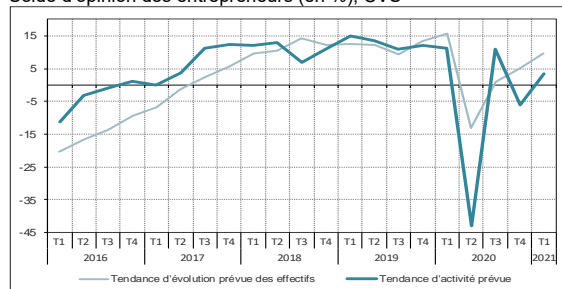
Les perspectives d'activité repartent à la hausse dans le bâtiment

En moyenne, de janvier à mars 2021, selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité sur les trois prochains mois se redressent avec un solde d'opinion à + 3 points (+ 1 point en janvier et février, puis + 8 points en mars) après un fléchissement de 6 points au trimestre précédent. Ce solde demeure toutefois en dessous de son niveau d'avant-crise (+ 13 points en moyenne en 2019).

Le solde portant sur les effectifs anticipés accentue son redressement (+ 10 points, après + 5 points et + 1 point aux deux trimestres précédents), après une nette dégradation au deuxième trimestre 2020 (- 13 points). Il s'établit à + 7 points en janvier, + 10 points en février et + 13 points en mars. Il se rapproche ainsi de son niveau d'avant-crise (+ 12 points en moyenne en 2019).

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

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



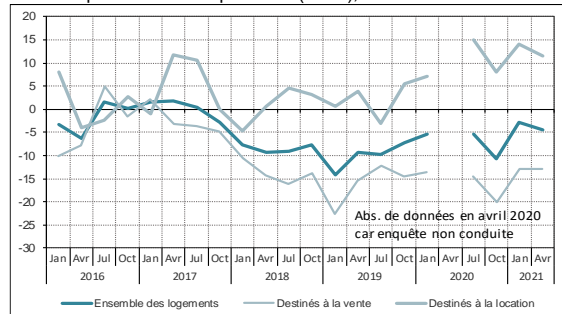
Source : Insee, calculs SDES

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

Dans le secteur de la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier, pour les trois prochains mois, se replient légèrement. Le solde d'opinion s'établit, en effet, à - 5 points en avril après - 3 points en janvier. Il reste néanmoins au-dessus de son niveau d'avant-crise (- 10 points en moyenne en 2019). Ce solde recouvre des évolutions contrastées. S'il reste nettement positif, bien qu'en recul, concernant les logements destinés à la location (+ 11 points, après + 14 points), il demeure négatif mais stable à -13 points pour les logements destinés à la vente.

Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

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



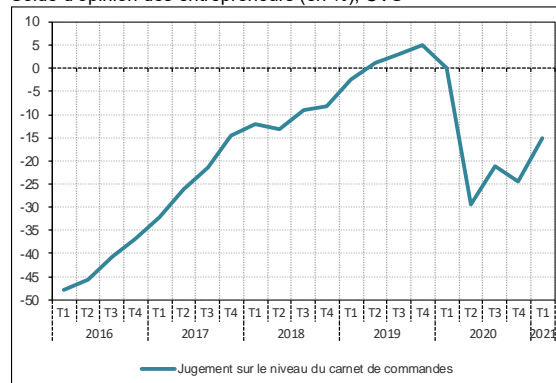
Source : Insee

Le jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment est moins dégradé

Le solde d'opinion correspondant au jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment s'améliore progressivement sur les trois premiers mois de 2021 (- 21 points en janvier, - 18 points en février et - 6 points en mars). Sur l'ensemble du premier trimestre, il est, ainsi, moins dégradé qu'au trimestre précédent (- 15 points, contre - 24 points), mais reste encore en dessous de sa moyenne sur la période 2018-2019 (- 4 points).

Graphique 18 : jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment

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



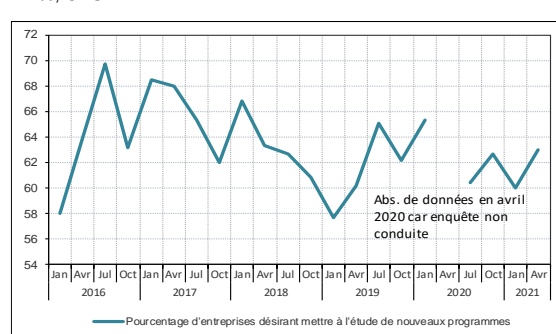
Source : Insee, calculs SDES

Des promoteurs un peu moins pessimistes sur leurs perspectives à moyen terme

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets se redresse de 3 points en avril après un repli d'un niveau identique en janvier. Elle s'établit à 63 %, équivalent à son niveau d'octobre et légèrement supérieur à sa moyenne sur la période 2018-2019.

Graphique 19 : part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux programmes

En %, CVS



Source : Insee

MÉTHODOLOGIE

Champ et sources

Les données utilisées pour la constitution de cette note de conjoncture proviennent de l'Insee, de la Banque de France, de la Dares et d'enquêtes menées par le service des données et études statistiques (SDES). Certains indicateurs portent sur des champs spécifiques, explicités dans le *Bulletin trimestriel des statistiques sur le logement et la construction* publié simultanément à la note.

Révision des données

Certaines données peuvent être révisées sur plusieurs trimestres. C'est le cas notamment des estimations flash de l'emploi par l'Insee, des transactions et des prix dans l'ancien, des résultats de la commercialisation, du volume des crédits à l'habitat ou encore des estimations de la construction neuve issues de Sit@del2. Les indicateurs soumis à révisions sont revus chaque trimestre, avec les dernières données disponibles, afin d'en améliorer la qualité.

Définitions

Activité des entreprises

Construction : construction de bâtiments, promotion immobilière, génie civil, travaux de construction spécialisés.

Industrie du bâtiment : construction de bâtiments, démolition, installation, finition.

Crédits nets à l'habitat : montant des crédits à l'habitat contractés par les ménages, apuré des renégociations et diminué des remboursements d'actif.

Crédits nouveaux à l'habitat : montant des crédits à l'habitat enregistré en actif par les banques. Celui-ci inclut donc les nouveaux achats mais également les renégociations de crédits.

Glissement annuel : le glissement annuel d'une série à une période P de l'année N correspond au taux d'évolution entre cette même période (P) un an auparavant (année N-1) et la période P de l'année N.

Indice IRL : l'indice de référence des loyers (IRL) fixe le plafond d'augmentation annuelle des loyers que peuvent exiger les propriétaires. Il correspond à la moyenne sur douze mois de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Indices ICC et BT01 : l'indice du coût de la construction est un indice de prix reflétant les transactions conclues entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment. Cet indice ne mesure pas l'intégralité du coût de la construction. Ce coût est mieux appréhendé par d'autres indicateurs, tels que les index Bâtiment (« index BT », dont le BT01). Ces indices, construits par l'Insee, sont des indices composites du coût des différentes activités du secteur de la construction, appréhendés à partir de six postes dans une démarche de comptabilité analytique : « matériel », « coût du travail », « énergie », « matériaux », « frais divers » et « transport ».

OAT : obligation assimilable du Trésor. Les OAT sont des emprunts que la République française émet depuis plus de 25 ans pour financer les besoins de l'État à long terme.

Correction des variations saisonnières et des jours ouvrables et CVS lissée

Bien souvent, les séries reflétant une activité socio-économique sont sensibles aux saisons ou au nombre de jours ouvrables contenus dans la période. La série corrigée des variations saisonnières (CVS) et/ou corrigée du nombre de jours ouvrables (CJO), construite à partir de la série initiale dite « série brute », permet de neutraliser l'effet régulier des saisons pour mieux faire ressortir à la fois les tendances de fond et les évolutions exceptionnelles. Contrairement au glissement annuel, la CVS permet de comparer directement chaque période avec la période précédente. Une série brute ne comportant aucune saisonnalité sera notée comme une série CVS à coefficients nuls. La technique peut être complétée, pour en améliorer encore la lisibilité, par une moyenne mobile qui permet de faire ressortir l'évolution de fond, c'est-à-dire la tendance de la série.

Benoît MATHIEU, SDES

Directrice de publication : Béatrice Sédillot

Dépôt légal : juillet 2021

ISSN : 2557-8510 (en ligne)

Commissariat général au développement durable

Service des données et études statistiques

Sous-direction des statistiques du logement et de la construction

Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex

Courriel : diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr