

Le secteur du bâtiment

1. La construction neuve

La forte accélération du décrochage de l'activité observée depuis la fin 2008 avait cédé à une stabilisation du rythme de recul à partir du troisième trimestre 2009. À la fin du premier semestre 2010, les soldes d'opinion restent négatifs. Les perspectives d'activité, selon notre enquête de conjoncture, sont à la baisse pour les bâtiments non résidentiels neufs et restent stables pour le logement neuf.

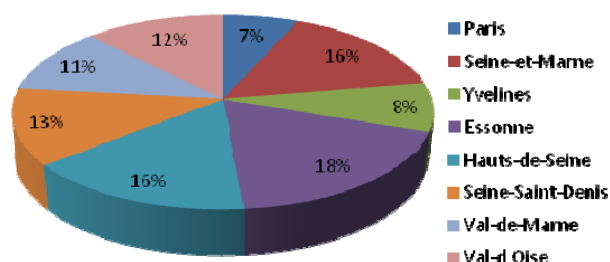
La construction neuve de logements

En Ile-de-France, 51 800 logements ont été **autorisés** entre décembre 2009 et novembre 2010, ce qui représente une hausse de 3,1 % comparée à la même période l'année passée (13,5 % pour la France). Le nombre de logements collectifs autorisés est en hausse de 0,7 % alors que la même valeur pour les logements individuels (purs et groupés) est en progression de 18,9 %. Les autorisations de logements en résidence sur les douze derniers mois sont en baisse de - 18 %. Près de 41 200 logements ont été **commencés** sur les douze mois allant jusqu'en novembre 2010 soit une hausse de 19,5 % par rapport à la même période en 2009 (+ 0,6 % pour la France).

Alors que les mises en chantier de logements collectifs progressent de 8 % (25 600 unités), celles concernant les logements individuels progressent de plus de 50 % (11 100 logements), tirées par la construction de logements individuels groupés. Après douze mois consécutifs de repli, les autorisations et les mises en chantier de logements collectifs pour la région sont revenues dans le positif, signe d'une reprise lente mais régulière de l'activité. Sur douze mois en juin 2010, les mises en chantier de logements collectifs étaient en recul de 10 % alors qu'en novembre 2010, elles sont en progression de 8 %.

Pour l'année 2010, près de 27 % des logements individuels de la région ont été commencés en zone centrale (75, 92, 93, 94) dont 12 % sur le département de la Seine-Saint-Denis.

Répartition des mises en chantier de logements en 2010



Les mises en chantier de logements collectifs sont réparties équitablement entre la zone centrale et la grande couronne (77, 78, 91, 95). Le département des Hauts-de-Seine représente 21 % des mises en chantiers de logement collectifs en région Ile-de-France.

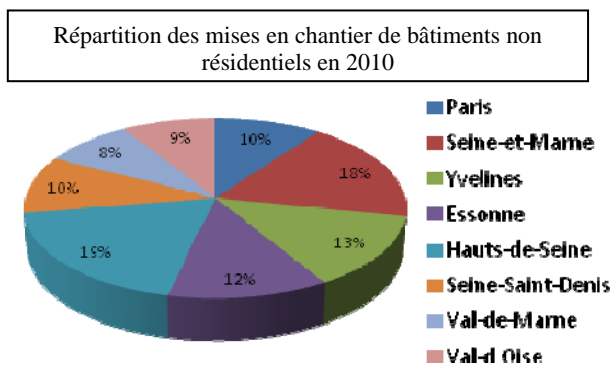
Du côté de **la promotion immobilière** (*source : Adil75*), après une année 2008 au plus bas en matière de transactions, le marché de l'immobilier neuf en Ile-de-France avait retrouvé une certaine vitalité avec 16 000 unités vendues en 2009. Pour les trois premiers trimestres 2010, 13 400 ventes ont déjà été réalisées, soit une progression des ventes de 12 % par rapport à l'année 2009 (rythme annualisé). Au cours du troisième trimestre les ventes ont progressé principalement sur Paris et le Val d'Oise. Les ventes de logements collectifs ont progressé de 46 % et celles des logements individuels de 9 % par rapport au même trimestre de l'année précédente.

Concernant le marché du logement neuf, la région Ile-de-France semble revenir dans un schéma dit « traditionnel » avec une demande excédant l'offre. Cette situation de reprise pourrait être renforcée par le nouveau dispositif du prêt à taux zéro (nommé PTZ+, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2011) qui favorise l'accès à la propriété indépendamment des critères de revenu. Cette mesure devrait dynamiser particulièrement notre région.

Le chiffre d'affaires, après une progression de 4,6 % en 2010 par rapport à 2009, devrait augmenter de l'ordre de 2,3 % en 2011 à 5,8 milliards d'euros.

La construction neuve de bâtiments non résidentiels

En Ile-de-France, près de 4,5 millions de mètres carrés de locaux non résidentiels ont été **autorisés** entre décembre 2009 et novembre 2010, en progression de 1,4 % (cela représente 14 % du total national). Cette hausse s'explique par une multiplication par plus de deux des autorisations pour des locaux industriels. Près de 2,6 millions de mètres carrés de locaux non-résidentiels ont été **mis en chantier** entre décembre 2009 et novembre 2010, en repli de 18,8 %. Cela représente 12 % du total national. Pour trouver un niveau équivalent de mises en chantier en Ile-de-France, il faut se reporter à la fin de l'année 2000.



Géographiquement, 64 % des mises en chantiers de bureaux en 2010 se situent en zone centrale (dont 36 % dans les Hauts-de-Seine). Dans un même temps, 72 % des mises en chantiers de locaux industriels sont réalisées en grande couronne (dont 28 % dans les Yvelines) et, les constructions de locaux de service public se concentrent à 55 % en zone centrale (dont 20 % sur Paris).

Sur le **marché de l'investissement** en France, l'activité présente des signes encourageants. Alors que les commerces ont tiré les volumes en début d'année, les investisseurs se tournent maintenant vers les bureaux (le volume de transactions a été multiplié par 2,5 entre le premier et le deuxième semestre 2010). La demande placée francilienne de bureaux croît de 15 % par rapport à l'année 2009. Le volume d'investissements pour l'année 2011 devrait être compris

entre 12 et 13 milliards d'euros. En Ile-de-France, la demande placée devrait atteindre 2,3 à 2,5 millions de m² contre 2,13 pour l'année 2010. La qualité de l'offre sera un facteur déterminant pour maintenir le rythme de croissance. Dans leur analyse, les investisseurs mettent en balance le prestige de la localisation, la qualité intrinsèque du bâti et de l'accessibilité. Cette tendance s'accentuera en 2011 (*source : CBRE*).

Concernant le segment des **équipements collectifs**, les mesures prises dans le cadre du Plan de Relance, avec notamment la mesure du fonds de compensation de la TVA (FCTVA), ont permis de limiter la baisse des mises en chantier liée au recul des autorisations enregistrées en 2007 et 2008. Cependant, les effets du Plan de Relance se terminent et, de plus, la baisse des droits de mutations va ralentir la mise en œuvre des projets des collectivités. Les bâtiments administratifs vont désormais subir le contrecoup de l'effet FCTVA qui, à défaut d'avoir favorisé de nouveaux investissements, a permis de maintenir les projets existants.

Pour l'année 2010, le chiffre d'affaires de la construction neuve de bâtiments non résidentiels a baissé de - 7,2 % par rapport à 2009.

Pour 2011, une amélioration est attendue sur ce segment qui devrait avoir une croissance de l'ordre de 2,6 % à 5 milliards d'euros.

2. L'entretien-amélioration

Reste le secteur de l'entretien-amélioration qui représente près de 62 % du chiffre d'affaires de la Profession en Ile-de-France. L'année 2010 reste sur les signes de la reprise pour le secteur de l'entretien-amélioration avec trois trimestres successifs de progression de l'indicateur d'activité passée. Les niveaux restent malgré tout inférieurs à ceux d'avant-crise. La situation demeure donc fragile sur ce segment du fait d'une conjoncture économique toujours délicate et de l'attente d'une reprise marquée de la consommation intérieure. Les résultats de l'éco-prêt à taux zéro restent en dessous des attentes, particulièrement pour notre région. De fait, il semblerait qu'on se heurte à de véritables problèmes de diffusion. Parmi les causes invoquées, on peut citer : la conjoncture, la complexité du produit mais aussi la question du contrôle et du rôle dévolu à chacun, notamment des banques. Pour mémoire, fin 2010, 57 194 offres d'éco-prêts ont été émises au niveau national et 3 988 pour l'Ile-de-France, soit seulement 7 % des offres acceptées. Le montant moyen d'un éco-prêt est d'environ 16 950 euros au niveau de la France et 18 498 euros en Ile-de-France. L'annonce de la Ville de Paris concernant la rénovation de 600 écoles ainsi que l'ensemble des dispositions présentes ou futures des institutions pour favoriser les gains de performance énergétique permettront au secteur de l'entretien-amélioration de conserver un rythme de croissance positif alors que d'autres secteurs ont été en repli.

Pour 2010, la croissance du chiffre d'affaires sur ce secteur a été de 0,4 % pour 17,7 milliards d'euros.

En 2011, elle se maintiendrait à un rythme légèrement supérieur, avec 0,5 %.

3. L'enquête de conjoncture du quatrième trimestre 2010

À la fin de l'année **2010**, la tendance générale du secteur du Bâtiment en Ile-de-France est celle d'un secteur qui se redresse péniblement. Selon notre dernière enquête de conjoncture, malgré un léger regain au quatrième trimestre 2010, **l'activité** reste à des niveaux faibles et est freinée pour 65 % des entreprises. L'insuffisance des commandes qui est le principal obstacle à l'accroissement de l'activité avec 60 % des réponses se maintient à un niveau toujours haut.

Le *carnet de commandes* est jugé inférieur à la normale par 48 % des entrepreneurs contre 23 % au premier trimestre 2007. Il est désormais à près de 3,2 mois. Afin de remettre cette durée en perspective, il est précisé que le carnet de commandes était supérieur à 4,5 mois au début de l'année 2007.

La *situation financière* des entreprises reste stable mais, encore une fois, à un niveau inférieur à celui d'avant crise. La situation des délais de paiement qui était en amélioration au trimestre précédant se détériore au quatrième trimestre 2010 du fait de la clientèle privée. Concernant les retards de paiement, la situation se détériore fortement pour la clientèle privée alors que les retards du secteur public se réduisent.

4. Le chiffre d'affaires

Les **prévisions pour 2011** prévoient une progression du chiffre d'affaires de 1,2 %. La croissance touchera tous les secteurs d'activité avec : + 0,5 % pour les travaux sur bâtiments existants qui représentent 62 % du chiffre d'affaires de la profession, et 2,4 % pour la construction neuve (dont + 2,3 % pour les logements et + 2,6 % pour les bâtiments non résidentiels).

(Milliards d'euros 2009)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Total construction neuve	10,59 4 %	10,75 2 %	11,27 5 %	11,53 2 %	10,71 - 7 %	10,59 - 1 %	10,84 2,4 %
- dont logements	5,48 7 %	5,60 2 %	5,71 2 %	5,75 1 %	5,42 - 6 %	5,67 5 %	5,80 2,2 %
- dont autres bâtiments	5,10 0,5 %	5,15 1 %	5,56 8 %	5,78 4 %	5,29 8 %	4,91 - 7 %	5,04 2,6 %
Total travaux sur bâtiments existants	16,86 1,0 %	17,11 1,5 %	17,45 2,0 %	17,62 1,0 %	17,71 0,5 %	17,79 0,4 %	17,88 0,5 %
TOTAL ILE-DE-FRANCE	27,44 2,1 %	27,86 1,5 %	28,71 3,1 %	29,15 1,5 %	28,42 - 2,5 %	28,37 - 0,2 %	28,71 1,2 %

5. L'emploi

En Ile-de-France, l'emploi salarié pour l'ensemble des secteurs d'activité a reculé de 0,6 % par rapport au deuxième trimestre 2010. Dans un même temps, la variation annuelle de l'emploi salarié est de + 0,2 %.

Pour le secteur de la construction, au troisième trimestre 2010, le nombre d'établissements est en recul de 0,7 % par rapport au trimestre précédent. Les effectifs sont en léger recul avec - 0,4 % pour un total de 178 500 salariés par rapport au trimestre précédent avec de grandes disparités entre les différents départements. Le nombre d'intérimaires dans la construction est également en forte progression au 31 octobre 2010 avec + 3,9 % par rapport au trimestre précédent et + 9,7 % en évolution annuelle.

6. Conclusion

L'activité dans le secteur du bâtiment reprend difficilement son souffle. L'année 2011 apparaîtra ainsi en clair obscur avec, dans le même temps, des signes positifs de reprise de la demande privée mais un recul envisagé des investissements du secteur public avec la fin des effets du Plan de Relance. Dans ce contexte, la crainte principale de la profession concerne la capacité des entreprises du bâtiment à passer ce nouveau cap difficile.

Alors que les entreprises ont fait tout leur possible pour maintenir l'emploi, comme le prouvent les dernières statistiques de Pôle Emploi, elles ont souffert d'une réduction de leurs délais de paiement auprès des fournisseurs sans véritable contrepartie du côté des délais de paiement des clients. Elles s'engagent aussi sur des chantiers à des prix manifestement sous-évalués (l'année 2009 a connu les plus forts reculs de l'histoire de l'ICC). Par conséquent, leur trésorerie est donc « à la peine ».

Afin d'éviter une réduction brutale de la taille de l'appareil de production du bâtiment, il est important de préserver un contexte institutionnel fort. Les professionnels du bâtiment sont conscients de la « difficulté des temps », ainsi que de la nécessité d'un effort partagé de réduction des déficits publics et de l'endettement global. Dans ce cadre, le maintien pour l'année 2011 de la TVA à taux réduit est une mesure jugée unanimement efficace. De plus, la mise en place du nouveau prêt à taux zéro, le PTZ+, favorisera le marché du logement en Ile-de-France en touchant toute la population des primo-accédants. Enfin, il est nécessaire de continuer, plus que jamais, à promouvoir le choix du « mieux-disant » dans la commande publique, seul antidote efficace contre les offres anormalement basses. Dans quarante départements, des préfets ont adressé, en ce sens, une lettre-circulaire, aux maires et présidents d'établissements publics de coopération intercommunale.

Conseil économique, social et environnemental régional d'Ile-de-France

01 53 85 66 25 – mel : ceser@iledefrance.fr /

www.ceser-iledefrance.fr

