

Conjoncture de l'immobilier

Résultats au premier trimestre 2022

JUILLET 2022

Au premier trimestre 2022, l'économie immobilière a globalement retrouvé son niveau d'avant 2020 mais reste affectée par les conséquences persistantes de la crise sanitaire, dans un contexte géopolitique qui accentue les tensions sur les prix et les incertitudes sur les perspectives d'activité.

Dans le neuf, les mises en vente et réservations de logements fléchissent. Le nombre d'autorisations atteint un niveau exceptionnel, en grande partie lié à l'anticipation de l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2020. Dans le même temps, la hausse des coûts de production continue de s'accroître.

Dans l'ancien, les transactions se stabilisent à un niveau élevé tandis que la progression des prix demeure très forte en province.

Le volume de crédits nouveaux se redresse dans un contexte de relative stabilité des conditions de financement.

Dans l'activité immobilière, l'emploi salarié et les créations d'entreprises sont au plus haut. Dans le bâtiment, le climat des affaires se stabilise à un niveau élevé et la progression de l'emploi salarié ralentit. Les perspectives d'activité des entrepreneurs se dégradent dans l'activité immobilière comme dans le bâtiment.

DANS LE NEUF, LES MISES EN VENTE ET RÉSERVATIONS SE REPLIENT ALORS QUE LES AUTORISATIONS SONT EN FORTE HAUSSE

Les mises en ventes et réservations de logements neufs se replient de nouveau

Au premier trimestre 2022, en glissement annuel, les mises en vente de logements neufs à destination des particuliers se replient (- 8,8 %, après + 3,9 %). Leur niveau (22 800 logements) demeure inférieur de 15,3 % à celui du premier trimestre 2019 et de 21,2 % au niveau moyen des premiers trimestres de la période 2015-2019.

Le nombre de réservations (ventes) est également en recul de 8,5 % par rapport au niveau atteint un an auparavant, après un rebond (+ 6,2 % en glissement annuel) au trimestre précédent.

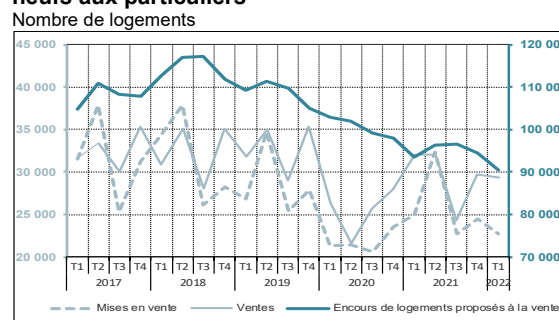
Avec 29 400 logements réservés, les ventes aux particuliers demeurent inférieures de 7,6 % à leur niveau du premier trimestre 2019 mais sont, en revanche, équivalentes à leur moyenne des premiers trimestres de la période 2015-2019.

Les annulations enregistrées au cours du premier trimestre 2022 repartent à la hausse en glissement annuel (+ 11,4 %, après - 23,1 %) et représentent 14,9 % des ventes, contre 12,3 % un an auparavant.

L'encours de logements proposés à la vente accentue son repli (- 4,2 %, après - 2,4 % en glissement trimestriel) et s'établit à un niveau particulièrement bas de 90 400 logements.

Le délai moyen d'écoulement des appartements recule en glissement trimestriel (- 0,5 trimestre, après + 0,1 trimestre). Il retrouve son point bas du deuxième trimestre 2021 à 3,0 trimestres.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs aux particuliers

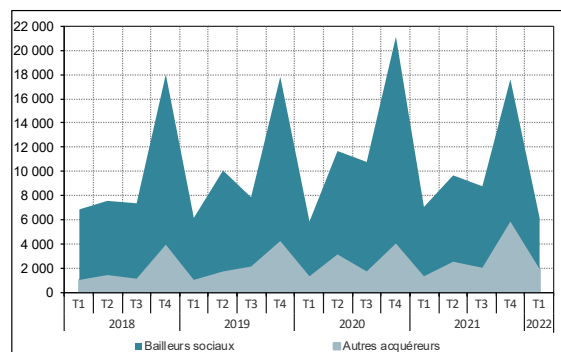


Source : SDES, ECLN

Par ailleurs au premier trimestre 2022, en glissement annuel, les ventes de logements neufs aux institutionnels (ou ventes en bloc) continuent de diminuer (- 13,4 %, après - 16,4 %), mais par rapport à un premier trimestre 2021 élevé. De fait, leur niveau (6 100 ventes) est comparable aux premiers trimestres 2020 ou 2019. Ce sont les acquisitions des bailleurs sociaux qui entraînent cette baisse (- 26,8 %, contre + 46,5 % pour les autres acquéreurs). Leur part dans les acquisitions totales diminue nettement par rapport à il y a un an (69,2 %, contre 81,8 %).

Graphique 2 : ventes de logements neufs aux institutionnels

Nombre de logements



Source : SDES, ECLN

Les autorisations sont en très forte hausse

Au premier trimestre 2022, le nombre de logements autorisés (y compris construction individuelle et logement social) rebondit très fortement (+ 22,9 %, après - 4,2 %, en données CVS-CJO et en glissement trimestriel). Cette forte hausse provient du nombre exceptionnel de demandes de permis déposées en décembre 2021 (et autorisées début 2022), en lien avec l'anticipation de l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2020 au 1^{er} janvier 2022.

Dans le même temps, le nombre de logements commencés reste stable (0,0 %, après + 3,8 %).

De ce fait, le nombre de logements autorisés au premier trimestre 2022 (140 900) atteint son niveau le plus élevé depuis 2007 et est nettement supérieur à son niveau des trois mois précédant le premier confinement (+ 15,2 %). Le nombre de mises en chantier (98 900) est, quant à lui, légèrement supérieur à son niveau d'alors (+ 1,0 %).

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

Logements CVS-CJO, estimations en date réelle



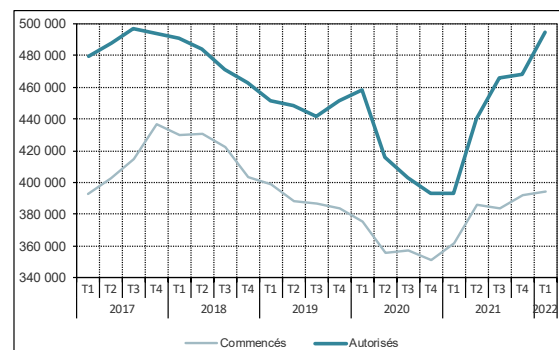
Source : SDES, estimations Sit@del2

Au total, en données brutes cumulées sur un an, les volumes de logements autorisés et de logements commencés s'élèvent respectivement à 494 600 et 394 300 unités. Ainsi, par rapport aux niveaux cumulés un an plus tôt, et à ceux des 12 mois précédant le premier confinement, le niveau des autorisations est supérieur de 25,9 % et 7,8 % respectivement, et celui des mises en chantier de 9,0 % et 2,9 %.

Ces évolutions agrégées recouvrent néanmoins des tendances inégales selon les marchés : les autorisations de logements individuels sont dynamiques aussi bien en province qu'en Île-de-France (respectivement + 24,1 % et + 13,0 % en cumulé par rapport aux 12 mois précédant le premier confinement), alors que celles de logements collectifs restent éloignées de leur niveau d'avant-crise en Île-de-France (- 15,5 %, contre + 1,5 % en province). Le nombre de logements commencés demeure à un niveau bas en Île-de-France, surtout pour le collectif (- 9,9 % en cumulé relativement aux 12 mois avant-crise, et - 3,3 % pour l'individuel), au contraire de la province (+ 6,3 % pour l'individuel et + 5,0 % 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



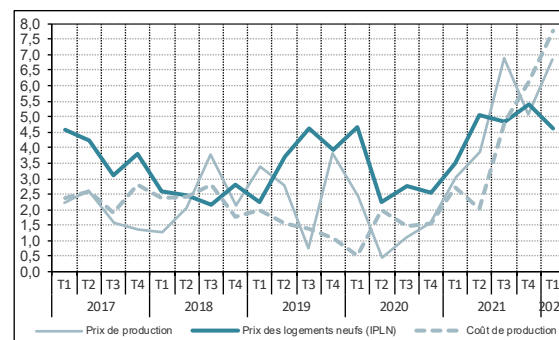
Source : SDES, estimations Sit@del2

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 (+ 15,6 % en glissement annuel, après + 13,3 % et + 12,1 %), la croissance des coûts de production dans la construction de bâtiments continue de s'accroître (+ 7,8 %, après + 6,1 % et + 4,8 %). 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 forte (+ 6,8 % en glissement annuel, après + 5,1 % et + 6,9 % aux trimestres précédents), tout comme la progression des prix des logements neufs (+ 4,6 % sur un an, après + 5,4 % et + 4,8 %).

Graphique 5 : indices de prix et de coût de production

Évolution annuelle en % (T/T-4)



Source : Insee, calculs SDES

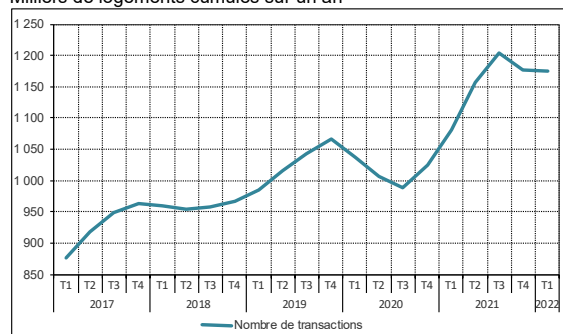
DANS L'ANCIEN, LA CROISSANCE DES PRIX SE POURSUIT ALORS QUE LES TRANSACTIONS SE STABILISENT À UN NIVEAU ÉLEVÉ

Le nombre de transactions se stabilise à un niveau très élevé

Au premier trimestre 2022, le nombre de transactions de maisons et d'appartements anciens (cumulé sur un an) diminue faiblement, après une baisse plus marquée au trimestre précédent (- 0,2 %, après - 2,2 %), et se stabilise à un niveau très élevé de 1 175 000 ventes.

Graphique 6 : nombre de transactions dans l'ancien

Milliers de logements cumulés sur un an



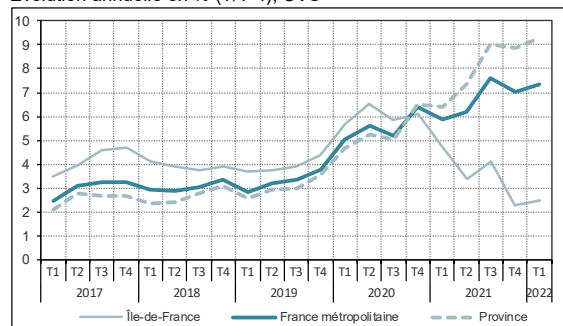
Source : CGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

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

Au premier trimestre 2022, en glissement trimestriel, la hausse des prix des logements anciens se poursuit (+ 1,5 %, après + 1,6 % et + 2,1 %). Elle demeure plus élevée pour les maisons (+ 1,9 %, après + 2,3 %) que pour les appartements (+ 0,9 %, après + 0,7 %), aussi bien en Île-de-France qu'en province où la progression est globalement plus dynamique (+ 1,8 %, après + 2,3 %, contre + 0,7 % et - 0,1 % en Île-de-France). Sur un an, les prix progressent de 7,3 % (après + 7,1 %) suivant un rythme d'évolution divergent entre l'Île-de-France et la province (+ 2,5 %, après + 2,3 %, contre + 9,3 % et + 9,0 %).

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

Évolution annuelle en % (T/T-4), CVS



Source : Notaires-Insee

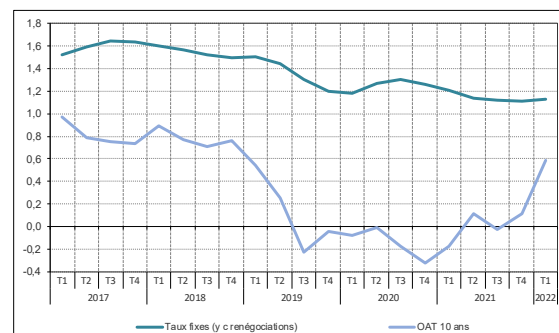
LE VOLUME DE CRÉDITS NOUVEAUX SE REDRESSE DANS UN CONTEXTE DE RELATIVE STABILITÉ DES CONDITIONS DE FINANCEMENT

Les taux d'intérêt sont stables

Au premier trimestre 2022, les taux fixes des crédits à l'habitat (y compris renégociations) restent stables à un niveau très bas (1,13 %, après 1,11 %). Dans le même temps, le redressement du taux de l'OAT* 10 ans s'accélère (+ 0,48 point, après + 0,14 point). Il s'établit à 0,59 %.

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.

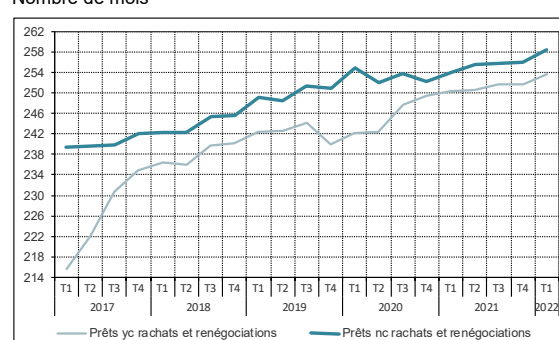
Les durées initiales des crédits progressent à nouveau

Après deux trimestres de stabilité, la durée initiale moyenne des crédits immobiliers, hors rachats et renégociations, progresse par rapport au trimestre précédent (+ 2 mois), à 258 mois, soit son plus haut niveau historique. Sur un an, elle gagne 4 mois.

En intégrant les rachats et renégociations, la durée moyenne des crédits augmente également de 2 mois par rapport au trimestre précédent après deux trimestres de stabilité. Elle s'établit à 254 mois, en hausse de 4 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

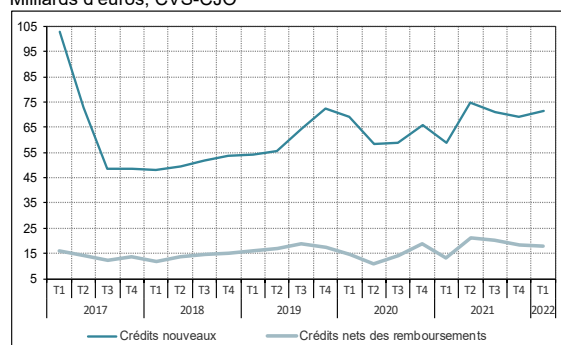
Le flux de crédits nouveaux se redresse

En données CVS-CJO, le montant total des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) se redresse après deux trimestres de repli en glissement trimestriel (+ 3,5 %, après - 2,8 % et - 4,9 %). Cette production demeure ainsi à un niveau élevé de 71,5 milliards d'euros, supérieur de 14,6 % à sa moyenne des cinq dernières années. La part des renégociations, à 21,3 %, poursuit sa hausse (+ 1,6 point en glissement trimestriel, après + 2,4 points).

La progression de l'encours de crédits à l'habitat des ménages continue de ralentir (+ 1,0 %, après + 1,7 % et + 1,9 %), alimentée par un flux de crédits net (apuré des effets des renégociations et diminué des remboursements de capitaux) qui poursuit son repli, quoique moins nettement qu'au trimestre précédent (- 2,5 %, après - 9,7 %) à 18,0 milliards d'euros. L'encours atteint ainsi 1 227 milliards d'euros.

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

Milliards d'euros, CVS-CJO



Source : Banque de France

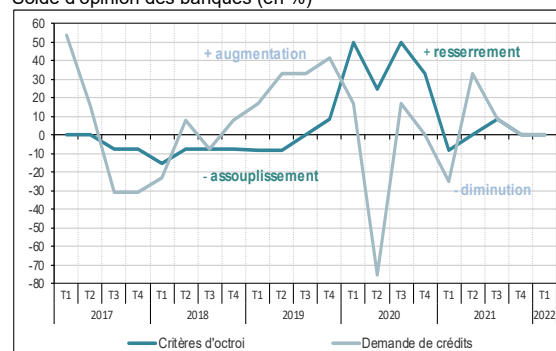
Stabilité de la demande et des critères d'octroi de crédits à l'habitat

Au premier trimestre 2022, 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), comme au trimestre précédent. Le solde d'opinion des banques est, en effet, à nouveau nul. Il était de + 8 points au troisième trimestre 2021.

De même, les critères d'octroi de crédits à l'habitat demeurent inchangés depuis deux trimestres, et le solde d'opinion, qui traduit l'attitude restrictive (solde positif) ou prodigue (solde négatif) des banques, est ainsi à nouveau nul. Il était de + 8 points au troisième trimestre 2021.

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

Solde d'opinion des banques (en %)



Source : Banque de France

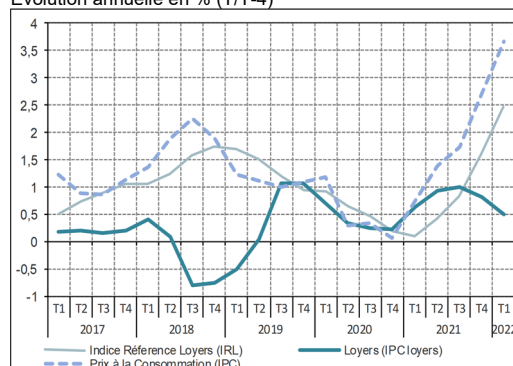
Évolution des loyers

Au premier trimestre 2022, la progression des loyers des résidences principales – de l'ensemble du parc, à caractéristiques constantes – continue de ralentir légèrement (+ 0,5 % en rythme annuel, après + 0,8 % et + 1,0 % 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 (+ 2,5 % en rythme annuel, après + 1,6 % et + 0,8 % aux deux trimestres précédents), enregistrant avec retard l'accélération de la progression des prix à la consommation (+ 3,7 %, après + 2,7 % et + 1,7 % 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 ATTEINT UN NIVEAU TRÈS ÉLEVÉ DANS L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET LE BÂTIMENT

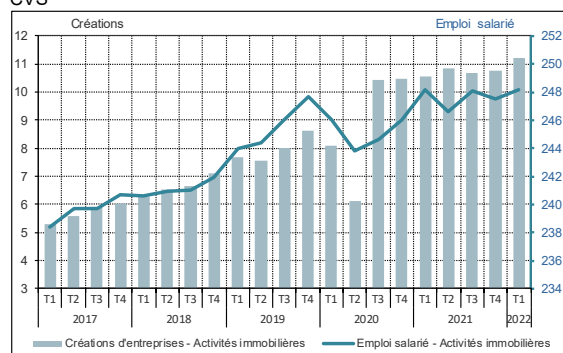
Dans l'activité immobilière, l'emploi salarié et les créations d'entreprises sont au plus haut

Le nombre de salariés dans l'activité immobilière croît légèrement (+ 0,3 %, après - 0,2 % et + 0,6 %, soit une hausse de 700 emplois après une baisse de 600 au trimestre précédent). Relativement stable depuis un an, il s'établit à 248 200 salariés, soit son niveau du premier trimestre 2021 et son plus haut niveau historique.

Dans le même temps, la hausse des créations d'entreprises dans le secteur des activités immobilières (y compris micro-entrepreneurs) s'accroît (+ 4,4 %, après + 0,6 %) et atteint, comme pour l'emploi salarié, son plus haut niveau historique (11 200 unités).

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

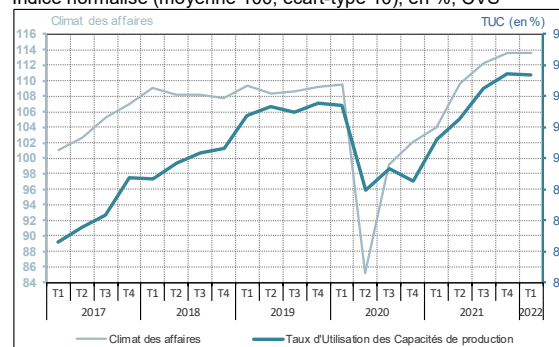
Le climat des affaires dans le bâtiment se stabilise à un niveau élevé

Le climat des affaires dans le bâtiment atteint un plateau après six trimestres consécutifs de redressement (+ 28 points par rapport au point bas du deuxième trimestre 2020). Il s'établit à 114 points, son niveau le plus élevé depuis 2007.

Le taux d'utilisation des capacités de production dans le bâtiment (TUC) se stabilise également à un niveau élevé, se redressant au total de 3,8 points depuis le deuxième trimestre 2020. Il s'établit à 92,7 %, soit son plus haut niveau depuis 2008.

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

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



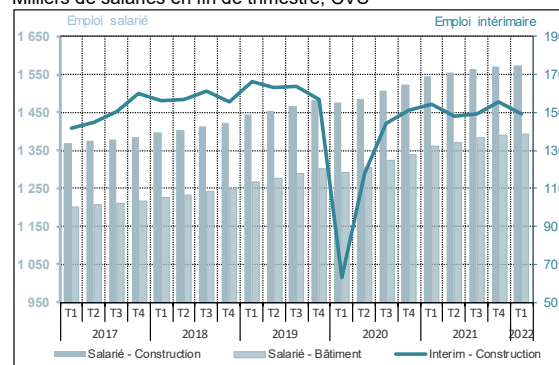
Source : Insee, calculs SDES

La progression de l'emploi salarié ralentit dans le bâtiment

Au premier trimestre 2022, la progression de l'emploi salarié dans le secteur du bâtiment (construction hors génie civil) continue de ralentir (+ 0,2 % par rapport au trimestre précédent, après + 0,5 % et + 0,8 %). Il atteint néanmoins un niveau très élevé de 1 391 500 salariés. Dans le génie civil, l'emploi salarié poursuit son léger repli (- 0,2 %, après - 0,2 % et + 0,1 %) et s'établit à 182 200 salariés. Sur l'ensemble du secteur de la construction, l'emploi salarié est presque stable (+ 0,1 %, après + 0,4 %) et s'établit à un niveau très élevé de 1 573 600 salariés. Par ailleurs, l'emploi intérimaire dans la construction se replie (- 4,3 % en glissement trimestriel, après + 4,4 % et + 0,9 %). Il baisse ainsi de 6 700 emplois par rapport au trimestre précédent pour s'établir à 149 100 intérimaires, et s'éloigne de 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 SE DÉGRADENT DANS LE BÂTIMENT ET LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

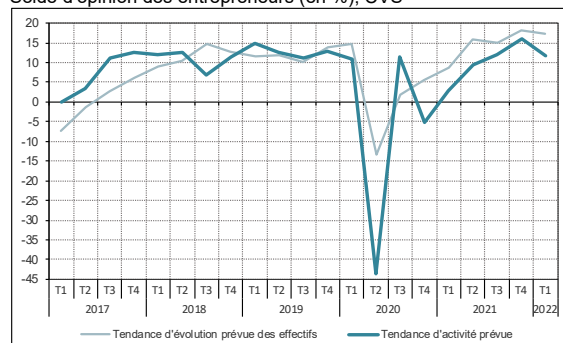
Les perspectives d'activité se dégradent dans le bâtiment

En moyenne, de janvier à mars 2022, le solde d'opinion des entrepreneurs du bâtiment sur les perspectives d'activité à horizon trois mois se dégrade (- 4 points). Il s'établit ainsi à + 12 points et repasse légèrement en dessous de son niveau d'avant-crise (+ 13 points en moyenne en 2019).

Le solde portant sur les effectifs anticipés dans le bâtiment se maintient à un niveau élevé (+ 17 points, après + 18 points), et demeure 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



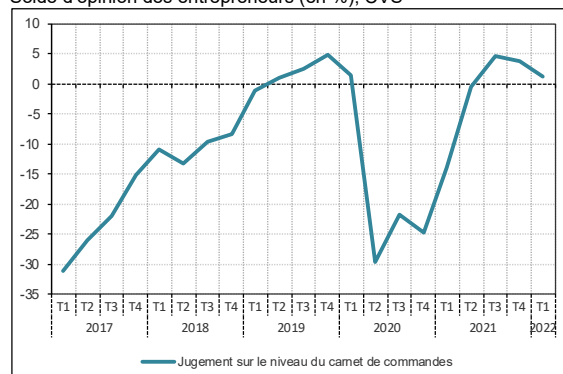
Source : Insee, calculs SDES

Le jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment continue de fléchir

Le solde d'opinion correspondant au jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment continue de diminuer au premier trimestre 2022 (+ 1 point, après + 4 et + 5 points aux trimestres précédents). Il repasse ainsi en-dessous de 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



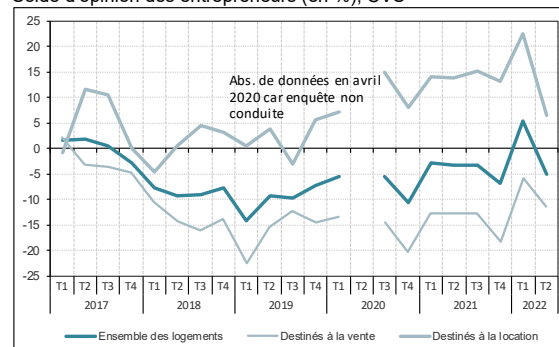
Source : Insee, calculs SDES

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

Dans le secteur de la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier à horizon trois mois se dégradent après s'être nettement améliorées au trimestre précédent. Le solde d'opinion s'établit en effet à - 5 points en avril, après + 5 points en janvier et - 7 points en octobre. Cette baisse porte à la fois sur les logements destinés à la location, dont le solde d'opinion demeure toutefois positif (+ 7 points, après + 23 points), et sur ceux destinés à la vente (- 12 points, après - 6 points).

Graphique 18 : perspectives de mises en chantier des promoteurs

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



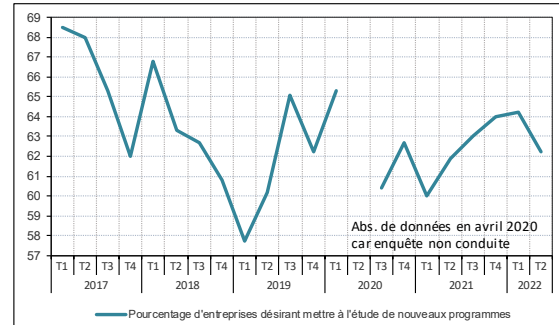
Source : Insee

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

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets se replie de 2 points, à 62 %, et retrouve son niveau du deuxième trimestre 2021. Elle reste toutefois 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. 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. Par ailleurs à partir de janvier 2022, les séries de créations d'entreprises sont calculées selon un dispositif rénové. Un recalcul des séries depuis 2012 a été effectué avec ce nouveau dispositif.

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 : juillet 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



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
*Liberté
Égalité
Fraternité*

