

# La construction progresse encore en 2006

Gérard Vittek, division Comptes et études de l'industrie, Insee

**D**epuis 2004, la bonne santé du bâtiment est surtout due au logement : en 2006, les mises en chantier dépassent encore les niveaux record des années précédentes. Avec 421 000 logements mis en chantier, 2006 est la meilleure année depuis plus de 25 ans.

La production neuve du bâtiment non résidentiel s'accroît encore de 8,5 % en volume, après une très bonne année 2005 (+ 9,6 %). L'ensemble des travaux d'entretien-amélioration est soutenu par le maintien de la TVA à taux réduit et les facilités d'accès au crédit. Les travaux publics se maintiennent à un niveau élevé. La production de l'ensemble de la construction croît ainsi de 3,9 % en volume.

Pour la dixième année consécutive, la construction crée des emplois salariés : 54 700 emplois en 2006, soit + 4,0 % par rapport à 2005. Elle emploie plus du cinquième de l'ensemble des travailleurs intérimaires.

La production de la branche construction progresse de 3,9 % en 2006 après 4,1 % en 2005 et 2,5 % en 2004 (tableau 1).

En 2006, la construction a été créatrice nette d'emplois pour la dixième année consécutive. Avec 54 700 nouveaux emplois salariés, auxquels s'ajoutent 7 200 nouveaux emplois intérimaires, ce sont 62 000 emplois (intérim compris) qui ont ainsi été créés, après 58 000 en 2005 (graphique 1). Au regard de la réduction de l'emploi industriel (- 1,9 % en 2006), la construction reste un secteur dynamique.

D'après les enquêtes de conjoncture dans le bâtiment, en décembre 2006, 28 % des entrepreneurs déclarent rencontrer des difficultés de recrutement. Depuis 2004, cette proportion est stable ; ils n'étaient que 15 % à déclarer des difficultés d'embauche en 2003.

Les intérimaires représentent 8,5 % des employés de la construction (8,3 % en 2005). En 2006, leur nombre progresse vivement

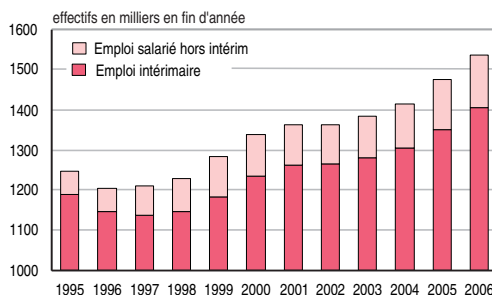
(+ 5,8 %). La construction concentre 21 % du total des emplois d'intérimaires dans l'économie.

## Une offre abondante, mais contrainte

En 2006, 421 000 logements ont été mis en chantier. C'est un nouveau record depuis plus de 25 ans, après une très bonne année 2005 (410 000 logements mis en chantier). Les mises en chantier progressent faiblement pour les logements individuels (+ 0,8 %) alors qu'elles augmentent plus vivement dans l'habitat collectif (+ 4,9 %). Ce ralentissement (+ 2,6 %) des mises en chantier (graphique 2), qui atteignent toutefois un niveau exceptionnel, succède aux fortes progressions des années 2004 (+ 15,3 %) et 2005 (+ 13,1 %).

La demande en bâtiment est telle que les délais des chantiers s'allongent par manque de main-d'œuvre : en 2006, ils atteignent en moyenne 16 mois, soit 20 jours de plus qu'en 2005. Les mises en chantier en date réelle (définition) s'étalent davantage dans le temps, néanmoins les surfaces mises en chantier (graphique 3) progressent vivement en 2006 (8,2 % après + 9,5 % en 2005). Avec 26,9 millions de m<sup>2</sup> nouveaux en 2006, les maisons individuelles restent prépondérantes (70 %) dans la construction de logements ; cependant l'habitat collectif progresse fortement (+ 11,9 %) en surfaces construites. La demande de logements exprimée en 2006 à travers les dépôts de permis de construire ne pourra être satisfaite qu'en 2007 au plus tôt. Elle requiert encore des productions importantes de surfaces de logements en 2007 et au début de 2008.

## ① L'emploi salarié progresse dans la construction



Sources : Insee - Dares.



Plusieurs facteurs soutiennent la construction de logements neufs. Tout d'abord, les acheteurs de logements neufs bénéficient d'une offre abondante de crédits. Le crédit à l'habitat des ménages progresse fortement en 2006 (+ 15 %). L'offre bancaire s'adapte à la hausse des prix de l'immobilier en allongeant la durée moyenne des prêts : 19 ans en 2006, 18 ans en 2005 (contre 12,3 ans en 1995). Les taux d'intérêt, quoiqu'en augmentation, demeurent modérés ; les emprunts à dix ans étaient proposés en décembre 2006 à 4,1 % (soit une hausse de + 0,5 point en un an). De plus, le prêt à 0 % (*encadré 1*) connaît un franc succès depuis deux ans : on devrait atteindre 236 000 prêts en 2006, après 183 000 en 2005 et 80 000 en 2004.

Enfin, les dispositifs de soutien à l'investissement locatif contribuent majoritairement à la construction de logements collectifs. En particulier, les nouveaux dispositifs Borloo (*encadré 1*) s'accompagnent d'amortissements fiscaux incitatifs et d'un environnement bancaire porteur.

D'après les autorisations de permis de construire délivrées en 2006 et début 2007, le nombre de logements neufs

mis en chantier pourrait s'établir à un niveau inférieur à 400 000 en 2007, compte tenu des délais d'ouverture de chantiers.

### Les prix de l'immobilier augmentent encore

En 2006, les prix des logements neufs (*graphique 4*) ont encore augmenté, que ce soit ceux des maisons (+ 13,7 % en 2006 après + 9 % en 2005) ou des appartements (+ 10,0 % en 2006 après + 11,3 % en 2005). Néanmoins, la hausse des prix des appartements neufs de 2006 est plus faible que celle de 2005. De 1998 à 2006, la hausse cumulée des prix est de 88 % pour les maisons neuves et de 61 % pour les appartements. Les prix de vente de l'immobilier neuf intègrent en effet le coût du foncier. Or le prix des terrains à construire s'est fortement apprécié depuis 1998.

Dans le même temps le prix dans l'immobilier ancien en centre ville a augmenté encore plus : + 118 % pour les maisons anciennes et + 136 % pour les appartements anciens.

### Des crédits de très longue durée pour les jeunes actifs

L'offre de crédit reste abondante, à des taux d'intérêt modérés. Les banques offrent maintenant des crédits sur 50 ans pour les moins de 25 ans et sur 40 ans pour les autres jeunes actifs. Cela permet à ces nouvelles générations d'acheter un logement sans apport personnel.

Cependant, le rajeunissement des propriétaires accédants et la hausse des prix de l'immobilier influent sur la situation financière des ménages ; en 2006, elle est devenue plus tendue. La dette des ménages représente 68,4 % de leur revenu disponible brut (50 % en 1996). Toutefois, le taux d'endettement des ménages français reste très inférieur à celui des ménages britanniques (157 %) ou espagnols (145 %) (*encadré 2*).

### Le bâtiment non résidentiel progresse

En 2006, les surfaces de bâtiments non résidentiels commencés augmentent de 2,1 millions de m<sup>2</sup> (+ 5,7 %), après une stabilité en 2005 (- 0,3 %) et une croissance plus modérée en 2004 (+ 3,1 %). Cette reprise cumule les mises en chantier de l'année en cours et celles des années précédentes (*graphique 5*).

La commande publique de construction neuve de bâtiments non résidentiels atteint en 2006 un niveau record : la construction de bâtiments de santé (4,2 millions de m<sup>2</sup> ; + 22,4 %), d'enseignement et de culture (4,2 millions de m<sup>2</sup> ; + 6,3 %) est très dynamique. Au total, les mises en chantier liées à la commande de l'État et des collectivités locales augmentent de 13,8 % alors qu'elles avaient diminué en 2005 (- 2,5 %).

### L'entretien-amélioration est orienté à la hausse

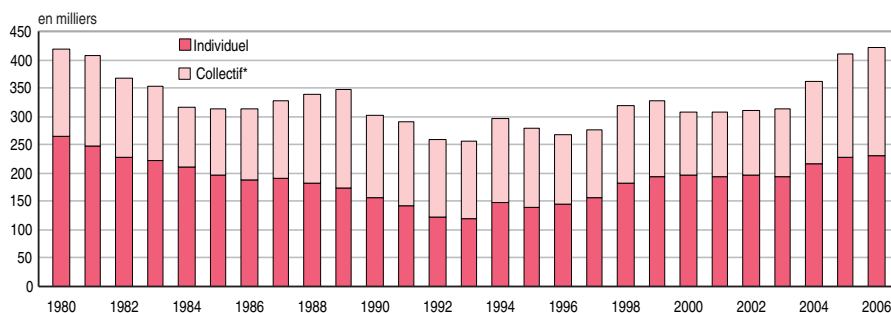
L'activité d'entretien-amélioration du logement continue de bénéficier du maintien d'un taux de TVA réduit et des facilités d'accès au crédit pour les ménages : elle augmente de + 1,7 % en volume (après + 1,5 % en 2005).

### Les comptes de la construction

Construction	Valeur 2005 milliards d'euros	Évolution 2006 (en %)		Valeur 2006 milliards d'euros
		Volume	Prix	
<b>Production au prix de base</b>	<b>205,9</b>	<b>3,9</b>	<b>5,7</b>	<b>226,1</b>
TVA	19,2	4,0	6,7	21,3
Autres impôts sur production	0,7	2,7	0,1	0,8
<b>Total</b>	<b>225,8</b>	<b>3,9</b>	<b>5,8</b>	<b>248,1</b>
<b>Investissement, dont :</b>	<b>167,5</b>	<b>4,3</b>	<b>6,2</b>	<b>185,6</b>
Sociétés non financières	45,9	6,8	6,4	52,2
Administrations publiques	43,7	1,1	6,3	47,0
Ménages	70,5	4,9	6,1	78,5
<b>Consommation finale</b>	<b>38,0</b>	<b>2,4</b>	<b>4,5</b>	<b>40,6</b>
<b>Consommations intermédiaires</b>	<b>21,4</b>	<b>3,0</b>	<b>4,1</b>	<b>22,9</b>
Variations de stock	- 1,0	- 4,3	- 1,6	- 1,0

Source : Insee.

### ② Logements commencés par année



\* Y compris les logements en résidence (cité universitaire, foyer pour personnes âgées, hôtel, motel, etc.).

Source : Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables, DAEI-SES : SITADEL.

L'entretien de bâtiments non résidentiels évolue au même rythme (+ 1,7 % en volume). Les administrations publiques soutiennent l'activité avec la hausse de l'entretien de bâtiments scolaires, d'établissements de santé et de bâtiments consacrés à la culture et aux loisirs.

La croissance en volume de l'entretien-amélioration bénéficie à l'ensemble des entreprises de la construction, quelle que soit leur taille et quel que soit le type de bâtiment concerné.

### Les travaux publics restent à un niveau élevé

Les travaux publics continuent de bénéficier d'une série de grands travaux entrepris ces dernières années. Pour ne citer que les plus emblématiques, il s'agit notamment du TGV-Est débuté en 2002 ou de la ligne ferroviaire à grande vitesse Perpignan-Figueras commencée en 2005. Ces deux réalisations ont été inaugurées en 2007.

L'investissement des administrations publiques augmente en 2006. Depuis la loi relative à l'organisation décentralisée de la République de 2003, les collectivités territoriales disposent de davantage d'autonomie

financière pour investir. Elles réalisent plus de 80 % de l'investissement des administrations en travaux publics.

Le secteur privé joue un rôle important dans l'investissement en travaux publics, il en réalise plus de 50 % depuis 2002.

Encadré 1

#### Mesures d'aide au logement Les nouvelles mesures apparues en 2006

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement réforme en particulier le dispositif Robien créé en 2003.

Pour bénéficier des dispositifs Borloo ou Robien, le logement (neuf ou réhabilité) doit être loué nu pendant 9 ans à titre de résidence principale. Le loyer au m<sup>2</sup> est plafonné et dépend de la zone géographique d'implantation du logement.

On distingue les formes suivantes d'aides à l'investissement locatif :

- **le dispositif Borloo dans l'ancien** s'applique à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2006. Il a pour finalité d'aider les ménages aux revenus modestes ou moyens à se loger dans le parc privé existant. Le propriétaire s'engage à louer son logement à un prix inférieur au prix du marché à des locataires sous conditions de ressources, il bénéficie d'une déduction fiscale ; le propriétaire peut bénéficier d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour des travaux ;

- **le dispositif Borloo neuf ou populaire** s'applique à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2006. Il vise à accroître l'offre locative dans les agglomérations où elle est la plus tendue et à répondre aux besoins des ménages modestes. Il comprend un amortissement fiscal (plafonné à 65 % du montant de l'investissement sur 15 ans) et une déduction fiscale de 30 % sur les revenus bruts ;

- **le dispositif Robien recentré** s'applique à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2006. Il cherche à accroître l'offre locative en agglomération,

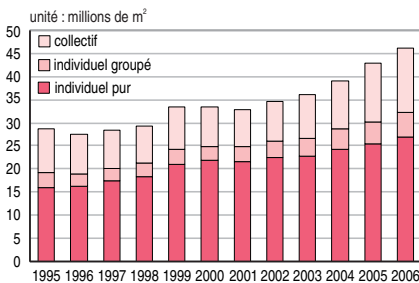
avec un amortissement fiscal (plafonné à 50 % du montant de l'investissement sur 9 ans) ; le propriétaire peut louer sans limite de revenus du locataire ;

- **le dispositif Robien classique** (ex dispositif Robien) s'appliquait jusqu'au 31 août 2006 : il concernait les logements neufs ou réhabilités. Il n'y avait pas de condition de ressources pour le locataire.

De plus, **le prêt à 0 %** a remplacé en 2005 le **prêt à taux zéro** (PTZ). Il permet aux nouveaux propriétaires de financer une part de l'acquisition ou de la construction de leur résidence principale. Depuis 2005, il permet de financer l'achat dans l'immobilier ancien. En janvier 2006, les plafonds de ressources ont été fortement augmentés en « zone A » – où les prix de l'immobilier sont les plus élevés. Le remboursement du prêt à 0 % est plus long pour les ménages modestes afin de moins peser sur leur budget. Il est accordé en fonction des ressources de l'emprunteur et de la composition de la famille. Les plafonds de ressources sont différenciés selon trois zones géographiques : Paris et sa proche banlieue, le reste de l'Île-de-France et les autres régions. Il complète les autres prêts bancaires. Les intérêts sont pris en charge par l'État.

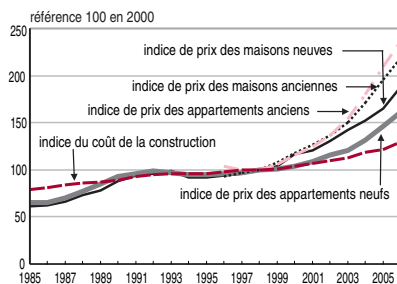
Enfin, la TVA à 5,5 % applicable aux dépenses d'entretien et les subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat sont maintenues.

### ③ Production en équivalent surface



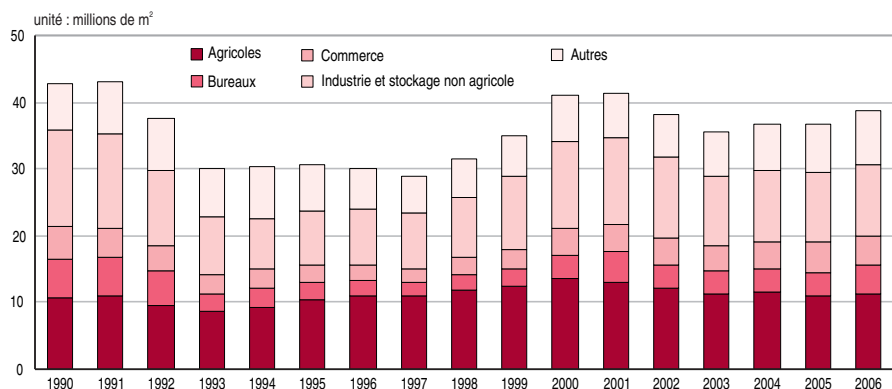
Note : les logements individuels groupés sont des lotissements.  
Source : Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables, DAEI-SES : SITADEL.

### ④ Évolution comparée des prix des maisons et des appartements, et de l'indice du coût de la construction



Prix des logements anciens à partir de 1996.  
Sources : Insee, Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables.

### ⑤ Mises en chantier de bâtiments non résidentiels



Source : Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables, DAEI-SES : SITADEL.

Eiffage, le concessionnaire du viaduc de Millau, a ainsi participé à la mise en place de la ligne ferroviaire à grande vitesse Perpignan-Figueras dans le cadre d'un partenariat public-privé.

## Sources

Les résultats concernant la production et l'investissement présentés ici sont issus des **comptes nationaux en base 2000**. Certains

chiffres, en particulier en niveau, diffèrent de ceux publiés par le ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables. Les 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.

Les données de logements terminés en Europe proviennent du groupe d'études sur la construction **Euroconstruct**.

Les données sur les prix de la construction en Europe sont issues d'**Eurostat**.

L'évolution du prix des logements neufs est fournie par l'**enquête sur la Commercialisation des logements neufs** du ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables.

## Définitions

Les logements collectifs sont des logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements au moins dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et collectifs, ces derniers sont comptés dans leurs types de construction respectifs.

Les mises en chantier en date réelle, calculées par le Service économie, statistiques et prospective à partir des permis de construire déposés, permettent de suivre l'évolution des surfaces construites à partir des dates réelles des ouvertures de chantier et d'achèvement des travaux et non à partir des dates de déclaration.

L'évolution en volume retrace l'évolution de l'activité économique à prix constants.

## Bibliographie

*Activité et emploi dans le BTP*, décembre 2006, ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer.

Les comptes financiers de la Nation en 2006, *Insee Première* n° 1137, mai 2007.

*SESP Infos Rapides* du Service économie, statistiques et prospective, publication périodique du ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables.

Encadré 2

### Des turbulences en Europe

En 2006, la construction de logements a été dynamique dans plusieurs pays d'Europe. En Belgique, en Italie, aux Pays-Bas, au Danemark, en France et en Allemagne la croissance a dépassé 7,9 %. En revanche, en Finlande, en Suisse, en Hongrie et en République tchèque le nombre de logements achevés est resté au même niveau qu'en 2005 alors qu'il a diminué en Espagne (-1,2 %) et au Portugal (-14,6 %).

#### L'Espagne s'essouffle

En Espagne, 660 000 logements ont été terminés en 2006, soit une légère diminution par rapport à 2005 (668 000). Mais le nombre de logements vendus est important (300 000). Comme 88 % des ménages sont propriétaires de leur logement, l'offre de logement s'adresse prioritairement aux ménages qui ne possèdent pas encore de logement et à ceux qui désirent acquérir une résidence secondaire.

En 2006, les prix ralentissent (+6,5 %), alors qu'en 2005 ils avaient fortement progressé (+14 % après 17 % en 2004). Depuis 2000, les prix à la construction ont augmenté en Espagne (+60 %) deux fois plus vite qu'en France (+26 %). Les prix élevés de l'immobilier et les hausses des taux d'intérêt (3,9 % 2006, 3,5 % en 2005) ont découragé les ménages d'investir à partir du quatrième trimestre 2006.

#### Le Royaume-Uni repart

En 2006, le nombre de logements terminés au Royaume-Uni repart (+4,0 %) après avoir faiblement augmenté en 2005 (+1,9 %). En 2006, les prix de l'immobilier augmentent de 8,5 %, alors que de 2002 à

2004, ils croissaient à un rythme annuel de 20 %. En 2005, les prix avaient ralenti (5,3 %).

#### Reprise en Allemagne

En 2006, 218 000 logements ont été achevés en Allemagne, soit une progression de 7,9 % après le fort recul de 2005 (-14,9 %). Cette reprise s'accompagne d'une modeste hausse des prix de la construction (+2,2 %). Bien que les taux d'intérêt augmentent en 2006 (4,1 % en 2006 ; 3,4 % en 2005) la construction de logements redémarre.

### Évolution annuelle du nombre de chantiers achevés

Pays	en %	
	2005/2004	2006/2005
Belgique	5,1	14,3
Italie	9,2	12,8
Pays-Bas	2,6	11,9
Danemark	0,0	11,1
France	12,3	11,0
Allemagne	-14,9	7,9
Suède	17,0	7,1
Irlande	12,1	4,4
Slovaquie	18,3	4,0
Royaume-Uni	1,9	4,0
Norvège	25,0	3,4
Pologne	5,6	2,4
Autriche	0,5	1,2
Finlande	10,3	0,9
Suisse	2,7	0,0
Hongrie	-6,4	0,0
République tchèque	1,9	-0,6
Espagne	5,0	-1,2
Portugal	-6,9	-14,6
<b>Ensemble</b>	<b>3,9</b>	<b>7,1</b>

Source : Euroconstruct.

INSEE PREMIÈRE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : [www.insee.fr](http://www.insee.fr) (rubrique Publications)

Vous pouvez vous abonner gratuitement aux avis de parution dans <http://www.insee.fr/fr/ppp/abonnement/abonnement.asp#formulaire>

## BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

À RETOURNER À : INSEE/CNGP, Service Abonnement - B.P. 402 - 80004 Amiens CEDEX 1  
Tél. : 03 22 97 31 70 Fax : 03 22 97 31 73

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2007

Abonnement annuel :  74 € (France)  92 € (Étranger)

Nom ou raison sociale : \_\_\_\_\_ Activité : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Tél : \_\_\_\_\_

Ci-joint mon règlement en Euros par chèque à l'ordre de l'INSEE : \_\_\_\_\_ €.

Date : \_\_\_\_\_ Signature

Direction Générale :  
18, Bd Adolphe-Pinard  
75675 Paris cedex 14  
Directeur de la publication :  
Jean-Michel Charpin  
Rédacteur en chef :  
Daniel Temam  
Rédacteurs :  
C. Benveniste, C. Dulon,  
A.-C. Morin, T. Méot  
Maquette : Brigitte Rols  
Code Sage IP071145  
ISSN 0997 - 3192  
© INSEE 2007

