

DONNÉES CHIFFRÉES – Juin 2008

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

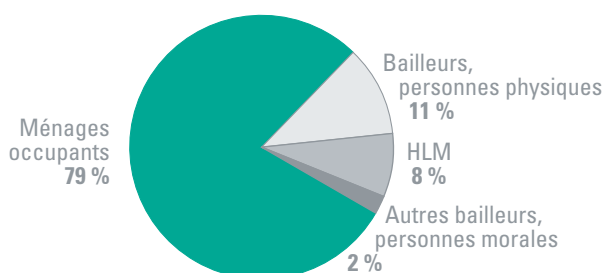
1. L'amélioration de l'habitat ... dans son ensemble

> UN MARCHÉ DE 62 MILLIARDS D'EUROS EN 2007

Secteur majeur de l'économie française, avec un montant de travaux de plus de 58 milliards TTC en 2006 et un montant de travaux estimé à 62 milliards d'euros en 2007, l'amélioration de l'habitat constitue, malgré sa moindre visibilité, un marché plus important que celui des achats de voitures des ménages (36 milliards d'euros en 2007 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



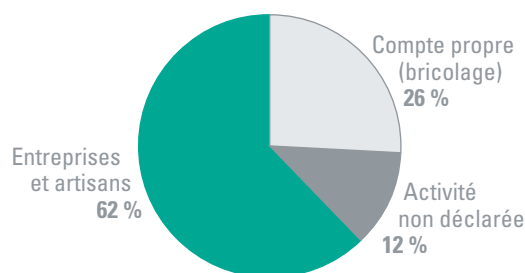
Source : Observatoire de l'habitat existant – Données 2006.

Les personnes physiques commandaient à elles seules 90 % des travaux engagés en 2006, soit 46,5 milliards d'euros.

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 2006.

Selon l'Observatoire de l'habitat existant, l'activité non déclarée* aurait représenté 12 % de la valeur du marché, soit 7,2 milliards d'euros. Les travaux réalisés par les ménages eux-mêmes (bricolage...) auraient représenté plus du quart du marché total, soit 15,2 milliards d'euros en 2006.

* 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.

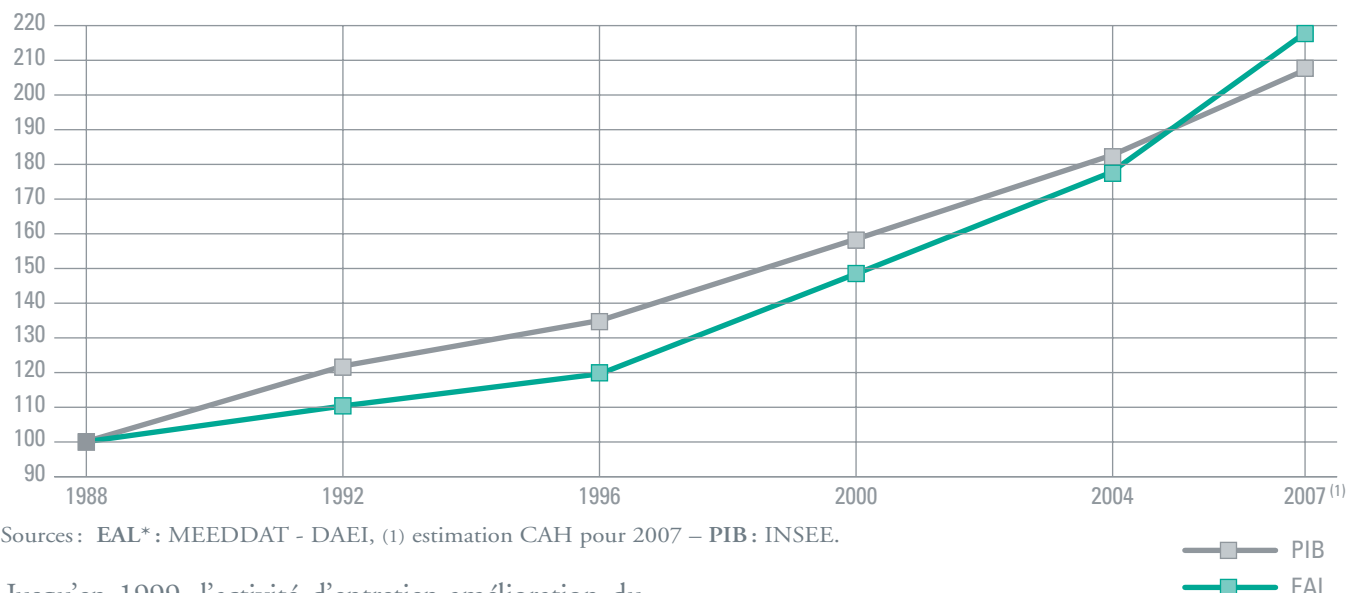
Son champ couvre tous les types de travaux : travaux engagés par les propriétaires occupants et les bailleurs, par les personnes physiques et les personnes morales, travaux sur résidences principales, résidences secondaires et sur les logements vacants, travaux réalisés par les entreprises, les ménages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

Les derniers résultats publiés de l'OHE concernent l'année 2006.

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

- Sur longue période, le chiffre d'affaires de l'entretien-amélioration du logement progresse parallèlement à l'ensemble de l'économie

Évolution comparée de l'entretien-amélioration du logement (H.T) et du PIB – 1988-2007 (en valeur)



Sources : EAL* : MEEDDAT - DAEI, (1) estimation CAH pour 2007 – PIB : INSEE.

Jusqu'en 1999, l'activité d'entretien-amélioration du logement augmentait à un rythme moindre que celui de l'ensemble de l'économie. Puis en 2000, un net décollage s'est opéré sous l'effet notamment de la baisse de la TVA. Sur la période récente, le chiffre d'affaires de l'entretien-amélioration du logement progresse plus vite que le reste de l'économie.

- Un dynamisme du chiffre d'affaires de l'entretien amélioration du logement en partie alimenté, sur la période récente, par de forts mouvements de prix

Evolution en moyenne annuelle des indices de prix (en valeur)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
IPEA – Indice des prix des travaux d'entretien amélioration de logement	3,4	3,6	3,6	3,1	4,1	4,0	4,2	4,5
IPC – Indice des prix à la consommation	1,7	1,6	1,9	2,1	2,1	1,7	1,7	1,5

Sources : IPEA – MEEDDAT-DAEI – IPC : INSEE.

Depuis 2000, les prix des travaux augmentent nettement plus rapidement que l'ensemble des prix à la consommation.

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

Activité de la construction

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

... au travers de l'activité des entreprises

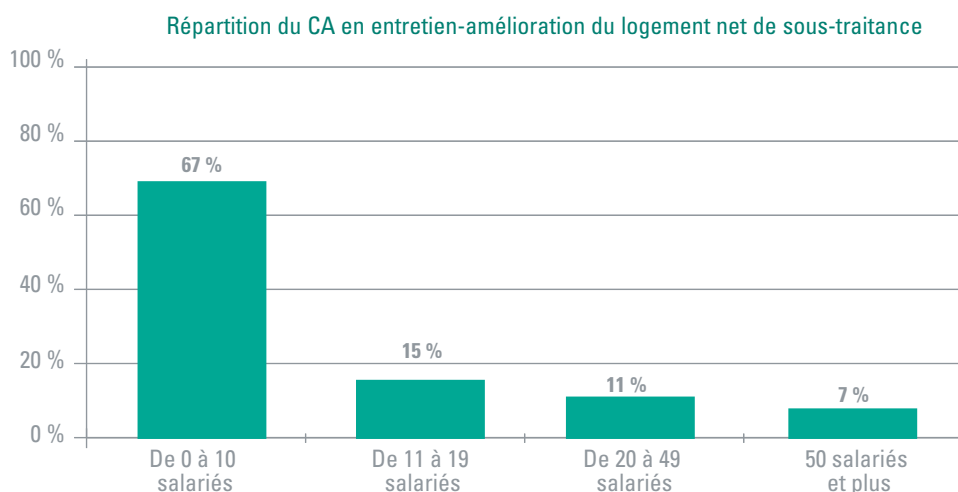
- **Les entreprises du bâtiment réalisent plus du quart de leur chiffre d'affaires en entretien-amélioration du logement.**

	Logement	Bâtiments non résidentiels	Total
Entretien-amélioration	35,2	21,7	56,9
Neuf	38,4	29,7	68,1
Ensemble	73,6	51,4	125,0

Source : Grands agrégats économiques de la construction – MEEDDAT – DAEI – BASP – 2006.

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.

- **Les entreprises de moins de 10 salariés prédominent sur le marché de l'EAL.**



Source : « Enquête Annuelle Entreprise » – MEEDDAT – 2005.

Les entreprises de 0 à 9 salariés réalisaient, en 2005, près de 24 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 37 % de l'entretien-amélioration du bâtiment non résidentiel, et 48 % 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 10 salariés	43 %
De 11 à 19 salariés	31 %
De 20 à 49 salariés	21 %
50 salariés et plus	20 %

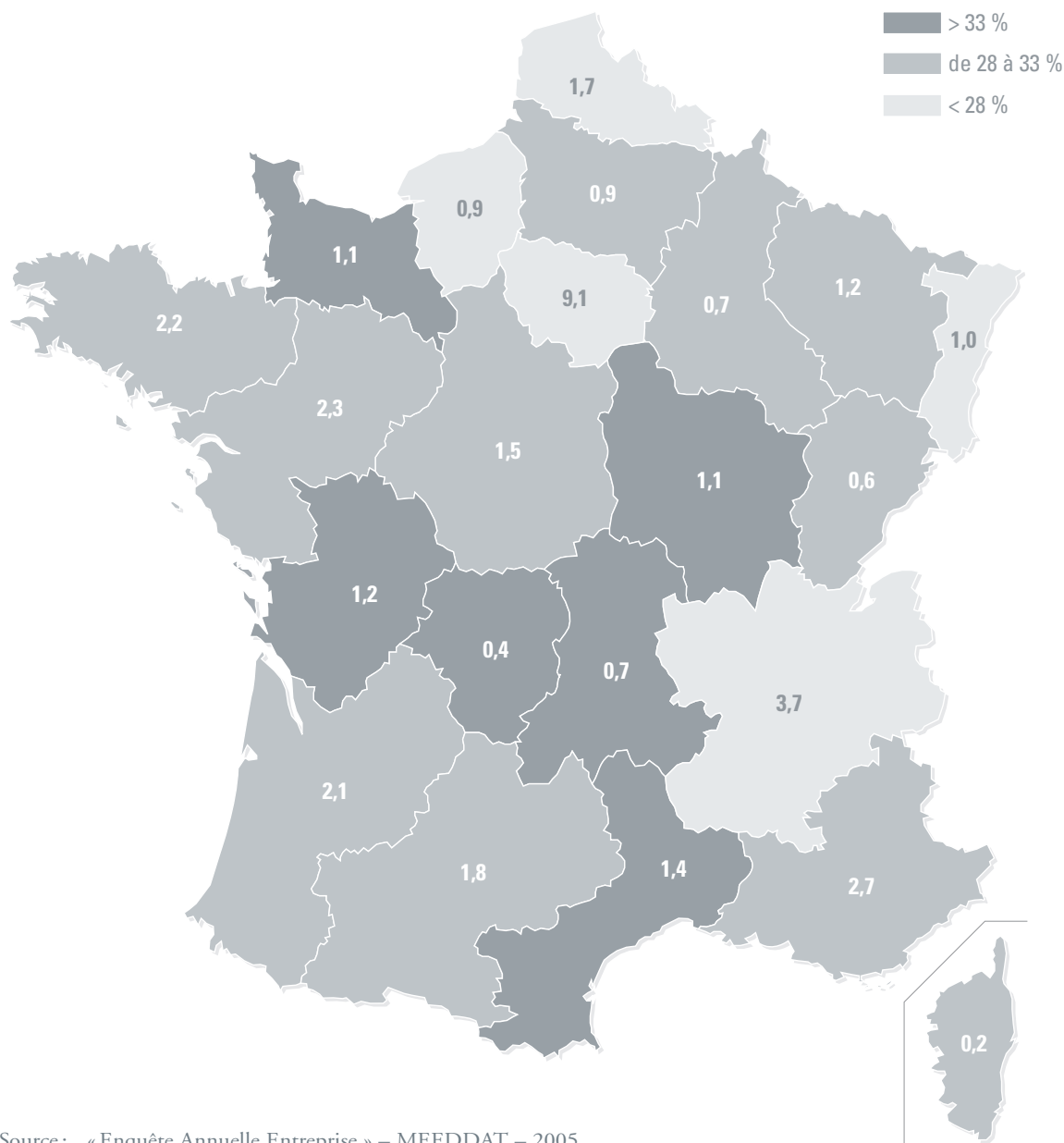
Source : « Enquête Annuelle Entreprise » – MEEDDAT – 2005.

Pour les entreprises de 0 à 10 salariés, l'entretien-amélioration du logement représente 43% de l'activité alors que, toutes entreprises confondues, cette proportion n'est que de 31%.

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

- Une part de l'EAL dans l'ensemble de l'activité construction très variable selon les régions

CA (en milliards d'euros) et part relative de l'EAL par région du siège de l'entreprise (CA brut de sous-traitance)



Source : « Enquête Annuelle Entreprise » – MEEDDAT – 2005.

L'Enquête Annuelle Entreprises (EAE)

Elle constitue la principale source d'information sur les travaux réalisés par les artisans et les entreprises.

Réalisée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT), l'EAE a pour objectif l'analyse des principales caractéristiques économiques des entreprises du secteur de la construction. Les résultats sont exprimés en HT.

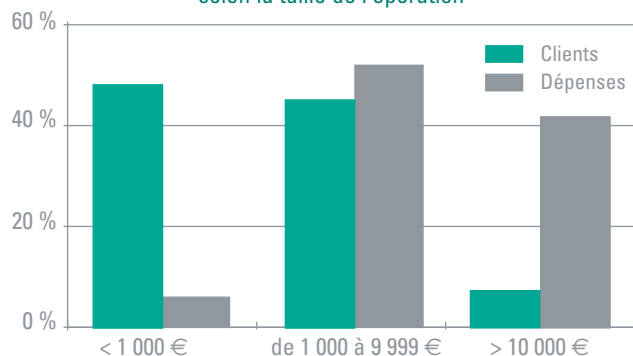
La part de l'EAL selon les régions varie de 25 à 35%. Elle est relativement faible dans les régions très urbanisées, et, a contrario, plus élevée dans les régions à dominante rurale.

57% de l'activité d'EAL est concentrée sur 6 régions : Ile-de-France, Rhône-Alpes, PACA, Pays de la Loire et Bretagne.

3. ... au travers des dépenses des ménages

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

Répartition des clients et des dépenses selon la taille de l'opération



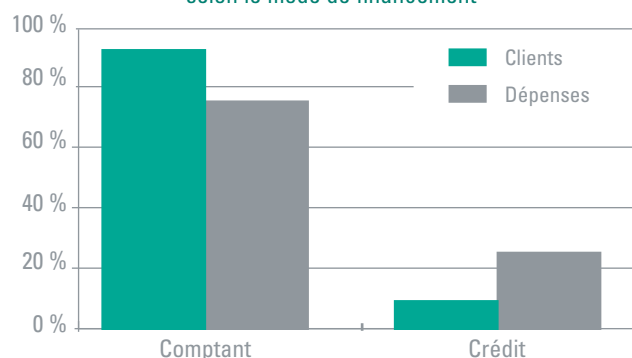
Source : Mesurer et comprendre les marchés de l'amélioration de l'habitat en 2001 – Club de l'amélioration de l'habitat.

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).

- Le recours au crédit reste marginal sur ce marché.

Répartition des clients et des dépenses selon le mode de financement



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

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.

3. ... au travers des dépenses des ménages

- Les accédants récents sont de gros consommateurs.

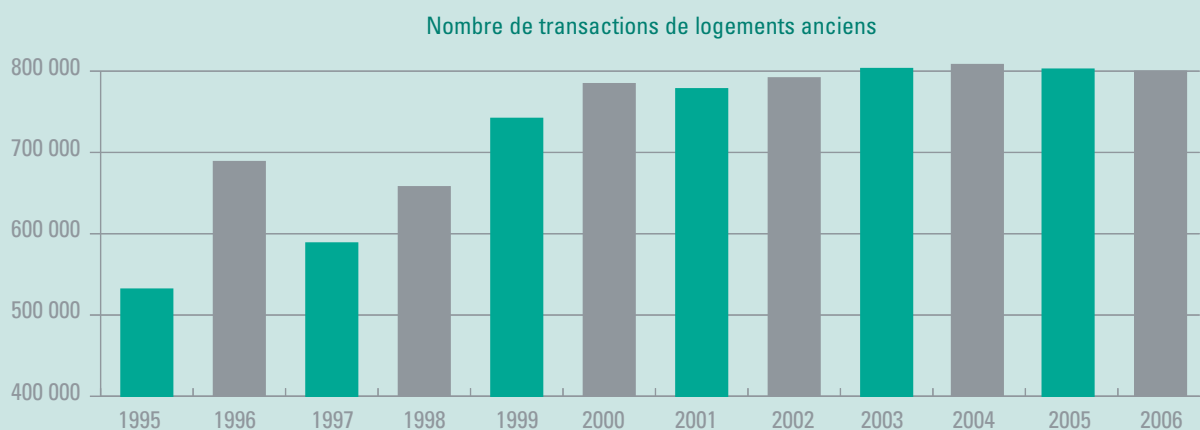
	Dépense moyenne	Effectif (milliers)	Dépense totale (millions d'euros)
Ensemble des propriétaires et accédants	3 910 €	7 390	28 890
Dont :			
- Accédants récents (moins de quatre ans)	5 560 €	1 730	9 620

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 : Conseil Général des Ponts et Chaussées d'après Direction Générale des Impôts, bases de données notariales et INSEE.

Le léger fléchissement du nombre de transactions de logements anciens, entamé en 2005 semble s'être poursuivi en 2006. Le volume de transactions reste toutefois à un niveau élevé avec plus de 800 000 transactions annuelles.

CONCEPTION ET RÉDACTION : **Bérénice Le Fur** – blefur@club-internet.fr
CONTACT : **Éric Lagandré** – Direction technique de l'ANAH – 01 44 77 40 19