

La construction en 1999 et début 2000

Une activité exceptionnelle dans le bâtiment

Marie-Anne Le Garrec, division Comptes et études de l'industrie, Insee

Après le frémissement de 1998, l'activité de la construction s'est envolée en 1999 : + 5,3 % en volume par rapport à 1998. Ce redressement spectaculaire est dû en grande partie à la construction neuve, dopée par la fin programmée de l'amortissement Périssol. Si la progression est exceptionnelle dans le bâtiment (+ 6,1 %), elle est également perceptible dans les travaux publics (+ 1,7 %) qui sortent enfin d'une longue crise.

L'amélioration de l'ensemble du secteur de la construction a conduit les entreprises à embaucher en 1999.

Les perspectives d'activité pour 2000 s'annoncent encore excellentes pour le bâtiment notamment grâce à la baisse de la TVA sur les travaux d'entretien dans le secteur résidentiel. Elles sont aussi assez prometteuses pour les travaux publics.

L'année 1999 est à marquer d'une pierre blanche en matière de logement neuf : le nombre de *logements mis en chantier* est passé de 283 000 en 1998 à 317 000 en 1999, soit une hausse de 12 %. Le volume des autorisations de construire accordées avait fortement augmenté en 1998, notamment au quatrième trimestre, avant la disparition prévue du dispositif « Périssol » au 31 décembre (*encadré*) : la hausse de la production en 1999 en est la conséquence (*tableau*). L'investissement en logement neuf des ménages a progressé de façon exceptionnelle : + 14 % en volume en 1999.

Le secteur de la maison individuelle est toujours très porteur, avec une progression de 13 % du nombre des mises en chantier. Dans le logement collectif (+ 6,5 %), la situation est con-

trastée : la construction privée a augmenté car elle a bénéficié du dispositif « Périssol », tandis que la construction locative aidée a stagné cette année encore, le nombre de logements locatifs aidés par des financements de l'État (PLA) étant resté stable.

Les mises en chantier devraient un peu diminuer en 2000 : en effet, le nombre de *logements autorisés* qui avait culminé à 376 000 en 1998 revient au niveau plus normal mais encore élevé de 331 000 en 1999 (*graphique 1*).

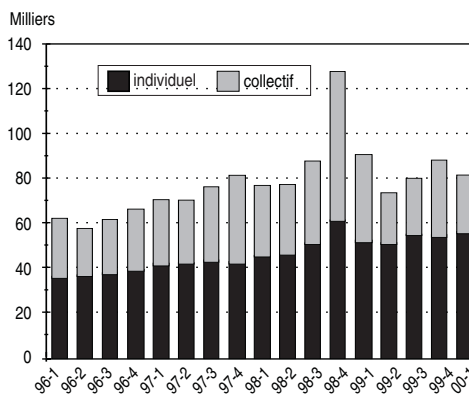
L'entretien de logement devrait prendre le relais en 2000

En 1999, la croissance de l'investissement en logement (neuf et réhabilitation) a atteint un niveau record de 7,6 % en volume, tous secteurs confondus. Favorisé par la diminution du chômage et la croissance du revenu disponible, le moral des ménages est au plus haut et leur investissement en logement a crû de 8,6 %.

Dans l'investissement total en logement, les travaux de gros entretien et de réhabilitation représentent une part pratiquement équivalente à celle de la construction neuve : près de 48 % en 1999.

En 1999, ces travaux ont progressé de 2,5 % en volume. Cette croissance est tout d'abord due

① Logements autorisés



Source : DAEI, SES (ministère de l'Équipement)

aux travaux du secteur non aidé, dynamisés par trois facteurs :

- le niveau toujours assez bas des taux d'intérêt qui a incité de plus en plus de ménages à recourir aux prêts du secteur libre ;
- le crédit d'impôt sur le revenu pour les dépenses d'entretien et de revêtement de surfaces réalisées dans l'habitation principale par un propriétaire ou par un locataire avant le 1^{er} octobre 1999 ;
- et la réduction de la TVA à 5,5 % au lieu de 20,6 % pour de nombreux travaux d'entretien réalisés dans des immeubles à usage principal d'habitation à partir du 15 septembre 1999 (*encadré*).

Cette croissance du secteur non aidé a compensé la diminution des travaux de réhabilitation du parc locatif social. L'enveloppe des primes destinées à ces travaux (PALULOS - cf. *encadré*) n'a pas été entièrement consommée en 1999.

Les perspectives pour l'an 2000 restent excellentes pour l'entretien-amélioration : les réparations des dégâts causés par la tempête de décembre 1999 et la hausse prévisible des dépenses d'entretien due à la baisse importante de la TVA induiront pour l'ensemble de l'année une progression d'au moins 6 % du volume de cette activité.

Forte reprise des bâtiments non résidentiels

La construction de *locaux non résidentiels* a elle aussi fortement contribué à la reprise du bâtiment (*graphique 2*). Le mouvement amorcé en 1998 s'est poursuivi en 1999 : les autorisations de construire (+ 14 %) comme les mises en chantier (+ 10 %) ont encore augmenté.

Le retour à la croissance a induit une forte hausse des investissements des entreprises en construction de bâtiments neufs. La hausse des surfaces mises en chantier se retrouve dans tous les types de bâtiments : + 21 % pour l'ensemble des bâtiments industriels et de stockage, + 19 % pour les commerces et + 6 % pour les bureaux.

La construction de bâtiments industriels connaît une croissance record due à la bonne santé de l'économie : il s'agit essentiellement d'investissements de capacité des entreprises. Pour les bâtiments de commerce, la hausse prolonge le rattrapage amorcé en 1998 ; elle est confortée par la reprise de la consommation des ménages.

Les stocks de bureaux disponibles sont aujourd'hui au plus bas depuis 1992. De plus, le parc de bureaux vacants a nettement vieilli, et l'offre de bureaux de qualité est même insuffisante : en région parisienne comme en province, la part des surfaces neuves ou restructurées dans le stock de bureaux immédiatement disponibles a chuté, passant de 25 % en 1996 à 7 % en 1999 ; la forte croissance économique de 1999 (+ 2,9 %) a notamment profité au secteur tertiaire et le marché commence à être assez tendu.

La situation s'améliore également dans la construction destinée au secteur public : les autorisations de construire ont progressé en 1999 dans les domaines de l'enseignement (+ 12 %) et de la culture et des loisirs (+ 16 %).

Dans le public comme dans le privé, l'activité liée à l'entretien-rénovation de bâtiments non résidentiels est également en légère hausse en 1999 par rapport à 1998 (+ 2 % environ).

Les mesures d'aide au logement

Les mesures incitatives à la relance de la construction ou à l'entretien de logements se sont développées au cours des dernières années. On peut distinguer d'une part les mesures d'ordre fiscal et d'autre part celles qui concernent les prêts ou les primes.

Les mesures fiscales :

- *diminution des droits de mutation* dès le 1^{er} septembre 1998 par suppression de la taxe régionale sur les ventes de logements ; une nouvelle diminution intervient en 2000, les droits passant de 6 % à 4,8 % en moyenne sur le territoire ;

- *amortissement « Périssol »* au titre des revenus fonciers, de 80 % du prix d'achat d'un logement neuf destiné à la location sous réserve d'un engagement locatif d'au moins 9 ans, pour des logements autorisés avant le 31 décembre 1998, et acquis avant le 31 août 1999 ;

- *amortissement « Besson »* qui remplace le précédent à compter du 1^{er} janvier 1999, applicable aux logements neufs ou anciens, mais plus restrictif puisqu'il ne permet qu'un amortissement total de 65 % du prix du logement au lieu de 80 %, et impose des plafonds aux loyers et aux ressources des locataires ;

- *réduction à 5,5 % de la TVA* applicable aux dépenses d'entretien (sauf remplacement de chaudière ou d'ascenseurs) effectuées dans des immeubles à usage principal d'habitation à compter du 15 septembre 1999 ;

- *crédit d'impôt sur le revenu*, créé par la loi de finances 1998 et modifié par la loi de finances 2000 : en 1998, égal à 20 % des dépenses d'entretien réalisées dans la résidence principale par le propriétaire ou par le locataire, il

sera ramené à 5 % en 2000 en raison de la baisse de la TVA ; il restera à 15 % pour les dépenses de remplacement de chaudière ou d'ascenseurs (ce dispositif complète la réduction d'impôt de 20 % sur les dépenses liées aux gros travaux) ;

- *création du statut de bailleur privé* dès le 1^{er} janvier 1999 : le propriétaire d'un logement locatif ancien bénéficiera d'une déduction forfaitaire majorée de 25 % (au lieu de 14 %) s'il s'engage à louer pendant 6 ans à des personnes à faibles revenus, avec un loyer inférieur au prix du marché ;

Les prêts et primes :

- *prêts à taux 0*, qui ont remplacé les prêts d'accession à la propriété (PAP) à partir d'octobre 1995 et sont au nombre de 110 000 par an environ : ils sont destinés aux ménages à bas revenus qui accèdent à la propriété pour la première fois, qu'il s'agisse d'un logement neuf ou d'un logement ancien comportant au moins 35 % de travaux ;

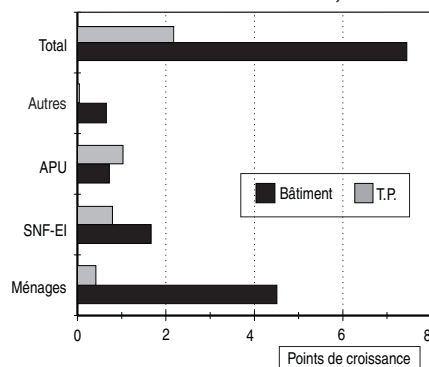
- *subventions de l'ANAH* et primes d'amélioration de l'habitat, au profit de propriétaires bailleurs ou occupants ;

- *PLA (prêts locatifs aidés, au taux de 4,3 %)*, destinés au secteur locatif social (HLM) ;

- *PLUS (prêts locatifs à usage social, au taux de 3,45 %)*, également destinés au secteur locatif social et mis en place en octobre 1999 ;
- *primes PALULOS* (primes à l'amélioration de logements à usage locatif social), également destinées au secteur HLM.

Enfin les *aides à la personne* (APL) accordées sous conditions de ressources, soutiennent elles aussi l'activité du bâtiment résidentiel.

② Contributions des secteurs institutionnels à l'investissement, en 1999



APU : administrations publiques.
SNF-EI : sociétés non financières et entreprises individuelles.

Source : comptes de la nation, Insee

L'activité se maintient à un haut niveau au début de l'année 2000

Pour le premier semestre 2000, les perspectives des chefs d'entreprises de plus de 10 salariés, comme celles des artisans, n'ont jamais été meilleures depuis 10 ans : la construction neuve de maisons individuelles comme de bâtiments non résidentiels est encore très dynamique, mais surtout l'activité de rénovation et d'entretien est en forte croissance. Les carnets de commandes ont atteint un maximum historique en janvier 2000 et représentent aujourd'hui plus de 5 mois d'activité. Le seul frein à cette hausse pourrait être les difficultés rencontrées par les entrepreneurs pour recruter une main-d'œuvre suffisamment qualifiée.

Dans ce climat extrêmement favorable, les entreprises ont commencé à reconstituer leurs marges, les hausses de prix restant modérées en 1999 : + 2,5 % pour les salaires, + 2,5 % pour l'indice des prix des travaux d'entretien-amélioration des logements (IPEA) et + 1 % pour l'indice du coût de la construction (ICC). Le coût des matériaux de construction remonte également : l'index BT01 qui avait baissé tout au long du deuxième semestre 1998 est reparti à la hausse en 1999 (+ 1,5 % sur l'année - cf. *Pour comprendre ces résultats*).

Malgré la diminution des autorisations de construire dans le logement collectif

(- 28 % en 1999), l'activité liée à la construction de logements reste à un niveau élevé grâce à la bonne tenue des maisons individuelles (+ 4,4 %). La construction de logements collectifs diminuera nettement au second semestre 2000, car la plupart des logements bénéficiant du dispositif Périssol seront achevés, et la construction aidée (secteur HLM) ne montre pas de signe tangible de reprise.

Mais cette baisse sera largement compensée par la croissance de l'entretien et de l'amélioration de logement. En effet, les dégâts causés par la tempête de décembre 1999 ont d'ores et déjà induit un volume d'activité exceptionnel pour le premier trimestre 2000 : + 12 % par rapport à 1999 et les compagnies d'assurance ont indiqué que leurs premières estimations du montant des réparations nécessaires étaient largement sous-évaluées.

Par ailleurs, la TVA est passée de 20,6 % à 5,5 % à partir du 15 septembre 1999, pour les dépenses d'entretien réalisées dans des immeubles à usage principal d'habitation ; cette baisse soutiendra nettement la demande pour ce type de travaux.

La construction de bâtiments non résidentiels sera elle aussi en pleine expansion en 2000 : les autorisations de construire ont progressé de 14 % en 1999, pour tous les types de bâtiments, tant dans le secteur privé que dans le secteur public ; les mises en chantier du

1^{er} trimestre 2000 sont déjà en augmentation de 24 % par rapport à 1999, et le volume de cette activité doit progresser d'au moins 8 % sur l'ensemble de l'année 2000.

L'entretien des bâtiments industriels, qui ont eux aussi souffert de la tempête, ainsi que la réhabilitation de bureaux doivent également progresser à un rythme supérieur à celui de 1999.

Travaux Publics : enfin la reprise

En 1999, pour la première fois depuis 1994, la production des entreprises de travaux publics est en hausse, de près de 2 % (*tableau*). C'est le dynamisme de la commande privée qui est à l'origine de ce redressement, ainsi que les investissements des collectivités locales.

En effet, la commande privée de travaux publics, constituée surtout de travaux de voirie, de réseaux divers (notamment de téléphonie) et de terrassements, a été dynamisée par la bonne conjoncture du secteur du bâtiment neuf et par la reprise des investissements de capacité des entreprises : elle a augmenté en volume de plus de 10 % et représente aujourd'hui 26 % de l'activité du secteur des travaux publics.

La progression des investissements des collectivités locales en matière de travaux publics est un peu moins forte qu'en 1998, mais ceux-ci représentent toujours près de 45 % de l'activité totale.

En revanche, les travaux commandés par l'État (6,5 % de l'activité) ou les grandes entreprises publiques (16,5 %) stagnent, et les chantiers d'autoroutes (6 %) continuent à baisser.

En 2000, l'activité du secteur des travaux publics s'accroîtra à un rythme plus soutenu qu'en 1999 si l'on en juge par la progression des marchés conclus au cours du deuxième semestre 1999 ; elle atteindra vraisemblablement 3 à 4 % ; elle proviendra essentiellement de la commande privée et des collectivités locales.

En effet, à l'approche des élections municipales, on constate habituellement une accélération des investissements communaux (cf. *Pour en savoir plus*). Ainsi, les dépenses des collectivités locales, (équipements de culture ou de loisirs et réseaux divers), devraient progresser. Cependant, les taux d'imposition évolueront peu car la capacité d'autofinance-

La production de bâtiment-travaux publics et son affectation

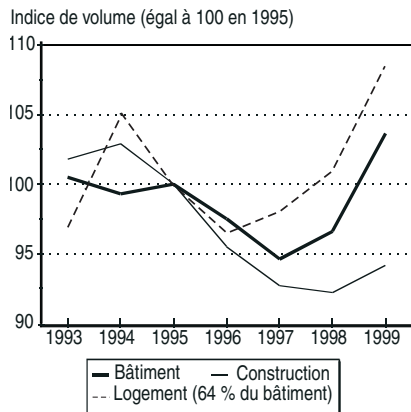
Bâtiment	Valeur 1998	Évolution 99/98 en %		Valeur 1999
		Volume	Prix	
Production au prix de base	685,7	+ 6,1	+ 1,5	738,7
TVA	77,0			78,7
Autres impôts sur production	3,0			3,2
Investissement ¹	536,2	+ 7,4	+ 1,5	584,5
Consommation finale	53,3			53,3
Consommation intermédiaire ²	178,3	+ 2	+ 1	183,6
Variations de stocks	-2,1			-0,8
Travaux publics				
Travaux publics	Valeur 1998	Évolution 99/98 en %		Valeur 1999
		Volume	Prix	
Production au prix de base	189,3	+ 1,7	+ 1	194,3
TVA	16,3			17,4
Autres impôts sur production	0,2			0,2
Investissement ¹	169,0	+ 2,1	+ 1,1	174,5
Consommation intermédiaire ²	36,8			37,4

1. Formation brute de capital fixe (neuf + gros entretien)

2. Entretien courant des bâtiments non résidentiels et travaux sous-traités

Source : *comptes de la nation 1999, base 95 - Insee*

③ Investissement en construction



Source : comptes de la nation, Insee

ment des collectivités locale est élevée et la dotation d'investissement versée par l'État issue du fonds de compensation de la TVA est en forte hausse.

Le maintien d'un bon volume d'activité dans la construction neuve, résidentielle ou non, entraînera également les travaux de voirie et de terrassements. En matière de travaux routiers, Cofiroute doublera son volume de travaux, notamment grâce à l'A86 Ouest.

La commande publique se maintiendra grâce aux investissements d'EDF, reclus à la hausse après la tempête de décembre, de GDF et d'Aéroport de Paris, avec l'extension de Roissy.

Par ailleurs, les entreprises de travaux publics françaises maintiennent toujours un fort niveau d'activité à l'étranger (35 % de leur chiffre d'affaires actuel) qui progresse de 2 % par rapport à 1998.

Les entreprises embauchent

Après avoir perdu 200 000 emplois entre 1991 et 1997, les entreprises du bâtiment ont recommencé à embaucher. La reprise de 1998 s'est nettement amplifiée en 1999 : au 31 décembre 1999, la branche construc-

tion employait 1 155 000 personnes contre 1 126 000 au 31 décembre 1998, soit une progression de 2,5 % imputable en totalité au secteur du bâtiment.

Le recours au travail intérimaire est toujours très marqué dans la construction : en 1999, le bâtiment a fait appel à 77 000 intérimaires environ, et les travaux publics à 26 000, ce qui représente une augmentation de 20 % par rapport aux effectifs de 1998.

Les professionnels s'attendent à de nouvelles créations d'emploi en 2000 : les effectifs employés au 31 mars 2000 ont déjà progressé de 1 % par rapport à ceux du trimestre précédent (+ 11 400 emplois). Ces bons résultats sont dus en particulier à la baisse de la TVA qui induira une hausse du chiffre d'affaires et une probable diminution du travail au noir ; la conjugaison de ces deux facteurs entraînera selon les chefs d'entreprise la création de près de 30 000 emplois dans le secteur.

Le seul frein à cette progression risque d'être la pénurie de main-d'œuvre qualifiée : plus de 30 % des entreprises affirment éprouver des difficultés à recruter une main-d'œuvre suffisamment qualifiée. Les organisations professionnelles se font l'écho de ces difficultés : la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB) dénombre ainsi 60 000 offres d'emploi non satisfaites parmi ses adhérents.

Ce manque de main-d'œuvre est dû, d'une part, à l'image peu favorable des métiers du bâtiment en matière de conditions de travail et de rémunérations, d'autre part, aux suppressions d'emplois massives intervenues pendant les années de crise du secteur : le personnel licencié ainsi que les nouveaux arrivants sur le marché du travail se sont tournés vers d'autres secteurs d'activité. Néanmoins, les professionnels de la construction restent en majorité optimistes sur leur développement futur.

Pour comprendre ces résultats

Les résultats concernant la production et l'investissement présentés ici sont issus des comptes nationaux. Certains chiffres diffèrent de ceux publiés habituellement par le ministère de l'Équipement. Ces écarts sont d'ordre conceptuel : la comptabilité nationale s'attache à retracer l'ensemble des activités de la construction et ajoute aux travaux réalisés pour compte d'autrui, ceux réalisés pour compte propre (par exemple, l'entretien de logements réalisés par les ménages) ; elle intègre aussi des estimations de la fraude fiscale et du travail au noir.

Les enquêtes de conjoncture dans le bâtiment et dans les travaux publics permettent de connaître l'appréciation des chefs d'entreprise sur les perspectives de leur activité, l'état de leur carnet de commande et leur prévision d'embauche, notamment. Elles sont publiées dans la collection Informations Rapides, Insee conjoncture.

La formation brute de capital fixe (FBCF) en logement est constituée de l'investissement en logement neuf, hors acquisition de terrain et hors frais liés, et des dépenses de gros entretien.

Les index BT01 et TP01 mesurent les évolutions des coûts de prestations hors taxes dans le bâtiment (index général tous corps d'état) et dans les travaux publics (index général tous travaux).

Pour en savoir plus

Bulletin statistique du SES : la construction au 1^{er} trimestre 2000, METL (ministère de l'Équipement, des transports et du logement), DAEI (direction des Affaires économiques et sociales).

Activité et emploi dans le BTP - n° 23 juin 2000, METL - DAEI.

Rapport sur les comptes de la nation 1999, Insee.

« Enquête mensuelle dans le bâtiment », Informations rapides, mai 2000, Insee.

INSEE PREMIÈRE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : www.insee.fr

BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

A RETOURNER A : INSEE-CNGP, B.P. 2718, 80027 AMIENS CEDEX 01

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2000

1 an, 60 numéros = 530 F (France)
80,80 €

663 F (Europe)
101,07 €

827 F (Reste du monde)
126,08 €

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____

Tél : _____

Ci-joint mon règlement en Francs par chèque à l'ordre de l'INSEE : _____ F.

Date : _____ Signature _____

Direction Générale :
18, Bd Adolphe-Pinard
75675 Paris cedex 14
Directeur de la publication :
Paul Champsaur
Rédacteur en chef :
Daniel Temam
Rédacteurs : J.-W. Angel,
C. Dulon, A.-C. Morin,
S. Tagnani
Maquette : J. Traguany
Code Sage IP00724
ISSN 0997 - 3192
© INSEE 2000

INSEE
INSTITUT NATIONAL
DE LA STATISTIQUE
ET DES ÉTUDES
ÉCONOMIQUES