



# Conjoncture de l'immobilier

## Résultats au deuxième trimestre 2021

OCTOBRE 2021

La reprise de l'économie immobilière se poursuit au deuxième trimestre 2021, dans un contexte marqué par la crise sanitaire et par la persistance des mesures de restrictions (confinement, couvre-feu, limitation des déplacements).

Dans le neuf, la construction et la promotion immobilière poursuivent leur reprise. Dans l'ancien, la croissance des transactions s'accroît et la hausse des prix demeure forte, portée avant tout par l'activité en province. En lien, la demande et le volume de crédits se redressent nettement dans un contexte de taux d'intérêt toujours favorables et d'un très léger resserrement des critères d'octroi.

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières atteignent un niveau record avec un léger repli de l'emploi. Dans le secteur du bâtiment, la hausse de l'emploi ralentit alors que le taux d'utilisation des capacités de production retrouve un niveau élevé et que les prix des matériaux poursuivent leur hausse rapide.

Les perspectives continuent de s'améliorer dans le bâtiment et s'éclaircissent dans la promotion immobilière.

### POURSUITE DE LA REPRISSE DANS LE NEUF

**Les mises en vente et les réservations poursuivent leur reprise en glissement annuel sans retrouver leur niveau d'avant-crise**

Au deuxième trimestre 2021, en données brutes, les mises en vente de logements neufs poursuivent leur redressement. En effet, après un rebond de 11,8 % au trimestre précédent, elles sont supérieures de 45,8 % au niveau atteint un an auparavant, qui était très bas à la suite du premier confinement. Les mises en vente demeurent toutefois à un niveau faible : 30 800 logements, soit 12,0 % de moins qu'au deuxième trimestre 2019 et 13,6 % de moins que la moyenne des deuxièmes trimestres de la période 2015-2019.

De même, le nombre de réservations (ventes) poursuit son rebond en progressant de 39,9 % par rapport au niveau bas atteint un an auparavant, après une hausse

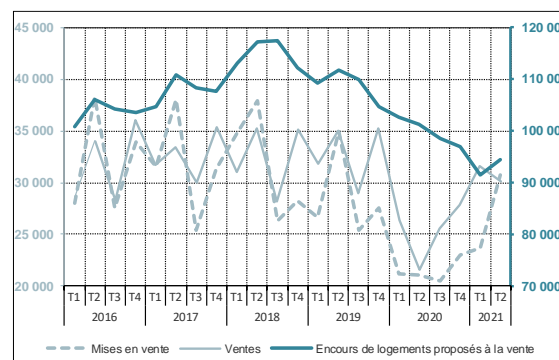
de 20,0 % au trimestre précédent. Avec 30 200 logements réservés, les ventes demeurent néanmoins inférieures de 13,8 % à leur niveau du deuxième trimestre 2019 et de 8,3 % à la moyenne des deuxièmes trimestres de la période 2015-2019.

Les annulations enregistrées au cours du deuxième trimestre 2021 reculent nettement en glissement annuel (- 27,3 %) et représentent un volume peu élevé relativement à celui des réservations (rapport d'une annulation pour 8 ventes, contre une annulation pour 4,4 ventes au deuxième trimestre 2020).

L'encours de logements proposés à la vente s'établit à 94 500 logements. S'il poursuit sa baisse en glissement annuel, quoique moins nettement qu'au trimestre précédent (- 6,8 %, après - 10,7 %), il augmente pour la première fois depuis deux ans (+ 3,2 %) en glissement trimestriel, le niveau de l'offre dépassant celui de la demande.

### Graphique 1 : commercialisation des logements neufs

Nombre de logements

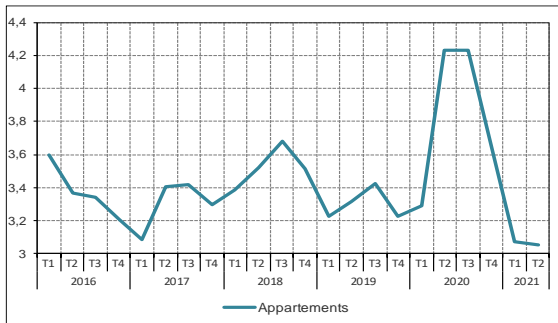


Source : SDES, ECLN

Le délai moyen d'écoulement des appartements, à 3,1 trimestres, est similaire à celui du trimestre précédent. Il demeure légèrement inférieur (- 0,1 trimestre) à son niveau d'il y a deux ans.

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

Nombre de trimestres



Source : SDES, ECLN

**Le rebond des autorisations et des mises en chantier se poursuit**

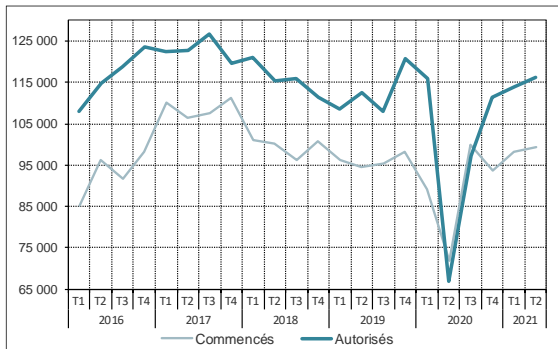
En données CVS-CJO et en glissement trimestriel, le redressement, entamé au troisième trimestre 2020, du nombre de logements autorisés (y compris construction individuelle et logement social) se poursuit (+ 2,1 %, après + 2,1 % et + 14,5 %).

Parallèlement, le nombre de logements commencés progresse légèrement (+ 1,1 %), prolongeant son rebond du trimestre précédent (+ 4,9 %, après - 6,2 %). Il recule de 10,9 % en avril, mois du troisième confinement, avant de se redresser de 4,9 % en mai et de diminuer de nouveau en juin (- 4,1 %).

Au total sur le second trimestre 2021, si le nombre de logements autorisés (116 300) reste encore sensiblement inférieur à son niveau des trois mois précédant le premier confinement (- 5,3 %), le nombre de mises en chantier (99 300) est, pour sa part, proche de son niveau d'alors (- 0,7 %).

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

Logements CVS-CJO, estimations en date réelle



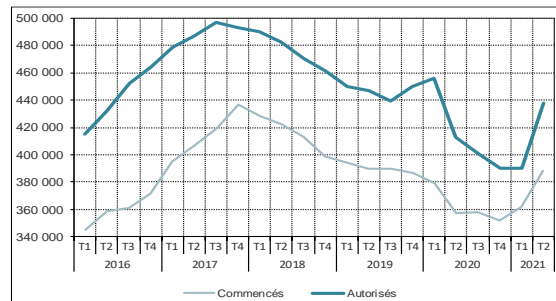
Source : SDES, estimations Sit@del2

Au total en données brutes cumulées sur un an, le nombre de logements autorisés et de logements commencés sur un an s'élève respectivement à 437 500 et 388 600 unités (- 4,4 % et + 0,2 % respectivement par rapport aux douze mois précédant le premier confinement), le nombre annuel de logements commencés retrouvant donc son niveau d'avant-crise.

Ces évolutions agrégées recouvrent néanmoins des tendances très disparates selon les segments : les autorisations de logements individuels sont dynamiques, en province notamment (+ 6,5 % sur un an par rapport aux douze mois pré-crise, et + 2,0 % en Île-de-France), alors que celles de logements collectifs sont encore très éloignées de leur niveau d'avant-crise (- 9,5 % en province et - 17,0 % en Île-de-France). Le cumul de logements commencés sur un an demeure, quant à lui, très bas en Île-de-France, aussi bien pour l'individuel que pour le collectif (- 14,0 % et - 8,5 % respectivement), tandis qu'en province c'est le nombre de logements collectifs commencés qui porte le dynamisme observé (+ 5,2 %, contre - 0,4 % pour l'individuel).

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

Logements cumulés sur un an, estimations en date réelle



Source : SDES, estimations Sit@del2

**La hausse des prix des logements neufs s'accroît**

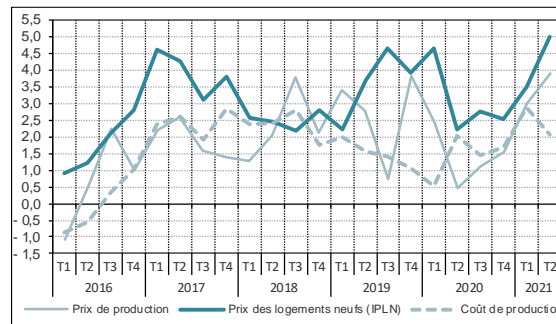
Dans un contexte de forte accélération de la hausse des coûts des matériaux, (+ 7,2 %, après + 4,3 %), la croissance des prix de production de la construction neuve à usage d'habitation (prix conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux) continue de s'accroître en glissement annuel (+ 3,9 %, après + 3,0 % et + 1,6 % aux trimestres précédents).

De même, la hausse des prix des logements neufs s'accroît (+ 5,0 % sur un an, après + 3,5 % et + 2,5 %).

Seule l'augmentation des coûts de production dans la construction de bâtiments ralentit sur un an (+ 2,1 %, après + 2,9 % au premier trimestre).

**Graphique 5 : indices de prix et de coût de production**

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

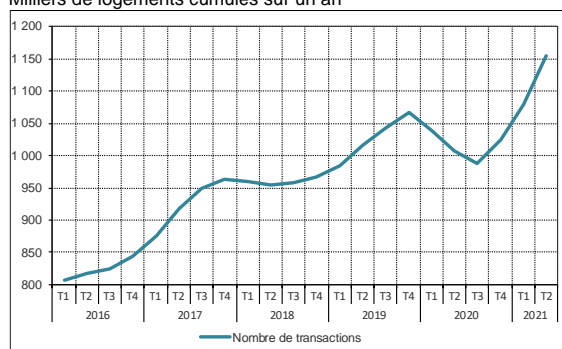
**DANS L'ANCIEN, LA CROISSANCE DES TRANSACTIONS ET DES PRIX EN PROVINCE S'ACCÉLÈRE**

**Poursuite de la hausse du nombre de transactions**

Au deuxième trimestre 2021, la progression du nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) continue de s'accélérer (+ 6,9 % par rapport au premier trimestre 2021, après des hausses de 5,5 % et 3,6 % précédées d'une période de repli aux trois premiers trimestres 2020). Avec 1 155 000 ventes, il atteint ainsi un nouveau niveau record.

**Graphique 6 : nombre de transactions dans l'ancien**

Milliers de logements cumulés sur un an



Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

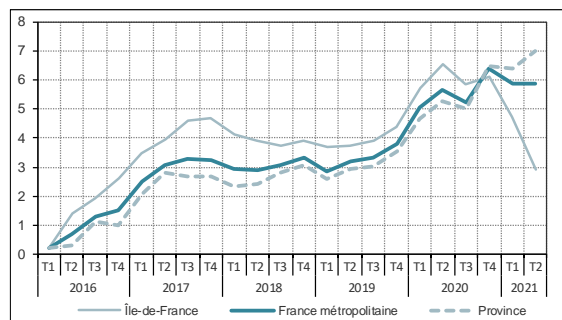
**La hausse des prix des logements anciens s'accroît en province**

Au deuxième trimestre 2021, en glissement trimestriel, la hausse des prix des logements anciens s'accroît légèrement (+ 1,6 %) après un ralentissement au trimestre précédent (+ 1,2 %, après + 2,2 %). Si en Île-de-France, pour la première fois depuis fin 2015, les prix sont quasiment stables (+ 0,1 %, après + 0,5 %), en province, la hausse des prix s'accroît (+ 2,1 %, après + 1,4 %). Par ailleurs, pour le troisième trimestre consécutif, la hausse des prix est plus élevée pour les maisons (+ 1,8 %, après + 1,5 %) que pour les appartements (+ 1,2 %, après + 0,7 %).

Sur un an, la progression des prix se stabilise (+ 5,9 % comme au trimestre précédent) avec un écart qui se creuse entre le rythme d'évolution en Île-de-France (+ 2,9 %) et en province (+ 7,0 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

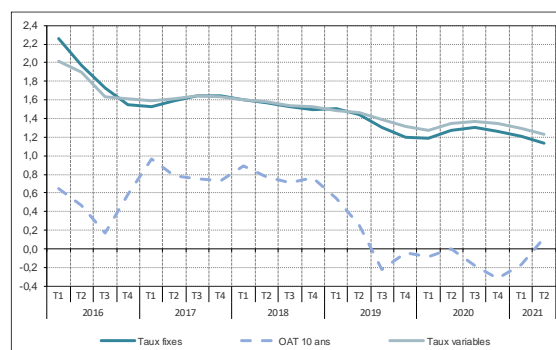
**LA DEMANDE ET LE VOLUME DE CRÉDITS SE REDRESSENT NETTEMENT**

**Poursuite de la baisse des taux d'intérêt**

Au deuxième trimestre 2021, les taux fixes des crédits à l'habitat (y compris renégociations) continuent de légèrement fléchir (- 0,07 point, après - 0,05 point, à 1,14 %). Les taux variables poursuivent également une légère baisse (- 0,06 point, après - 0,05 point, à 1,23 %). Dans le même temps, le taux de l'OAT\* 10 ans se redresse légèrement et redevient positif pour la première fois depuis deux ans, passant de - 0,18 % à 0,12 %.

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

En %



Source : Banque de France, calculs SDES

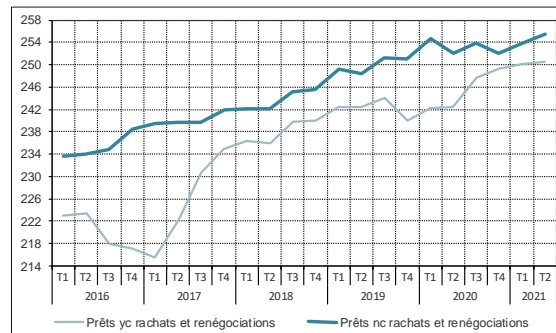
\* OAT : Obligation assimilable du Trésor.

**La durée initiale des crédits continue de progresser légèrement**

La durée initiale moyenne des crédits immobiliers, hors rachats et renégociations, progresse de 1 mois par rapport au trimestre précédent pour atteindre 255 mois, après une hausse de 2 mois au premier trimestre. Elle retrouve ainsi son point haut du premier trimestre 2020. Sur un an, la durée des crédits progresse de trois mois. En intégrant les rachats et renégociations, la durée moyenne des crédits continue de légèrement croître par rapport au trimestre précédent (+ 1 mois comme lors deux trimestres précédents). Elle s'établit à 251 mois, en hausse de 9 mois par rapport à son niveau d'il y a un an.

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

Nombre de mois



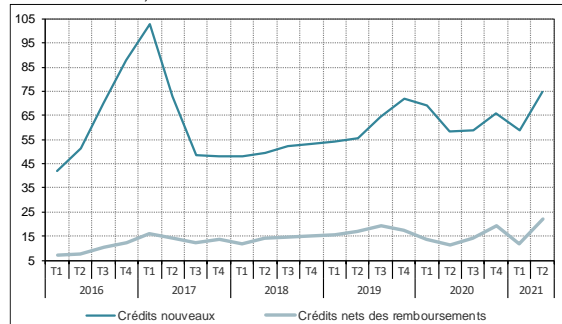
Source : Banque de France

**Le volume de crédits nouveaux rebondit nettement**

En données CVS-CJO, le volume des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) se redresse sensiblement en glissement trimestriel (+ 27,6 %, après - 10,9 %). La production s'établit à 75,0 milliards d'euros, soit 16,2 milliards de plus qu'au trimestre précédent, et dépasse son niveau d'avant-crise (72,2 milliards d'euros au quatrième trimestre 2019). Similairement, le flux de crédits nets (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) rebondit très nettement (+ 87,8 %), après une chute de 39,6 % au trimestre précédent. Il atteint ainsi 22,0 milliards d'euros. La part des renégociations dans le total des crédits à l'habitat s'établit à 17,8 %. Elle progresse légèrement par rapport au trimestre précédent (+ 1,2 point, après + 1,9 point) mais est inférieure de 3,4 points par rapport à son niveau moyen de 2019. Au total, la progression de l'encours de crédits à l'habitat des ménages s'accélère (+ 1,9 %, après + 1,2 % au trimestre précédent) : celui-ci s'établit désormais à 1 172 milliards d'euros.

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

Milliards d'euros, CVS-CJO



Source : Banque de France

**Redressement de la demande de crédits à l'habitat**

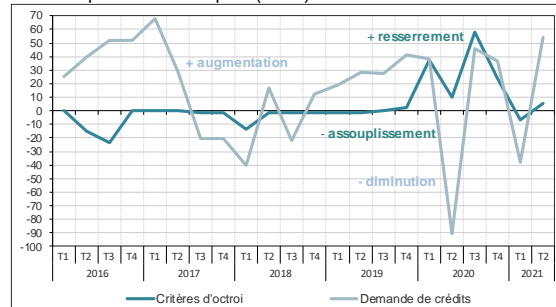
Selon l'enquête de la Banque de France auprès des banques sur la distribution du crédit, les établissements bancaires font état d'une demande (incluant les renégociations) qui se redresse nettement au deuxième trimestre 2021 après un repli au trimestre précédent. Le solde d'opinion des banques se situe ainsi à + 54 points après - 38 points.

Par ailleurs, les critères d'octroi de crédits à l'habitat vont dans le sens d'un léger resserrement. En effet, le solde d'opinion, qui traduit une variation dans le temps de l'attitude restrictive (solde positif) ou prodigue (solde négatif) des banques, s'élève à + 5 points après - 7 points et + 24 points.

Enfin, la marge des banques sur les prêts à l'habitat s'améliorerait légèrement après deux trimestres de dégradation (solde d'opinion à + 4 points après - 11 points et - 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**

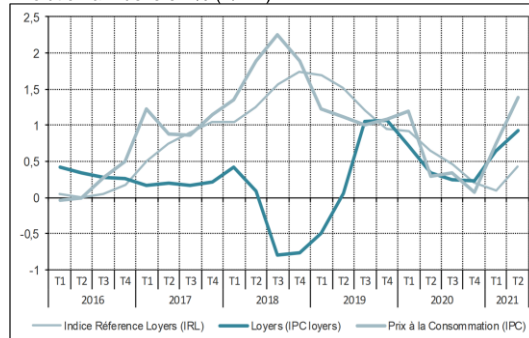
Au deuxième trimestre 2021, la progression des loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – continue de s'accélérer (+ 0,9 % en rythme annuel, après + 0,6 % et + 0,2 % aux deux trimestres précédents). Les loyers avaient reculé lors des deux derniers trimestres 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, s'accroît légèrement, interrompant son ralentissement observé depuis deux ans (+ 0,4 % en rythme annuel, après + 0,1 % et + 0,2 % aux deux trimestres précédents).

La hausse des prix à la consommation continue de s'accroître sur un an (+ 1,4 % après + 0,7 % et + 0,1 % aux deux trimestres précédents).

**Graphique 12 : indices de prix dans le marché locatif**

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

**HAUSSE DE L'EMPLOI INTERROMPUE DANS L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET RALENTIE DANS LE BÂTIMENT**

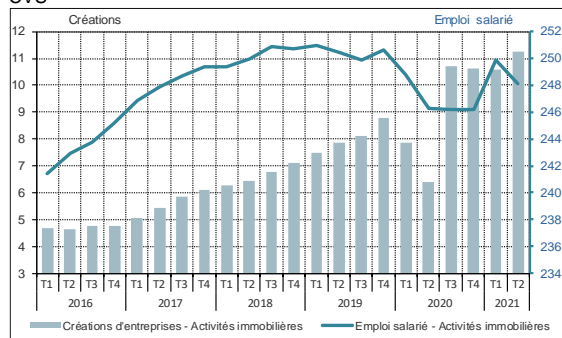
**Redressement des créations d'entreprises dans l'activité immobilière**

Les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) progressent nettement au deuxième trimestre 2021 (+ 6,5 % en glissement trimestriel), après deux trimestres de léger repli (- 0,2 % et - 1,0 %). Elles atteignent ainsi un niveau record de 11 300 unités.

Le nombre de salariés se replie de 0,7 % (soit - 1 800 emplois), après une hausse de 1,5 % au trimestre précédent, et s'établit ainsi à 248 100 emplois. Dans le même temps, le rebond de l'intérim ralentit (+ 1,8 %, après + 14,2 %).

**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

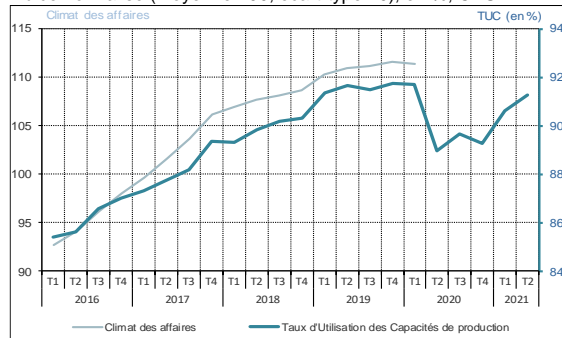
**Poursuite du redressement du taux d'utilisation des capacités de production dans le bâtiment**

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) poursuit son redressement (+ 0,7 point, après + 1,3 point) et atteint 91,3 %. Sa progression est quasiment similaire dans le gros œuvre (+ 0,9 point, à 91,6 %) et dans le second œuvre (+ 0,8 point, à 91,2 %). Le taux d'utilisation retrouve quasiment son niveau élevé 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



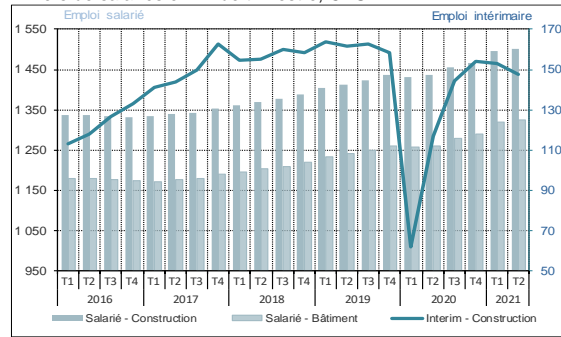
Source : Insee, calculs SDES

**La progression de l'emploi dans le bâtiment ralentit**

Au deuxième trimestre 2021, la hausse de l'emploi salarié dans le secteur du bâtiment (construction hors génie civil) ralentit par rapport au trimestre précédent (+ 0,3 % en glissement trimestriel, après + 2,4 %). L'emploi demeure à un niveau élevé de 1 324 100 salariés. Dans le génie civil, l'emploi se replie pour la première fois depuis cinq ans (- 0,5 %, après + 0,1 %) et redescend à 176 200 salariés. Sur l'ensemble du secteur de la construction, la hausse de l'emploi salarié décélère (+ 0,2 %, après + 2,1 % au trimestre précédent) et compte 1 500 300 salariés. Le repli de l'intérim dans la construction s'accroît (- 3,6 % en glissement trimestriel, après - 0,5 %). Il redescend ainsi à 147 600 emplois.

**Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction**

Milliers de salariés en fin de trimestre, CVS



Sources : Insee ; Dares

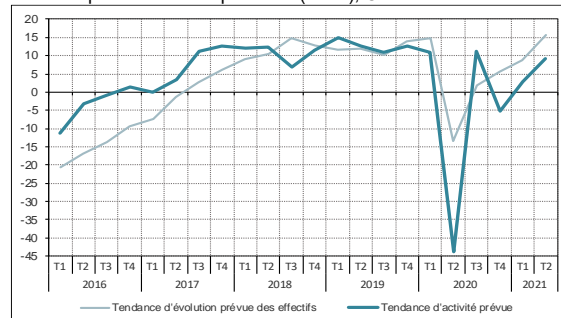
**LES PERSPECTIVES S'ÉCLAIRCISSENT DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE ET CONTINUENT DE S'AMÉLIORER DANS LE BÂTIMENT**

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

En moyenne, d'avril à juin 2021, selon les entrepreneurs du bâtiment, les perspectives d'activité à horizon trois mois continuent de s'améliorer avec un solde d'opinion à + 9 points (+ 6 points en avril, + 13 points en mai et + 9 points en juin) après + 3 points au trimestre précédent. Ce solde demeure toutefois en dessous de son niveau d'avant-crise (+ 13 points en moyenne en 2019). De même, la hausse du solde portant sur les effectifs anticipés dans le bâtiment s'accroît (+ 16 points, après + 9 et + 6 points aux deux trimestres précédents). Il s'établit à + 14 points en avril, + 16 points en mai et + 17 points en juin. Il dépasse ainsi 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



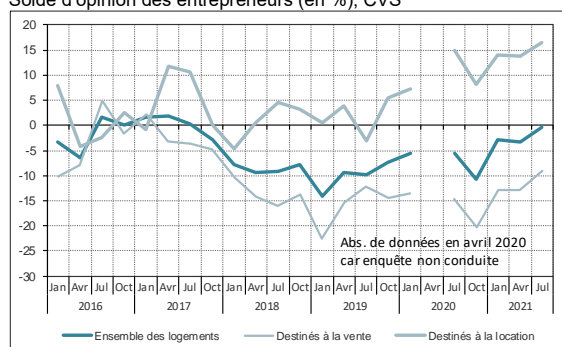
Source : Insee, calculs SDES

**Dans la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier s'améliorent**

Dans le secteur de la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier à horizon trois mois s'améliorent. Le solde d'opinion s'établit, en effet, à 0 point en juillet, après - 3 points en avril et janvier. Il retrouve son niveau du deuxième trimestre 2017 après avoir été négatif durant presque quatre ans. Ce solde recouvre néanmoins des évolutions contrastées. S'il s'établit à un niveau élevé, et en hausse, pour les logements destinés à la location (+ 17 points, après + 14 points), il demeure négatif, bien que moins dégradé que précédemment, pour les logements destinés à la vente (- 9 points, après - 13 points).

**Graphique 17 : perspectives de mises en chantier des promoteurs**

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



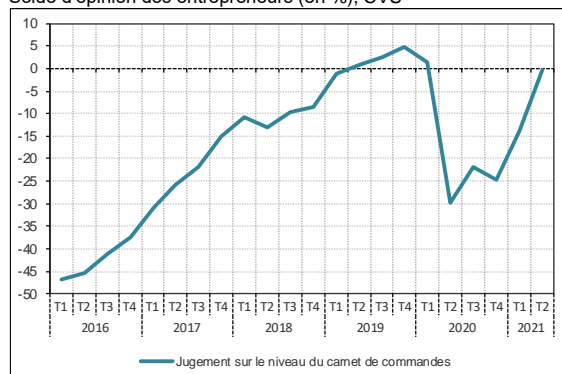
Source : Insee

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

Le solde d'opinion correspondant au jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment continue de s'améliorer au deuxième trimestre 2021 (- 4 points en avril, - 1 point en mai et + 3 points en juin). Sur l'ensemble du trimestre, il s'établit ainsi à 0 point, après avoir été négatif pendant un an, et se rapproche de son niveau d'avant-crise (+ 2 points en moyenne en 2019).

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

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



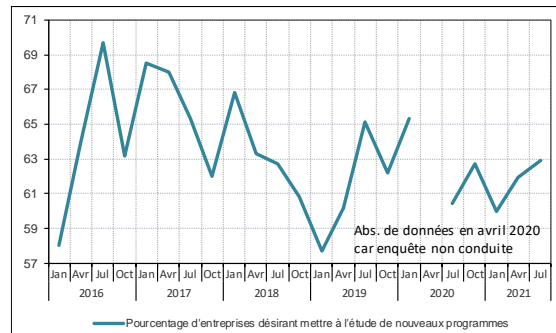
Source : Insee, calculs SDES

**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 continue de se redresser légèrement (+ 1 point en juillet, après + 2 points en avril). Elle s'établit à 63 %, équivalent à son niveau d'octobre 2020 et légèrement supérieur à sa moyenne 2019 (61 %).

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

En %, CVS



Source : Insee

### MÉTHODOLOGIE

#### Champ et sources

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

#### Révision des données

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

#### Définitions

##### Activité des entreprises

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

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

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

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

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

**Indice IRL** : 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.

Benoit MATHIEU, SDES

Directrice de publication : Béatrice Sédillot

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

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