

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DES FINANCES ET DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES

**INSTITUT NATIONAL
DE LA STATISTIQUE ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES**
pour la Métropole et la France d'Outre-Mer
Direction de la Conjoncture et des Études Économiques

ÉTUDES ET CONJONCTURE

Neuvième année

N° 12

Décembre

1954



PRESSES UNIVERSITAIRES DE FRANCE

108, Boulevard Saint-Germain, Paris (VI^e)

J. P. 410593.

CDAT
16735

L'ACCÉLÉRATION DU RYTHME DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET SON INCIDENCE SUR LES PRINCIPAUX FACTEURS DE PRODUCTION

L'accélération du rythme de la construction de logements étant très sensible (240.000 logements achevés sont prévus en 1955 contre 115.000 seulement en 1953), il a paru utile, malgré les lacunes statistiques, d'examiner très sommairement l'incidence de cette évolution sur l'activité de l'ensemble de l'industrie du bâtiment ainsi que sur les principaux facteurs de production de ce secteur : la seule élévation du nombre de logements construits ne conduirait qu'à une augmentation de 10 % environ du volume de construction de l'industrie du bâtiment et de 5 à 10 % de la demande en facteurs de production de cette industrie (main-d'œuvre, matériaux et moyens de financement). []*

Un très petit nombre d'études économiques ont été, en France, publiées sur l'industrie du Bâtiment (1). Cette industrie, avec ses quelque 900.000 personnes actives et un chiffre d'affaires annuel de l'ordre de 1.000 milliards de francs, constitue cependant l'un des secteurs fondamentaux de l'activité nationale.

Seule l'absence presque totale de données statistiques valables peut expliquer cette lacune. Le chercheur a vite fait le bilan des informations chiffrées disponibles dans ce domaine de la construction de logements : en dehors des statistiques relatives au nombre de logements autorisés et aux prêts du Crédit Foncier (2), ne peuvent être utilisées que des données incomplètes sur la production de matériaux et l'activité de la construction, et quelques estimations portant sur le nombre de logements achevés et les sources de financement. Parmi les principales inconnues figurent la structure des moyens de production, la nature des logements autorisés et leur implantation à l'intérieur de chaque département, le nombre de logements effectivement mis en chantier ou en cours de construction, la durée des chantiers et le coût moyen d'un logement. Par ailleurs, il n'existe pratiquement pas de données valables en matière de réparations, constructions autres que celles à usage

d'habitation et travaux publics. Les instruments de mesure les plus élémentaires nécessaires à la mise en œuvre d'une politique rationnelle de construction ou à la recherche d'un bilan global valable pour les années passées font défaut.

Les quelques statistiques disponibles permettent cependant de constater une nette évolution dans le domaine de la construction de logements : on prévoit notamment l'achèvement de 240.000 logements en 1955 contre 115.000 environ en 1953. Un tel changement de rythme de construction étant susceptible de modifier sensiblement l'activité de l'ensemble du secteur Bâtiment et des industries connexes, il a paru souhaitable, en dépit des lacunes statistiques, de procéder à un premier examen, très sommaire, des conséquences économiques de cette évolution.

Faute de statistiques de base valables, CETTE RECHERCHE NE POUVAIT ÊTRE QUE TRÈS IMPARFAITE. Fixer à larges traits quelques aspects particulièrement importants du problème, tel est le seul but de cette première étude. On se bornera à examiner ici, avec des hypothèses très simples, l'incidence, à l'échelon national, de l'accélération du rythme de construction de logements sur les trois principaux facteurs de production, main-d'œuvre, approvisionnement en matériaux et moyens de financement. Ont dû être négligés des problèmes aussi fondamentaux que ceux constitués par la recherche d'éventuels goulots d'étranglement à l'échelon régional ou par l'étude de l'incidence de l'augmentation d'activité du secteur « Bâtiment » sur l'ensemble de l'économie (niveau de la production industrielle, disponibilités monétaires, structure des consommations). L'examen rationnel de ces problèmes ne sera possible

* Cette étude a été rédigée par M. Delain, Administrateur à l'I.N.S.E.E.

(1) Une très intéressante monographie a été récemment publiée par la Fédération Nationale du Bâtiment et des activités annexes, en collaboration avec l'I.N.S.E.E., le C.N.P.F. et les Ministères techniques (*L'Industrie du Bâtiment*, 1954).

(2) Les prêts du Crédit Foncier ne couvrent que 25 % environ des constructions de logements (y compris reconstructions).

que lorsqu'on disposera d'instruments de mesure plus perfectionnés (3).

Cette étude comprend trois parties :

Dans une première partie est esquissée l'évolution, de 1952 à 1955, du rythme de la construction de logements.

La seconde partie est consacrée à la recherche de l'incidence de l'accélération du rythme de la construction de logements sur l'ensemble de l'industrie du Bâtiment et des Travaux publics.

Les conséquences de l'augmentation du nombre de logements construits sur les principaux facteurs de production de cette industrie font l'objet de la troisième partie.

I. — ÉVOLUTION, DE 1952 A 1955,
DU RYTHME DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

A. Évolution récente
du rythme de la construction de logements

La résolution de la crise actuelle du logement suppose une accélération sensible du rythme de construction des logements neufs. Des études, entreprises notamment par le Ministère du Logement et de la Reconstruction (4), ont permis d'évaluer à 240.000 environ par an les besoins en logements neufs, ce rythme devant être maintenu pendant plusieurs années. L'étude de l'ensemble des mesures susceptibles de porter le nombre des logements neufs achevés chaque année à 240.000, à partir de 1957, avait été assignée comme principal objectif,

en 1953, à la Commission de la Construction du Plan.

Depuis la publication du rapport de cette Commission (5), un certain nombre d'indices économiques permettent d'espérer l'achèvement de 240.000 logements (y compris reconstructions) dès 1955. Parmi ces indices, on peut noter (tableau I) :

— l'augmentation, très sensible, depuis 1953, du nombre de logements correspondant aux permis de construire accordés;

— l'élévation du nombre de décisions provisoires de primes à la construction délivrées par le M.L.R. et du nombre de logements correspondant aux prêts accordés par le Crédit Foncier.

TABLEAU I

Permis de construire, primes à la construction et prêts du Crédit Foncier délivrés depuis 1953
(France entière. — Unité : millier de logements)

	1953				1954	
	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre
<i>Permis de construire :</i>						
Nombre de logements correspondant aux permis de construire accordés (1).....	36	44	49	56	58	77
<i>Primes à la construction :</i>						
Nombre de logements primés par décision provisoire (2)....	18	26	31	35	34	53
<i>Prêts du Crédit Foncier :</i>						
Nombre de logements correspondant aux prêts accordés....	11	10	11	16	19	27

(1) Y compris reconstructions de logements.

(2) Accordée, en principe, avant exécution des travaux.

Sources : M.L.R. et I.N.S.E.E.

(3) En liaison avec le Ministère du Logement et de la Reconstruction, l'I.N.S.E.E. entreprend actuellement des recherches en vue de mettre sur pied une statistique détaillée portant sur la structure des logements autorisés ainsi qu'une statistique valable du nombre de logements achevés. Le dépouillement du recensement de la population effectué en 1954 permettra par ailleurs d'obtenir des renseignements précis sur le nombre et la répartition des personnes actives du secteur « Bâtiment ».

(4) « Étude sur les besoins en logements de la France » (M.R.U., février 1953). L'évaluation des besoins en logements à la date du 31 décembre 1950 et des besoins annuels, futurs, tient compte des besoins dus au renouvellement du patrimoine immobilier, à l'augmentation de la population et à l'amélioration de l'habitat (suppression des taudis).

(5) Rapport publié dans le *Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment* (15 août 1953).

De ce tableau, peuvent être dégagés deux faits :
 a. Le rythme actuel de délivrance des permis de construire correspond à la mise en chantier de plus de 240.000 logements par an (y compris reconstructions). L'objectif constitué par l'achèvement de 240.000 logements par an peut être atteint dès 1955;

b. Le nombre de logements correspondant aux permis de construire accordés n'augmente sensiblement que depuis la fin de 1953. Étant donné les délais s'écoulant entre la date d'attribution du permis et la mise en chantier effective des constructions, cette augmentation ne fera seulement sentir ses effets sur le marché du Bâtiment qu'au cours du dernier semestre 1954. Il est donc normal qu'aucune tension ne soit encore apparue sur ce marché, mais il peut s'en produire dès la fin de 1954.

La recherche de l'évolution du volume de production correspondant à cette augmentation, puis de ses conséquences économiques sur les principaux facteurs de production devrait permettre de déceler si l'achèvement de 240.000 logements dès 1955 est possible, compte tenu des disponibilités probables en moyens de production et de financement.

B. Évolution, de 1952 à 1955, du volume de production correspondant aux logements neufs

Les dernières statistiques annuelles disponibles

concernent 1952 ou 1953. L'augmentation du volume de production de l'industrie du Bâtiment sera nécessairement évaluée par rapport à l'une ou l'autre de ces années de base.

Pour matérialiser le volume de construction correspondant aux logements neufs, le nombre de logements autorisés, mis en chantier ou achevés, pendant une période déterminée est insuffisant car la qualité et la dimension des logements varient dans le temps. Parmi les facteurs susceptibles d'abaisser le volume moyen de construction par logement, de 1952 à 1955, on peut noter :

— l'augmentation du rythme de mise en chantier des logements économiques et familiaux (depuis 1953) et la construction de logements de première nécessité (depuis 1954);

— un certain nombre de règles d'austérité abaissant les prix-plafonds des logements dont les constructeurs reçoivent une aide financière de l'État, qu'il s'agisse de primes à la construction ou d'indemnités de reconstruction.

A titre d'exemple, on a reproduit dans le tableau ci-après les variations du nombre de mètres carrés de surface habitable des logements créés à l'aide des prêts du Crédit Foncier. On constate une diminution sensible de la surface habitable par logement depuis 1952.

TABLEAU II

Nombre de mètres carrés de surface habitable par logement créé à l'aide de prêts du Crédit Foncier
(Construction neuve, France entière. — Unité : mètre carré par logement)

	1952 année	1953 année	1954	
			1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre
Ensemble des logements.....	84	78	72	73
Logements économiques (1).....	///	59	61	63
Autres logements.....	84	80	78	79

(1) Législation créée au début de 1953.

Sources : I.N.S.E.E. et Crédit Foncier.

Afin d'obtenir l'évolution du volume de construction recherché, on utilisera la méthode suivante : on évaluera le montant global des investissements correspondant aux logements neufs (en milliards de francs courants), puis on corrigera les résultats obtenus en tenant compte des mouvements du coût de la construction.

1^o ÉVALUATION DES INVESTISSEMENTS CORRESPONDANT A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Des évaluations séparées ont été établies pour chacune des quatre catégories de logements suivantes : Reconstruction, Habitations à loyer modéré (H.L.M.) — y compris éventuellement les

logements dits « de première nécessité » —, immeubles construits par l'État ou les collectivités, logements financés par des particuliers ou des industries privées.

Pour les trois premiers de ces postes, on peut évaluer avec une relative précision le montant des investissements réalisés pour une année déterminée à l'aide notamment des documents budgétaires. Encore est-il nécessaire de tenir compte dans certains cas (Reconstruction et H.L.M.) des apports financiers supplémentaires faits par des particuliers.

L'estimation du volume des investissements effectués pour le compte de particuliers ou d'industries privées est beaucoup plus délicate. On a dû évaluer l'équivalence (en logements) des constructions effectuées pendant une année (6), puis le

coût moyen correspondant par logement (7). Les erreurs commises dans l'évaluation de ces postes peuvent être assez élevées : les statistiques de base nécessaires à ce calcul sont en effet très insuffisantes, notamment en ce qui concerne le coût moyen de construction par logement et le nombre de logements en cours au début de chaque année.

Les résultats de ces diverses estimations pour les années 1952 et 1953 sont contenus dans les tableaux III et IV. Pour l'année 1954, on s'est basé sur les résultats statistiques actuellement disponibles (1^{er} semestre 1954). Les prévisions faites pour l'année 1955 tiennent surtout compte des mises en chantier réalisées en 1954; elles devront être révisées dès que des informations concernant les projets de budget 1955 seront disponibles.

TABLEAU III
Investissements réalisés en 1952
Évaluation pour la construction de logements
(Unité : milliard de francs)

Types de construction	Moyens de financement					Total
	Indemnités pour reconstruction	Contribution directe de l'État et des collectivités	Crédit divers de l'État ⁽¹⁾	Prêts spéciaux du Crédit Foncier	Autres moyens	
Reconstruction.....	118				6	124
H.L.M.....			56		8	64
Secteur public.....		18	5			23
Particuliers.....				42	149	191
TOTAL.....	118	18	61	42	163	402

⁽¹⁾ Dont notamment crédits H.L.M.

TABLEAU IV
Investissements réalisés en 1953
Évaluation pour la construction de logements
(Unité : milliard de francs)

Types de construction	Moyens de financement					Total
	Indemnités pour reconstruction	Contribution directe de l'État et des collectivités	Crédit divers de l'État ⁽¹⁾	Prêts spéciaux du Crédit Foncier	Autres moyens	
Reconstruction.....	145				7	152
H.L.M.....			58		9	67
Secteur public.....		18				18
Particuliers.....				69	148	217
TOTAL.....	145	18	58	69	164	454

⁽¹⁾ Dont notamment crédits H.L.M.

(6) A l'aide notamment des statistiques de permis de construire et de logements achevés. Voir en annexe le détail des évaluations.

(7) A l'aide notamment des statistiques de prêts du Crédit Foncier.

TABLEAU V

*Investissements prévus en 1954*Évaluation pour la construction de logements
(Unité : milliard de francs)

Types de construction	Moyens de financement					Total
	Indemnités pour reconstruction	Contribution directe de l'État et des collectivités	Crédit divers de l'État ⁽¹⁾	Prêts spéciaux du Crédit Foncier	Autres moyens	
Reconstruction.....	144				7	151
H.L.M.....			85 (2)		13	98
Secteur public.....		34				34
Particuliers.....				120	155	275
TOTAL.....	144	34	85	120	175 (3)	558

⁽¹⁾ Dont notamment crédits H.L.M.⁽²⁾ Dont 10 milliards de francs pour les logements de première nécessité.⁽³⁾ Dont 30 milliards de francs correspondant à la contribution des employeurs à l'effort de construction.

TABLEAU VI

*Investissements prévus en 1955*Évaluation pour la construction de logements
(Unité : milliard de francs)

Types de construction	Moyens de financement					Total
	Indemnités pour reconstruction	Contribution directe de l'État et des collectivités	Crédit divers de l'État ⁽¹⁾	Prêts spéciaux du Crédit Foncier	Autres moyens	
Reconstruction.....	115				6	121
H.L.M.....			110 (2)		15	125
Secteur public.....		34				34
Particuliers.....				180	216	396
TOTAL.....	115	34	110	180	237 (3)	676

⁽¹⁾ Dont notamment crédit H.L.M.⁽²⁾ Dont 15 milliards de francs pour les logements de première nécessité.⁽³⁾ Dont 32 milliards de francs correspondant à la contribution des employeurs à l'effort de construction.

En milliards de francs courants, le montant global des investissements réalisés depuis 1952 dans le secteur des logements neufs évolue donc comme suit :

TABLEAU VII

Évolution du montant global des investissements

Estimation pour la construction de logements (1)

	1952	1953	1954 (prévision)	1955 (prévision)
Montant global des investissements (en milliards de francs courants).....	402	454	558	676
Indice du montant global des investissements (base 100 en 1952).....	100	113	139	168

⁽¹⁾ Y compris reconstructions de logements.

Les évaluations effectuées sont sujettes à erreurs assez importantes, pouvant atteindre 5 à 10 % pour les années 1952 à 1954 (8), et peut-être davantage pour 1955.

**2° ÉVALUATION DU VOLUME DE PRODUCTION
CORRESPONDANT A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS**

L'estimation du montant global des investissements relatif aux logements neufs a été effectuée en milliards de francs courants. Afin d'obtenir une évaluation du mouvement du volume physique des constructions correspondantes, les chiffres bruts obtenus doivent être corrigés en tenant compte des variations, depuis 1952, du coût de la construction.

Selon l'indice du coût de la construction retenu (9), la baisse observée de 1952 au 1^{er} trimestre 1954 varie de 3 à 8 %. On a admis le chiffre de 6 %. Pour la fin de 1954 et 1955, on a prévu une stabilité des prix (10). L'indice ainsi obtenu est indiqué dans le tableau VIII.

TABLEAU VIII
Variation du coût de la construction
Estimation depuis 1952

1952	1953	1954 (pré- sion)	1955 (pré- sion)
100	95	94	94

On obtient donc pour indice du volume physique de construction (sur la base 100 en 1952) :

TABLEAU IX
Indice du volume physique de production
Évaluation pour la seule construction de logements (1)

1952	1953	1954	1955
100	119	148	179

(1) Y compris reconstructions de logements.

L'erreur commise sur ces diverses évaluations et plus particulièrement sur celles relatives à 1954 et 1955 peut atteindre 10 %.

**II. — INCIDENCE DE L'ACCÉLÉRATION
DU RYTHME DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR « BATIMENT ET TRAVAUX PUBLICS »**

Pour l'année 1952, on peut évaluer le chiffre d'affaires total de l'industrie du Bâtiment et des Travaux publics, respectivement à près de 1.000 milliards de francs et 300 milliards de francs.

En 1952, la part du chiffre d'affaires correspondant à la construction de logements (y compris reconstructions) par rapport à l'ensemble du chiffre d'affaires de l'industrie du Bâtiment s'élève donc à 40 % environ. Par rapport à l'ensemble de l'industrie du Bâtiment et des Travaux publics, cette part peut être estimée à 30 % environ.

On a vu que le volume de production correspon-

dant à la construction de logements devrait subir, de 1952 à 1955, une augmentation de 80 % environ (tableau IX). Dans l'hypothèse d'une stabilité du volume de production des autres travaux entre 1952 et 1955 (11), le volume global de production du secteur « Bâtiment » ne serait donc majoré que de 30 % environ et celui du secteur « Bâtiment et travaux publics » de 25 % environ.

Les indices de la production des secteurs « Bâtiment » et « Bâtiment et Travaux publics » évolueraient donc de la manière suivante :

TABLEAU X
Influence de la seule élévation du nombre de logements construits sur le niveau de la production des secteurs « Bâtiment » et « Bâtiment et Travaux publics »

	1952	1953	1954	1955
Indice de la production du secteur « Bâtiment ».....	100	108	119	132
Indice de la production du secteur « Bâtiment et Travaux publics ».....	100	106	114	124

(8) Dans un rapport destiné à la Commission économique pour l'Europe (en 1954), le Ministère de la Reconstruction et du Logement évalue le montant des investissements correspondant aux logements neufs à 410 milliards de francs pour 1952, 485 pour 1953 et 548 pour 1954. Ces chiffres sont assez voisins de ceux retenus dans cette étude, sauf en ce qui concerne 1953. Il convient également de noter que la Commission de la Construction, du Plan de modernisation et d'équipement évaluait (en 1953) entre 400 et 410 milliards de francs le montant

des investissements en logements neufs en 1952.

(9) Le Ministère du Logement et de la Reconstruction, la Fédération nationale du Bâtiment, la Société centrale des Architectes établissent des indices du coût de la construction.

(10) Il y a lieu de noter que l'I.N.S.E.E. calcule également, depuis fin 1953, un indice du coût de la construction.

(11) Il n'existe pratiquement pas de moyens d'estimer l'évolution de l'activité de secteurs tels que les travaux d'entretien.

Avec les mêmes hypothèses, des indices de la valeur des investissements réalisés dans les secteurs « Bâtiment » et « Bâtiment et Travaux publics » s'établiraient comme suit :

TABLEAU XI

Influence de la seule élévation du nombre de logements construits sur le volume des investissements réalisés dans les secteurs « Bâtiment » et « Bâtiment et Travaux publics »

	1952	1953	1954	1955
Indice du volume des investissements du secteur « Bâtiment »	100	105	116	127
Indice du volume des investissements du secteur « Bâtiment et Travaux publics »	100	104	112	120

On voit donc que l'accélération du rythme de mise en chantier de nouveaux logements ne pèse que relativement peu sur l'ensemble du marché du bâtiment. Dans l'hypothèse d'une stabilité du volume de production correspondant aux travaux autres que ceux relatifs à la construction de logements, la production de l'ensemble du secteur

« Bâtiment », comme le montant des investissements réalisés dans ce secteur, n'augmenterait que de 10 % environ de 1953 à 1954, comme de 1954 à 1955. Ces pourcentages seraient un peu moins élevés si l'on considérait l'ensemble du secteur « Bâtiment et Travaux publics ».

III. — INCIDENCE DE L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUIES SUR LES PRINCIPAUX FACTEURS DE PRODUCTION

On se propose d'étudier ici les conséquences de l'accélération du rythme de construction des logements sur les principaux facteurs de production de l'industrie du bâtiment et des travaux publics (toujours dans l'hypothèse d'une stabilité du volume de travaux correspondant aux autres secteurs de cette industrie). A l'échelon national, seront successivement analysées les incidences de cette augmentation sur les besoins en main-d'œuvre, matériaux de construction et moyens de financement. Dans un dernier paragraphe seront examinées les possibilités d'étudier ces problèmes à l'échelon régional.

A. Étude à l'échelon national

1° MAIN-D'ŒUVRE

a. Indice d'activité (12) [base 100 en 1952].

Dans le paragraphe précédent, on a donné

(tableau IX) une évaluation d'un indice du volume physique de production correspondant à la construction de logements (base 100 en 1952). Afin d'obtenir un indice de l'activité de ce secteur, il faut tenir compte :

— des gains de productivité (de la main-d'œuvre) du secteur considéré, entre 1952 et 1955;

— des progrès de la préfabrication depuis 1952 qui réduisent le volume de main-d'œuvre de l'industrie du bâtiment nécessaire à la construction d'un même volume de logements.

L'influence de ces deux facteurs ne peut être évaluée que très grossièrement. On estimera forfaitairement à 5 % par an le gain global de main-d'œuvre correspondant. Sur la base 100 en 1952, l'indice de l'activité du secteur « Construction de logements » s'établirait donc comme suit :

TABLEAU XII

Évaluation du volume de production et de l'activité du secteur « Construction de logements »

	1952	1953	1954	1955
Indice du volume physique de production (base 100 en 1952).....	100	119	148	179
Indice d'activité (base 100 en 1952).....	100	113	133	152

(12) Nombre d'heures-ouvriers effectuées.

Un indice des effectifs pourrait être différent de l'indice d'activité obtenu si la durée hebdomadaire de travail évoluait sensiblement. On supposera cette dernière constante.

b. Variation des effectifs de l'industrie du Bâtiment et des Travaux publics.

On peut évaluer à 265.000 environ le nombre de personnes actives du bâtiment utilisées en 1952 à la construction de logements. En effet :

— on a évalué à 402 milliards de francs le montant global des investissements correspondants en 1952 (tableau III);

— le pourcentage du chiffre d'affaires relatif aux salaires directs (sans charges sociales) est de l'ordre de 20 % (13). En admettant un salaire moyen de 150 francs par heure et une durée annuelle de travail de 2.000 heures, le nombre de personnes actives affectées à la construction de logements neufs serait donc de 265.000 environ (14).

Le tableau suivant fournit une estimation du nombre de personnes actives affectées à la construction de logements, compte tenu de l'évolution de l'activité du secteur considéré (tableau XIII).

TABLEAU XIII

Estimation des besoins en personnes actives pour la construction de logements (1)
(Unité : millier de personnes)

1952	1953	1954	1955
265	300	350	400

⁽¹⁾ Y compris reconstructions de logements.

L'augmentation des besoins en main-d'œuvre pour le secteur considéré se traduirait donc par un appel d'environ 130.000 personnes actives supplémentaires de 1952 à 1955.

Il est intéressant d'évaluer la part des personnes actives affectées à la construction de logements par rapport à l'ensemble des personnes actives de l'industrie du bâtiment et des travaux publics. Actuellement, le nombre de personnes actives de l'industrie du bâtiment peut être évalué à près de 900.000.

En estimant à 265.000 le nombre de personnes actives affectées à la construction de logements, on voit donc que celles-ci représentent environ 30 % du total des personnes actives du secteur « Bâtiment » (soit environ 25 % du total des personnes actives du secteur « Bâtiment et Travaux publics »).

Dans l'hypothèse d'une stabilité de 1952 à 1955 du volume de production des travaux non affectés aux logements, l'augmentation globale d'ouvriers du secteur « Bâtiment » due à l'élévation du rythme de construction des logements, ne serait donc que de 13 % environ (15), pourcentage pouvant être considéré comme relativement peu élevé.

Toujours dans l'hypothèse d'une stabilité du volume de construction correspondant aux travaux autres que ceux consacrés aux logements, on obtient l'évolution suivante d'un indice global d'activité des secteurs « Bâtiment » et « Bâtiment et Travaux publics » :

TABLEAU XIV

Influence de la seule élévation du nombre de logements construits sur l'activité des secteurs « Bâtiment » et « Bâtiment et Travaux publics »

	1952	1953	1954	1955
Indice d'activité du secteur « Bâtiment » (base 100 en 1952).....	100	104	108	113
Indice d'activité du secteur « Bâtiment et Travaux publics » (base 100 en 1952)..	100	102	107	112

c. Obtention de la main-d'œuvre nécessaire.

Les entrées possibles de personnes actives dans le secteur « Construction de logements » sont les suivantes :

(13) Évaluation contenue dans le rapport du groupe de travail technique de la Commission de la Construction (Plan de modernisation et d'équipement) et confirmée par des dépouillements statistiques de documents d'origine fiscale.

(14) $\frac{402.10^9 \times 0,2}{150 \times 2.000} \approx 265.000.$

— formation professionnelle d'ouvriers du bâtiment (par exemple, centres d'initiation de la S.N.C.F.);

— immigration;

— passage d'ouvriers du bâtiment anciennement occupés à des ouvrages relevant des domaines des travaux publics, de l'entretien des immeubles existants.

(15) Dans cette estimation on a tenu compte du léger gain probable de productivité de secteurs tels que la construction de bâtiments industriels ou agricoles.

tants et de la construction de bâtiments industriels et commerciaux, dans le secteur de la construction de logements.

Il est très difficile d'estimer l'influence de chacun de ces facteurs — ainsi que d'évaluer avec précision les sorties de la profession. La Commission de la Construction du Plan estimait toutefois (en 1953) que l'entrée, dans le secteur « Construction de logements » de 110.000 ouvriers en 1954-1955 « ne soulevait pas de difficultés vraiment sérieuses ».

L'obtention de 130.000 personnes actives supplémentaires de 1952 à 1955 dans le secteur « Construction de logements » — c'est-à-dire l'augmentation de 12 à 15 % (16) du nombre global d'ouvriers affectés à des travaux de bâtiment et de travaux publics — ne semble donc pas soulever à priori de graves problèmes. Il ne faut toutefois pas se dissimuler que l'erreur commise dans l'évaluation du nombre de personnes actives supplémentaires peut être assez forte et que la conclusion à laquelle on est parvenu peut se révéler inexacte à l'expérience des faits; deux inconnues importantes demeurent

actuellement : les sommes allouées par le budget 1955 aux constructions de logements, d'une part, l'intensité des transferts d'ouvriers du bâtiment autrefois affectés à des travaux publics ou à des constructions de bâtiments industriels dans le secteur de la « Construction de logements », d'autre part. Il convient également de souligner que la possibilité de disposer, à l'échelon national, d'un nombre global de personnes actives suffisant n'implique pas la satisfaction des besoins de main-d'œuvre dans toutes les régions ou dans tous les corps de métier.

d. *Informations récentes concernant l'activité des secteurs « Bâtiment » et « Bâtiment et Travaux publics ».*

On dispose régulièrement de deux séries d'indices d'activité dans le secteur « Bâtiment et Travaux publics » : les indices établis par la Fédération nationale du Bâtiment (17) et ceux obtenus par le Ministère du Travail.

L'évolution de ces indices depuis 1952 est indiquée dans les tableaux suivants :

TABLEAU XV

Évolution de l'indice d'activité du secteur « Bâtiment » (1) établi par la Fédération nationale du Bâtiment

Période de référence	Années		1953				1954	
	1952	1953	1 ^{er} trim.	2 ^e trim.	3 ^e trim.	4 ^e trim.	1 ^{er} trim.	2 ^e trim.
1947.....	120	120	108	126	117,5	129	108,5	131
1952.....	100	100	90	105	98	108	90	109

(1) Non compris l'activité des entreprises mixtes de Bâtiment et de Travaux Publics.

TABLEAU XVI

Évolution de l'indice d'activité du secteur « Bâtiment et Travaux publics » établi par le Ministère du Travail

Période de référence	Années		1953				1954	
	1952	1953	Janvier	Avril	Juillet	Octobre	Avril	Juillet
1938.....	176,3	181,7	170,1	180,0	186,6	190,3	187,9	200,2
1952.....	100	103	96	102	106	108	106	113

Les différences de structure de ces deux indices expliquent, au moins partiellement, leur comportement légèrement différent depuis 1952. Les deux indices semblent toutefois indiquer :

— une stabilité ou une très légère hausse de l'activité de l'ensemble du secteur « Bâtiment et Travaux publics » entre 1952 et 1953;

— une hausse modérée (environ 5 %) de l'acti-

(16) Dans l'hypothèse d'une stabilité du volume de construction des autres secteurs.

(17) Établis trimestriellement à l'aide d'une enquête par sondage auprès d'entreprises-témoins.

tivité de l'ensemble du secteur « Bâtiment et Travaux publics », de la fin du deuxième trimestre 1953 à la fin du deuxième trimestre 1954.

Ces résultats concordent assez bien avec les évaluations obtenues au cours de cette étude (tableau XIV), concernant l'activité probable de ce secteur, de 1952 à la fin du premier semestre 1954. Par suite du manque de précision tant des présents calculs que des indices d'activité régulièrement publiés, cette apparente concordance ne saurait toutefois être interprétée comme une justification des hypothèses émises au cours de cette étude. Vers la fin de 1954, ces indices d'activité pourront être plus utilement rapprochés des présentes prévisions car, comme on l'a déjà souligné, l'accroissement

du rythme de construction des logements devrait particulièrement se manifester au cours du second semestre de 1954.

2° MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

a. En 1952, la part du chiffre d'affaires du secteur « Bâtiment et Travaux publics » revenant aux constructions de logements a été évaluée à 30 % environ. La part des livraisons de matériaux revenant à ce dernier secteur est vraisemblablement légèrement supérieure. On peut déduire de ce pourcentage un indice du volume des livraisons de matériaux de construction (tableau XVII).

TABLEAU XVII

Influence de la seule élévation du nombre de logements construits sur les livraisons de matériaux à l'ensemble du secteur « Bâtiment et Travaux publics »

	1952	1953	1954	1955
Indice du volume des livraisons de matériaux de construction (base 100 en 1952)	100	107	117	127

Une augmentation de 80 % du volume de construction des logements entre 1952 et 1955 ne se traduirait donc que par une élévation des livraisons globales de matériaux de construction d'environ 25 %. Compte tenu, d'une part, de l'augmentation d'ensemble de la production prévue pour 1955, d'autre part du taux moyen d'utilisation des moyens de production du groupe d'industries « Matériaux de construction, céramique, verre », — 84 % au début de 1954 (18) —, ce pourcentage global semble pouvoir être atteint sans grosses difficultés.

b. L'augmentation probable des besoins en matériaux de construction varie selon la nature de ces derniers. Pour estimer l'élévation de la demande par type de matériau, il serait nécessaire de connaître :

— pour chacun des matériaux, la part, en 1952 ou 1953, des livraisons totales revenant au secteur « Construction de logements »;

— l'évolution de la demande depuis 1952 ou 1953; celle-ci devrait se traduire par la mise en œuvre plus fréquente de produits relativement moins onéreux.

L'information statistique en ces domaines est particulièrement insuffisante. On dispose cepen-

dant des évaluations faites par la Commission de la Construction du Plan de modernisation concernant le tonnage de matériaux livrés au secteur « Construction de logements » en 1952, de quelques données mensuelles sur la production totale de matériaux et des statistiques de prêts du Crédit Foncier (19) portant sur la répartition des logements selon le matériau principal utilisé. Ces quelques données ne permettent que des estimations très imprécises.

Il semble que l'on doive s'attendre à des augmentations (20) entre 1952 et 1955, de demande de matériaux s'élevant à :

— moins de 5 % pour des produits tels que l'acier et le verre;

— de l'ordre de 15 % pour le ciment et le sable;

— de 25 % environ pour les matériaux de couverture (tuiles et ardoises);

— de 30 % environ pour les briques et le plâtre.

L'augmentation des besoins serait vraisemblablement plus importante dans les deux domaines suivants :

(19) Cette statistique ne porte que sur 25 % des logements construits.

(20) Augmentations dues à la seule élévation du rythme de construction de logements.

(18) Enquête de l'I.N.S.E.E. auprès des chefs d'entreprises.

— celui des matériaux nouveaux (éléments de planchers préfabriqués, par exemple);

— celui de l'équipement (plomberie sanitaire, chauffage, etc.).

Il ne semble pas toutefois que l'augmentation de la demande dans ces deux derniers secteurs soit de

nature à restreindre l'activité globale de la construction.

c. Il est intéressant de voir dans quelle mesure les indices de la production industrielle concernant les matériaux de construction ont pu effectivement varier depuis 1952. Les mouvements de ces indices jusqu'au premier semestre 1954 sont reproduits dans le tableau ci-après :

TABLEAU XVIII

Indices de la production industrielle du secteur « Matériaux de construction »

(Base 100 en 1938)

	Année		1 ^{er} semestre	
	1952	1953	1953	1954
Céramique et fabrication de matériaux de construction.....	146	147	142	148
dont :				
Briques et tuiles.....	113	111	105	112
Ciments.....	243	254	243	242
Chaux hydrauliques.....	76	75	73	75

L'indice d'ensemble de la production de céramique et de matériaux de construction, sensiblement stationnaire de 1952 à 1953, enregistre une hausse légère au début de 1954 (+ 4 % du premier semestre 1953 au premier semestre 1954); cette élévation est particulièrement sensible pour les briques et tuiles (21).

La hausse des livraisons de matériaux prévue dans la présente étude de 1952 à 1953 (tableau XVII) est assez sensiblement plus élevée que celle marquée par les indices de la production industrielle pendant la même période. Au contraire, les premières données concernant 1954 semblent confirmer l'évolution indiquée dans cette étude. L'écart constaté

entre les mouvements des indices de production et les estimations des livraisons, de 1952 à 1953, pouvant provenir soit d'une variation de stocks, soit d'un abaissement de l'activité de secteurs tels que les travaux publics, il ne semble pas qu'il y ait lieu de conclure à l'inexactitude des hypothèses émises au cours de cette étude.

3^o MOYENS DE FINANCEMENT (22)

Le tableau suivant fournit une estimation de la répartition, de 1952 à 1955, des moyens de financement utilisés à la construction de logements (23) (y compris les reconstructions).

TABLEAU XIX

Répartition des moyens de financement (1). — Estimation pour la construction de logements (2)

(Unité : milliard de francs)

Moyens de financement	1952	1953	1954 (Prévisions)	1955 (Prévisions)
Budget de l'État et des collectivités.....	197 (49 %)	221 (49 %)	263 (47 %)	259 (38 %)
Prêts spéciaux du Crédit foncier.....	42 (10 %)	69 (15 %)	120 (22 %)	180 (27 %)
Autres.....	163 (41 %)	164 (36 %)	175 (31 %)	237 (35 %)
dont contribution des employeurs.....	—	(7)	(30)	(32)
TOTAL.....	402	454	558	676

(1) Construction proprement dite (non compris achat du terrain et frais divers).

(2) Y compris reconstructions de logements.

(21) L'indice de la production industrielle (base 100 en 1938) de la céramique et des matériaux de construction, s'inscrit à 162 en juillet 1954 (nombre provisoire) contre 148 en juillet 1953 (+ 10 %).

(22) Moyens de financement nécessaires à la construction proprement dite (non compris achat du terrain et frais divers).

(23) Résultats issus des tableaux III à VI.

On constate :

— la part de plus en plus importante prise par les prêts du Crédit Foncier dans le montant global de ces investissements;

— la légère diminution de la part du financement à la charge du budget de l'État ou des collectivités (24). Cette part reste néanmoins prépondérante. Un goulot d'étranglement serait à craindre si l'État restreignait les crédits affectés à la construction de logements dans son budget de 1955;

— le montant des autres modes de financement serait resté stationnaire de 1952 à 1954 et augmenterait de 60 milliards de francs environ de 1954 à 1955. Il convient de noter à ce sujet que de nouveaux moyens de financement sont apparus (contribution des employeurs à l'effort de construction, prêts des caisses d'allocations familiales, des caisses d'épargne). Au total, l'appel fait directement à l'épargne des candidats-constructeurs devrait être peu supérieur en 1955 à celui réalisé en 1952 ou 1953; il ne semble pas qu'il y ait de goulot d'étranglement à craindre dans ce domaine, à moins qu'on ait épuisé précédemment les catégories de constructeurs susceptibles de disposer d'un apport de fonds personnel suffisant. L'enquête effectuée à Toulouse avec le concours de l'I.N.S.E.E. au début de 1954 peut faire craindre une telle éventualité, à plus ou moins longue échéance (25).

Cette éventualité ne devrait toutefois pas se produire dès 1955 car les constructions devant être réalisées l'année prochaine correspondent pour la plupart à des permis de construire déjà délivrés, donc à des constructions pour lesquelles le financement a été vraisemblablement déjà prévu par le constructeur.

B. Étude à l'échelon régional

En l'absence même d'incompatibilité entre les moyens globaux de production ou de financement et les réalisations prévues pour 1955, le plan de construction de logements peut se heurter à des goulots d'étranglement à l'échelon régional ou local.

Le manque de mobilité d'une partie des moyens de production — main-d'œuvre notamment — rend possible une telle éventualité. A l'échelon régional

ou départemental, il n'existe toutefois pratiquement pas de données statistiques permettant de déceler l'approche de difficultés. Tout au plus peut-on espérer noter, avec retard, quelque indice de tension locale du marché du bâtiment. Deux comparaisons peuvent être effectuées en cette matière :

a. On peut rapprocher le nombre de logements correspondant aux permis de construire accordés — qui caractérise la « demande probable » par département — des indices d'activité et d'emploi établis par la Fédération Nationale du Bâtiment (indices calculés pour une vingtaine de régions et une douzaine de départements). Une stagnation de l'activité en face d'une demande croissante pourrait être interprétée comme l'indice d'une possibilité de goulot d'étranglement à l'échelon local.

Il serait en fait fort difficile de conclure dans chaque cas particulier, car :

— les indices établis par la Fédération Nationale du Bâtiment se rapportent à l'ensemble de l'activité du Bâtiment (y compris notamment les réparations), alors que l'on ne connaît seulement par ailleurs que le nombre de logements correspondant aux permis de construire accordés;

— les enquêtes de la Fédération Nationale du Bâtiment sont faites auprès des sièges sociaux des entreprises et ne correspondent pas nécessairement au lieu d'exécution des travaux.

b. On dispose également des indices départementaux du coût de la construction établis par le Ministère du Logement et de la Reconstruction (coefficients d'adaptation départementaux). La comparaison des niveaux successifs atteints par ces indices permettrait d'isoler les départements pour lesquels les indices évolueraient le moins favorablement. En présence d'une baisse moyenne du coût de la construction à l'échelon national, une stabilité ou une hausse constatée dans un département pourrait être considérée comme le résultat d'un déséquilibre local entre la demande et les moyens disponibles.

Tels sont les instruments de mesure disponibles à l'échelon régional ou départemental. Trop imprécis et ne permettant pas d'isoler l'influence propre de l'élévation du rythme de construction de logements, ils ne peuvent raisonnablement pas être utilisés avec succès pour diagnostiquer une tension locale du marché.

CONCLUSIONS

Les principales conclusions auxquelles on a pu aboutir au cours de cette première étude sont les suivantes :

(24) Les chiffres mentionnés dans le tableau XIX ne comprennent pas le montant des primes à la construction.

1° Le nombre de logements autorisés en 1954 laisse espérer l'achèvement de 240.000 logements dès 1955;

(25) A peine le dixième des personnes désirant faire construire disposait d'un apport initial supérieur à 300.000 francs. Voir *Bulletins hebdomadaires de Statistique* des 21 et 28 août 1954.

2° Dans l'hypothèse d'une stabilité du volume de construction correspondant aux travaux autres que ceux relatifs à la construction de logements (26), le volume de production de l'ensemble du secteur « Bâtiment », comme le montant des investissements réalisés en ce secteur, n'augmenterait que de 10 % environ par an, de 1953 à 1955.

La part relativement importante des autres travaux de bâtiment (plus de 50 %), la mise en œuvre de logements plus économiques que par le passé et la réduction du coût de la construction expliquent ce faible pourcentage;

3° Dans la même hypothèse, l'augmentation d'activité (nombre d'heures-ouvriers effectuées) du secteur « Bâtiment » n'atteindrait, entre 1953 et 1955, que 5 % environ par an. Elle se traduirait néanmoins par un appel de main-d'œuvre évalué à 100.000 personnes actives, de 1953 à 1955, vers le secteur « Construction de logements ». Il ne semble pas qu'un appel de cet ordre doive soulever de grosses difficultés à l'échelon national, surtout si des transferts de main-d'œuvre sont réalisés à l'intérieur de l'industrie du Bâtiment et des Travaux publics au profit du secteur « Construction de logements »;

4° Dans la même hypothèse, l'augmentation des livraisons de matériaux de construction à l'ensemble

du secteur « Bâtiment et Travaux publics » peut être évaluée à 8 % environ par an. Il ne semble pas qu'il y ait lieu de craindre un goulot d'étranglement en ce secteur;

5° Le montant global du financement laissé directement à la charge des candidats constructeurs ne devrait s'élever que dans de faibles proportions. Pour l'année 1955 tout au moins, le financement semble assuré.

L'apparente précision de ces conclusions ne doit pas faire illusion. *Des erreurs relatives de l'ordre de 15 à 20 % — surtout pour 1955 — sont rendues possibles par le manque de données de base sérieuses.* Si de telles erreurs ne peuvent modifier le sens de variation des séries recherchées, elles sont suffisamment importantes pour rendre très incertaines une partie des conclusions relatives à l'improbabilité de goulots d'étranglement en 1955. C'est ainsi qu'une augmentation sensible du volume de construction correspondant aux travaux autres que ceux relatifs à la construction de logements neufs (entretien et réparation des immeubles par exemple), conjuguée avec une sous-estimation du nombre de logements achevés en 1955 serait peut-être susceptible de provoquer une demande de main-d'œuvre supérieure aux disponibilités.

ANNEXE

ÉVALUATION DU MONTANT DES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS DE 1952 A 1955
DANS LE SECTEUR « CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS »
(construction proprement dite seulement)

I. Reconstruction

TABLEAU XX

Montant des investissements (reconstruction)

(Unité : milliard de francs)

Sources de financement	1952	1953	1954 (Estimation)	1955 (Prévision)
Indemnités dommages de guerre.....	118	145	144	115
Apports personnels (1).....	6	7	7	6
TOTAL.....	124	152	151	121

(1) Évalués à 5 p. 100 du montant des indemnités.

Source : Budget et M. L. R.

Constructions à usage industriel ou agricole, réparations d'immeubles, etc.

II. H. L. M. (y compris logements de première nécessité)

TABLEAU XXI

Montant des investissements (H.L.M. et logements de première nécessité)

(Unité : milliard de francs)

	1952	1953	1954 (Estimation)	1955 (Prévision)
Crédits de paiement.....	56	58	85	110
dont logements de première nécessité.....			(10)	(15)
Autres apports (1).....	8	9	13	16
TOTAL.....	64	67	98	126

(1) Évalués à 15 p. 100 du montant des crédits H.L.M. (Apports des candidats constructeurs pour le Crédit Immobilier, des organismes locaux, etc.). L'apport des collectivités locales se fait souvent partiellement sous forme de terrains.

Source : Budget et M. L. R.

III. Logements construits par l'État, les collectivités et le secteur nationalisé

TABLEAU XXII

Montant des investissements (logements construits par l'État et assimilés)

(Unité : milliard de francs)

	1952	1953	1954 (Estimation)	1955 (Prévision)
Montant des investissements.....	23	18	34	34

Source : Budget et M. L. R.

Remarque. — Pour ces trois types de logements, on peut admettre que pendant une année déter-

minée le montant global des travaux est sensiblement équivalent au montant des paiements.

IV. Autres logements (construits par des particuliers)

Pour ces logements, on a cherché à évaluer l'équivalence (en logements) du volume de production correspondant à ces constructions. Pour obtenir le montant des investissements correspondants, on a

multiplié le nombre de logements (équivalent) obtenu par le coût moyen (estimé) d'un logement pour l'année correspondante.

TABLEAU XXIII

Évaluation du nombre de logements mis en chantier chaque année
Logements construits par des particuliers

Construction neuve seulement (1)

(Unité : millier de logements)

	1952	1953	1954 (Estimation)	1955 (Prévision)
Nombre de logements autorisés (2).....	103	156	230	220
Nombre de logements mis en chantiers (3).....	102	117	202	220
dont :				
H.L.M. et logements de première nécessité (4).....	24	31	50	70
État et collectivités (4).....	6	7	8	8
Autres (particuliers) [5].....	72	79	144	142

(1) Non compris les reconstructions de logements.

(2) Source : Statistique des permis de construire établie par le M.R.L.

(3) Obtenu en admettant qu'il s'écoule un délai moyen de six mois entre la date de délivrance du permis de construire et la date de la mise en chantier.

On a, de plus, admis que le nombre de logements correspondant aux permis qui ne sont pas suivis de réalisation était équivalent au nombre de logements construits sans permis de construire.

(4) Obtenu par estimation d'après les documents M.L.R. sur la situation de la construction.

(5) Obtenu par différence.

TABLEAU XXIV

Évaluation du nombre de logements terminés
Logements construits par des particuliers

Construction neuve seulement (1)

(Unité : millier de logements)

	1952 (2)	1953 (2)	1954 (Estimation)	1955 (Prévision)
Total construction neuve.....	55	80	133	205
dont :				
H.L.M.....	18	25	45	60
État et collectivités.....	2	6	7	8
Autres (particuliers).....	35	49	81	137

(1) Non compris reconstructions de logements.

(2) Source : M.L.R.

TABLEAU XXV

Évaluation de l'équivalence (en logements) des constructions des particuliers

Construction neuve seulement (1)

(Unité : millier de logements)

Année	Nombre de logements		Équivalence de construction
	mis en chantier	terminés	
1952.....	72	35	53
1953.....	79	49	68
1954.....	144	81	105
1955.....	142	137	145

(1) Non compris reconstructions de logements.

(2) Estimation d'après le pourcentage de logements économiques parmi les logements primés.

(3) Estimation résultant notamment du nombre de logements mis en chantier et terminés. L'erreur commise sur ces estimations peut atteindre 10 p. 100.

TABLEAU XXVI

Évaluation du coût de la construction proprement dite par logement
Logements construits par des particuliers
 Construction neuve seulement (1)
 (Unité : million de francs par logement)

	1952	1953	1954 (Estimation)	1955 (Prévision)
Logements économiques (2).....	///	1,8	1,8	1,8
Autres logements (2).....	3,6	3,3	3,2	3,2

(1) Non compris reconstructions de logements et H. L. M.

(2) Estimations basées sur les résultats du dépouillement des prêts du Crédit Foncier.

TABLEAU XXVII

Évaluation (1) du montant des investissements
Logements construits par des particuliers
 Construction neuve seulement (2)
 (Unité : milliard de francs)

	1952	1953	1954	1955
Montant global des investissements.....	191	217	275	396

(1) Obtenu en multipliant l'équivalence de construction (par logement) par le coût moyen par logement. Voir tableaux précédents.

(2) Non compris reconstructions de logements.

V. Sommes versées par le Crédit Foncier

TABLEAU XXVIII

Sommes versées par le Crédit foncier
 (Unité : milliard de francs)

	1952	1953	1954 (Estimation)	1955 (Prévision)
Montant total (estimation).....	42	69	120	180