

# La construction en 2005 : la prospérité du logement se confirme

Cyrille Godonou, division Comptes et études de l'industrie, Insee

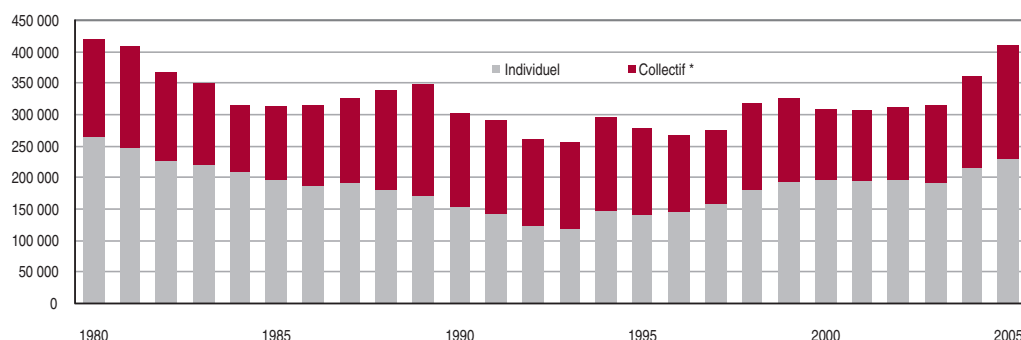
**C**omme en 2004, le bâtiment doit sa bonne tenue au logement. Si l'année 2004 avait été caractérisée par un niveau exceptionnel de mises en chantier, l'année 2005 dépasse encore ces résultats, avec 410 000 logements. C'est ainsi la meilleure année depuis 25 ans. Les autres secteurs de la construction progressent plus modestement. La production neuve du bâtiment non résidentiel s'accroît légèrement : + 0,4 % en volume. Le dynamisme de la commande privée est contrebalancé par le fléchissement de la commande publique, qui avait atteint un niveau record en 2004. L'ensemble des travaux d'entretien-amélioration est en hausse de + 1,5 %, comme l'année précédente. Cette activité est soutenue par le maintien de la TVA à taux réduit et les facilités d'accès au crédit. La construction crée des emplois salariés pour la neuvième année consécutive (49 000).

Le seuil symbolique des 400 000 logements commencés a été largement dépassé en 2005. Avec plus de 410 000 logements, il s'agit d'un record inégalé depuis 25 ans. Il faut remonter à

1980 pour retrouver un chiffre supérieur. L'année 2004 avait déjà atteint, avec 362 000 logements mis en chantier, un niveau supérieur aux estimations les plus optimistes établies à partir des données disponibles en 2003.

Depuis 2003, les mises en chantier de logements ont fortement accéléré (*graphique 1*). Après une période de stabilité de 2000 à 2002 (+ 0,1 %), elles augmentent en 2003 (+ 3,8 %) pour devenir très dynamiques en 2004 (+ 15,3 %) et en 2005 (+ 13,1 %). Cette forte expansion du logement neuf est surtout le fait des logements collectifs. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs progresse très fortement : + 23,9 % en 2005 après + 20,2 % en 2004, de tels rythmes n'ayant jamais été atteints durant ces 25 dernières années. La construction de maisons individuelles, toujours prépondérante avec 230 000 unités, continue de progresser mais son taux de croissance ralentit : + 5,8 % (après + 12,2 % en 2004). Plusieurs conditions favorables accompagnent ce dynamisme de la construction de logements neufs. Tout d'abord, les acheteurs de logements neufs bénéficient d'une offre abondante de crédits. Le crédit à l'habitat des ménages progresse à un rythme d'environ 10 % par an depuis 2003 : l'offre de financement à taux variables se développe (35 % des nouveaux emprunts en 2005 contre 23 % en 2003) ; la durée des prêts s'allonge, elle passe de 12,3 années en 1995 à 16 années en 2004 ; les taux d'intérêt restent à un niveau bas, tant à court

① Logements commencés par année



\* Y compris résidences (cités universitaires, foyers, etc.).

Sources : ministère de l'Équipement, des Transports, du Tourisme et de la Mer - SESP-Sitadel.

terme qu'à long terme. Ensuite, les dispositifs de soutien à l'investissement locatif, qui contribuent au dynamisme des mises en chantier de logements collectifs, connaissent un franc succès : selon une enquête de la Fédération des promoteurs constructeurs, leurs ventes de logements à des investisseurs bénéficiant du dispositif d'amortissement « Robien » atteint 68 600 unités en 2005, en progression de 10,6 % par rapport à 2004. Enfin, l'expansion du marché s'explique par les effets démographiques de la décohabitation et du vieillissement, et les achats en plus grand nombre de non-résidents.

Dans ces conditions de pression de la demande, la hausse des prix des logements neufs s'est encore accélérée en 2005 : + 9 % pour les maisons neuves (après + 6,5 % en 2004) et + 11 % pour les appartements (après + 8,6 % en 2004). De 1998 à 2005 la hausse cumulée des prix est de 65 % pour les maisons neuves et de 46 % pour les appartements (graphique 2). Dans le même temps le prix des maisons anciennes a augmenté de 95 % et celui des appartements anciens de 109 %. De 1992 à 2001, l'indice du coût de la construction (ICC), qui mesure le prix de production des logements, évoluait en phase avec le prix final des logements neufs, mais depuis l'écart se creuse. Au moins deux raisons à cette divergence peuvent être invoquées : les tensions sur les logements anciens se diffusent à la construction neuve et les autres composantes du prix de vente, en particulier le prix du terrain, augmentent plus vite que le prix de production.

La situation financière des ménages est devenue plus tendue en 2005, leur dette, qui ne dépassait pas 50 % de leur

revenu disponible brut en 1996, a atteint 64 % en 2005. Mais ce taux d'endettement des ménages français reste très inférieur à celui des ménages britanniques (150 %) ou espagnols (130 %).

D'après les autorisations de permis de construire délivrées en 2005 et début 2006, le nombre de logements neufs mis en chantier devrait demeurer au-dessus de 400 000 en 2006, compte tenu des délais d'ouverture de chantiers.

## La France dans le peloton de tête européen

L'année 2005 a été dynamique pour les mises en chantier dans plusieurs pays d'Europe (tableau). En Suède, comme en France et en Slovaquie, la croissance dépasse 10 %. En revanche, en Allemagne, en Italie, au Portugal, en République tchèque ou au Royaume-Uni les mises en chantier ont notablement baissé par rapport à 2004.

Le Royaume-Uni a bénéficié d'une expansion soutenue entre 2000 et 2004. Ce dynamisme s'est accompagné d'une forte hausse des prix (près de 200 % sur la dernière décennie). En 2005, l'activité se retourne. Ce mouvement, qui a débuté à partir de l'été 2004, fait suite aux hausses de taux d'intérêt décidées par la Banque d'Angleterre entre novembre 2003 et août 2004. En 2005, la hausse des prix de l'immobilier y est donc modérée.

En 2005, la hausse des prix est modeste en Allemagne et en Italie. Les prix en Allemagne ont quasi stagné durant la dernière décennie, tandis qu'ils ont progressé modérément en Italie. Les mises en chantier ont baissé de plus de 9 % dans chacun de ces pays en 2005.

En Espagne, le taux de croissance des mises en chantier est encore relativement fort (+ 5,5 %) surtout au regard du très haut niveau déjà atteint : 725 000 logements mis en chantier en 2005 après 687 000 en 2004. Les prix continuent de progresser fortement en 2005 (+ 14 %) à un rythme néanmoins inférieur à celui de 2004 (+ 17 %), l'envolée des prix y est proche des 200 % sur les dix dernières années. Dans ce pays qui compte 87 % de propriétaires, la hausse des prix est due à des facteurs démographiques et économiques internes : décohabitation, exode rural, progression de l'immigration, croissance économique soutenue, dans un contexte de taux d'intérêt bas. S'y ajoute l'effet des investissements étrangers.

## Le bâtiment non résidentiel croît légèrement

Après avoir renoué avec la croissance en 2004 grâce à une commande publique très importante, l'activité liée à la construction de bâtiments non résidentiels neufs progresse modérément en 2005 (+ 0,4 % en volume). Cette activité résulte des mises en chantier de l'année en cours et de celles des années précédentes.

Pour l'année 2005, les mises en chantier de bâtiments non résidentiels sont stables, aux alentours de 37 millions de

## Taux de croissance des mises en chantier de logements en Europe

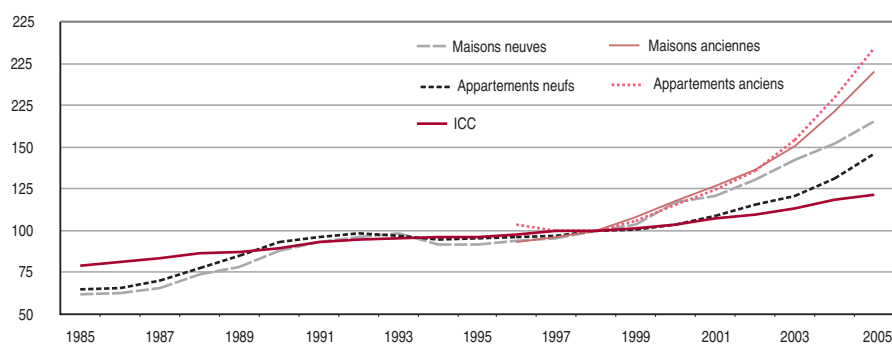
en %

	2004/ 2003	2005/ 2004
Allemagne	5,0	-9,2
Autriche	-9,9	5,0
Belgique	11,2	9,0
Danemark	8,7	0,0
Espagne	8,0	5,5
Finlande	3,2	2,5
France	15,3	13,1
Hongrie	-2,3	-4,8
Irlande	5,2	-0,1
Italie	7,4	-9,1
Norvège	29,3	0,0
Pays-Bas	9,6	7,2
Pologne	18,0	2,9
Portugal	-18,8	-10,7
République tchèque	7,1	-7,9
Royaume-Uni	9,9	-9,9
Slovaquie	-10,0	19,0
Suède	25,4	12,1
Suisse	17,1	4,4

Source : Euroconstruct.

## ② Évolutions comparées des prix des maisons, des appartements et de l'ICC

base 100 en 1998



Pour les logements anciens les prix ne sont disponibles qu'à partir de 1996.

Sources : ministère de l'Équipement, des Transports, du Tourisme et de la Mer - Insee.

mètres carrés commencés (*graphique 3*). Mais cette stabilité recouvre des tendances très diverses.

La commande publique de construction neuve de bâtiments non résidentiels avait atteint en 2004 un niveau record, du fait notamment du dynamisme de la construction de bâtiments d'enseignement et de bâtiments de santé (le « plan hôpital 2007 » annoncé en 2003 prévoyait de mobiliser plus de 6 milliards d'euros en investissement de santé pendant 5 ans). Au total, les mises en chantier liées à la commande de l'État et des collectivités locales s'étaient accrues de +19 %. En 2005, les mises en chantier impulsées par l'État et des collectivités locales sont orientées à la baisse (-7,8 %).

La commande privée de construction neuve de bâtiments accélère à partir du

second semestre 2005. Les ouvertures de chantiers sont en progression dans le commerce (+ 11 %) et dans les bâtiments de stockage (+ 4 %). Les mises en chantier de bureaux sont en légère hausse à un niveau de 3,4 millions de m<sup>2</sup> (+ 0,9 % par rapport à 2004).

### L'entretien-amélioration est orienté à la hausse

L'activité d'entretien-amélioration du logement continue de bénéficier du maintien d'un taux de TVA réduit et des facilités d'accès au crédit pour les ménages : elle augmente de +1,5 % en volume (après +1,7 % en 2004).

L'entretien de bâtiments non résidentiels évolue au même rythme (+1,5 % en volume). Les administrations publiques

soutiennent l'activité grâce à la hausse de l'entretien de bâtiments scolaires, d'établissements de santé et de bâtiments consacrés à la culture et aux loisirs.

La croissance en volume de l'entretien-amélioration bénéficie à l'ensemble des entreprises, quelle que soit leur taille et quel que soit le type de bâtiment.

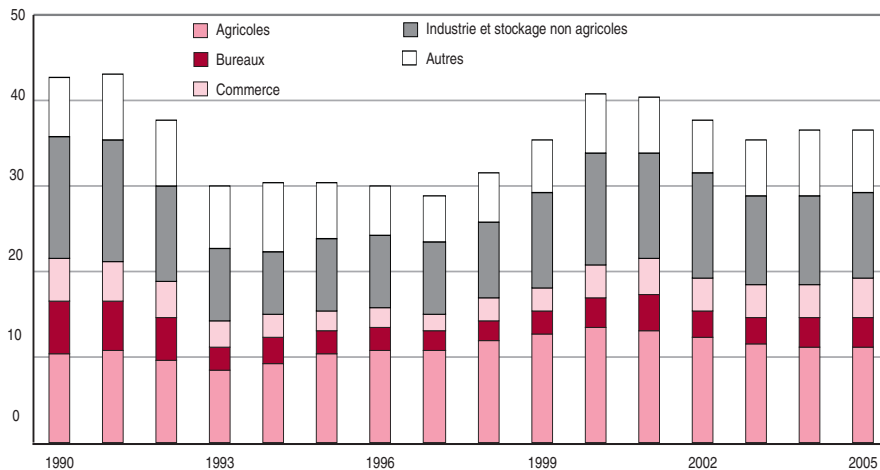
### Les travaux publics restent à un niveau élevé

La bonne tenue des travaux publics continue de bénéficier d'une série de grands travaux entrepris ces dernières années. Pour ne citer que les plus emblématiques, il s'agit de chantiers tels que le TGV-Est débuté en 2002 ou du viaduc de Millau ouvert au public à la fin de l'année 2004. En 2005, les travaux ont débuté pour la ligne ferroviaire à grande vitesse Perpignan-Figueras.

L'investissement des administrations publiques (*graphique 4*) se stabilise : +0,3 % en 2005 (après +7,4 % en 2004). Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 28 mars 2003 relative à l'organisation décentralisée de la République, les collectivités territoriales disposent en effet d'une plus grande autonomie

### ③ Mises en chantier de bâtiments non résidentiels

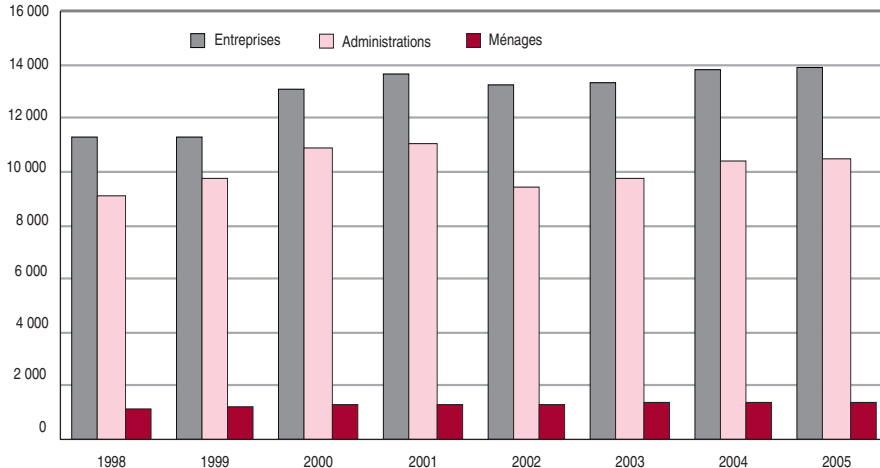
millions de m<sup>2</sup>



Sources : ministère de l'Équipement, des Transports, du Tourisme et de la Mer - SESP-Sitadel.

### ④ La FBCF en travaux publics

millions d'euros 2000



Source : Insee.

#### Mesures d'aide au logement

À partir du 1<sup>er</sup> février 2005, le régime du prêt à taux zéro a été modifié. Ce prêt sans intérêt permet de financer la construction ou l'acquisition d'un logement neuf ou ancien (avec ou sans travaux). Peuvent bénéficier du nouveau prêt à taux zéro les personnes physiques n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt. Des conditions d'occupation du logement doivent être remplies et des normes de surface et d'habitabilité doivent être respectées. L'emprunteur ne doit pas dépasser un certain plafond de ressources qui dépend du nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre principal et de la localisation du logement. Les autres mesures en vigueur en 2004 sont maintenues : amortissement de Robien, prêts locatifs à usage social, réduction à 5,5 % de la TVA applicable aux dépenses d'entretien, subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH).

## ⑤ L'emploi salarié progresse dans la construction

effectifs salariés en milliers



Sources : Insee, Dares.

financière pour investir. Elles assurent plus de 80 % de l'investissement des administrations publiques en travaux publics.

Le secteur privé joue un rôle déterminant dans l'investissement en travaux publics, il en constitue plus de 50 % depuis 2002. Le concessionnaire Eiffage, impliqué dans la construction du viaduc de Millau, l'est aussi dans la mise en place de la ligne franco-espagnole évoquée ci-dessus. Au total, l'investissement des sociétés non financières se stabilise : + 0,3 % en 2005 (après + 3,9 % en 2004).

### L'emploi confirme la prospérité globale de la construction

En 2005, la construction a été créatrice nette d'emplois pour la neuvième année consécutive. Avec 39 000 nouveaux emplois salariés, auxquels s'ajoutent 9 900 emplois intérimaires, c'est près de 49 000 emplois qui ont ainsi été créés, après 32 000 en 2004 et 20 000 en 2003

(graphique 5). Au regard de la réduction de l'emploi industriel, la construction reste un secteur dynamique.

D'après les enquêtes de conjoncture dans le bâtiment, les entreprises continuent de rencontrer des difficultés de recrutement : 26 % des entreprises déclaraient en décembre 2005 ne pouvoir accroître leur production par insuffisance de personnel contre 25 % en décembre 2004 et 15 % en décembre 2003. Ces difficultés concernent plus particulièrement certaines professions : maçons, peintres et électriciens notamment. De ce fait, le recours au travail intérimaire augmente : le nombre d'intérimaires est en hausse de 8,8 % en 2005. Certains salariés qualifiés préfèrent en effet être employés par une agence d'intérim, lorsque le risque de chômage est faible. La part des emplois intérimaires dans l'emploi salarié de la construction est au plus haut par rapport à ces 10 dernières années avec 8,3 % ; ces emplois représentent 20,6 % du total des emplois d'intérimaires.

## Sources

Les résultats concernant la production et l'investissement présentés ici sont issus des comptes nationaux en base 2000. Certains chiffres, en particulier en niveau, diffèrent de ceux publiés par le ministère de l'Équipement. Les 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 données sur l'Europe proviennent du groupe d'études sur la construction Euro-construct.

L'évolution du prix des logements neufs est fournie par l'enquête sur la Commercialisation des logements neufs du ministère de l'Équipement, des Transports, du Tourisme et de la Mer. Pour les maisons, le prix du terrain est inclus dans le prix de vente.

## Définition

**Les logements collectifs** sont des logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements au moins dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et collectifs, ces derniers sont comptés dans leurs types de construction respectifs.

## Bibliographie

« Activité et emploi dans le BTP », décembre 2005, ministère de l'Équipement, des Transports, du Tourisme et de la Mer.

« SES Infos Rapides » du Service Économie, Statistiques et Prospective, publication périodique du ministère de l'Équipement, des Transports, du Tourisme et de la Mer.

« Les comptes financiers de la Nation en 2005 - Nouvel essor de l'endettement des ménages, reprise de celui des entreprises », *Insee Première* n° 1080, mai 2006.

INSEE PREMIÈRE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : [www.insee.fr](http://www.insee.fr) (rubrique Publications)

Vous pouvez vous abonner gratuitement aux avis de parution dans <http://www.insee.fr/fr/ppp/abonnement/abonnement.asp#formulaire>

### BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

À RETOURNER À : INSEE/CNGP, Service Abonnement - B.P. 402 - 80004 Amiens CEDEX 1  
Tél. : 03 22 97 31 70 Fax : 03 22 97 31 73

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2006

Abonnement annuel :  74 € (France)  92 € (Étranger)

Nom ou raison sociale : \_\_\_\_\_ Activité : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Tél : \_\_\_\_\_

Ci-joint mon règlement en Euros par chèque à l'ordre de l'INSEE : \_\_\_\_\_ €.

Date : \_\_\_\_\_ Signature

Direction Générale :  
18, Bd Adolphe-Pinard  
75675 Paris cedex 14  
Directeur de la publication :  
Jean-Michel Charpin  
Rédacteur en chef :  
Daniel Temam  
Rédacteurs : R. Baktavatsalou,  
C. Benveniste, C. Dulon,  
A.-C. Morin  
Maquette : SC  
Code Sage IP061083  
ISSN 0997 - 3192  
© INSEE 2006



**INSEE**  
INSTITUT NATIONAL  
DE LA STATISTIQUE  
ET DES ÉTUDES  
ÉCONOMIQUES