

La construction en 2004 : une année exceptionnelle pour le logement

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

La construction achève l'année 2004 avec une conjoncture favorable. Par rapport à 2003, l'activité progresse en volume de 2,8 % dans le bâtiment et de 2,9 % dans les travaux publics, soit plus rapidement que dans les autres branches. Toutefois, des signes de ralentissement apparaissent en fin d'année pour les travaux publics, alors que l'année 2005 devrait être encore plus porteuse dans le bâtiment.

La bonne tenue du bâtiment est surtout due à la situation exceptionnelle du logement. Le logement neuf connaît sa meilleure année depuis deux décennies : 363 400 logements ont été mis en chantier. La situation française ne constitue pas une exception, un grand nombre de pays européens profitant d'une conjoncture très favorable dans ce secteur.

Après une certaine morosité les années passées, le bâtiment non résidentiel se redresse légèrement cette année, la production s'accroissant de 0,4 % en volume. L'entretien-amélioration est en hausse de 1,6 %.

Les travaux publics bénéficient de la bonne tenue des grands travaux.

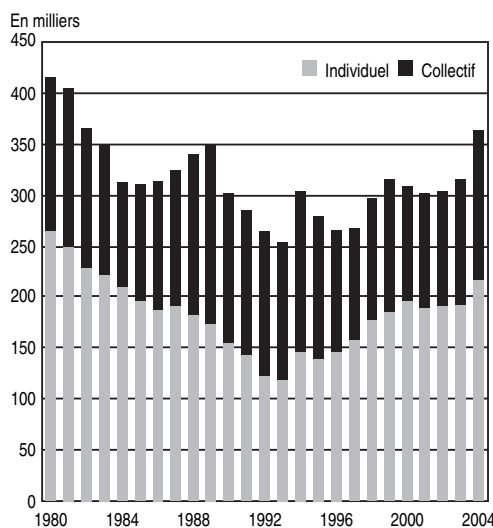
En termes de créations d'emploi, la construction continue à être un des secteurs les plus dynamiques de l'économie française. Les effectifs accélèrent, tant pour les salariés hors intérim que pour les intérimaires.

Après une année 2003 prometteuse (313 800 logements), l'année 2004 a dépassé toutes les espérances : 363 400 logements ont été commencés. La hausse concerne les logements individuels (+12,1 %) comme les logements collectifs (+ 21,7 %). Les logements commencés augmentent ainsi de +15,8 % en 2004.

Le niveau atteint constitue un record pour ces vingt dernières années : il faut remonter à 1982 pour retrouver un chiffre supérieur, 350 000 logements commencés (*graphique 1*). Au cours de la seconde moitié des années 1980, les mises en chantier de logements oscillent en effet entre 310 000 et 350 000, puis reculent fortement au cours des années 1990 pour se situer en dessous de la barre symbolique des 300 000. Elles renouent durablement avec le seuil des 300 000 à partir de 1999. Par ailleurs, depuis 1996, la construction de maisons individuelles redevient prépondérante.

Différents éléments contribuent à des hausses aussi fortes. Tout d'abord, la demande de logements neufs bénéficie d'une offre abondante de crédits : le crédit à l'habitat des ménages progresse de + 10 % en 2004, après + 8 % en 2003 ; il est stimulé par le développement de l'offre de financements à taux variables, l'allongement de la durée des prêts et le maintien de taux d'intérêt bas, tant à court terme qu'à long terme : environ 4,5 % pour les crédits à l'habitat en 2003 et 2004. Ensuite, les dispositifs de soutien à l'investissement locatif s'avèrent efficaces. Enfin, la faible rémunération en valeur

① Logements commencés par année



Source : DAEI-SES : SITADEL, ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer

réelle des placements en valeurs mobilières a redonné à l'immobilier son caractère de valeur refuge.

Or, l'offre peine à s'ajuster : les stocks des promoteurs sont particulièrement bas malgré une légère hausse par rapport à 2003. Ces phénomènes se conjuguent pour générer des tensions sur le marché des logements neufs : depuis 1998 la hausse cumulée des prix est de 52 % pour les maisons neuves et de 31 % pour les appartements (graphique 2).

La forte progression des logements commencés est une réalité partagée par toutes les régions françaises, mais dans des proportions différentes (carte). Dans un premier ensemble de régions très dynamiques, le taux de croissance par rapport à 2003 est supérieur à 16 %. Il s'agit surtout des régions de la façade atlantique. La forte attractivité résidentielle de l'arrière-pays littoral est ainsi confirmée. S'y ajoutent d'autres régions parmi lesquelles l'Auvergne qui enregistre la plus forte progression, avec une hausse de 34,8 % en 2004. Dans un deuxième ensemble de régions, dont notamment l'Île-de-France, les taux d'accroissement des logements commencés sont compris entre 8 et 16 %. Enfin, un dernier ensemble comprend les régions dont le taux de croissance a été le moins élevé, inférieur à 8 %. S'y trouve notamment la

Provence - Alpes - Côte d'Azur (+ 5,5 %), région pourtant attractive, mais où l'offre se fait rare.

Au cours de l'année 2004, 460 000 logements ont été autorisés (définitions), ce qui correspond à une hausse de 22 % par rapport à 2003. Cette tendance se poursuit au 1^{er} trimestre 2005. Dans ces conditions, le nombre total de logements commencés en 2005 pourrait approcher 400 000 unités d'après les autorisations délivrées en 2004 et début 2005.

particulier de la Pologne (+ 33,5 %). Ce boom polonais s'explique à la fois par une conjoncture favorable à partir de 2003 et une politique volontariste en faveur de l'accès à la propriété depuis le milieu des années 1990.

Au Royaume-Uni, le logement bénéficie d'une expansion soutenue depuis cinq ans. En 2004, 197 000 logements sont commencés contre 177 500 en 2001. Une demande soutenue grâce à des revenus dynamiques et des facilités d'endettement sans excès d'offre entraîne des tensions à la hausse sur les prix. Pour limiter les risques inflationnistes, la Banque d'Angleterre a relevé progressivement son taux d'intérêt directeur entre 2003 et 2004.

Une progression limitée cache parfois le contrecoup d'une excellente année 2003. L'Espagne (+ 3 %) illustre bien cette situation : son marché immobilier « surchauffé » ralentit en 2004 ; les logements commencés atteignent néanmoins le niveau record de 655 000

Le logement en expansion en Europe

La bonne tenue du logement neuf ne se limite pas au cas de la France : 19 pays européens achèvent l'année avec une croissance moyenne de 6,7 % des logements commencés contre 5,3 % l'année précédente (tableau). Certains pays, comme la France, dépassent le seuil de 10 % de croissance ; c'est le cas en

Augmentation du nombre de logements commencés par région



Taux d'augmentation en %

> 16%

8-16%

< 8%

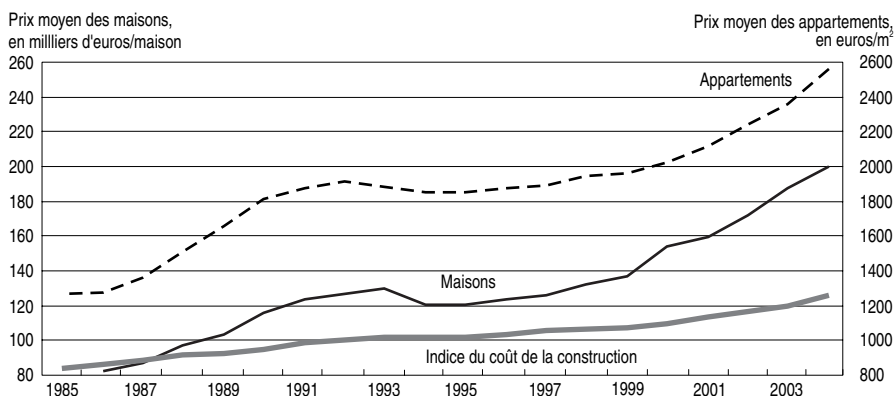
Source : DAEI-SES : SITADEL, ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer

Les mises en chantier de logements progressent en Europe

Pays	Taux de croissance 2004/2003
République slovaque	35,7
Pologne	33,5
Norvège	20,7
France	15,8
République tchèque	14,0
Belgique	11,3
Pays-Bas	9,1
Royaume-Uni	8,7
Suède	8,5
Italie	8,3
Irlande	5,4
Espagne	3,0
Danemark	2,6
Autriche	2,4
Suisse	1,8
Finlande	1,0
Hongrie	- 1,1
Allemagne	- 1,3
Portugal	- 17,4

Source : Euroconstruct

② Évolution des prix des maisons et appartements neufs



Source : Enquête commercialisation des logements neufs, DAEI-SES : SITADEL, ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer

en 2004, après 636 000 en 2003 et 524 000 en 2002. Les prix du logement neuf y ont été multipliés par 2,4 par rapport à 1998.

En revanche, les logements commencés reculent en 2004 en Hongrie (-1,1 %), en Allemagne (-1,3 %) et plus encore au Portugal (-17,4 %). Si la situation est peu prospère en Allemagne dans la construction depuis plusieurs années, des motifs plus conjoncturels interviennent au Portugal : la commande publique y a sensiblement baissé et les subventions européennes sont moindres que naguère.

Le bâtiment non résidentiel se redresse

Après avoir atteint des niveaux élevés en 2000 et 2001, le bâtiment non résidentiel a régressé à partir de 2002 en France (graphique 3), pénalisé notamment par le recul de la commande privée en 2003. L'année 2004 est en revanche marquée par un léger redémarrage. L'étendue des surfaces construites s'accroît de 2,6 % par rapport à l'année antérieure, avec un niveau de 36,5 millions de m² de constructions commencées, sans toutefois atteindre le seuil des 40 millions de m², dépassé en 2000 et 2001, et *a fortiori* les niveaux élevés du début des années 1990. En particulier, le marché des bureaux ne connaît pas aujourd'hui, avec 4,1 millions de m², les spéculations du début des années 1990. Alors que le redressement de la construction non résidentielle s'explique généralement par la bonne tenue de la commande privée, le bon résultat de 2004 provient d'une commande publique soutenue et d'une moindre

baisse de l'investissement privé. L'investissement des administrations publiques augmente en effet de 5,6 % en volume en 2004 (graphique 4). Plusieurs facteurs ont renforcé cette hausse : les investissements communaux dans le secteur de la culture et des loisirs, la construction de bâtiments d'enseignement par les départements et les régions notamment (+10,5 % en volume) et une croissance forte dans la construction de bâtiments de santé (+13,4 % en volume), avec le début de réalisation du « plan hôpital 2007 », annoncé en 2003 par le ministre de la Santé. Ce plan prévoit de mobiliser en cinq ans plus de 10 milliards d'euros pour l'investissement de santé, ce qui laisse augurer une bonne année 2005.

L'entretien-amélioration en hausse

En dépit de la hausse des prix, l'année 2004 est marquée par la bonne tenue des travaux d'entretien-amélioration. L'activité y est soutenue par la commande publique, avec une hausse du volume d'entretien du bâtiment non résidentiel - bâtiments scolaires, établissements de santé et bâtiments consacrés à la culture et aux loisirs. Tiré par la commande publique, l'ensemble des travaux d'entretien non résidentiel croît de 1,1 %. L'investissement en logement des ménages est constitué par les logements neufs et le gros entretien-amélioration des logements. Depuis 1990, la part du gros entretien-amélioration augmente régulièrement ; elle représente désormais plus de la moitié de l'investissement des ménages. Le maintien

d'une TVA à 5,5 % et un assouplissement des conditions de financement ont favorisé la demande de travaux des ménages (+1,6 % en volume en 2004), dont plus d'un quart est financé par le crédit.

Les travaux publics ralentissent

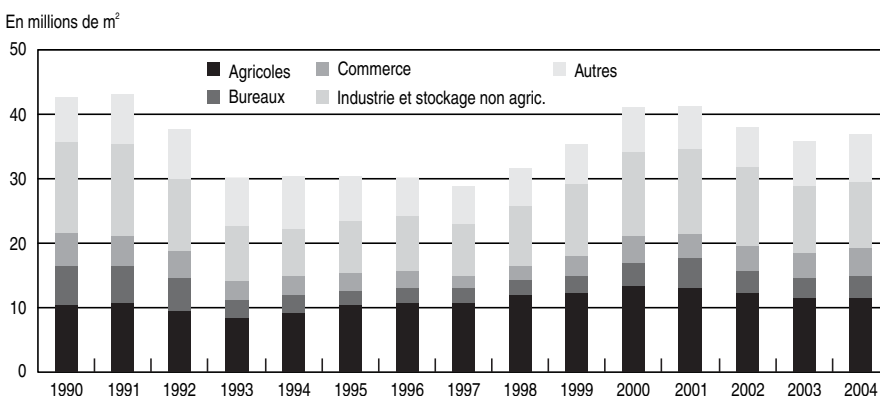
Dans les travaux publics, l'activité est dynamique depuis l'année 2000, avec une brève interruption en 2002. L'investissement en travaux publics ralentit néanmoins en 2004 (+1,8 % en volume), malgré la bonne tenue des grands travaux (graphique 5).

Après trois années de travaux, le viaduc de Millau a été ouvert le 16 décembre 2004 par le concessionnaire. Délégué du service public, celui-ci a assumé lui-même le coût particulièrement élevé du projet (400 millions d'euros). Cet exemple est révélateur d'une tendance à l'accroissement de la contribution du secteur privé à l'investissement en travaux publics. Dès 2002, l'investissement des sociétés non financières représente plus de 50 % de l'investissement en travaux publics ; si on y adjoint la contribution des ménages, qui oscille entre 5 % et 6 % de l'investissement total (voiries et réseaux divers), la part des administrations publiques est inférieure au seuil de 45 % depuis 2002.

L'emploi progresse depuis sept ans

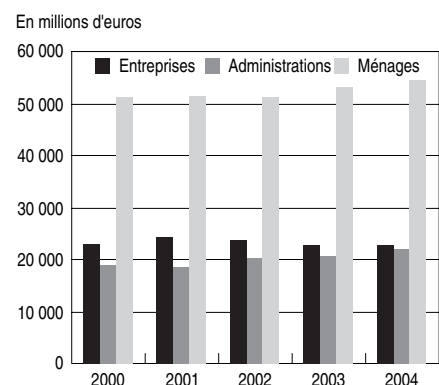
En 2004 comme en 2003, la construction fait partie des secteurs les plus dynamiques en termes de création d'emplois. 25 000 emplois (intérim compris) ont été

③ Mises en chantiers de bâtiments non résidentiels



Source : DAEI-SES : SITADEL, ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer

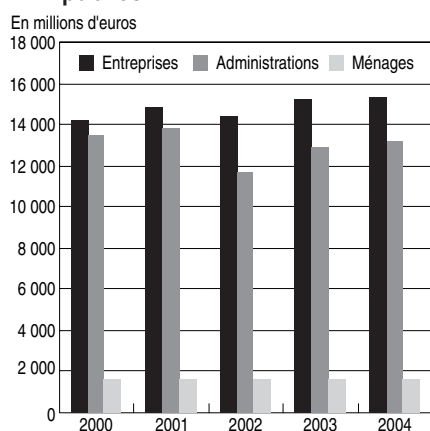
④ Investissement en bâtiment



Source : Insee

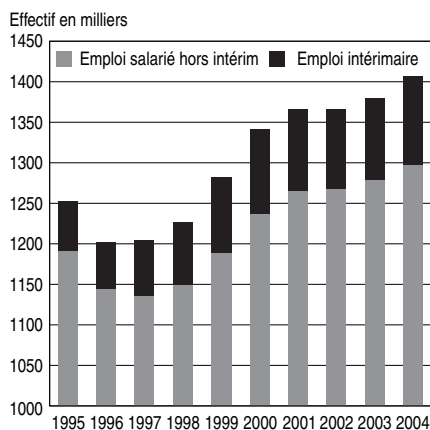
créés dans la construction. Au regard de la réduction de l'emploi industriel, la construction se porte bien. Les créations nettes d'emplois dans la construction (intérim compris) représentent les deux tiers de celles de l'ensemble de l'économie. Ces créations d'emplois s'accompagnent d'une stabilité de la durée du travail. Les gains de productivité horaire fléchissent (+ 0,5 % en moyenne annuelle), ainsi que les gains de productivité par tête (+ 0,5 %). Ces gains de productivité se situeraient dans la moyenne de long terme.

⑤ Investissement en travaux publics



Source : Insee

⑥ L'emploi salarié dans la construction



Source : Insee - Dares

Depuis sept ans, l'emploi salarié (hors intérim) a augmenté chaque année (graphique 6). Les effectifs de salariés (hors intérim) ont progressé de 17 000 du 1^{er} janvier 2004 au 1^{er} janvier 2005, soit + 1,4 %. La hausse de 2004 fait partie des hausses les plus importantes de ces dernières années. Au cours des années 1999, 2000 et 2001, le nombre de salariés (hors intérim) dans la construction avait augmenté à un rythme plus soutenu qu'en 2004, entre 2 % et 4 %. D'après les enquêtes de conjoncture dans le bâtiment, les entreprises rencontrent des difficultés de recrutement dans certaines professions : maçons, peintres et électriciens notamment. De ce fait, le recours au travail intérimaire augmente de 7 200 soit + 9,4 % en 2004. La part des intérimaires travaillant dans la construction est de 18,8 % en 2004, proportion jamais atteinte depuis 1996. L'emploi confirme la prospérité globale de la construction en 2004.

Mesures d'aide au logement

En 2004, aucune mesure nouvelle d'aide au logement n'a été adoptée. Les mesures en vigueur en 2003 sont maintenues : amortissement de Robien, prêt à taux zéro, 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).

Sources

Les résultats concernant la production et l'investissement présentés ici sont issus des nouveaux comptes nationaux en base 2000. Certains chiffres, en particulier en niveau, diffèrent de ceux publiés habituellement par le ministère de l'Équipement ; toutefois, les évolutions sont du même ordre. 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 Euroconstruct.

Définitions

Les **constructions autorisées** sont les opérations de construction neuve de logements ou de locaux à usage autre qu'habitation qui ont fait l'objet de permis de construire. La décision est prise par l'autorité publique compétente selon le cas (mairie, préfecture...).

Les **constructions commencées** sont désignées comme telles après réception de la déclaration d'ouverture de chantier. Un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole ou les fondations sont entreprises sur une partie ou la totalité des constructions autorisées.

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 2004, ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, direction des Affaires Économiques et Internationales (DAEI).

Bulletin de la Banque de France, n° 135, mars 2005.

FMI, *World economic Outlook*, septembre 2004.

Note de conjoncture de l'Insee, mars 2005.
The European Housing Market, Euroconstruct, décembre 2004.

INSEE PREMIÈRE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : 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

A RETOURNER A : 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 2005

Abonnement annuel = 70 € (France) 87 € (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 : Mireille Brunet
Code Sage IP051021
ISSN 0997 - 3192
© INSEE 2005

