

# Quand le bâtiment va... mieux

## La construction en 1998 et début 1999

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

**A**près sept années consécutives de baisse, l'activité de la construction s'est redressée en 1998 : + 1,5 % en volume par rapport à 1997. Toutefois, ce redressement est encore fragile. L'amélioration est sensible dans le bâtiment (+ 2,1 %), en revanche les travaux publics (- 0,6 %) stagnent toujours faute de nouveaux grands chantiers. L'amélioration dans le secteur de la construction neuve a conduit les entreprises de bâtiment à embaucher en 1998.

Les perspectives d'activité pour 1999 s'annoncent excellentes pour le bâtiment mais semblent rester médiocres pour les travaux publics.

En 1998, le secteur de la construction, en récession depuis sept ans, a renoué avec la croissance : sa production a augmenté de 1,5 % en volume. La reprise est encore faible, mais la chute est enrayée.

Cette nouvelle croissance est l'œuvre du secteur du bâtiment (+ 2,1 %), aussi bien pour les logements que pour les bâtiments non résidentiels.

### La construction de logements neufs progresse en s'accéléralant

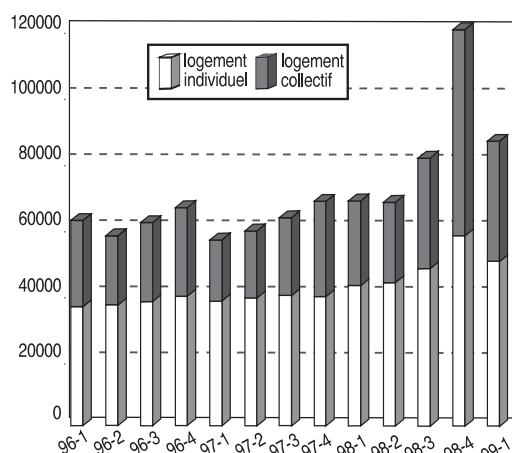
Le nombre de *logements mis en chantier* est passé de 260 000 en 1997 à 283 000 en 1998, soit une hausse de 9 %.

Le secteur de la maison individuelle est toujours très porteur avec une progression de 11 % du nombre des mises en chantier. Pour le logement collectif, la hausse n'est que de 6,8 %, recouvrant une situation contrastée : la construction privée a augmenté car elle a bénéficié du dispositif « Périssol » (cf. encadré) tandis que la construction locative aidée est toujours en baisse, le nom-

bre de logements locatifs aidés par des financements de l'État (PLA) ayant diminué de 15 %.

La progression des mises en chantier doit se poursuivre : le nombre de *logements autorisés* s'est envolé au dernier trimestre de 1998 (+ 61 % par rapport au dernier trimestre de 1997) et s'établit sur l'année à 376 000 contre 300 000 en 1997, soit une hausse record de 25 % (graphique 1). Le gonflement de la demande au quatrième trimestre 1998 a pu résulter d'un effet de calendrier lié à la prochaine disparition du dispositif Périssol : pour pouvoir bénéficier de ce dispositif d'amortissement fiscal de logements neufs destinés à la location, les constructions devaient impérativement avoir été autorisées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1999. Sans attendre l'entrée en vigueur de la loi « Besson » le 1<sup>er</sup> janvier 1999, les constructeurs ont multiplié les demandes de permis de construire avant la fin de 1998. Toutefois, en termes de production, la forte augmentation du volume des autorisations accordées en 1998 ne se fait pas encore sentir dans le bilan 1998 : la production de bâtiments a progressé de 2,1 % en volume (tableau 1) : elle porte la marque des autorisations de construire accordées en 1996 et 1997, dont le nombre était en baisse.

① Les autorisations de construire



Source : DAEI, SES

## 1 La production de BTP et son affectation

Milliards de francs courants, hors TVA déductible

Bâtiment	Valeur 1997	Évolution 98/97 en %		Valeur 1998
		Volume	Prix	
Production (au prix de base)	662,7	+2,1	+1,1	684,6
TVA	74,3			75,9
Autres impôts sur production	3,2			3,3
Investissement <sup>1</sup>	517,2	+2,1	+0,9	533,1
Consommation finale	51,6	+1,0	+1,9	53,2
Consommation intermédiaire <sup>2</sup>	175,0	+1,6	+1,3	180,0
Variations de stocks	-3,7	n.s.		-2,5

Travaux publics	Valeur 1997	Évolution 98/97 en %		Valeur 1998
		Volume	Prix	
Production (au prix de base)	193,0	-0,6	+0,4	192,8
TVA	16,8			16,8
Autres impôts sur production	0,2			0,2
Investissement <sup>1</sup>	173,7	-0,8	+0,4	173,3
Consommation intermédiaire <sup>2</sup>	36,3	+0,2	+0,4	36,5

1. Formation brute de capital fixe.

2. Y compris sous-traitance.

Source : comptes de la nation 1998, base 95 - Insee

### 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 :

– *exonération de la TVA* de 20,6 % sur les ventes de terrains à bâtir aux particuliers, remplacée par des droits de mutations de 4,8 %, à compter du 22 octobre 1998 ;

– *diminution des droits de mutation* dès le 1<sup>er</sup> septembre 1998 par suppression de la taxe régionale sur les ventes de logements ;

– *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 1<sup>er</sup> janvier 1999, et acquis avant le 31 août 1999 ;

– *amortissement « Besson »* qui remplace le précédent à compter du 1<sup>er</sup> 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 ;

– *crédit d'impôt sur le revenu*, créé par la loi de finances 1998, pour les dépenses d'entretien et de revêtement de surfaces réalisées dans la résidence principale par le propriétaire ou par le locataire (ce dispositif complète la réduction d'impôt pour

les dépenses liées aux gros travaux dans la résidence principale) ;

– *réduction à 5,5 % de la TVA* applicable aux dépenses d'amélioration bénéficiant d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1999 ;

– *création du statut de bailleur privé* dès le 1<sup>er</sup> 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)*, destinés au secteur locatif social (HLM) ;

– *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.

## Le gros entretien de logement toujours bien orienté

En 1998, l'investissement en logement neuf a augmenté de 1,6 % en volume. L'investissement des ménages a crû de 2,4 %, favorisé par la croissance du revenu des ménages et le niveau des taux d'intérêt. À l'inverse, l'investissement des entreprises a reculé de 2,1 % (- 5 % pour les organismes de HLM - *tableau 2*).

Dans l'investissement total en logement, les travaux de gros entretien et de réhabilitation représentent une part équivalente à celle de la construction neuve ; ils ont d'ailleurs soutenu l'activité du secteur pendant les années de crise.

En 1998, ces travaux ont progressé de 0,7 % en volume. Cette croissance est tout d'abord due aux travaux du secteur non aidé, dynamisés par deux facteurs :

– la baisse des taux d'intérêt qui a incité de plus en plus de ménages à recourir aux prêts du secteur libre ;

– la mise en place d'une nouvelle mesure fiscale dans la loi de finances pour 1998 : 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.

Cette croissance a également été soutenue par les travaux de réhabilitation du parc locatif social, subventionnés par les primes (Palulos - cf. *encadré*) dont l'enveloppe a substantiellement augmenté pour le début de 1998.

### Reprise des bâtiments non résidentiels

Pour les *locaux non résidentiels* aussi, les autorisations de construire (+ 15 %) comme les mises en chantier (+ 9 %) ont nettement augmenté en 1998, après sept années consécutives de dégradation. Pour les mises en chantier, cette amélioration est due essentiellement au secteur privé.

Les hausses les plus fortes sont enregistrées dans la construction de bâtiments industriels (+ 14 %) et de commerces (+ 21 %), qui avait subi les plus fortes baisses les années précédentes. Ce dynamisme est lié à la reprise des investissements des entreprises en 1998 et à la nécessité d'accroître les capacités de production.

Les mises en chantier de bureaux sont également en hausse sensible, notamment pour reconstituer les stocks de bureaux disponibles, en baisse continue depuis trois ans. De plus, le parc de bureaux vacants a nettement vieilli : 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 11 % en 1998 ; la forte croissance économique de 1998 (+ 3,2 %) a notamment profité au secteur tertiaire et le marché commence à être assez tendu, surtout pour des bureaux de bonne qualité.

Dans la construction destinée au secteur public, seules ont progressé les mises en chantier dans le domaine de la culture et des loisirs ; en revanche, les bâtiments d'enseignement ou de santé pâtissent de la rigueur budgétaire. L'activité liée à l'entretien-rénovation de bâtiments non résidentiels est également en légère hausse en 1998 par rapport à 1997 (+ 1 % environ).

### L'année 1999 se présente sous de bons auspices

Pour le premier semestre 1999, les perspectives des chefs d'entreprises de plus de 10 salariés, comme celles des artisans, apparaissent encore meilleures qu'en 1998, grâce au dynamisme du secteur de la construction neuve de logements comme de bâtiments non résidentiels : les carnets de commandes promettent une croissance soutenue pour 1999. De plus, les entreprises ont commencé à reconstituer leurs marges : la baisse des coûts des matériaux de construction a pu favoriser ce mouvement (l'index BT01 a baissé tout au long du 2<sup>me</sup> semestre 1998 – cf. *Pour comprendre ces résultats*).

L'activité liée à la construction de logements est à l'abri d'un retournement à court terme. Bien que le secteur de la maison individuelle soit toujours le moteur de la croissance de la construction neuve, la construction de logements collectifs n'est pas en reste : + 33 % pour les autorisations de construire en 1998, contre + 20 % pour l'individuel. Les prévisions de mises en chantier pour 1999 sont extrêmement favorables, notamment pour

l'Île-de-France, tant pour les promoteurs privés que pour les promoteurs publics (maintien de l'enveloppe des PLA en 1999). Le premier trimestre 1999 est déjà excellent : 83 000 logements ont été mis en chantier contre 68 000 l'année précédente, soit une progression de 22 %. Les entrepreneurs anticipent également une bonne tenue de l'activité de l'entretien-amélioration pour 1999, grâce notamment aux nouveaux avantages fiscaux liés aux travaux de rénovation dans les résidences principales.

Les perspectives pour 1999 sont également excellentes pour la construction de bâtiments non résidentiels : les autorisations de construire ont progressé de 15 % en 1998, les plus fortes hausses concernant les bâtiments industriels (+ 34 %), les commerces (+ 24 %) et, dans une moindre mesure, les bureaux (+ 7,6 %). Les mises en chantier du premier trimestre 1999 confirment cette tendance : + 38 % pour les bâtiments industriels et + 36 % pour les bureaux par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 1998.

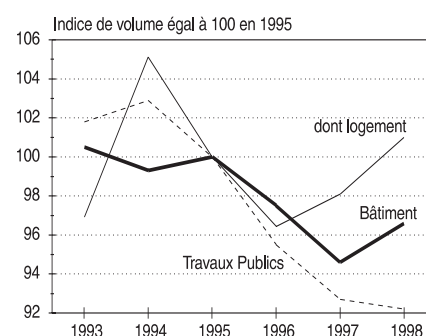
L'entretien des bâtiments industriels ainsi que la réhabilitation de bureaux

devraient également continuer à progresser au même rythme qu'en 1998.

### Travaux Publics : soutenus par les collectivités locales

En 1998, la production des entreprises de travaux publics a encore diminué (- 0,6 %), mais beaucoup moins vite que de 1994 à 1997. Les investissements des collectivités locales ainsi que la commande privée ont soutenu l'activité et presque compensé le repli des investissements de l'État et des

### ② Investissement en construction



Source : comptes de la nation 1998, base 95 - Insee

### ② Investissement en BTP par catégorie d'investisseur

Milliards de francs courants, hors TVA déductible

	Valeur 1997	Évolution 98/97 en %		Valeur 1998
		volume	prix	
<b>Bâtiment</b>				
Ménages	277,0	+1,9	+0,9	284,9
Sociétés non financières et entreprises individuelles	117,0	+0,9	+1,0	119,5
Administrations publiques	96,6	+1,8	+0,7	99,1
Autres	26,6	+10,4	+0,8	29,7
<b>Total</b>	<b>517,2</b>	<b>+2,0</b>	<b>+1,0</b>	<b>533,1</b>
<b>Travaux Publics</b>				
Ménages	10,1	+2,0	+0,4	10,4
Sociétés non financières et entreprises individuelles	77,2	-3,1	+0,3	75,1
Administrations publiques	86,3	+1,4	+0,4	87,9
<b>Total</b>	<b>173,7</b>	<b>-0,8</b>	<b>+0,4</b>	<b>173,3</b>
<b>Ensemble du BTP</b>				
Ménages	287,1	+1,9	+0,9	295,2
Sociétés non financières et entreprises individuelles	194,2	-0,5	+0,7	194,6
Administrations publiques	183,0	+1,6	+0,5	186,9
Autres	26,6	+10,4	+0,8	29,7
<b>Total</b>	<b>690,9</b>	<b>+1,4</b>	<b>+0,8</b>	<b>706,4</b>
<b>dont logement</b>				
Ménages	280,7	+2,4	+0,9	289,9
Sociétés non financières et entreprises individuelles	46,1	-2,1	+0,8	45,5
Administrations publiques	3,8	n.s.		3,6
Autres	4,7	n.s.		4,5
<b>Total</b>	<b>335,4</b>	<b>+1,6</b>	<b>+0,8</b>	<b>343,5</b>

Source : comptes de la nation, base 95 - Insee

sociétés d'autoroutes (*graphique 2*). En effet, les collectivités locales sont les commanditaires d'environ 40 % de l'activité des travaux publics, et la reprise de leurs investissements (+ 6 % en 1998) a été favorisée par l'assainissement de leur situation financière dû à une politique de désendettement active et à la baisse des taux d'intérêt. La commande privée, constituée surtout de travaux de voirie, de réseaux divers et de terrassements, a été dynamisée par la bonne conjoncture du secteur du bâtiment et par la reprise des investissements des entreprises.

En revanche, les travaux commandés par l'État ou les grandes entreprises publiques sont en baisse : contraction du budget d'entretien des routes, fin de la plupart des grands chantiers (TGV-Méditerranée, EOLE, METEOR), et forte baisse du programme autoroutier (- 18 % en 1998).

En 1999, l'activité du secteur des travaux publics devrait être meilleure qu'en 1998 si l'on en juge par la progression des marchés conclus au cours du 2<sup>me</sup> semestre 1998. Néanmoins la hausse attendue de l'activité n'excédera pas 1 à 1,5 % ; comme en 1998, elle proviendra essentiellement des collectivités locales ainsi que de la commande privée.

Les collectivités locales disposent aujourd'hui de bonnes capacités d'auto-financement ; en outre, elles devraient bénéficier d'une progression de leurs ressources en 1999 (les concours financiers de l'État étant désormais partiellement indexés sur le PIB), ainsi que de mesures fiscales comme la baisse du taux de TVA sur les investissements en matière de retraitement de déchets par exemple. Les bonnes perspectives de la construction neuve, résidentielle ou non, devraient quant à elles faire progresser les travaux de VRD (voirie et réseaux divers) et de terrassements, d'autant plus que l'on observe une nette décélération des

coûts (l'index TP01 baisse depuis juillet 1998 comme l'index BT01).

S'agissant de la commande publique, seuls sont notables les investissements réalisés par Aéroport de Paris à Roissy. Il faudra attendre l'an 2000 et le démarrage du chantier du TGV Est pour voir une reprise dans ce domaine.

Compte tenu de ces contraintes, les entreprises de travaux publics continuent de rechercher des grands chantiers à l'étranger : le chiffre d'affaires réalisé sur ces marchés est en progression constante depuis 1994 et représente aujourd'hui près du tiers du chiffre d'affaires du secteur. Les marchés conclus en 1998 sont en hausse, avec notamment d'importants contrats en Europe et en Afrique qui contribueront à soutenir ce secteur.

### Stabilisation de l'emploi

En moyenne, en 1998, la branche construction a employé 1 113 000 personnes, dont 82 000 intérimaires environ (25 000 dans les travaux publics et 57 000 dans le bâtiment). Si l'emploi (hors intérim) dans la construction est encore en légère baisse en 1998 (- 0,8 %), la progression du travail intérimaire est forte (près de 22 %). On constate ainsi une progression si l'on intègre le travail intérimaire. Toutefois, celle-ci recouvre une poursuite de la diminution des effectifs dans le secteur des travaux publics (- 4 000 emplois en 1998) et une progression dans le secteur du bâtiment (+ 11 000 emplois). Cette progression est surtout due à la reprise de la construction neuve de logements et de bâtiments industriels et commerciaux, mais aussi au bon niveau de l'activité des travaux d'entretien-amélioration.

La diminution du chômage, entamée en 1997, s'est accélérée en 1998 : 263 700 demandeurs d'emplois fin décembre 1998 dans le secteur de la construction contre 294 200 fin dé-

cembre 1997, soit une baisse de 10,4 % (contre - 4,6 % pour l'ensemble de l'économie).

La situation de l'emploi devrait continuer à s'améliorer dans les prochains mois, selon la dernière enquête de conjoncture effectuée auprès des chefs d'entreprise de bâtiment.

### 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 réalisé 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).

### Pour en savoir plus

Bulletin statistique du SES : la construction au 1er trimestre 1999, *METL (Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement)*, *DAEI (Direction des affaires économiques et sociales)*.

Activité et emploi dans le BTP - n° 19 - mai 1999, *METL - DAEI*.

Rapport sur les comptes de la nation 1998, *Insee*, à paraître en juillet 1999.

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

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 1999

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 :

Baudouin Seys

Rédacteurs : J-W Angel,

C. Dulon, A.C. Morin, S. Tagnani

Maquette : F. Buhot

Code Sage IP99666

ISSN 0997 - 3192

© INSEE 1999