

Conjoncture de l'immobilier

Résultats au quatrième trimestre 2021

AVRIL 2022

Au quatrième trimestre 2021, la situation de l'économie immobilière demeure contrastée. Elle est en net redressement par rapport à 2020 mais reste affectée par la crise sanitaire et les tensions sur les prix.

Dans le neuf, les mises en vente, réservations de logements et mises en chantier progressent, tandis que le nombre d'autorisations fléchit. La hausse des coûts de production continue de s'accroître. Dans l'ancien, les transactions se replient légèrement alors que la hausse des prix demeure forte, surtout en province.

Tandis que les conditions de financement restent stables, le volume de crédits nouveaux poursuit son léger repli.

L'emploi salarié continue de baisser dans les activités immobilières, qui connaissent par ailleurs un niveau de créations d'entreprises élevé, quoiqu'en léger repli. L'emploi progresse à l'inverse dans le bâtiment, où le climat des affaires poursuit son redressement, dépassant nettement son niveau d'avant-crise. Les perspectives continuent de s'améliorer dans le bâtiment et les perspectives de mises en chantier dans la promotion immobilière se redressent très nettement.

DANS LE NEUF, LES MISES EN VENTE ET RESERVATIONS PROGRESSENT ALORS QUE LES AUTORISATIONS FLÉCHISSENT

Malgré leur progression, les niveaux de réservations et mises en vente demeurent en deçà de ceux d'avant-crise

Au quatrième trimestre 2021, en glissement annuel, le redressement des mises en vente de logements neufs se poursuit (+ 10,2 %, après + 8,4 %), mais leur niveau (25 600 logements) demeure inférieur de 7,0 % à celui du quatrième trimestre 2019 et de 13,4 % au niveau moyen des quatrièmes trimestres de la période 2015-2019.

Le nombre de réservations (ventes) augmente de 3,2 % par rapport au niveau atteint un an auparavant, après un repli (- 6,5 % en glissement annuel) au trimestre précédent. Avec 28 800 logements réservés, les ventes demeurent inférieures de 18,3 % à leur niveau du quatrième trimestre 2019 et de 14,4 % à la moyenne des quatrièmes trimestres de la période 2015-2019.

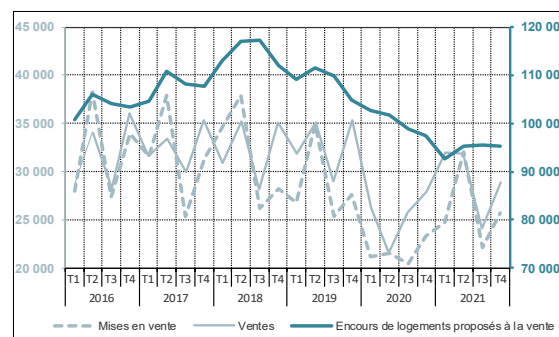
Au total sur l'année 2021, les mises en ventes se redressent de 21,0 % par rapport à 2020 pour atteindre 104 500 logements, et les réservations progressent de 15,0 % pour s'établir à 116 700 logements. Ces niveaux restent inférieurs de 8,8 % et 11,0 % respectivement à ceux de 2019.

Les annulations enregistrées au cours du quatrième trimestre 2021 poursuivent leur repli en glissement annuel (- 23,6 %, après - 21,1 %) et représentent 13,6 % des ventes, contre 18,4 % un an auparavant.

L'encours de logements proposés à la vente s'établit à 95 200 logements, ce niveau se repliant légèrement en glissement trimestriel (- 0,3 %, après + 0,3 %).

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs

Nombre de logements

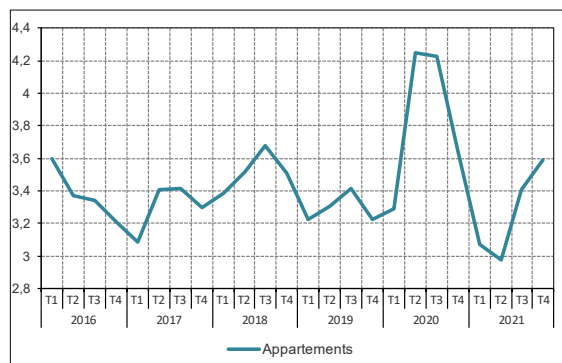


Source : SDES, ECLN

Le délai moyen d'écoulement des appartements continue de progresser en glissement trimestriel (+ 0,2 trimestre, après + 0,4 trimestre), à 3,6 trimestres. Il est identique à son niveau d'il y a un an mais supérieur de 0,4 trimestre à celui du quatrième trimestre 2019.

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

Nombre de trimestres



Source : SDES, ECLN

Repli des autorisations et léger redressement des mises en chantier

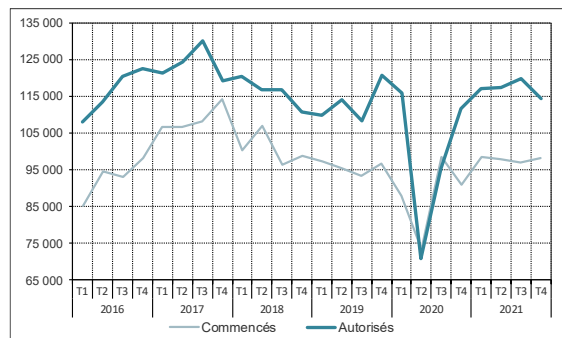
Au quatrième trimestre 2021, le nombre de logements autorisés (y compris construction individuelle et logement social) fléchit (- 4,5 %, après + 2,0 % en données CVS-CJO et en glissement trimestriel), interrompant le fort redressement amorcé au troisième trimestre 2020.

À l'inverse, le nombre de logements commencés enregistre un léger rebond (+ 1,5 %, après - 0,9 % et - 0,6 %).

De ce fait, si le nombre de logements autorisés au quatrième trimestre 2021 (114 400) est inférieur à son niveau des trois mois précédant le premier confinement (- 6,0 %), le nombre de mises en chantier (98 400) est légèrement supérieur à son niveau d'alors (+ 0,1 %).

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

Logements CVS-CJO, estimations en date réelle



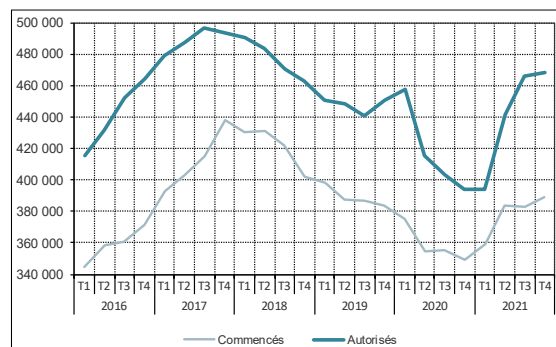
Source : SDES, estimations Sit@del2

Au total, en données brutes cumulées sur 2021, les volumes de logements autorisés et de logements commencés s'élèvent respectivement à 469 800 et 389 700 unités. Le niveau des autorisations est ainsi supérieur de 19,1 % et 4,1 % respectivement à ceux des années 2020 et 2019, et le niveau des mises en chantier dépasse de 11,6 % et 1,5 % ceux de 2020 et 2019.

Ces évolutions agrégées recouvrent néanmoins des tendances disparates selon les marchés : les autorisations de logements individuels sont dynamiques aussi bien en province qu'en Île-de-France (respectivement + 16,6 % et + 5,9 % par rapport à 2019), alors que celles de logements collectifs restent éloignées de leur niveau de 2019 en Île-de-France (- 15,0 %, contre + 0,2 % en province). Le cumul sur un an du nombre de logements commencés demeure bas en Île-de-France, aussi bien pour l'individuel que le collectif (respectivement - 7,6 % et - 12,3 %), au contraire de la province (+ 3,7 % pour l'individuel et + 5,6 % pour le collectif).

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

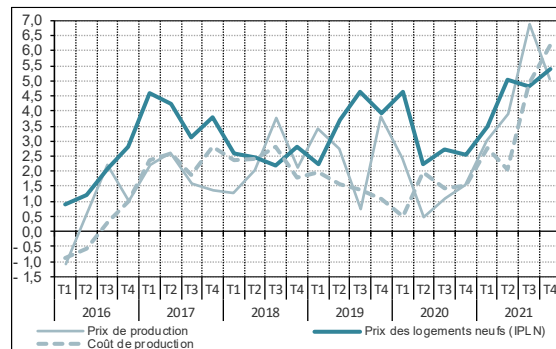
La hausse des coûts de production dans la construction de bâtiments continue de s'accroître

Dans un contexte de forte accélération de la hausse des coûts des matériaux (+ 13,3 % en glissement annuel, après + 12,1 % et + 7,2 %), la croissance des coûts de production dans la construction de bâtiments continue de s'accroître (+ 6,2 %, après + 4,9 % et + 2,1 %). 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) reste également très soutenue, malgré un léger ralentissement (+ 5,1 % en glissement annuel, après + 6,9 % et + 3,9 % aux trimestres précédents).

Dans le même temps, la progression des prix des logements neufs demeure élevée et s'accroît un peu (+ 5,4 % sur un an, après + 4,8 % et + 5,1 %).

Graphique 5 : indices de prix et de coût de production

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

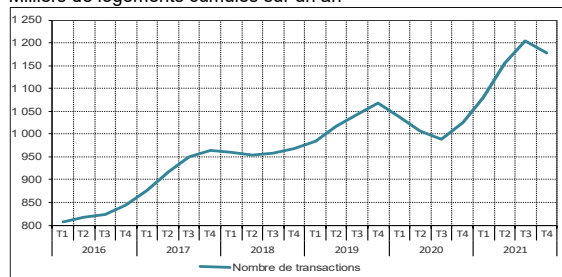
DANS L'ANCIEN, LA CROISSANCE DES PRIX CONTINUE ALORS QUE LES TRANSACTIONS SE REPLIENT

Le nombre de transactions, en léger repli, demeure à un niveau très élevé

Au quatrième trimestre 2021, le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulées sur un an) est en repli (- 2,2 %, après + 4,2 %) pour la première fois depuis le troisième trimestre 2020. Toutefois, avec 1 178 000 ventes, le volume de transactions demeure à un niveau très élevé, supérieur de 15,0 % à celui d'il y a un an et de 10,4 % à celui du quatrième trimestre 2019. Dans le détail, le nombre mensuel de transactions a atteint son niveau record en août 2021, à 1 212 000 ventes, et diminue depuis.

Graphique 6 : nombre de transactions dans l'ancien

Milliers de logements cumulés sur un an



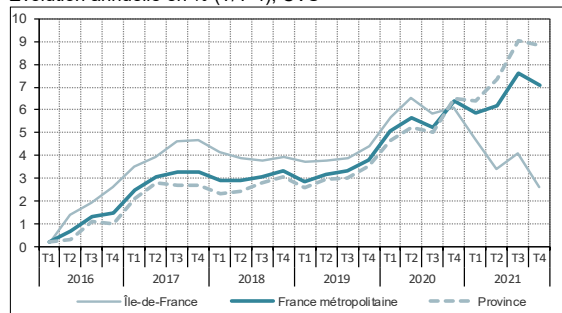
Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

La hausse des prix des logements anciens se poursuit, particulièrement en province et pour les maisons

Au quatrième trimestre 2021, en glissement trimestriel, la hausse des prix des logements anciens se poursuit (+ 1,7 %, après + 2,1 % et + 1,9 %). Pour le cinquième trimestre consécutif, elle est plus élevée pour les maisons (+ 2,4 %, après + 2,6 %) que pour les appartements (+ 0,7 %, après + 1,5 %). En Île-de-France, le ralentissement observé (+ 0,2 %, après + 1,4 %) est imputable au repli des prix des appartements (- 0,8 %, après + 1,2 %), alors que les prix des logements restent dynamiques en province (+ 2,3 %, après + 2,4 %), aussi bien pour les appartements (+ 2,0 %) que pour les maisons (+ 2,4 %). Sur un an, la progression des prix demeure forte (+ 7,1 %, après + 7,6 %) avec un rythme d'évolution divergent entre l'Île-de-France (+ 2,6 %, après + 4,1 %) et la province (+ 8,9 %, après + 9,0 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

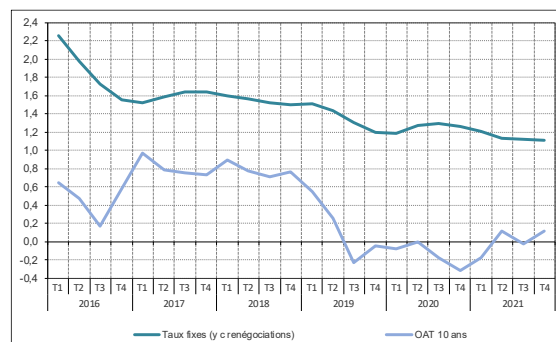
LE VOLUME DE CRÉDITS NOUVEAUX POURSUIT SON LÉGER REPLI DANS UN CONTEXTE DE STABILITÉ DES CONDITIONS DE FINANCEMENT

Stabilité des taux d'intérêt

Au quatrième trimestre 2021, les taux fixes des crédits à l'habitat (y compris renégociations) se stabilisent à un niveau très bas (1,11 %, après 1,12 %). Dans le même temps, le taux de l'OAT* 10 ans se redresse de 0,14 point et redevient positif, à 0,11 %.

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.

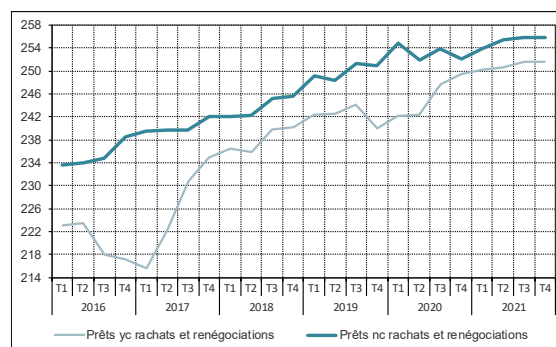
Les durées initiales des crédits se stabilisent à des niveaux historiquement hauts

La durée initiale moyenne des crédits immobiliers, hors rachats et renégociations, est stable par rapport au trimestre précédent, à 256 mois, soit son plus haut niveau historique. Sur un an, elle progresse de quatre mois.

En intégrant les rachats et renégociations, la durée moyenne des crédits est également stable par rapport au trimestre précédent. Elle s'établit à 252 mois, en hausse de 3 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

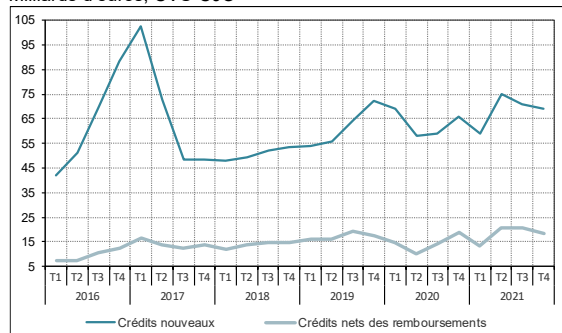
Le volume de crédits nouveaux poursuit son léger repli mais demeure à un niveau élevé

En données CVS-CJO, le volume des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) poursuit son léger repli en glissement trimestriel (- 2,8 %, après - 5,1 %). Cette production demeure néanmoins à un niveau élevé de 69,1 milliards d'euros, supérieur de 12,7 % à sa moyenne des cinq dernières années. La part des renégociations, à 19,7 %, est en hausse par rapport au trimestre précédent (+ 2,4 points, après - 0,5 point) mais inférieure de 4,1 points à son niveau moyen de 2019.

La progression de l'encours de crédits à l'habitat des ménages ralentit légèrement (+ 1,7 %, après + 1,9 % au trimestre précédent), alimentée par un flux de crédits net (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) en repli de 11,6 %, à 18,4 milliards d'euros. L'encours atteint 1 215 milliards d'euros.

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

Milliards d'euros, CVS-CJO



Source : Banque de France

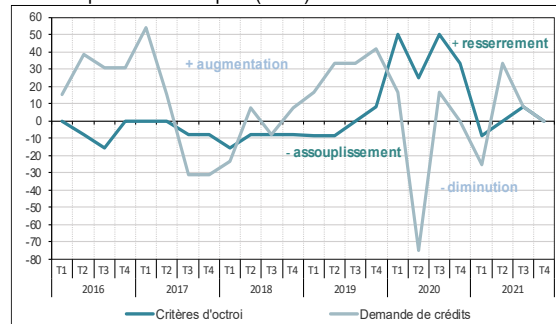
Stabilité de la demande et des critères d'octroi de crédits à l'habitat

Au quatrième trimestre 2021, selon l'enquête de la Banque de France auprès des banques sur la distribution du crédit, les établissements bancaires font état d'une demande stable (y compris renégociations) après une hausse aux deux trimestres précédents. Le solde d'opinion des banques est en effet nul, après + 8 points et + 33 points.

De même, les critères d'octroi de crédits à l'habitat demeurent inchangés après un durcissement au trimestre précédent. Ainsi, le solde d'opinion, qui traduit l'attitude restrictive (solde positif) ou prodigue (solde négatif) des banques, est lui aussi nul, après + 8 points au troisième trimestre.

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

Solde d'opinion des banques (en %)



Source : Banque de France

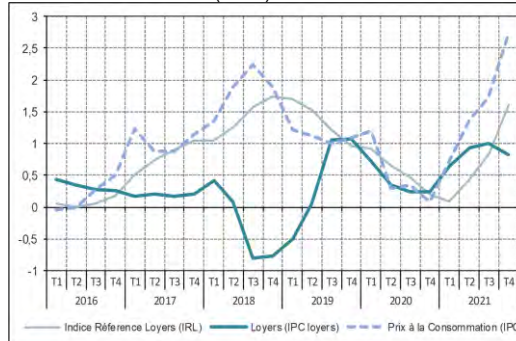
Évolution des loyers

Au quatrième trimestre 2021, la progression des loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – ralentit légèrement (+ 0,8 % en rythme annuel, après + 1,0 % et + 0,9 % aux deux trimestres précédents). Les loyers avaient reculé lors des deux derniers trimestres de 2018 et du premier trimestre 2019 et avaient ralenti leur progression en 2020, en lien avec les diminutions de loyer imposées aux organismes HLM.

L'accélération de la hausse de l'indice de référence des loyers, établissant le plafond de revalorisation des loyers en cours de bail, se poursuit (+ 1,6 % en rythme annuel, après + 0,8 % et + 0,4 % aux deux trimestres précédents), enregistrant avec retard l'accélération de la progression des prix à la consommation (+ 2,7 %, après + 1,7 % et + 1,4 % aux deux trimestres précédents).

Graphique 12 : indices de prix dans le marché locatif

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

L'EMPLOI SALARIÉ POURSUIT SON REPLI DANS L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE MAIS PROGRESSE DANS LA CONSTRUCTION

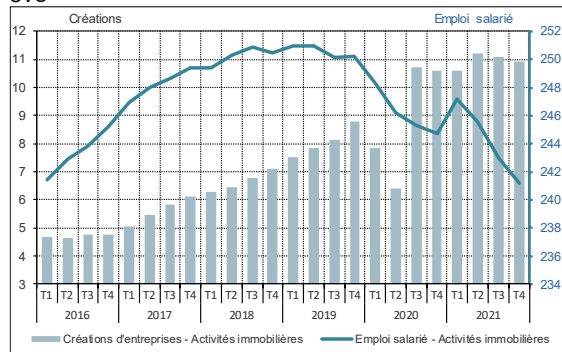
La baisse de l'emploi salarié se poursuit dans l'activité immobilière

Le repli du nombre de salariés se poursuit dans l'activité immobilière (- 0,7 %, après - 1,0 % et - 0,7 %, soit une baisse de 1 800 emplois après 2 500 au trimestre précédent). Il s'établit à 241 200 salariés, redescendant ainsi à son niveau du premier trimestre 2016.

Dans le même temps, les créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) se maintiennent à un niveau très élevé de 10 900 unités, malgré un léger fléchissement depuis le deuxième trimestre 2021 (- 1,7 % en glissement trimestriel au quatrième trimestre, après - 1,1 %).

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

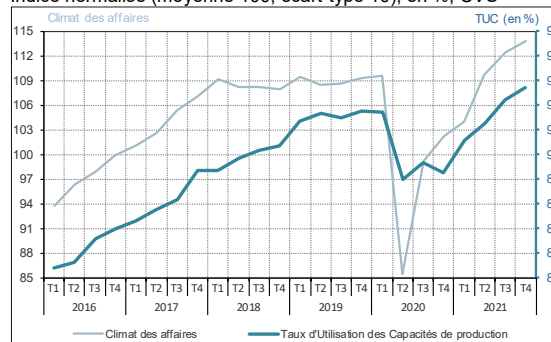
Le climat des affaires dans le bâtiment dépasse nettement son niveau d'avant-crise

Le climat des affaires dans le bâtiment poursuit son redressement amorcé au troisième trimestre 2020 (+ 2 points par rapport au trimestre précédent, après + 2 points). Il atteint 114 points, soit son plus haut niveau depuis le quatrième trimestre 2007. Il dépasse ainsi nettement son niveau d'avant-crise (109 points en moyenne en 2019).

Le taux d'utilisation des capacités de production dans le bâtiment (TUC) poursuit également son redressement (+ 0,5 point, après + 1,0 point) et atteint 92,7 %, dépassant également son niveau d'avant-crise (91,6 % en moyenne en 2019). S'il continue de progresser dans le gros œuvre (+ 1,0 point, à 93,5 %), il est en revanche stable dans le second œuvre à 92,2 %).

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

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



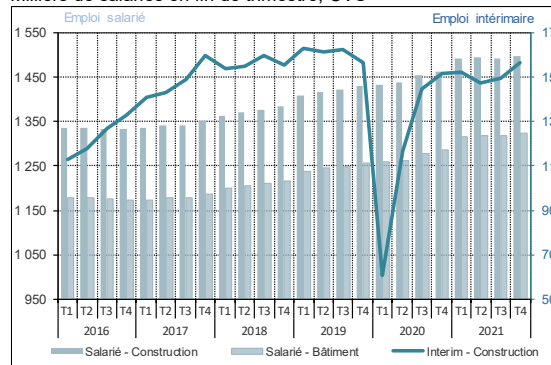
Source : Insee, calculs SDES

Hausse de l'emploi dans la construction

Au quatrième trimestre 2021, l'emploi salarié dans le secteur du bâtiment (construction hors génie civil) est en hausse après deux trimestres de quasi-stabilité (+ 0,5 % par rapport au trimestre précédent, après - 0,1 % et + 0,1 %). Il atteint ainsi un niveau élevé de 1 324 000 salariés. Dans le génie civil, l'emploi salarié se redresse légèrement après deux trimestres de repli (+ 0,1 %, après - 0,3 % et - 0,5 %) et s'établit à 175 300 salariés. Sur l'ensemble du secteur de la construction, l'emploi salarié progresse de 0,4 % (après - 0,1 % et + 0,1 %). Avec 6 300 emplois de plus qu'au troisième trimestre 2021, il atteint un niveau élevé de 1 499 300 salariés. Par ailleurs, le rebond de l'emploi intérimaire dans la construction s'accélère légèrement (+ 4,5 % en glissement trimestriel, après + 1,5 % et - 3,0 %). Il progresse ainsi de 6 700 emplois par rapport au trimestre précédent, pour s'établir à 156 700 intérimaires et rejoindre son niveau d'avant-crise.

Graphique 15 : emploi salarié et intérimaire dans la construction

Milliers de salariés en fin de trimestre, CVS



Sources : Insee ; Dares

LES PERSPECTIVES CONTINUENT DE S'AMÉLIORER DANS LE BÂTIMENT ET SE REDRESSENT NETTEMENT DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

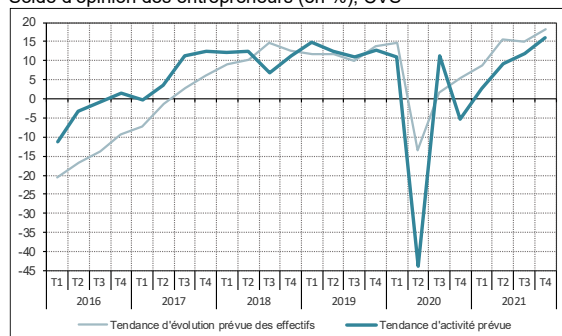
Les perspectives d'activité continuent de s'améliorer dans le bâtiment

En moyenne, d'octobre à décembre 2021, les perspectives d'activité à horizon trois mois continuent de s'améliorer avec un solde d'opinion des entrepreneurs du bâtiment à + 16 points (+ 13, + 14 et + 21 points en octobre, novembre et décembre), après + 12 points au trimestre précédent. Ce solde dépasse ainsi son niveau d'avant-crise (+ 13 points en moyenne en 2019).

Le solde portant sur les effectifs anticipés dans le bâtiment se redresse après un léger repli au trimestre précédent (+ 18 points, après + 15 et + 16 points). Il est ainsi nettement supérieur à 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



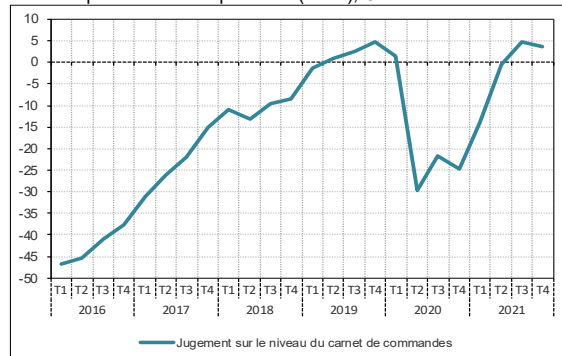
Source : Insee, calculs SDES

Le jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment fléchit très légèrement

Le solde d'opinion correspondant au jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment diminue très légèrement au quatrième trimestre 2021 (+ 4 points, après + 5 points au trimestre précédent). Il demeure supérieur à son niveau d'avant-crise (+ 2 points en moyenne en 2019).

Graphique 17 : jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment

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



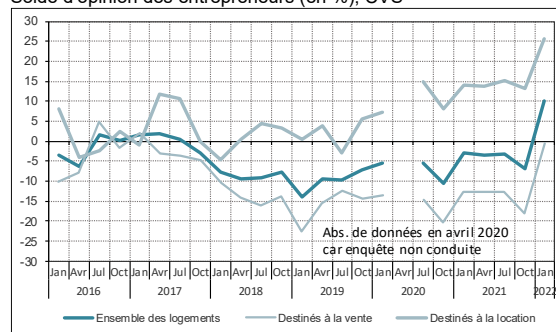
Source : Insee, calculs SDES

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

Dans le secteur de la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier à horizon trois mois s'améliorent très nettement. Le solde d'opinion s'établit en effet à + 10 points en janvier, après - 7 points en octobre. Il redevient ainsi positif pour la première fois depuis juillet 2017 et atteint son plus haut niveau depuis octobre 2007. Si le solde d'opinion pour les logements destinés à la location atteint un niveau inédit à + 26 points, après + 13 points, celui pour les logements destinés à la vente passe de - 18 points à 0 point et cesse d'être négatif pour la première fois depuis cinq ans.

Graphique 18 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

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



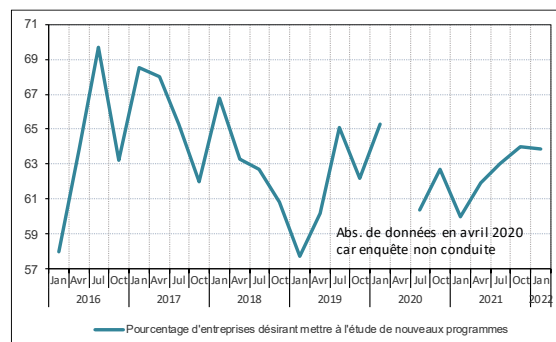
Source : Insee

Les perspectives à moyen terme sont stables dans la promotion immobilière

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets est stable à 64 % après avoir progressé lors des trois trimestres précédents. Elle reste ainsi supérieure à sa moyenne sur 2019 qui était de 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 : 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).

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.

Indicateur de climat des affaires dans le bâtiment : cet indicateur vise à résumer les opinions des entreprises telles qu'exprimées dans l'enquête mensuelle de conjoncture dans l'industrie du bâtiment. Depuis octobre 2021, il a été refondu afin de mieux traduire les évolutions conjoncturelles du secteur, notamment en période de crise. Il repose ainsi sur les quatre soldes d'opinion suivants : l'activité prévue, l'activité passée, l'évolution prévue des effectifs et l'évolution prévue des prix pour les marchés traités au cours des trois prochains mois. L'intégralité de la série longue de cet indicateur a été recalculée à partir du nouveau modèle retenu pour sa refonte.

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 : avril 2022

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