



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ministère
des Transports
de l'Équipement
du Tourisme
et de la Mer

Près de 100 millions de mètres carrés ont été autorisés à construire en 2005 en France

Vincent Baudrand, Catherine Gilles et Benoît Hurpeau (SESP)

SESP en bref

2005 a été une année record pour la construction en France. Au total, les permis de construire accordés pour la construction de logements et de bâtiments non résidentiels ont représenté près de 100 millions de mètres carrés. Plus de la moitié de cette surface, 52 millions de mètres carrés, correspond à 512 000 logements autorisés en 2005.

Les autorisations de construire de logements ont ainsi progressé de 12 % par rapport à 2004, et les mises en chantier de 13 %. En 2004, année exceptionnelle, les hausses avaient été de 22 % par rapport à 2003 sur les autorisations et de 15 % sur les mises en chantier.

Les mises en chantier de bâtiments non résidentiels sont restées stables en 2005, la commande publique d'équipements collectifs ayant fortement soutenu le secteur non résidentiel en 2003 et 2004. En revanche, les autorisations de construire de bâtiments non résidentiels sont très fortement reparties à la hausse en 2005, sous l'impulsion des investissements des entreprises privées.

Sur les six premiers mois de 2006, le logement croît moins vite qu'en 2005 alors que le secteur des bâtiments non résidentiels retrouve une activité plus soutenue.

Le bilan de la construction en France en 2005 marque des évolutions contrastées selon les types de maître d'ouvrage et de construction dans les deux grands secteurs, le logement et les bâtiments non résidentiels (industrie et commerce notamment).

La construction de logements collectifs et de maisons individuelles groupées par la maîtrise d'ouvrage privée (*définitions*) s'est montrée très dynamique, tandis que la construction de maisons individuelles par les particuliers progresse modérément.

Pour le collectif et l'individuel groupé, la maîtrise d'ouvrage publique (*définitions*) a investi à un niveau proche de 50 000 logements par an en 2005 comme en 2004.

Dans le secteur non résidentiel, les maîtres d'ouvrage privés se sont montrés dynamiques en 2005, en terme d'autorisations de construire, ce qui devrait se concrétiser par une progression des mises en chantier en 2006. Dans ce même secteur, les investissements des collectivités locales ont soutenu l'action de la maîtrise d'ouvrage publique sur la période récente.

Construction de logements. la maîtrise d'ouvrage privée continue de progresser

En 2005, les autorisations de construire et les mises en chantier de logements ont atteint des records historiques depuis trente ans, avec respectivement 512 000 et 410 000 logements correspondant à une augmentation de 12 % des autorisations par rapport à 2004 et de 13 % des mises en chantier (*figure 1*). Dans ce contexte, la maîtrise d'ouvrage privée a joué un rôle moteur.

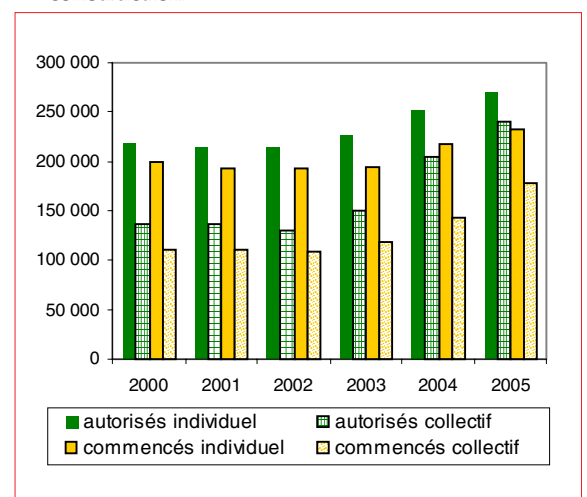
Après la crise de l'immobilier, dans le milieu des années quatre-vingt-dix la construction de logements était largement soutenue par les maîtres d'ouvrage publics, en particulier le secteur social.

A partir de 1998, l'activité de construction des promoteurs privés a retrouvé une croissance soutenue.

Depuis 2000, la maîtrise d'ouvrage privée a doublé le volume de ses projets. En 2005, sa part atteint ainsi 85 % des autorisations de construire pour l'ensemble des logements collectifs et individuels groupés, ce qui représente 150 000 appartements et 31 000 maisons. Ce dernier segment est en extension, en particulier à la périphérie des zones urbaines denses, en raison de la pénurie et du prix du foncier.

Les maîtres d'ouvrage publics, quant à eux, ont obtenu environ 30 000 autorisations d'appartements par an, ce qui représente 14 % des logements collectifs autorisés en 2005 (22 % en 2000). Sur cinq ans, ils ont également maintenu les autorisations de logements individuels groupés à environ 13 000 unités par an, ce qui représente 20 % de ce segment en 2005 (37 % en 2000).

1 Autorisations et mises en chantier par type de construction



Source : MTETM/SESP, Sitadel



Pour ces deux catégories de maîtres d'ouvrage, sur l'individuel groupé et le collectif, l'évolution des mises en chantier est à peu près similaire à celle des autorisations. Cependant, en 2005, on constate une reprise des mises en chantier dans le secteur du logement collectif sous maîtrise d'ouvrage publique après un net ralentissement entre 2000 et 2004.

Restent les particuliers, qui en 2005, ont obtenu des autorisations de construire pour près de 195 000 maisons individuelles (22 000 de plus qu'en 2000), ce qui représente 40 % de l'ensemble des logements autorisés et pratiquement la totalité de la maison individuelle en secteur diffus (97 %, cette part étant très stable).

Rééquilibrage entre logement individuel et collectif

En 2005, un certain rééquilibrage s'est opéré entre le nombre des autorisations de logements individuels et celui des autorisations de logements en immeubles collectifs. La part du logement collectif avoisine les 47 % alors qu'elle était inférieure à 40 % de 1999 à 2003. Reste que, tant pour le collectif que pour l'individuel, à partir du plus fort taux de progression atteint en 2004, les autorisations poursuivent leur croissance en 2005 mais à un rythme inférieur de moitié à celui de 2004.

Du côté des mises en chantier, la croissance reste très soutenue dans le collectif par rapport à l'individuel avec 24 % de progression en 2005, après 21 % en 2004. Ceci traduit avec un certain décalage la forte hausse des autorisations de construire de logements collectifs de 2004 (36 %). Au premier semestre de 2006, la hausse des mises en chantier dans le collectif se poursuit, mais à un rythme inférieur (15 %).

Moindre hausse des ventes de logements neufs et progression des stocks

Les ventes de logements neufs ont progressé de 8 % en 2005, chiffre identique à celui de l'année précédente, après une augmentation de 21 % en 2003. Selon les promoteurs, les mesures d'aide à l'investissement locatif ont largement soutenu les ventes d'appartements, particulièrement ceux de deux ou trois pièces, dont les mises en vente ont le plus progressé parmi les appartements (+ 22 % en 2005).

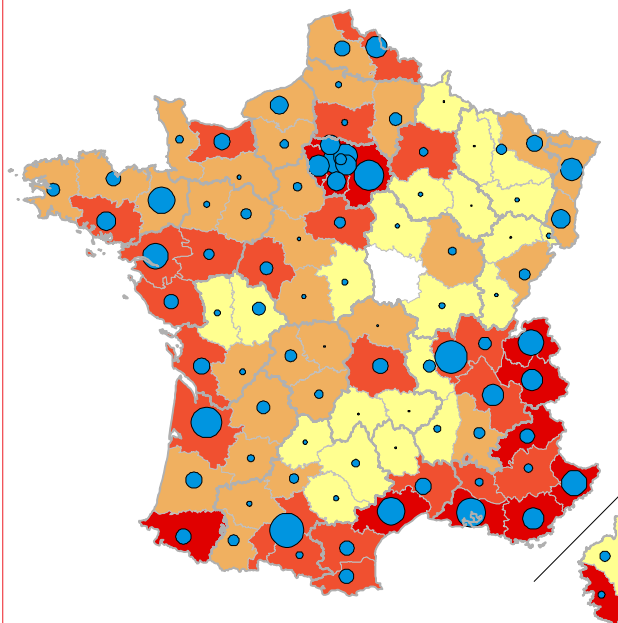
Dans le même temps, les mises en vente enregistraient des augmentations de 15 % en 2003, 23 % en 2004 et 17 % en 2005 (+ 20 % pour les appartements), supérieures à celles des ventes. A partir du second semestre 2004, l'offre est devenue supérieure aux réservations et le stock de logements achevés ou en projet a commencé à augmenter, pour atteindre 8 000 maisons et 45 000 appartements fin 2005. Pour ces derniers, le stock est constitué de 1 400 logements achevés, 18 500 en cours de construction et 24 700 en projet. La part du stock d'appartements réellement achevés se situe ainsi aux environs de 3 % seulement en 2005 (4,5 % en 2004).

Au premier semestre 2006 le ralentissement des ventes se confirme (+ 0,4 %) avec un repli au deuxième trimestre ; la progression des stocks se poursuit, ainsi que la hausse des prix.

Selon l'enquête ECLN (source) les prix continuent d'augmenter

Malgré l'essoufflement du marché, les prix des logements neufs poursuivent leur progression, en particulier ceux des logements collectifs. En 2005, la hausse annuelle du prix au mètre carré d'appartement neuf est de 11 % contre 9 % un an plus tôt. Le prix moyen du mètre carré en appartement est de 2 850 € (figure 3). Le prix moyen des maisons vendues avec leur terrain est passée de 155 000 € en 2000 à 219 000 € en 2005 pour une surface habitable équivalente à 90 m². L'appartement neuf de trois pièces, qui est le plus commercialisé sur l'ensemble du territoire, est vendu au prix moyen de 2 750 € le mètre carré en 2005 soit une hausse de 43 % par rapport à 2000. Toujours pour le trois pièces, les régions les moins chères sont au centre et à l'est (2 015 € en Lorraine) mais ce sont aussi les régions qui ont la surface moyenne la plus grande (68 m² contre 64 m² France entière). Les régions les plus chères dépassant les 3 000 € le mètre carré sont l'Île-de-France (3 425 €) et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (3 465 €) avec une surface moyenne de 65 m².

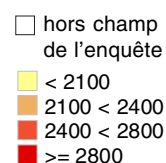
3 Nombre total de logements vendus et prix moyen des appartements par département en 2005



Nombre de logements vendus



Prix moyen des appartements €/m²



Source : MTETM/SESP, ECLN

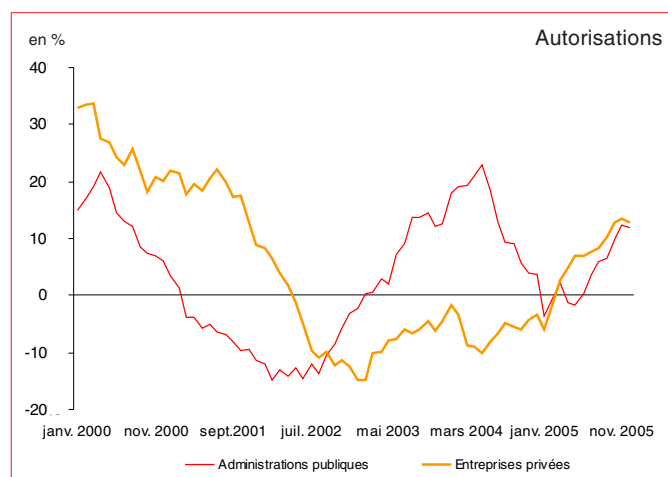
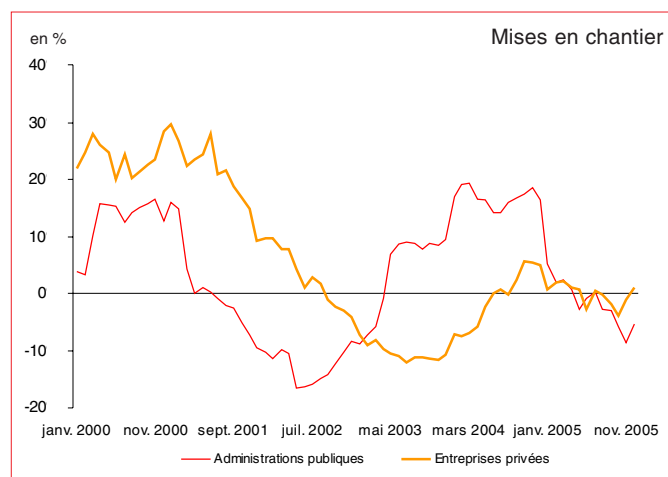
Non résidentiel, la forte remontée des autorisations augure de la reprise de la construction dans ce secteur en 2006

La construction de bâtiments non résidentiels est caractérisée en 2005 par deux évolutions contrastées : une stabilisation des mises en chantier, tandis que les autorisations de construire sont à nouveau orientées à la hausse.

Les surfaces de locaux non résidentiels mises en chantier représentent une surface totale de 37 millions de mètres carrés. Elles sont restées stables en 2005. Depuis la fin des années 1990, la conjoncture du bâtiment non résidentiel apparaît contrastée. Après la période de forte croissance des années 1998-2000 et les niveaux historiquement élevés des surfaces construites en 2000 et 2001, les mises en chantier ont entamé une phase de repli avant de repartir à la hausse en 2004, essentiellement sous l'impulsion de l'État et des collectivités territoriales.

Particulièrement dynamiques en 2003 et 2004, les surfaces commencées sous l'impulsion de la commande publique se contractent de 5 % en 2005 (figure 4).

4 Mises en chantier et autorisations par maîtrise d'ouvrage publique et privée de locaux de 2000 à 2005 (en glissement annuel)



Source : MTETM/SESP, Sitadel

Les surfaces mises en chantier dont le maître d'ouvrage est l'État ont diminué de 24 % entre 2004 et 2005. Dans le secteur de l'enseignement, elles représentent 20 % des surfaces construites (30 % en moyenne entre 2000 et 2004). Les surfaces mises en chantier par les collectivités locales en matière de bâtiments sociaux et culturels sont orientées à la hausse.

Du côté de la demande privée, l'activité de construction de bâtiments industriels et de bureaux apparaît également en repli ou en quasi-stagnation. Dans la morosité d'ensemble du bâtiment non résidentiel, ce sont les commerces qui se distinguent par une croissance vive des mises en chantier (+ 10,5 %), en progression constante depuis 2003, en phase avec le dynamisme du logement neuf.

L'investissement en bâtiment des collectivités territoriales

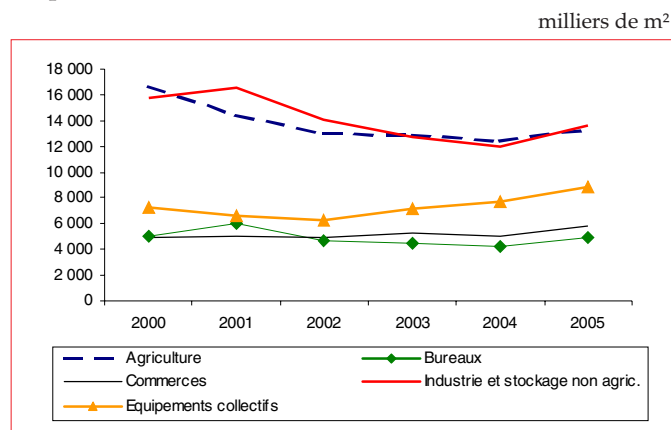
Depuis la fin des années 1990, les investissements des collectivités locales ont amorti les fluctuations du secteur du bâtiment non résidentiel (à l'exception de l'année 2002 post-électorale). Cette bonne tenue de la commande publique locale se manifeste également au travers du dynamisme des dépenses d'équipement des collectivités territoriales votées dans les budgets primitifs (source). En matière de construction, ces intentions de dépenses budgétaires sont effectuées après l'obtention du permis de construire et se traduisent en partie dans les mises en chantier de l'année du vote.

Ainsi, la moindre croissance en 2005 des ouvertures de chantier de la maîtrise d'ouvrage collectivités territoriales semble confirmer l'infléchissement observé des dépenses de bâtiment votées dans les budgets primitifs de 2005. Celles-ci ont en effet progressé de seulement 8,5 % après 11,6 % en 2004, l'évolution de 2005 intégrant la forte hausse des prix de la construction. Dans l'ensemble, les communes demeurent de loin le principal donneur d'ordre public local avec près de 60 % des investissements prévus en 2005 par les collectivités territoriales en matière de construction. Mais ce sont les groupements intercommunaux à fiscalité propre qui envisagent en 2005 la plus forte progression de leurs investissements en bâtiment.

Le secteur du bâtiment non résidentiel devrait cependant retrouver globalement une activité plus soutenue en 2006, compte tenu de la croissance significative des autorisations de construire observée en 2005. Les surfaces autorisées ont en effet progressé de 12,1 % cette année, après quatre années de baisse continue. L'accélération récente des ouvertures de chantier semble d'ailleurs attester cette reprise, les mises en chantier de locaux augmentant de 11,4 % sur le premier semestre 2006 par rapport au premier semestre 2005. Au total, 47 millions de mètres carrés ont été autorisés à la construction, dont 39 millions impulsés par le secteur privé et 8 millions par l'État et les collectivités territoriales.

Concernant les entreprises privées, ce redémarrage des autorisations est particulièrement vigoureux en matière de commerces et de bureaux. Dans ces deux secteurs, les autorisations augmentent respectivement de 17,8 % et 17,7 % (figure 5).

5 Autorisations de construire de bâtiments non résidentiels par destination



Source : MTETM/SESP, Sitadel

Bien qu'en régression depuis 2000, les constructions de bâtiments agricoles et industriels demeurent toujours et de loin les plus importantes en surfaces autorisées à construire.

Cette hausse des autorisations de construire s'inscrit dans un environnement économique marqué depuis 2004 par le redressement de l'investissement des entreprises non financières. L'année 2005 confirme cette tendance avec une croissance de l'investissement de 3,6 % en volume. Le dynamisme de l'investissement privé s'est en fait concentré très largement sur le second semestre 2005.

Les autorisations de construire pour le compte des collectivités territoriales et de l'État accélèrent également avec une croissance de 9,4 % en 2005 (4 % en 2004), en particulier dans les secteurs de la santé et du social. ■

■ Définitions

Dépenses d'équipement : achat de terrains, constructions, installations de voirie et de réseaux, matériels et outillages techniques, œuvres d'art, etc.

Dépenses de bâtiment : dépenses de construction.

Dépenses de travaux publics : dépenses d'installations de voirie et de réseaux divers.

Les catégories de maîtres d'ouvrage retenues dans l'étude sont la maîtrise d'ouvrage publique qui comprend les offices et sociétés d'HLM, les SEM, l'État, les collectivités locales et leurs établissements publics, et la maîtrise d'ouvrage privée qui comprend outre les particuliers, les SCI et sociétés de construction, les entreprises et établissements industriels et commerciaux et les autres personnes morales.

■ Sources

Sitadel est la base de données gérée par le SESP, au ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer, à partir des demandes de permis de construire et déclarations instruites par les services des DDE et des communes transmis aux DRE tous les mois. Elles portent sur le logement et les locaux non résidentiels.

Les données utilisées dans cet article sont en date de prise en compte dans la base, données les plus fiables sur les périodes récentes et non en dates réelles des événements connus avec un décalage ; elles sont également brutes donc ne tiennent pas compte des annulations pour les mêmes raisons.

Tous les événements sont suivis des autorisations de construire et du commencement des travaux (déclaration d'ouverture de chantier jusqu'à l'achèvement des travaux (déclaration d'achèvement des travaux).

Le type d'habitat (individuel, individuel groupé, collectif), la nature des travaux (construction neuve, transformation de locaux etc.) et diverses autres variables caractérisant les opérations de construire sont collectés simultanément.

ECLN, l'enquête commercialisation des logements neufs conçue par le SESP est réalisée par les cellules statistiques des DRE tous les trimestres auprès des promoteurs exhaustivement sur le champ des programmes d'au moins cinq logements destinés à la vente issus de Sitadel. Sont recueillies des informations sur les mises en ventes, les ventes, les prix et les stocks de logements selon différentes caractéristiques.

L'enquête **Colloc** sur les prévisions de dépenses des collectivités territoriales, conçue par le SESP est réalisée par les cellules statistiques des DRE. Les données sont issues des budgets primitifs de l'année en cours (votés avant le 31 mars l'année d'exercice) et portent sur les comptes d'immobilisation (comptes 21 et 23). Elle fournit des intentions de dépenses en bâtiment et travaux publics.

■ Pour en savoir plus

Niveau historiquement haut de la construction neuve de logements en 2005. SESP Infos rapides n° 320, janvier 2006.

Avec un quatrième trimestre dynamique, l'année 2005 bat le record des ventes de logements neufs. SESP Infos rapides n° 322, février 2006.

Poursuite de la hausse de la commande publique en BTP en 2005. SESP Infos rapides n° 316 et *Moindre croissance de la commande publique en 2006.* SESP Infos rapides n° 338 de juillet 2006.

Note de conjoncture de l'Insee, juin 2006.

La construction en 2004, une année exceptionnelle pour le logement. Insee première n° 1021 juin 2005.

La construction en 2005 : la prospérité du logement se confirme. Insee première n° 1083 juin 2006.

Secrétariat général
Direction des affaires économiques et internationales
Service économie, statistiques et prospective
Tour Pascal A 92055 La Défense cedex

Téléphone : (33/0) 1 40 81 13 15
Télécopie : (33/0) 1 40 81 13 30
www.statistiques.equipement.gouv.fr

Directeur de la publication : Emmanuel RAOUL
Secrétariat de rédaction : Expressionniste
Conception maquette : Catherine GROSSET
ISSN : 1776-2626