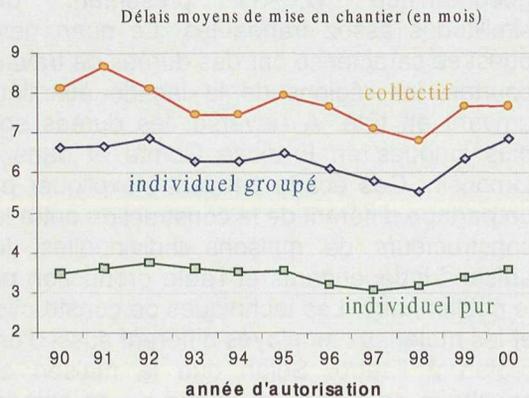


### Graphique 5 :

#### ÉVOLUTION DES DELAIS D'OUVERTURE DE CHANTIER DES DIFFERENTS TYPES DE PERMIS



Source : DAEI/SESP, base Sitadel 31/12/ 2004

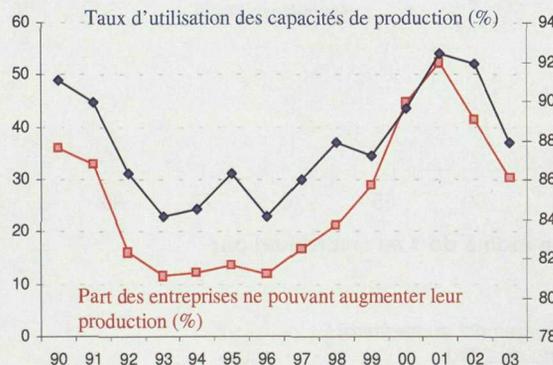
Pour un permis de construire d'une maison individuelle (individuel pur), ce même délai s'est allongé d'un mois environ, passant de quatorze mois en 1998 à quinze mois en 2000.

Ces résultats sont sans doute à mettre en relation avec les tensions sur les capacités de production particulièrement fortes apparues dans le secteur de la construction entre 1998 et 2001.

A partir de 1998, le nombre d'autorisation de construire augmente fortement, stimulé par l'amélioration générale de la conjoncture et la fin du dispositif de soutien à l'investissement Périssol. A cette accélération de la construction s'ajoute une demande de travaux supplémentaire dans les logements liée aux dégâts causés par la tempête de fin 1999 et à la baisse de la TVA sur les travaux à partir de 2000. Nombreuses sont alors les entreprises qui disent rencontrer des difficultés pour recruter et buter sur leur capacité de production.

### Graphique 8

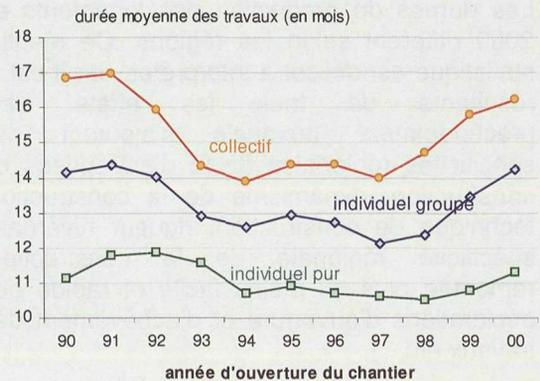
#### TENSION SUR LES CAPACITES DE PRODUCTION ET GOULOTS DE PRODUCTION DES ENTREPRISES DE CONSTRUCTION



Source : Insee, enquêtes de conjoncture « activité dans le bâtiment »

### Graphique 6 :

#### ÉVOLUTION DE LA DUREE DES TRAVAUX DES DIFFERENTS TYPES DE PERMIS



Source : DAEI/SESP, base Sitadel 31/12/ 2004

A partir de 2001, les tensions du secteur de la construction diminuent, les entreprises ajustant progressivement leur capacité de production à la demande.

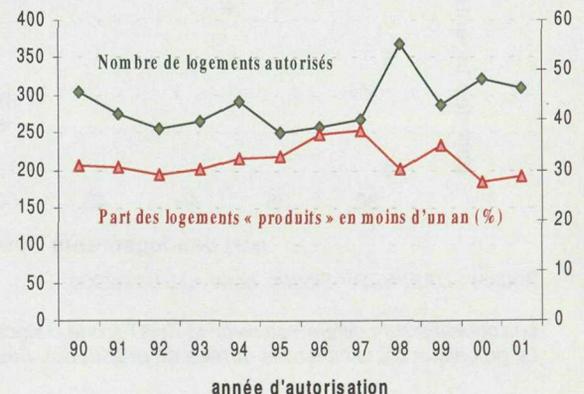
Ces tensions sur les capacités de production du secteur de la construction ont un impact fort sur la durée des travaux, en particulier pour les gros chantiers, mais un impact plus limité pour les délais d'ouverture de chantier. En effet, les délais d'ouverture de chantier dépendent de la disponibilité des entreprises de construction mais aussi des difficultés plus ou moins grandes à mobiliser les financements nécessaires. La durée moyenne globale de la production de logements s'allongent depuis 1997, et cela malgré une part croissante de la construction de maisons individuelles dont la durée de production est plus courte.

A type d'habitat et taille de projet comparables, les durées des travaux sont majorées d'environ 16 % en 2000 et en 2001 par rapport aux chantiers ouverts en 1997.

### Graphique 9

#### ALLONGEMENT DE LA DUREE DE PRODUCTION DES LOGEMENTS A PARTIR DE 1998

En milliers



Source : DAEI/SESP, base Sitadel, 31/12/2004

## Des durées de production de logements différentes selon les régions

Les durées de production des logements en 2000 diffèrent selon les régions. Ce résultat statistique est délicat à interpréter, car il est la résultante de tous les effets cités précédemment auxquels s'ajoutent des spécificités régionales (tissu d'entreprises de construction, dynamisme de la construction, technique de construction, rigueur hivernale, spécificité régionale de la construction, remontée plus ou moins facile et rapide des déclarations d'ouverture et d'achèvement des travaux etc...).

Les durées de production de logements par région dépendent de la proportion de logements individuels dans la construction de la région. Mais à proportion identique, il semble que les durées de production des logements sont plus longues dans les régions les plus urbaines ou encore dans les régions de montagne.

Pour éliminer au maximum les effets de structure dans la production de logements, la comparaison des régions a été faite en se limitant au champ des maisons individuelles en

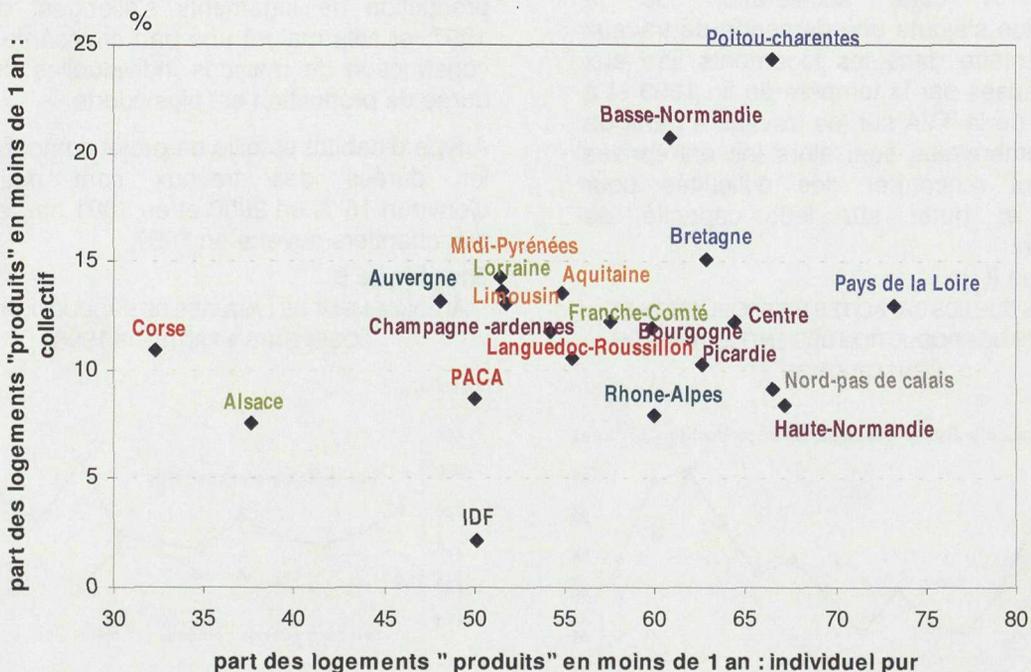
secteur diffus (permis individuel pur) et à la comparaison des durées de travaux en 2000.

Les régions appartenant à la même zone géographique (ZEAT) présentent des similitudes assez frappantes. Le quart nord-ouest se caractérise par des durées de travaux courtes, les régions de la façade atlantique arrivant en tête. A l'inverse, les durées sont plus longues en Franche Comté et dans le Limousin. Ces écarts peuvent s'expliquer par un partage différent de la construction entre les constructeurs de maisons individuelles, les artisans indépendants et l'auto production par le pétitionnaire. Les techniques de construction et les matériaux employés diffèrent aussi d'une région à l'autre. Selon que la maison est construite en pierre, en brique ou en bois les durées de construction sont différents.

En agglomération parisienne, les chantiers durent plus longtemps. Même à taille de chantier comparable, les écarts persistent avec le reste du territoire : la durée des travaux est ainsi 25 % plus élevée « toutes choses égales par ailleurs » dans l'unité urbaine de Paris que dans les unités urbaines de moins de 20 000 habitants.

### Graphique 10

DES DUREES DE PRODUCTION DES LOGEMENTS SONT TRES COURTES DANS LES REGIONS DE LA FAÇADE ATLANTIQUE EN 2000



Source : DAEI/SESP Sitaldel, base au 31/12/2004

Les couleurs sont différentes selon la ZEAT (zone d'étude et d'aménagement du territoire)  
Le graphique est fait avec les durées de production des logements de 2000

Carte 1

DUREE MOYENNE DES TRAVAUX DANS L'INDIVIDUEL PUR

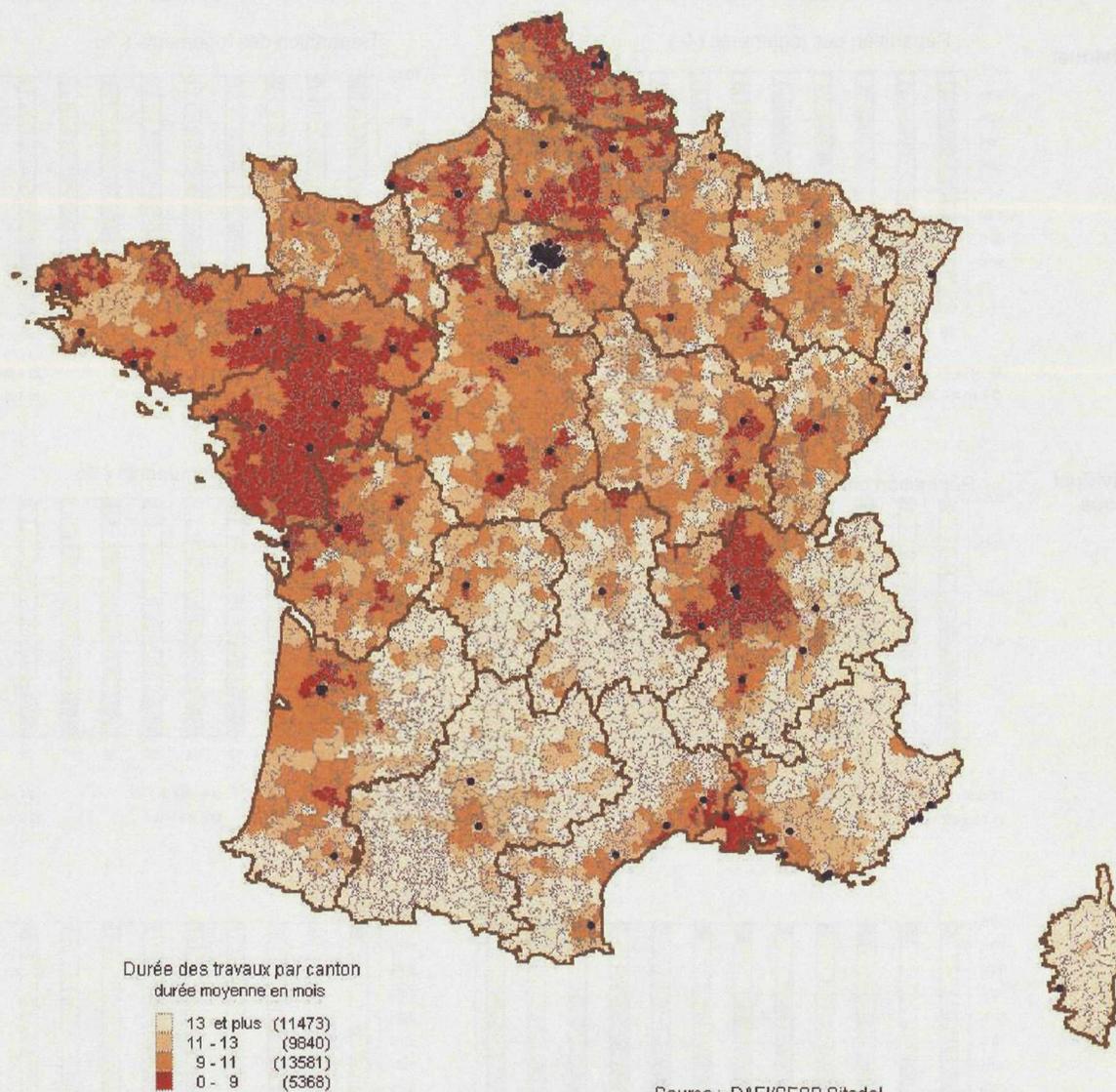


Tableau 4

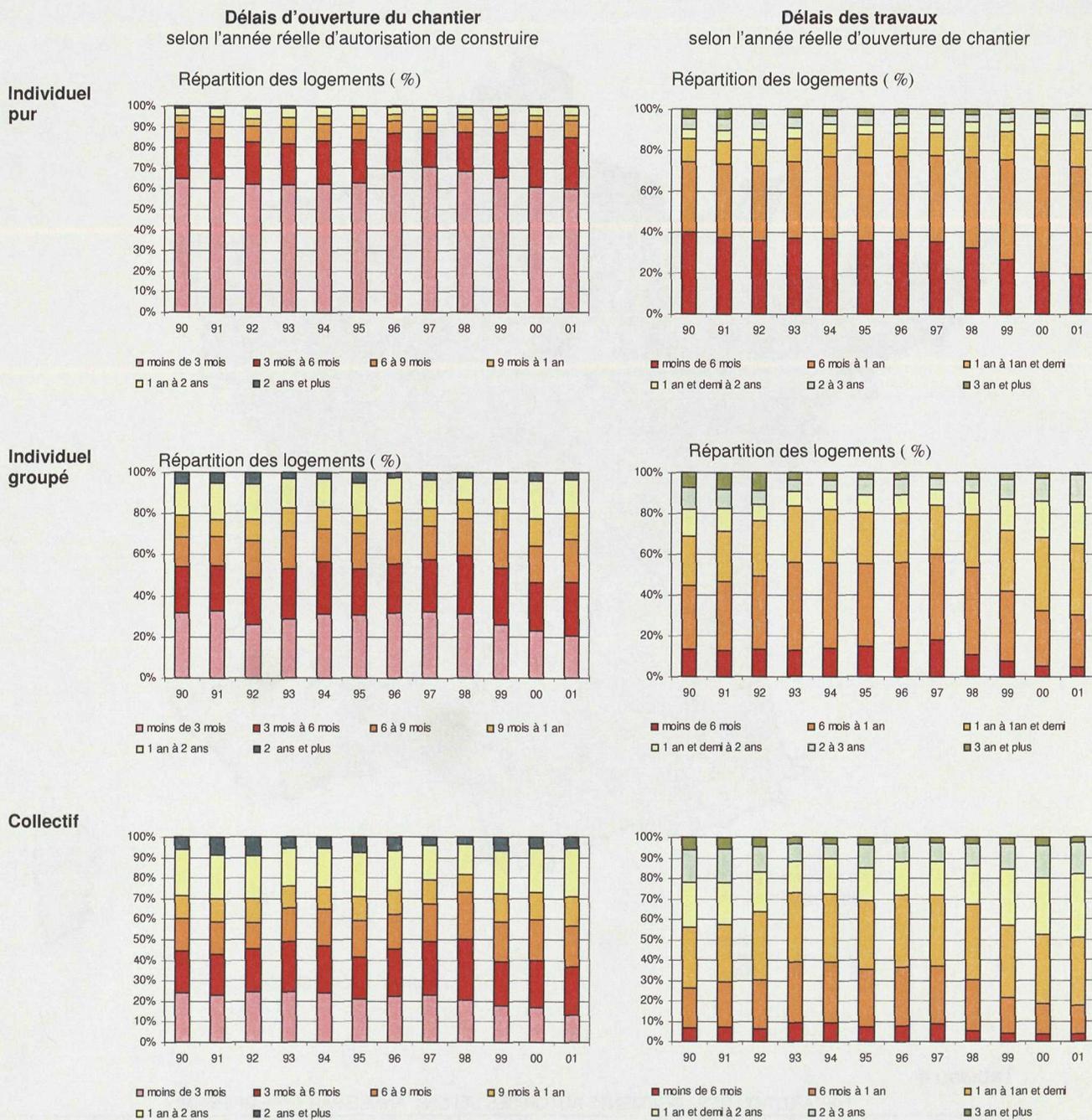
REPARTITION DES LOGEMENTS AUTORISES SELON L'ANNEE PAR TYPE DE PERMIS

Part des logements (en %)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>Individuel pur</b>	<b>40,3</b>	<b>39,0</b>	<b>37,3</b>	<b>35,6</b>	<b>39,4</b>	<b>42,2</b>	<b>48,1</b>	<b>47,5</b>	<b>41,6</b>	<b>57,7</b>	<b>51,5</b>	<b>51,5</b>
<b>Individuel groupé</b>	<b>11,1</b>	<b>10,8</b>	<b>11,0</b>	<b>11,4</b>	<b>11,2</b>	<b>10,3</b>	<b>10,8</b>	<b>11,3</b>	<b>11,4</b>	<b>10,7</b>	<b>10,9</b>	<b>11,2</b>
de 2 à 9 logements	2,8	3,0	3,2	3,5	3,6	3,9	4,4	4,3	4,3	3,8	3,6	3,9
de 10 à 19 logements	1,9	1,7	2,1	2,3	2,3	2,1	2,1	2,1	2,3	2,0	2,1	2,1
de 20 à 50 logements	3,4	3,2	3,2	3,5	3,1	2,7	2,6	3,0	3,1	2,9	3,0	2,8
plus de 50 logements	2,7	2,6	2,2	1,9	2,0	1,3	1,4	1,6	1,4	1,6	1,8	2,0
<b>Collectif</b>	<b>47,7</b>	<b>48,3</b>	<b>49,4</b>	<b>50,1</b>	<b>48,1</b>	<b>46,5</b>	<b>39,9</b>	<b>39,9</b>	<b>44,5</b>	<b>29,4</b>	<b>34,4</b>	<b>33,8</b>
de 2 à 9 logements	4,4	4,9	5,3	5,1	5,2	5,3	5,0	5,5	5,3	5,6	5,2	5,0
de 10 à 19 logements	5,9	5,9	5,3	6,0	5,9	5,6	5,3	5,2	5,6	4,2	4,5	4,2
de 20 à 50 logements	15,0	14,3	14,4	15,0	14,8	15,0	13,2	14,1	15,5	9,8	11,2	11,1
plus de 50 logements	22,4	23,2	24,4	24,0	22,1	20,6	16,4	15,0	18,1	9,8	13,3	13,3
<b>Logements en résidences</b>	<b>0,9</b>	<b>1,9</b>	<b>2,3</b>	<b>2,8</b>	<b>1,4</b>	<b>1,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>	<b>2,5</b>	<b>2,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,5</b>

Source : DAEI/SESP Sitadel, base 4<sup>ème</sup> trimestre 2004

## Graphique 12

### DISTRIBUTION DES DELAIS DE MISE EN CHANTIER ET DES DUREES DE TRAVAUX PAR TYPE DE PERMIS



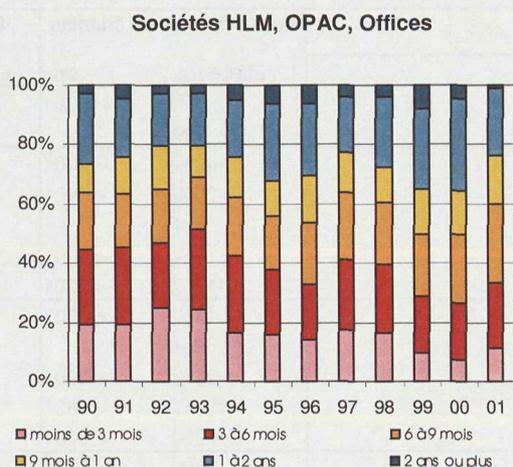
Source : DAEI/SESP, Sitadel base au 4<sup>ème</sup> trimestre 2004

Deux tiers des maisons individuelles en secteur diffus sont construites entre 5 et 12 mois, à partir de leur date de mise en chantier, les durées des travaux les plus fréquentes s'étalant de 6 à 9 mois. Les durées des travaux sont nettement plus dispersées dans le cas des permis groupés, en particulier pour les permis collectifs.

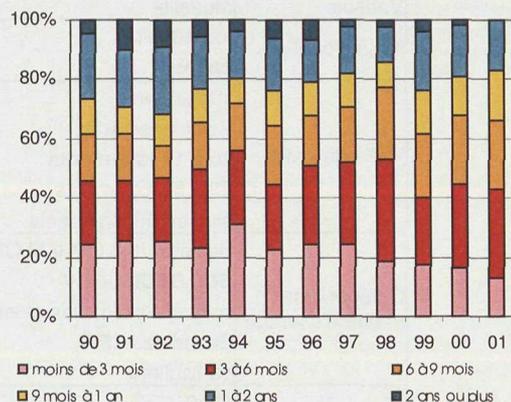
### Graphique 13

#### EVOLUTION DES DELAIS DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS COLLECTIFS SELON LE MAITRE D'OUVRAGE

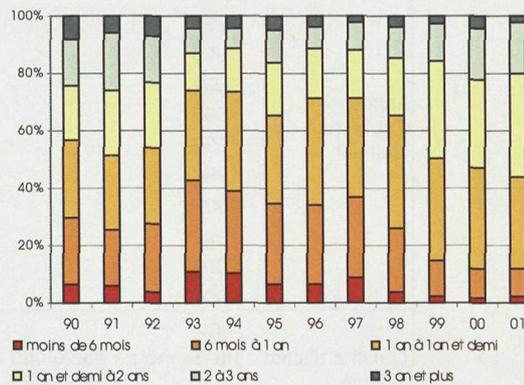
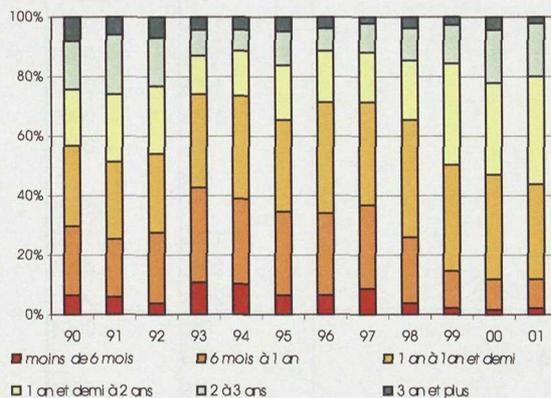
Délais d'ouverture du chantier selon la date d'autorisation de construire



SCI, SACI, SCCV

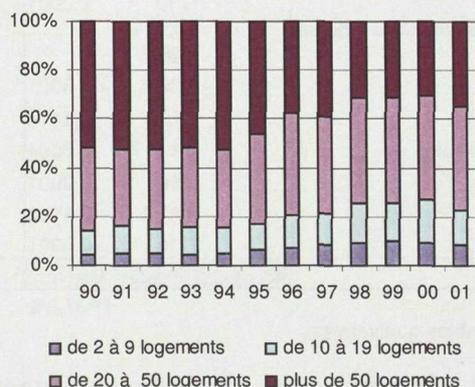


Délais des travaux selon d'année réelle d'ouverture de chantier

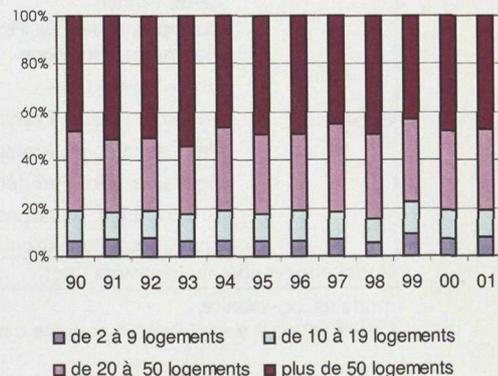


#### REPARTITION DES LOGEMENTS CONSTRUITS SELON LA TAILLE DU CHANTIER

Sociétés HLM, OPAC, Offices



SCI, SACI, SCCV



Champ : ensemble des logements collectifs autorisés sur la période 1990-2001  
 Source : DAEI/SESP Sitadel, base 4<sup>ème</sup> trimestre 2004

Les délais d'ouverture de chantier sont plus longs pour la maîtrise d'ouvrage publique. Plus de 40% des logements sont mis en chantier au bout d'un an et 80% avec une maîtrise d'œuvre privée. Avec un maître d'ouvrage public, seulement 25% des logements sont mis en chantier au bout d'un an et un peu plus de 60% au bout de deux ans. La durée des travaux est, par contre, assez voisine dans le secteur privé ou public. La part des gros permis a diminué pour la maîtrise d'œuvre public.

**Tableau 5**

ANALYSE DES DELAIS DE MISE EN CHANTIER ET DUREE DES TRAVAUX SELON LES CARACTERISTIQUES DES PERMIS (\*)

Variable	modalité	Délais de mise en chantier		Durée des travaux	
		Effet en %	P-valeur	Effet en %	P-valeur
Type d'habitat	individuel	-9%	<.0001	-18%	<.0001
	<b>collectif</b>	<b>Ref</b>		<b>Ref</b>	
Taille du projet	1 logement	-42%	<.0001	-38%	<.0001
	2 à 9 logements	-23%	<.0001	-21%	<.0001
	<b>10 à 19 logements</b>	<b>Ref</b>		<b>Ref</b>	
	20 à 50 logements	10%	<.0001	5%	<.0001
	plus de 50 logements	12%	<.0001	9%	<.0001
Catégorie de maître d'ouvrage	Société HLM,OPHLM OPAC	43%	<.0001	-4%	<.0001
	<b>SCI, SACI, SCCV</b>	<b>Ref</b>		<b>Ref</b>	
	collectivités locales et leurs EPA	28%	<.0001	-8%	<.0001
	Etat et ses EPA	12%	<.0001	2%	0.2356
	particuliers	-12%	<.0001	4%	<.0001
Année d'ouverture du chantier	1990	9%	<.0001	-4%	<.0001
	1991	13%	<.0001	2%	<.0001
	1992	15%	<.0001	4%	<.0001
	1993	11%	<.0001	2%	<.0001
	1994	12%	<.0001	-1%	<.0001
	1995	13%	<.0001	1%	0.0048
	1996	4%	<.0001	0%	0.8261
	<b>1997</b>	<b>Ref</b>		<b>Ref</b>	
	1998	4%	<.0001	3%	<.0001
	1999	13%	<.0001	8%	<.0001
	2000	20%	<.0001	16%	<.0001
	2001	20%	<.0001	16%	<.0001
Tranche d'unité urbaine	rural	6%	<.0001	9%	<.0001
	<b>uu de moins de 20 000 habitants</b>	<b>Ref</b>		<b>Ref</b>	
	uu de plus de 20 000 habitants	-2%	<.0001	-6%	<.0001
	Agglo. parisienne	13%	<.0001	25%	<.0001
Trimestre d'ouverture du chantier	t1			-3%	<.0001
	t2			4%	<.0001
	t3			4%	<.0001
	t4			<b>Ref</b>	
Région	Ile-de-France	17%	<.0001	4%	<.0001
	<b>Champagne-Ardenne, Picardie, Haute Normandie, Centre, Basse-Normandie, Bourgogne</b>	<b>Ref</b>		<b>Ref</b>	
	Nord-Pas-de-Calais	8%	<.0001	-6%	<.0001
	Lorraine, Alsace, Franche-Comté	0%	0.1414	20%	<.0001
	Pays de la Loire, Bretagne, Poitou-Charentes	-2%	<.0001	-2%	<.0001
	Aquitaine, Midi-Pyrénées, Limousin	2%	<.0001	19%	<.0001
	Rhône-Alpes, Auvergne	0%	0.6114	11%	<.0001
Languedoc-Roussillon, PACA, Corse	11%	<.0001	18%	<.0001	
Surface moyenne par logement (log)				(0,27)	

modèles log-linéaire

 $R^2=7,8\%$ 
 $R^2=9,0\%$ 

 L'effet est égal à  $\exp(\text{coeff})-1$  pour les modalités des variables qualitatives

(\*) Ces modèles descriptifs n'ont pas pour objet d'expliquer ni de prédire les durées de production<sup>3</sup>, mais de mesurer les écarts de durées selon différents critères « toutes choses égales par ailleurs » en contrôlant les effets des autres caractéristiques du permis (par exemple le type ou la taille du projet). Ils montrent en particulier qu'à taille d'immeuble, type d'habitat, année région et tranche d'unité urbaine comparable, les délais de mises en chantier sont 43 % plus longs pour les organismes HLM que pour les promoteurs privés. En revanche, les écarts sont faibles pour la durée des travaux.

<sup>3</sup> Les techniques de construction, les matériaux utilisés, les caractéristiques du maître d'œuvre, les incidents survenus ne sont pas des informations disponibles dans la base Sitadel.

# Comptes du logement

Édition 2005

Le logement est un secteur clé de l'économie. Il représente **une part importante des activités du système productif** : construction de logements neufs, entretien du parc existant et production de service de logement. Il joue **un rôle majeur dans le budget des ménages** : ils consacrent 22 % de leur revenu brut aux dépenses courantes de logement, et la moitié de leur épargne brute à de l'investissement logement.

L'édition 2005 des comptes du logement propose les chiffrages et analyses détaillés de 1984 à 2003 et une première évaluation des loyers en 2004. Trois études – la dispersion des loyers, les délais de construction et l'attrait de la maison individuelle – enrichissent ce panorama.

En 2003, **le montant total des acquisitions et travaux en logement** atteint 195 milliards d'euros. Il augmente de 7,9 % par rapport à l'année précédente après 8,4 % en 2001. L'évolution est forte en valeur mais plus modérée en volume car les hausses de prix sont importantes. Des conditions de financement toujours favorables et des mesures fiscales incitatives pour les bailleurs privés expliquent ces résultats.

**Les dépenses courantes de logement** (loyers, dépenses d'énergie, charges, travaux courants...) s'élèvent à 234 milliards d'euros. Elles progressent de 6,0 % par rapport à 2002. C'est la plus forte hausse de la décennie. La progression des loyers reste forte (+ 2,6 %) alors même que les dépenses de chauffage augmentent sous l'effet d'un hiver moins clément (+ 9,5 %). En 2004, les loyers augmentent au même rythme soutenu qu'en 2003.

Au total, **la dépense nationale pour le logement** (dépenses courantes et investissement) s'élève à 333 milliards d'euros. Elle progresse de 5,7 % par rapport à 2003. Elle représente 21 % du produit intérieur brut.

**Les pouvoirs publics** ont versé 18,6 milliards d'euros en 2003 pour aider le secteur du logement, ce qui équivaut à 1,7 % du produit intérieur brut. La réévaluation 2003 du barème des aides personnelles ayant été repoussée au début 2004, l'effort public en faveur du logement ne s'accroît que de 0,9 %.

Ce rapport de la commission des comptes du logement est consultable à l'adresse suivante :

<http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/>

Rubrique Construction logement/Données d'ensemble



directions  
partenaires

Secrétariat  
général

DAEI

Service économie  
statistiques  
et prospective

sous-direction  
de l'Observation  
statistique  
de la Construction

Tour Pascal A  
92055 La Défense  
cedex  
téléphone :  
33 (0) 1 40 81 29 26

DGUHC

Service  
de la Stratégie  
et de la Législation

sous-direction  
de l'Observation  
et des Études

Arche Sud  
92055 La Défense  
cedex  
téléphone :  
33 (0) 1 40 81 93 17

Directeur  
de la publication  
Emmanuel RAOUL

ISSN en cours  
ISBN : 2-11-093382-8  
R 02-2005