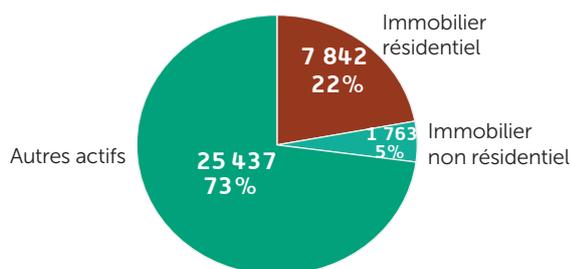


L'immobilier dans l'économie française

Créateur de richesse et moteur économique, l'immobilier représente plus du quart du patrimoine global de la France, emploie plus de 2 millions de personnes et pèse plus lourd que la finance.

Le patrimoine immobilier national peut être estimé à 9 606 milliards d'euros à fin 2011, soit 27,4 % du patrimoine national qui se monte à 35 043 milliards d'euros. Il est réparti de façon très inégale puisque plus de 22 % vont au logement et 5 % aux bâtiments non résidentiels (immobilier d'entreprise et bâtiments publics tels que les écoles, hôpitaux, gares, etc.). La valeur du patrimoine immobilier a été multipliée par 13 depuis 1978.

Répartition des actifs dans les comptes nationaux en 2011



Source : IEIF sur donnée Insee

En 2011, le logement représente, à lui seul, 22,4 % du patrimoine national et 82,6 % de l'immobilier. Il est passé en dix ans de 3 681 milliards d'euros en 2002 (sur un patrimoine global de 19 235 milliards, soit 17,7 %) à 7 483 milliards d'euros en 2011.

Plus important que la finance. Aussi important soit-il, l'impact du secteur financier sur l'économie – et sur l'immobilier ! – doit être relativisé. Nettement moins productif que l'immobilier, le secteur financier «consomme» moins tout en créant moins de valeur ajoutée et en employant moins de main-d'œuvre.

Immobilier et activités financières et d'assurance en 2012

en milliards d'euros à prix courants (base 2005) et en %

	Immobilier	Activités financières et d'assurance	Ensemble des branches d'activité
Production	570,7 15,4%	193,1 5,2%	3 647,4 100%
Consommation intermédiaire	216,6 11,5%	105,6 5,6%	1 878,5 100,0%
Valeur ajoutée	354,1 19,4%	87,5 4,8%	1 820,9 100%
Emploi (nombre d'emplois en équivalent temps plein)	2 104,7 8,3%	811,2 3,2%	25 457,2 100%

Source : IEIF sur donnée Insee

L'immobilier représente plus de 15 % de la production et plus de 19 % de la valeur ajoutée contre seulement respectivement 5,2 % et 4,8 % pour les activités financières et d'assurance.

L'IEIF, CENTRE DE RECHERCHE INDÉPENDANT, EST LE LIEU PRIVILÉGIÉ D'ÉCHANGES ET DE RÉFLEXIONS POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER ET DE L'INVESTISSEMENT. SA MISSION EST DE FOURNIR DE L'INFORMATION, DES ANALYSES ET DES PRÉVISIONS, ET D'ÊTRE UN INCUBATEUR D'IDÉES POUR LA PROFESSION

www.ieif.fr

I. UNE «BRANCHE» CRÉATRICE DE RICHESSE

Rôle moteur dans l'économie. Le secteur «immobilier» réunit les branches «Activités immobilière» et «Construction». L'immobilier est l'un des principaux moteurs de l'économie : cinquième employeur derrière le secteur public, il est le troisième producteur (après le commerce et l'industrie) et le deuxième créateur de valeur ajoutée, c'est-à-dire de richesse, derrière le secteur public.

Leader du secteur privé pour la valeur ajoutée. L'immobilier représente près de 20 % de la valeur ajoutée en 2012 contre 15 % en 1978 et 12,5 % en 1959. Malgré un très net repli en 2009 et 2010, l'immobilier reste le premier contributeur en termes de valeur ajoutée, loin devant les autres branches, en particulier celles du secteur privé (commerce, services, etc.).

Valeur ajoutée par branche en milliards d'euros courants (base 2005)

Valeur ajoutée par branche à prix courants	2005	2012		
		Rang	Part	
Services principalement non marchands	294,5	412,1	1	23%
IMMOBILIER, dont	229,2	354,1		19%
- activités immobilières	163,5	239,9	2	13%
- construction	71,5	114,1		6%
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	258,0	332,7	3	18%
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	233,1	228,3	4	13%
Activités scientifiques et techniques ; services administratifs et de soutien	158,5	226,0	5	12%
Activités financières et d'assurance	56,9	87,5	6	5%
Information et communication	72,5	82,5	7	5%
Autres services	45,8	61,9	8	3%
Agriculture, sylviculture et pêche	32,6	35,8	9	2%
Ensemble	1 387,1	1 820,9		100%

Source : IEF sur donnée Insee

En 2002, la valeur ajoutée en immobilier représentait 235 milliards d'euros (dont 69,6 % en activités immobilières). Dix ans plus tard, elle représente 354,1 milliards d'euros (dont 67,7 % en activités immobilières).

Gain de productivité. L'immobilier représente 8,3 % de l'emploi total en 2012 alors qu'il représentait un peu plus de 10 % au début des années 1970. Le secteur a connu des phases de destruction d'emplois : entre 1981 et 1985, entre 1991 et 1998 et de nouveau depuis 2009. Il est le cinquième employeur devant des branches très demandeuses en main-d'œuvre.

> L'immobilier a fait preuve d'importants gains de productivité : malgré sa forte croissance, il a vu son effectif employé rester

relativement stable, ne progressant que de 31 % depuis 1960, contre 207 % pour les «Activités financières et d'assurance».

> À elle seule, la construction concentre plus de 88 % des effectifs du secteur immobilier en 2012 contre près de 95 % au début des années soixante : depuis cette date, l'importance du bâtiment n'a cessé de s'éroder pour se stabiliser depuis le début des années quatre-vingt-dix à son niveau actuel.

Emploi intérieur total par branche milliers de personnes, en «équivalent temps plein»

"Emploi intérieur total par branche	2002	2012		
		Rang	Part	
Services principalement non marchands	6 838,7	7 235,0	1	28,4%
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	5 529,6	5 890,5	2	23,1%
Activités scientifiques et techniques ; services administratifs et de soutien	2 996,7	3 306,7	3	13,0%
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	3 741,8	3 060,0	4	12,0%
IMMOBILIER, dont	1 812,1	2 104,7		
- construction	1 576,1	1 855,1	5	8,3%
- activités immobilières	236,0	249,6		
Autres services	1 307,9	1 454,3	6	5,7%
Agriculture, sylviculture et pêche	1 026,1	837,2	7	3,3%
Activités financières et d'assurance	746,9	811,2	8	3,2%
Information et communication	720,6	757,7	9	3,0%
Ensemble	24 720,4	25 457		100%

Source : IEF sur donnée Insee

En 2012, plus de 88 % de l'effectif employé dans l'immobilier travaille dans le bâtiment : ce chiffre s'inscrit sur une tendance en légère hausse depuis 1990, qui a marqué un point bas de l'évolution depuis les années soixante.

II. UN PRODUIT DE CONSOMMATION ET D'INVESTISSEMENT

Le logement : premier poste de consommation des ménages.

Avec 24 % des dépenses de consommation finale des ménages en 2012 contre 19 % en 1960, le logement est le premier poste de consommation depuis 1963, malgré de fortes transformations dans la structure de la consommation y compris dans les

dix dernières années. La majeure partie du poste «logement» ressortit à la consommation du «service» du logement : 243,9 milliards d'euros en 2012, chiffre qui comprend à la fois les loyers réels et les «loyers imputés» des propriétaires occupants, conformément à la pratique internationale en la matière.

Dépenses de consommation finale des ménages par fonctions

en volume (milliards d'euros - base 2005) et en %

	2002	2012		Evolution 2002-2012
		Part		
Logement (y compris eau, gaz, élect. et autres combust.)	218,9	243,9	24%	+11%
Produits alimentaires et boissons non alcoolisées	125,0	136,3	14%	+9%
Transport	133,7	131,7	13%	-2%
Autres biens et services	98,4	113,1	11%	+15%
Loisirs et culture	71,9	103,7	10%	+44%
Hôtels, cafés et restaurants	65,7	69,3	7%	+5%
Meubles, articles de ménage, entretien courant de l'habitation	51,6	60,5	6%	+17%
Articles d'habillement et chaussures	44,1	44,9		+2%
Santé	29,7	43,7	4%	+47%
Communications	21,7	38,6	4%	+78%
Boissons alcoolisées et tabac	37,0	29,6		-20%
Education	6,2	7,1	1%	+14%
Total (y compris solde territorial)	877,2	998,9	100%	+14%

Source : IEIF sur donnée Insee

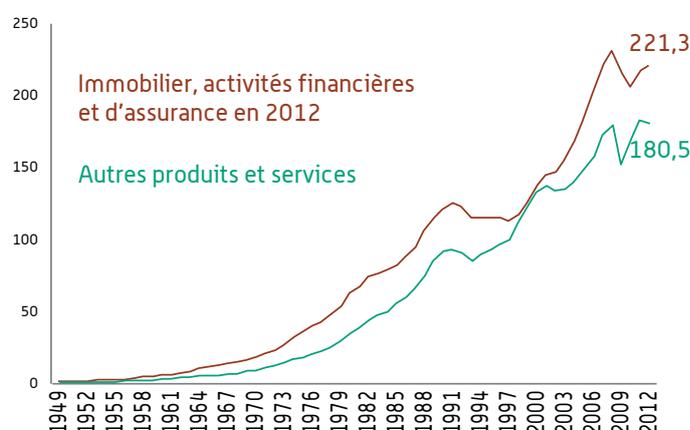
En dix ans, la dépense des ménages en logement (au sens large) a cru à un rythme plus lent (+ 11 %) que l'ensemble de leur consommation (+ 14 %).

En croissance régulière, l'immobilier a toujours représenté plus de la moitié des montants d'investissement engagés au plan national et le premier poste de consommation des ménages.

L'investissement dans l'immobilier : plus important que dans l'industrie.

L'immobilier est la première destination d'investissement depuis 50 ans. Il représentait en moyenne 65 % des montants investis jusqu'en 1984 et se situe aux alentours de 55 % depuis lors (221,3 milliards d'euros en 2012, sur un total de 401,8).

Formation brute de capital fixe en milliards d'euros à prix courants (base 2005)



Source : IEIF sur donnée Insee

La Formation brute de capital fixe (FBCF) mesure le montant annuel d'investissement «physique», qu'il soit immobilier, industriel, ou d'autre nature tangible.

> Les cycles d'investissement en immobilier accompagnent de près ceux de l'industrie, second pôle d'investissement : croissance relativement soutenue jusqu'en 1991, recul de 1992 à 1994, puis nouvelle croissance qui s'accélère en 1998, stabilisation voire léger recul pour l'industrie en 2002 et hausse depuis, plus soutenue pour l'immobilier. Repli général en 2009 puis rebond, en 2010 pour l'industrie et en 2011 pour l'immobilier.

> En 2012, 214,5 milliards d'euros ont été investis dans la construction qui a ainsi absorbé plus de 53 % du flux d'investissement en provenance des divers acteurs de l'économie. A noter que plus de la moitié de ce chiffre (121,5 milliards d'euros, soit près de 57 %) est le fait des ménages et représente leur investissement en logements.

Formation brute de capital fixe par produit en milliards d'euros à prix courants (base 2005) et en %

	2002	2012		
			Rang	Part
Construction	142,1	214,5	1	53,4%
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	79,9	97,7	2	24,3%
Services principalement marchands	57,9	88,5	3	22,0%
Agriculture, sylviculture et pêche	1,2	1,0	4	0,2%

Source : IEIF sur donnée Insee

La construction représente plus de 53 % du flux d'investissement en 2012 contre 50,5 % en 2002.

III. CONSTRUCTION ET LOGEMENTS : LA FRANCE AU DESSUS DE LA MOYENNE EUROPÉENNE

Le secteur de la construction a généré 5,9 % de la valeur ajoutée au sein de l'Union européenne en 2012. La France se situait jusque là en-dessous du niveau moyen européen qui n'avait cessé de s'élever jusqu'en 2008.

L'Espagne, tout comme certains pays de l'Est (Lituanie, Roumanie) et l'Irlande, avaient à cette époque dépassé les 10 %. Ces pays ont depuis été particulièrement touchés par la crise économique, notamment dans le secteur de la promotion immobilière.

Part de la construction dans la Valeur Ajoutée nationale en % de l'ensemble des branches

	2002	2004	2006	2008	2010	2012
Union européenne (27 pays)	6,1%	6,4%	6,8%	6,9%	6,2%	5,9%
Allemagne	4,7%	4,2%	4,1%	4,2%	4,5%	4,5%
Espagne	11,5%	12,7%	14,2%	13,6%	10,9%	9,1%
France	5,2%	5,4%	5,9%	6,6%	6,1%	6,3%
Italie	5,5%	6,0%	6,3%	6,4%	6,0%	5,9%
Royaume-Uni	6,9%	7,4%	7,5%	7,6%	6,8%	6,2%

Source : IEIF sur données Eurostat

Le poids du secteur de la construction est particulièrement important en Espagne. Au cours de ces dernières années, tous les pays voient décroître la part de la construction dans la valeur ajoutée, mis à part l'Allemagne et, depuis deux ans, la France.

Charles-Henri de Marignan, Analyste senior