

Fléchissement limité de la construction en 2002 - 2003

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

Après quatre années de croissance, la construction fléchit en 2002 : la production diminue de 0,7 % en volume dans le bâtiment, et de 2 % dans les travaux publics. La construction de logements redevient l'élément moteur de la croissance du bâtiment, alors que la construction de bâtiments non résidentiels régresse. Les travaux publics subissent un ralentissement des commandes, surtout dû à la baisse d'investissement des collectivités locales.

Compte tenu des niveaux élevés atteints depuis 1999 et maintenus jusqu'en 2001, la construction a cependant bien résisté en 2002. De ce fait, le secteur ne perd aucun emploi permanent, l'ajustement ayant porté uniquement sur les effectifs intérimaires.

Pour 2003, les perspectives continuent d'être meilleures pour la construction de logements que pour les bureaux, bâtiments industriels et travaux publics.

Après trois années consécutives de forte progression (+ 5,9 % en 1999, + 6,9 % en 2000 et + 2,1 % en 2001), la production du bâtiment baisse de 0,7 % en volume (tableau 1). Cette légère baisse recouvre toutefois trois situations bien différentes : une construction de logements en légère progression, une activité d'entretien-amélioration quasi-stable, et un secteur non-résidentiel en net recul.

Le logement neuf reste bien orienté

Depuis 1999, le nombre de logements mis en chantier a toujours dépassé les 300 000 unités (graphique 1). C'est encore le cas en 2002, avec 192 000 logements individuels et 111 000 logements collectifs.

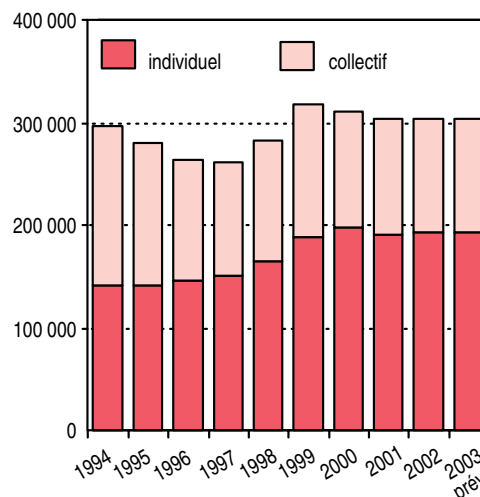
La construction neuve résidentielle a en effet bénéficié de plusieurs atouts : la hausse

continue du revenu des ménages, le bas niveau des taux d'intérêt, le prêt à taux zéro réservé aux primo-accédants à la propriété, ainsi que les différents dispositifs d'amortissement destinés aux propriétaires-bailleurs (*encadré*). La maison individuelle représente toujours le secteur le plus porteur, avec 63 % des mises en chantier en 2002, alors que le logement collectif régresse légèrement (- 1 %) ; cette baisse est surtout due au logement locatif social (41 000 logements neufs en 2002 contre 44 000 en 2001).

En effet, alors que les mesures de relance du logement social ont porté en 2001 sur la construction neuve, elles se sont plutôt réorientées en 2002 vers des opérations d'acquisition-amélioration, en particulier à cause de la loi SRU : cette loi impose un quota de 20 % de logements sociaux aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants. Pour s'y conformer, celles-ci ont acquis de nombreux logements à réhabiliter, opérations moins coûteuses et plus rapides à mettre en œuvre que la construction de logements neufs.

Début 2003, la construction neuve reste l'élément moteur de la croissance du bâtiment, soutenue en particulier par une pénurie de

① Logements mis en chantier



Source : SITADEL - SES - Ministère de l'Équipement

logements locatifs dans les grandes villes. Les promoteurs immobiliers indiquent que la demande de logements, destinés à l'occupation personnelle comme à la location, est stabilisée à un niveau élevé et que le délai d'écoulement moyen a encore baissé pour s'établir à 5,7 mois fin 2002. Le nombre des autorisations de construire accordées en 2002 dépassait d'ailleurs le seuil des 350 000 logements. En 2003, la construction de maisons individuelles avoisinerait les 191 000 unités ; le logement collectif se situerait aux alentours de 110 000 unités

car il est soutenu par le dispositif *Besson* utilisé dans 30 % des ventes des promoteurs en 2002. Ce dispositif sera d'ailleurs prochainement remplacé par le dispositif *de Robien*, plus favorable aux acquéreurs de logements neufs destinés à la location : en effet, les plafonds de loyers seront relevés de façon très sensible (+ 40 % à Paris par exemple), le plafond de ressources pour les futurs locataires sera supprimé, et la location aux ascendants ou descendants des propriétaires sera à nouveau possible immédiatement.

L'activité d'entretien du logement est toujours élevée

Après les niveaux exceptionnellement élevés atteints en 2000 et 2001, on pouvait s'attendre à une chute sensible de l'activité d'entretien-rénovation de logement en 2002. Il n'en a rien été : la baisse reste très limitée (- 1,1 % en volume). D'une part, le nombre des transactions sur les logements anciens augmente de manière continue depuis deux ans, d'autre part la baisse de la TVA sur les travaux d'entretien a été prolongée jusqu'à fin 2003.

La hausse des prix enregistrée depuis deux ans par les indices de prix de l'entretien-amélioration ne semble pas être un frein pour ce secteur. En effet, les artisans ont encore une activité soutenue au 1^{er} trimestre 2003 et leurs carnets de commandes correspondent à 5,5 mois d'activité.

Le bâtiment non résidentiel régresse en 2002

Après deux années de forte hausse (+ 12 % en 1999, + 15 % en 2000) et une année de stabilité (+ 1 % en 2001), les mises en chantier de bâtiments non résidentiels régressent en 2002 de 6,6 % (*graphique 2*). Elles subissent la dégradation de l'activité économique et la forte baisse de l'investissement des entreprises.

C'est pour les bureaux que la baisse est la plus forte (- 20 %), puis pour les bâtiments industriels (- 9 %), tandis que les commerces stagnent ; ces diminutions reflètent la baisse de 2,9 % du volume des investissements des sociétés non financières en 2002 (*graphique 3*). En région parisienne, les stocks de bureaux disponibles fin 2002 ont d'ailleurs doublé par rapport à l'année précédente.

Comme on l'observe habituellement en période post-électorale, les investissements des collectivités locales sont à un niveau relativement bas. Ainsi les bâtiments administratifs qu'elles réalisent sont eux aussi en repli, notamment les équipements de culture et de loisirs.

L'activité d'entretien-rénovation dans le secteur non résidentiel, comme dans le logement, régresse légèrement (- 2 % en volume) par rapport au haut niveau atteint en 2000 - 2001.

1 La production de bâtiment et de travaux publics et son affectation

en milliards d'euros courants HTD (hors TVA déductible)

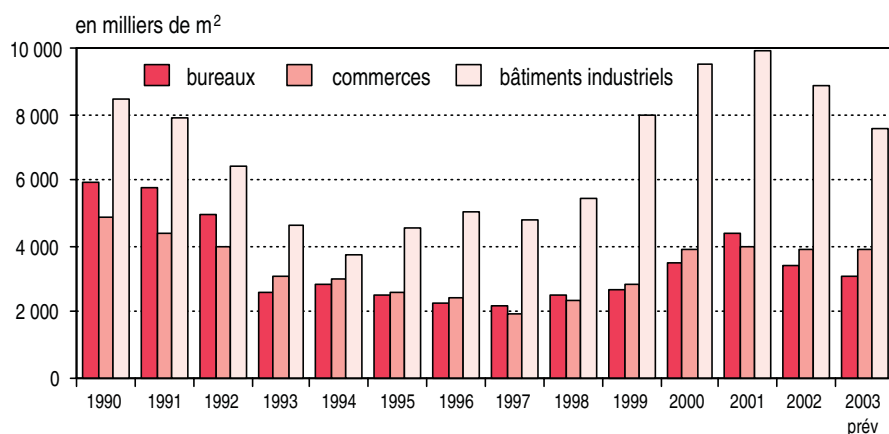
Bâtiment	Valeur 2001	Évolution 2002 en %		Valeur 2002
		Volume	Prix	
Production au prix de base	132,14	- 0,7	+ 3,3	135,78
TVA	11,18			11,38
Autres impôts sur production	0,65			0,64
TOTAL	143,97	- 0,7	+ 3,3	147,80
Investissement (FBCF)	101,10	+ 0,7	+ 3,2	103,72
Consommation finale	8,70	+ 0,4	+ 4,2	9,10
Consommations intermédiaires *	34,25	- 1,1	+ 3,5	35,08
Variations de stocks	- 0,08			- 0,10

Travaux publics	Valeur 2001	Évolution 2002 en %		Valeur 2002
		Volume	Prix	
Production au prix de base	35,95	- 2,0	+ 2,7	36,18
TVA	3,22			3,22
Autres impôts sur production	0,03			0,03
TOTAL	39,20	- 2,0	+ 2,7	39,43
Investissement (FBCF)	32,46	- 2,9	+ 2,7	32,38
Consommations intermédiaires *	6,74	+ 1,8	+ 2,7	7,05

* Y compris sous-traitance

Source : INSEE - Comptes de la nation 2002

2 Mises en chantier de bâtiments non résidentiels



Source : SITADEL - SES - Ministère de l'Équipement

Début 2003, les perspectives restent celles d'une poursuite de la baisse, les autorisations de construire accordées en 2002 ayant chuté de 10 % ; au 1^{er} trimestre 2003, le recul est toujours sensible sur les bureaux et sur les bâtiments industriels, mais on note une reprise de la construction de bâtiments publics et des commerces.

Diminution des travaux publics en 2002

Après trois années de croissance, la production de travaux publics a reculé de 2 % en 2002, après avoir crû de + 6,5 % en 2000 et + 2,6 % en 2001 (tableau 1).

Ce recul est dû au ralentissement des commandes des deux plus gros donneurs d'ordre du secteur : les collectivités locales (46 % des commandes) et le secteur privé (27 %) (graphique 4).

La baisse d'investissement des collectivités locales était prévisible car elle est habituelle après les élections municipales. Celle du secteur privé (essentiellement des travaux de terrassements, voirie et réseaux divers) est due à la chute de la construction neuve non résidentielle.

Les seuls investissements en hausse en 2002 sont ceux des grandes entreprises du secteur des transports : Réseau Ferré de France avec le TGV Est, la RATP, le port autonome du Havre par exemple.

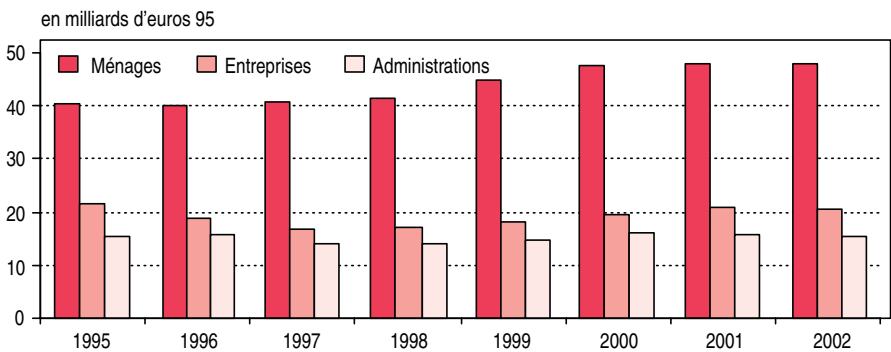
Les prix sont en hausse modérée en 2002 : l'index TP01 croît de 2,9 % après 1,8 % en 2001 et 6,5 % en 2000.

L'emploi dans la construction reste stable

Le fléchissement de l'activité en 2002 n'a eu que peu de conséquences sur l'emploi : les effectifs salariés permanents de la construction sont restés stables avec 1 260 000 personnes au 31 décembre 2002 ; pour le bâtiment comme pour les travaux publics, l'ajustement s'est effectué sur les effectifs intérimaires, qui sont passés de 114 000 à 106 000 équivalents-temps plein (graphique 5).

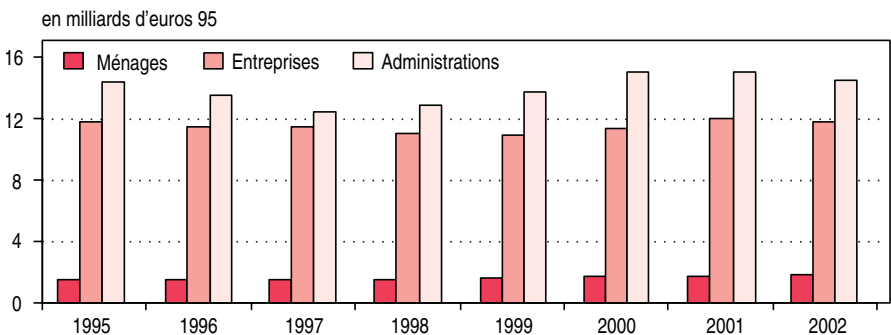
Dans le bâtiment, c'est la bonne tenue du secteur du logement (neuf et entretien) qui a permis de maintenir un niveau

③ Investissement en Bâtiment - prix 95



Source : INSEE - Comptes de la nation 2002

④ Investissement en Travaux Publics - prix 95



Source : INSEE - Comptes de la nation 2002

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. Les plus récentes sont les suivantes :

mesures fiscales :

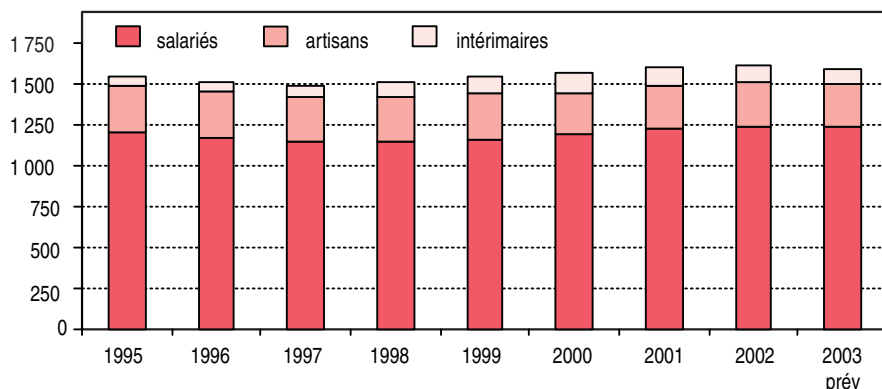
- *amortissement « Besson »* : il a remplacé l'amortissement « Périssol » le 1^{er} janvier 1999 ; applicable aux logements neufs, il permet un amortissement total de 65 % du prix du logement sous réserve de plafonnement des loyers d'une part et des ressources des locataires d'autre part ;
- *amortissement « de Robien »* : il se substituera prochainement au précédent : les plafonds de loyer sont substantiellement relevés (+ 40 % par exemple à Paris), et le plafond de ressources concernant les locataires est supprimé ; la location aux ascendants ou descendants des propriétaires est possible immédiatement ;
- *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 ; cette mesure devrait prendre fin le 31 décembre 2003, mais la Commission européenne étudie actuellement sa pérennisation.

prêts et primes :

- *prêts à taux zéro* : environ 110 000 par an ; 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'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et primes d'amélioration de l'habitat*, au profit de propriétaires bailleurs ou occupants ;
- *PLUS (prêts locatifs à usage social)* : mis en place en octobre 1999, au taux de 3,45 %, ils sont destinés à la construction neuve du secteur HLM, qui bénéficie d'une TVA à 5,5 % ;
- *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.

⑤ Évolution de l'emploi dans la construction



Source : INSEE - DARES

d'emploi élevé. L'effectif intérimaire a baissé de 5 % seulement, passant de 82 000 à 78 000 équivalents-temps plein. L'emploi dans la construction a augmenté au premier trimestre 2003 (+ 0,4 %). L'opinion des chefs d'entreprises sur les perspectives d'emploi continue à être relativement stable, d'autant plus qu'ils font état d'un niveau toujours élevé de leurs carnets de commandes : ceux-ci représentent encore, fin mars 2003, 5,7 mois d'activité.

Dans l'ensemble de la construction, les créations d'entreprises ont d'ailleurs fortement progressé au 1^{er} trimestre 2003 : 10 200 nouvelles entreprises, soit une hausse de 8,3 % par rapport au 1^{er} trimestre 2002.

Définitions

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, y compris la sous-traitance. Elle 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. 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).

Les **IPEA** sont les Indices de Prix de l'Entretien et de l'Amélioration publiés par le ministère de l'Équipement.

Pour en savoir plus

« Les comptes de la Nation en 2002- La consommation s'infléchit, la demande des entreprises recule » - *Insee première* n° 894, avril 2003.

« La construction au 1^{er} trimestre 2003 », *bulletin statistique du SES*, ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer (METLTM) - Direction des Affaires Économiques et Internationales (DAEI).

« Activité et emploi dans le BTP », juin 2003, METLTM - DAEI.

« Rapport sur les comptes de la nation 2002 », *Insee Résultats*, à paraître en 2003.

« Rapport de la France à la Commission européenne relatif à l'évaluation des baisses ciblées de TVA sur certains services à forte intensité de main-d'œuvre », octobre 2002, ministère de l'Économie, des finances et de l'industrie.

« L'investissement des administrations publiques locales - Influence de la décentralisation et du cycle des élections municipales », *Insee première* n° 867, octobre 2002.

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 Info Service, Service Abonnement B.P. 409, 75560 Paris CEDEX 12
Tél. : 01 53 17 88 45 Fax : 01 53 17 89 77

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2003

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 : CR
Code Sage IP03906
ISSN 0997 - 3192
© INSEE 2003



INSEE
INSTITUT NATIONAL
DE LA STATISTIQUE
ET DES ÉTUDES
ÉCONOMIQUES