

DONNÉES CHIFFRÉES – Avril 2006

CE DOCUMENT PRÉSENTE LES PRINCIPALES DONNÉES DÉCRIVANT LE MARCHÉ DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT. IL EST RÉGULIÈREMENT ACTUALISÉ.

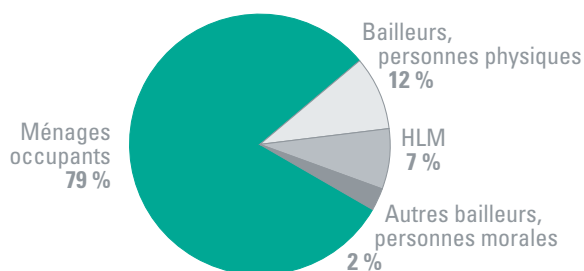
1. L'amélioration de l'habitat ... dans son ensemble

> UN MARCHÉ DE 55 MILLIARDS D'EUROS EN 2005

Secteur majeur de l'économie française, avec un montant de travaux de 52,4 milliards d'euros TTC en 2004 et un montant de travaux estimé à 55 milliards d'euros en 2005, l'amélioration de l'habitat constitue, malgré sa moindre visibilité, un marché plus important que celui des achats de voitures des ménages (33,4 milliards d'euros en 2004 pour les achats de voitures neuves et d'occasion).

- **L'amélioration de l'habitat : un marché essentiellement grand public.**

Répartition du marché selon le maître d'ouvrage



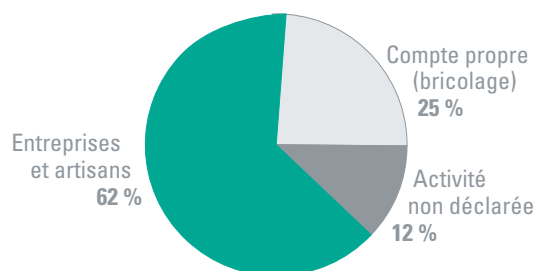
Source : Observatoire de l'habitat existant – Données 2004.

Les personnes physiques commandaient à elles seules plus de 90 % des travaux engagés en 2004.

Les sociétés HLM, perçues individuellement comme des donneurs d'ordres importants, ne représentent au total qu'une faible part du marché.

- **Les professionnels du secteur représentent plus de 60 % du marché en valeur.**

Répartition du marché selon le mode de réalisation



Source : Observatoire de l'habitat existant – Données 2004.

Selon l'Observatoire de l'habitat existant, l'activité non déclarée* aurait représenté en 2004 plus de 12 % de la valeur du marché, soit 6,4 milliards d'euros. Les travaux réalisés par les ménages eux-mêmes (bricolage, ...) auraient représenté cette même année le quart du marché total, soit 13,4 milliards d'euros.

* Cette notion recouvre notamment le travail au noir.

Le compte Satellite du logement vise à décrire la fonction économique « logement » qui ne peut être appréciée simplement au travers de la comptabilité nationale.

Dans la même perspective, **l'Observatoire de l'habitat existant (OHE)**, réalisé par le Pr. Moullart, se propose de mettre à disposition une photographie globale du marché de l'entretien-amélioration du logement. Il procède par consolidation d'informations existantes. Ses résultats, exprimés en euros TTC, sont calés sur ceux du CSL et de l'EAE (cf. p. 4), en cohérence avec la nouvelle base de la comptabilité nationale.

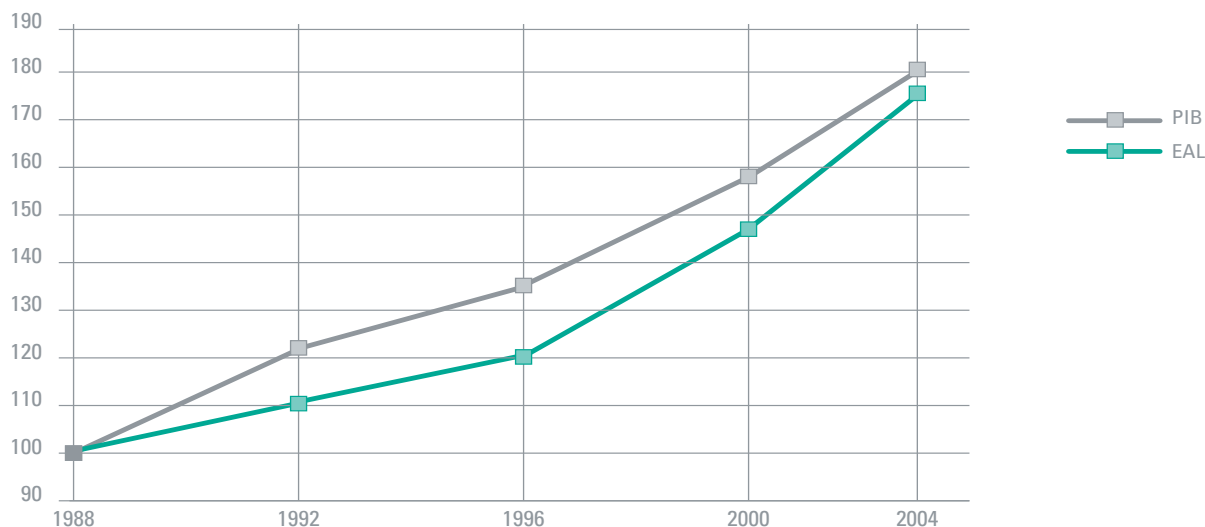
Son champ couvre tous les types de travaux : travaux engagés par les propriétaires occupants et les bailleurs, par les personnes physiques et les personnes morales, travaux sur résidences principales, résidences secondaires et sur les logements vacants, travaux réalisés par les entreprises, les ménages eux-mêmes...

Les derniers résultats publiés de l'OHE concernent l'année 2004.

2. ... au travers de l'activité des entreprises

- La progression de l'entretien-amélioration du logement reste moins rapide que celle de l'ensemble de l'économie entre 1988 et 2004.

Évolution comparée de l'entretien-amélioration du logement et du PIB – 1988-2004 (en valeur)



Source : EAL* : DAEI pour la période 1988-1999, estimation provisoire CAH pour la période 1999-2004 – PIB : INSEE.

En dépit de la progression exceptionnelle enregistrée en 2000 grâce à la baisse de la TVA et à l'activité consécutive aux intempéries de 1999, l'entretien-amélioration du logement ne parvient pas à rattraper l'ensemble de l'économie et montre, sur longue période, une progression qui reste un peu moins rapide que celle de l'ensemble de l'économie française.

- Les entreprises du bâtiment réalisent près de 30 % de leur chiffre d'affaires en entretien-amélioration du logement.

Chiffre d'affaires HT des entreprises – année 2004 (milliards d'euros)

	Logement	Bâtiments non résidentiels	Total
Entretien-amélioration	28,8	19,5	48,3
Neuf	30,4	24,3	54,7
Ensemble	59,2	43,8	103,0

Source : Grands agrégats économiques de la construction – MTETM – DAEI – BASP – 2004.

* Afin de ne pas alourdir le document, l'abréviation EAL a parfois été utilisée pour les termes « entretien-amélioration du logement ».

La conjoncture de la construction

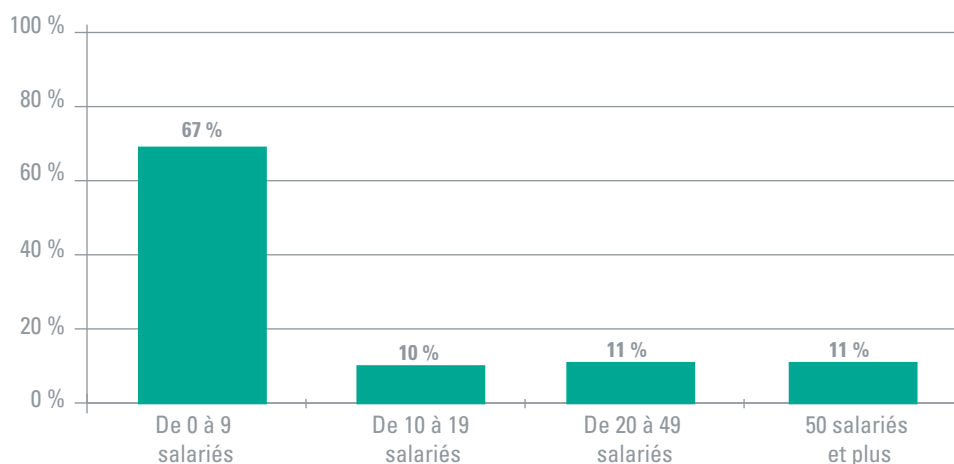
La DAEI publie d'une part, trimestriellement, une estimation et une prévision de l'activité du bâtiment ; et, d'autre part, annuellement, une estimation des grands agrégats économiques de la construction.

L'entretien-amélioration de l'habitat représente 28 % du chiffre d'affaires des entreprises du bâtiment ; seule activité tournée vers les particuliers, elle reste minoritaire dans un secteur où prédominent les maîtres d'ouvrage professionnels.

... au travers de l'activité des entreprises

- Les entreprises de moins de 10 salariés prédominent sur le marché de l'entretien-amélioration du logement.

Répartition du CA en entretien-amélioration du logement net de sous-traitance



Source : Enquête « Entretien-amélioration des bâtiments » – MTETM – 2003.

Les entreprises de 0 à 9 salariés réalisaient, en 2003, près de 20 milliards d'euros de chiffre d'affaires HT en entretien-amélioration du logement, soit 67 % de l'ensemble de l'activité. À titre de comparaison, elles ne représentaient, à la même période, que 35 % de l'entretien-amélioration du bâtiment non résidentiel, et 46 % de l'ensemble de l'activité bâtiment.

- Les entreprises artisanales réalisent plus de 40 % de leur CA en entretien-amélioration du logement.

Part de l'EAL dans l'activité	
De 0 à 9 salariés	43 %
De 10 à 19 salariés	21 %
De 20 à 49 salariés	19 %
50 salariés et plus	15 %

Source : Enquête « Entretien-amélioration des bâtiments » – MTETM – 2003.

Pour les entreprises de moins de 10 salariés, l'entretien-amélioration du logement représente 43 % de l'activité, alors que, toutes entreprises confondues, cette proportion n'est que de 28 %.

■ Les entreprises spécialisées dans l'entretien-amélioration du logement.

	Nbre d'entreprises réalisant plus de 50 % de leur CA en entretien-amélioration du logement	Part d'entreprises réalisant plus de 50 % de leur CA en entretien-amélioration du logement
De 0 à 9 salariés	141 754	53 %
De 10 à 19 salariés	2 597	21 %
De 20 à 49 salariés	1 381	21 %
50 salariés et plus	158	10 %
Ensemble	145 890	51 %

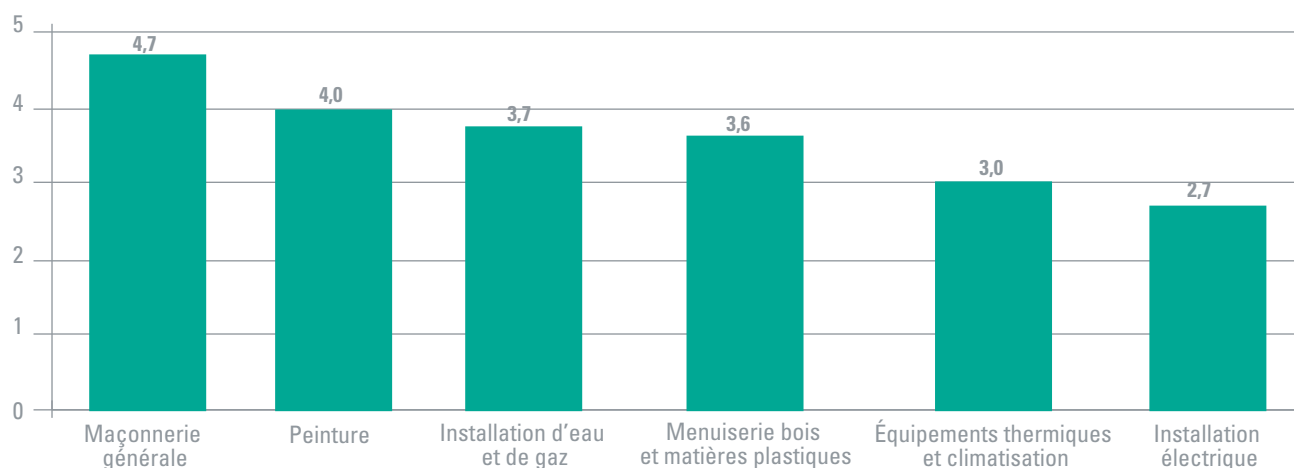
Source : Enquête « Entretien-amélioration des bâtiments » – MTETM – 2003.

53 % des entreprises artisanales réalisent plus de la moitié de leur CA en entretien-amélioration du logement.

... au travers de l'activité des entreprises

- Six corps d'état sont particulièrement actifs sur le marché de l'entretien-amélioration du logement.

CA en entretien-amélioration du logement (milliards d'euros)



Source: Enquête « Entretien-amélioration des bâtiments » – MTETM – 2003.

Ces corps d'état représentent à eux seuls 73 % du chiffre d'affaires total des entreprises en entretien-amélioration du logement.

Les entreprises dont l'activité principale est la maçonnerie générale ou la peinture sont particulièrement importantes sur ce marché, avec respectivement 16 % et 14 % du chiffre d'affaires total.

- Ces corps d'état connaissent une spécialisation contrastée en entretien-amélioration du logement.

Activité principale de l'entreprise	Part de l'EAL dans l'activité de ces entreprises
Maçonnerie générale	31 %
Peinture	51 %
Menuiserie bois et matières plastiques	43 %
Installation d'eau et de gaz	53 %
Installation électrique	17 %
Équipements thermiques et climatisation	44 %

Source: Enquête « Entretien-amélioration des bâtiments » – MTETM – 2003.

Les entreprises de plomberie, de peinture, de chauffage-climatisation et de menuiserie (bois et matières plastiques) sont très fortement orientées sur ce marché qui représente respectivement 53 %, 51 %, 44 % et 43 % de leur chiffre d'affaires.

Environ un tiers du chiffre d'affaires des entreprises de maçonnerie générale correspond à de l'entretien-amélioration du logement.

En revanche, le poids de ce marché dans l'activité d'installation électrique est nettement moins important que dans les autres corps d'état.

L'Enquête Entretien-amélioration des bâtiments

Cette enquête a été réalisée en association à l'Enquête annuelle Entreprises par le ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, en 2004.

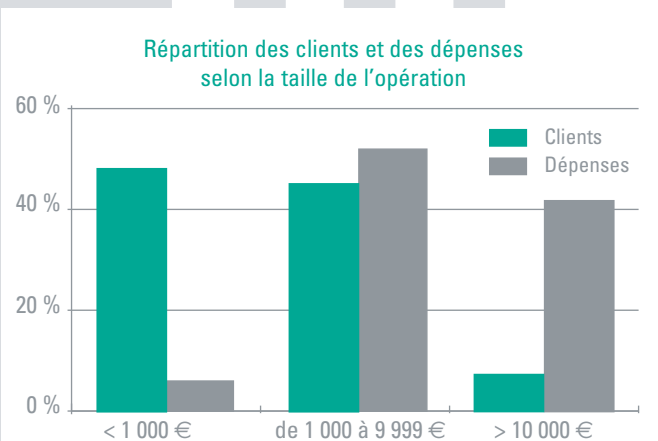
6 000 entreprises ont été interrogées, avec un taux de réponse de 69 %.

Une enquête similaire avait été menée sur l'année 1999.

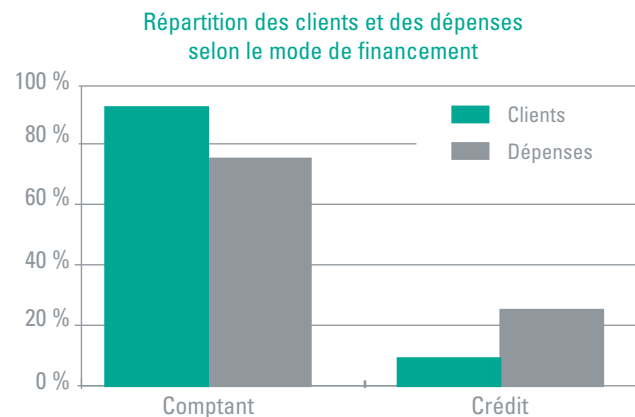
3. ... au travers des dépenses des ménages

- Les opérations de 1 000 à 10 000 euros constituent le cœur du marché.

- Le recours au crédit reste marginal sur ce marché.



Source : Mesurer et comprendre les marchés de l'amélioration de l'habitat en 2001 – Club de l'amélioration de l'habitat.



Source : Mesurer et comprendre les marchés de l'amélioration de l'habitat en 2001 – Club de l'amélioration de l'habitat.

Près de 10 millions de ménages réalisent au moins une fois par an des travaux d'amélioration de leur résidence principale. Près de la moitié de ces opérations sont inférieures à 1 000 euros ; elles ne représentent cependant que 6 % de la dépense totale.

4,4 millions de ménages ont engagé des dépenses comprises entre 1000 et 10 000 euros ; ils ont dépensé au total plus de 16 milliards d'euros, soit 52 % de l'ensemble du marché des particuliers. Les opérations de plus de 10 000 euros, bien que très peu nombreuses, représentent plus de 40 % du marché (13 milliards d'euros).

26 % seulement des dépenses totales sont financées à crédit. Au-delà de 10 000 euros, ce ratio progresse sensiblement ; 33 % des ménages ayant dépensé plus de 10 000 euros ont financé, du moins en partie, leurs dépenses à crédit. Cette proportion atteint 45 % pour des dépenses supérieures à 20 000 euros. À titre de comparaison, le crédit concerne 49 % des dépenses en automobile neuve.

■ Les propriétaires de maisons individuelles sont les plus gros consommateurs de travaux.

	Dépense moyenne	Effectif (milliers)	Dépense totale (millions d'euros)
Propriétaires de maisons individuelles	4 070 €	5 900	24 010
Propriétaires d'appartements	3 290 €	1 480	4 870
Locataires et divers	830 €	2 510	2 080

Source : Mesurer et comprendre les marchés de l'amélioration de l'habitat en 2001 – Club de l'amélioration de l'habitat.

5,9 millions de propriétaires de maisons individuelles ont réalisé des travaux en 2001 ; ils ont dépensé en moyenne 4 070 euros. Ils représentent à eux seuls plus de 77 % de la dépense totale. 16 % des dépenses de travaux d'amélioration engagés par les ménages dans leur résidence principale sont le fait de propriétaires d'appartements. La dépense de l'ensemble des locataires et « divers » (logés à titre gracieux,...) pèse pour moins de 7 % du marché.

« Mesurer et comprendre les marchés de l'amélioration de l'habitat »

Le document « Mesurer et comprendre les marchés de l'amélioration de l'habitat en 2001 » est fondé sur les résultats de 2000-2001. L'INSEE réalise tous les cinq ans l'Enquête nationale Logement (ENL) auprès d'un échantillon de 35 000 ménages. Cette source permet d'appréhender les dépenses des ménages en entretien-amélioration de leur résidence principale. Elle ne comprend donc pas les travaux engagés par les propriétaires bailleurs et les personnes morales, ni ceux relatifs aux résidences secondaires ou aux logements vacants. Les montants sont exprimés TTC.

... au travers des dépenses des ménages

- Les accédants récents sont de gros consommateurs.

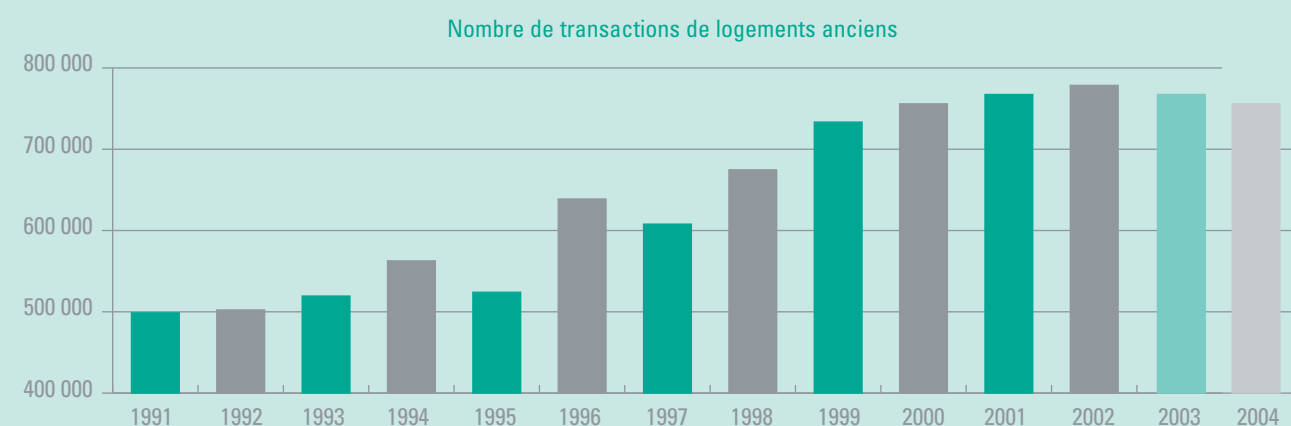
	Dépense moyenne	Effectif (milliers)	Dépense totale (millions d'euros)
Ensemble des propriétaires et accédants	3 910 €	7 390	28 890
Dont :			
- Accédants récents (moins de quatre ans)	5 560 €	1 730	9 620

Source : Mesurer et comprendre les marchés de l'amélioration de l'habitat en 2001 – Club de l'amélioration de l'habitat.

La dépense moyenne des accédants récents est près de 1,5 fois supérieure à celle de l'ensemble des propriétaires et accédants. Ils représentent ainsi à eux seuls le tiers de la dépense des ménages occupants.

Le marché de l'amélioration s'avère donc en partie déterminé par le nombre de transactions, tout particulièrement sur le marché de l'ancien.

■ Les transactions dans l'ancien constituent un moteur de l'activité.



Source : EXISTAN – MTETM – DAEI – SES jusqu'à 1999 inclus.

Estimations pour les années postérieures sur la base des résultats de l'Observatoire FNAIM des marchés de l'ancien.

Le nombre de transactions a de nouveau légèrement fléchi en 2004. Il reste toutefois à un niveau élevé, avec environ 750 000 transactions annuelles.

EXISTAN – Exploitation de l'information statistique sur les transactions dans l'ancien et le neuf.

Réalisée par le ministère de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du territoire, du Tourisme et de la Mer, cette enquête exploite annuellement un échantillon des extraits d'actes de mutation détenus par les centres fiscaux. Elle permet de décrire le nombre et le prix moyen des ventes, ainsi que les caractéristiques des acheteurs et des vendeurs selon le type de biens.

CONCEPTION ET RÉDACTION : **Bérénice Le Fur** – blefur@club-internet.fr

CONTACT : **Éric Lagandré** – Direction technique de l'ANAH – 01 43 12 44 19