

Note de conjoncture Actu n°10.1

Logement et immobilier

Synthèse des données et études statistiques du MTECT

Construction de logements : résultats à fin juillet 2023 (France entière)

En juillet 2023, les autorisations de logements augmentent et s'établissent à 32 400 (+ 2 % par rapport à juin). Le nombre de logements autorisés se situe cependant 16 % en dessous de son niveau moyen des douze mois précédant le premier confinement, en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO). D'août 2022 à juillet 2023, 397 600 logements ont été autorisés à la construction, soit 117 300 de moins que lors des douze mois précédents (- 22,8 %) et 13,6 % de moins qu'au cours des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020). En juillet 2023, 28 900 logements auraient été mis en chantier.

Le nombre de logements commencés en juillet 2023 serait inférieur de 9 % à sa moyenne des douze mois précédant la crise sanitaire. Mesurées sur douze mois, les ouvertures de chantier seraient en repli : 333 100 logements auraient été commencés, soit 13,2 % de moins (- 50 500) que pendant les douze mois précédents.

Commercialisation des logements neufs – Vente aux particuliers au 2^e trimestre 2023

Les ventes en bloc désignent des acquisitions de tout ou partie du programme immobilier d'un promoteur par un seul acquéreur, le plus souvent un acteur public ou privé du logement. Une fois acquis, ces logements peuvent être loués directement par l'acquéreur ou revendus à la découpe.

Au deuxième trimestre 2023, les ventes en bloc représentent 36,8 % des réservations de logements neufs, en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO), soit 10 400 logements réservés. Le niveau de réservations baisse légèrement (- 1,2 % par rapport au premier trimestre 2023 en données CVS-CJO), après une hausse de 4,7 % le trimestre précédent.

Les réservations faites par des bailleurs sociaux continuent leur progression ce trimestre (+ 9,6 % par rapport au premier trimestre 2023 en données CVS-CJO). Seules les réservations à destination des autres acquéreurs institutionnels diminuent fortement (- 37,2 %).

Construction de locaux : résultats à fin juin 2023

Au cours des trois derniers mois, d'avril à juin 2023, les enregistrements d'autorisation à la construction de locaux non résidentiels s'élèvent à 9,1 millions de m² et sont en baisse (- 7,2 %) par rapport aux mêmes trois mois un an plus tôt. Toujours sur cette même période, d'avril à juin 2023, 5,4 millions de m² de locaux non résidentiels ont été mis en chantier, en forte baisse (- 26,5 %) par rapport à la même période un an plus tôt. Au cours des douze derniers mois, de juillet 2022 à juin 2023, les autorisations de locaux non résidentiels enregistrées s'élèvent à 39,4 millions de m² et baissent très légèrement (- 0,4 %) par rapport aux mêmes douze mois un an plus tôt (juillet 2021 à juin 2022). Durant cette même période, de juillet 2022 à juin 2023, avec 23,5 millions de m², les enregistrements de mises en chantier décroissent (- 14,1 %) par rapport aux douze mois précédents.

Août 2023

Conjoncture de l'immobilier – Résultats au premier trimestre 2023

Au premier trimestre 2023, dans un contexte économique ralenti, de hausse des taux et de recul du pouvoir d'achat des ménages, la conjoncture de l'immobilier continue de se dégrader. Dans le neuf, les mises en chantier comme la commercialisation des logements s'établissent à des niveaux historiquement faibles. La hausse des coûts de production et des prix des logements reste élevée dans une phase de ralentissement. Dans l'ancien, le volume de transactions accentue son repli et les prix entament leur recul. Alors que les taux d'intérêt des crédits habitat continuent d'augmenter et les critères d'octroi de se resserrer, la production de crédits nouveaux poursuit son repli. L'emploi salarié reste globalement stable dans l'activité immobilière et le bâtiment. Les perspectives se dégradent dans le bâtiment, excepté dans l'entretien et amélioration, et se détériorent nettement dans la promotion immobilière.

En résumé :

- **Dans le neuf, l'activité atteint un point bas :**
 - Les autorisations de construction neuve se redressent tandis que les mises en chantier reculent à un niveau très faible,
 - Les ventes de logements neufs poursuivent leur chute,
 - La hausse des coûts de production et des prix des logements neufs poursuit son ralentissement,
- **Dans l'ancien, le volume de transactions accentue son repli et les prix baissent :**
 - Le recul du nombre de transactions s'accroît,
 - Les prix des logements anciens diminuent en glissement trimestriel,
- **La hausse des taux d'intérêt se poursuit et la production de crédits nouveaux continue de reculer :**
 - La remontée des taux d'intérêt se poursuit,
 - La durée initiale des crédits immobiliers au plus haut,
 - Le flux de crédits nouveaux continue de reculer,
 - La demande de crédits à l'habitat poursuit son fort recul, et les octrois leur resserrement,
- **L'emploi salarié et le climat des affaires fléchissent dans le bâtiment :**
 - Dans l'activité immobilière, l'emploi salarié augmente légèrement,
 - Dans le bâtiment, l'emploi salarié se stabilise après six années de progression,
 - Le climat des affaires et le taux d'utilisation des capacités de production dans le bâtiment fléchissent,
- **Les perspectives se dégradent dans le bâtiment et la promotion immobilière :**
 - Les perspectives d'activité dans le bâtiment sont orientées à la baisse,
 - Le jugement sur les carnets de commandes dans le bâtiment continue de se détériorer,
 - Dans la promotion immobilière, la dégradation des perspectives de mise en chantier s'accroît,
 - Les perspectives à moyen terme se détériorent nettement dans la promotion immobilière.

Août 2023