

L'activité soutenue par le plan de relance et la construction durable

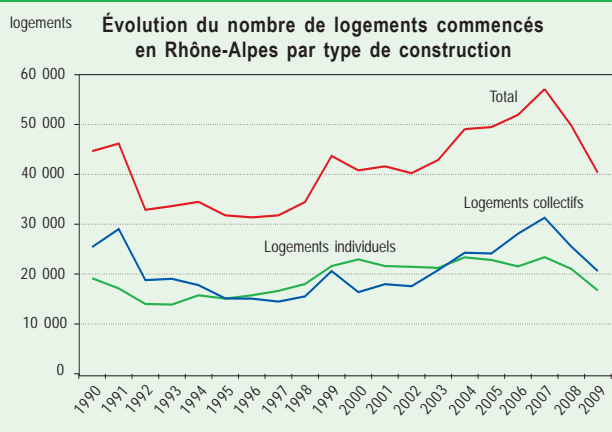
L'année 2009 s'est achevée dans un climat morose pour la plupart des acteurs de la filière. Les mesures gouvernementales, amortisseurs de la crise, ont agi en 2009 comme autant de leviers actionnés dans le sillage du plan de relance. Elles n'ont pourtant pas permis de compenser la forte baisse des marchés de la construction neuve. Résultat, l'emploi dans le secteur de la construction s'est détérioré.

L'année 2009 a été marquée par une reprise des ventes de logements neufs aussi soudaine qu'avait été profond le retournement conjoncturel de 2008. Ainsi, 17 500 logements ont été réservés en Rhône-Alpes en 2009, soit une hausse de 43,4 % par rapport à 2008, hausse plus rapide qu'au niveau national (33,9 %). On se rapproche ainsi du volume enregistré en 2007 (18 400). Les ventes de logements collectifs ont fortement progressé à Lyon et à Chambéry, alors que les évolutions sont restées modestes à Valence et Saint-Étienne. Bourg-en-Bresse, Grenoble et Annecy ont connu une croissance des réservations d'appartements proche de la moyenne régionale. Ce dynamisme est confirmé par le pourcentage des ventes effectivement réalisées qui n'a cessé d'augmenter depuis le creux conjoncturel de fin 2008 pour atteindre 95 % fin 2009. L'embellie du marché des logements neufs constatée en 2009 est largement imputable au succès du "Scellier" ; ce dispositif d'investissement locatif, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2009, a remplacé les anciennes réductions "Robien" et "Borlo

populaire". 5 800 ventes pour investissement locatif, essentiellement des ventes "Scellier", ont été conclues en 2009, soit 33,1 % des réservations, alors qu'elles ne représentaient que 12,8 % en 2008. La reprise des affaires aurait tout de même été observée indépendamment de ce dispositif, mais dans de bien moindres proportions, les ventes hors investissement locatif n'ayant progressé que de 10 % de 2008 à 2009.

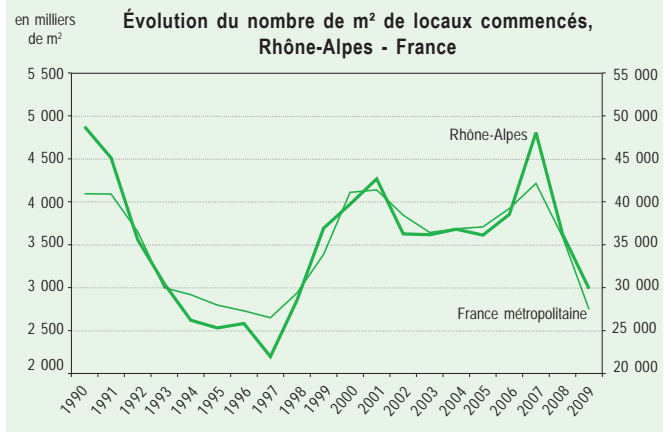
Concernant les nouveaux projets, les promoteurs sont pourtant restés dans une réserve prudente. Après une fin d'année 2008 très défavorable, 12 600 logements ont été mis sur le marché en 2009 soit une légère reprise de l'activité. Mais le nombre de mises en vente est resté en retrait par rapport à celui de 2008 en Rhône-Alpes (- 15,4 %) comme au niveau national (- 16,6 %), et très inférieur au plus haut du dernier cycle conjoncturel de 2007. Les abandons de commercialisation ont continué à diminuer pour ne concerner que 0,6 % du stock au quatrième trimestre 2009 contre 4,4 % en début d'année.

Une deuxième année de forte baisse pour la construction de logements



Source : MEEDDAT-SITADEL

Construction de locaux : une baisse significative, mais plus contenue qu'au niveau national



Source : SOES-DREAL-SITADEL

On retrouve une situation identique pour les ventes en globalité, comme celles qui interviennent pour répondre au programme de 30 000 logements en VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) du plan de relance de l'économie : au cours de l'année 2009, celles-ci sont passées de 2,8 à 1,2 % du stock de logements disponibles. Dans ce contexte, le stock de logements disponibles a logiquement continué à régresser en 2009 atteignant 13 400 logements en fin d'année contre 21 000 logements en décembre 2008. La baisse de 36,0 % des stocks est restée très proche de celle de l'ensemble de l'Hexagone (- 37,8 %).

Les statistiques des permis de construire confirment ce manque de dynamisme du marché du logement.

La construction neuve a poursuivi en 2009 la chute entamée en 2008. Sur l'ensemble de l'année, 40 300 logements ont été mis en chantier soit une baisse de 19,1 % par rapport à l'année précédente, proche de celle du niveau national (- 21,6 %). Les constructions de logements individuels purs et collectifs ont plus régressé que les logements individuels groupés ou en résidence. L'Ain et la Haute-Savoie ont connu un net repli des mises en chantier alors que le nombre de logements commencés a progressé dans le Rhône. Toutefois, Rhône-Alpes reste largement en tête des régions françaises pour la construction de logements, devant l'Île-de-France.

À l'image du secteur des logements, les mises en chantier de locaux à usage autre qu'habitation ont continué à faiblir. 2 990 000 m² de locaux ont été construits en 2009 soit une baisse de 17,5 % par rapport à 2008. La diminution a été particulièrement sensible pour les bureaux, le commerce et l'industrie tandis que les constructions d'entrepôts ont augmenté. Le repli des surfaces de locaux a été particulièrement sévère dans l'Ain alors que les mises en chantier de locaux ont progressé en Ardèche et Drôme. En Rhône-Alpes, les mises en chantier de locaux ont moins régressé que dans l'ensemble de l'Hexagone, lui permettant de conserver le deuxième rang des régions françaises.

Le marché de l'amélioration-entretien qui représente 50 % de l'activité Bâtiment est resté très contrasté, pour la première fois depuis plusieurs années. Ce marché a cependant joué son rôle de "régulateur" historique et a atténué pour partie la forte baisse de la construction neuve. Dans le domaine du logement, les marchés ont en effet été soutenus en 2009 par la demande en matière de rénovation énergétique. Après un certain attentisme au premier semestre, le prêt à taux zéro écologique, dit éco-PTZ, a accompagné cette demande dont la traduction en termes de travaux se manifeste au cours du quatrième trimestre 2009.

Au total, le bâtiment a connu une forte baisse d'activité en 2009, estimée à - 6 %, compte tenu de la chute du marché du neuf.

Dans les travaux publics, la baisse d'activité s'est atténuée au quatrième trimestre 2009 ; elle est restée

cependant marquée, notamment en matière de commandes émanant de la clientèle privée. Les carnets de commandes se sont maintenus grâce aux effets du plan de relance : 4,2 mois de travail sont assurés par les travaux en cours et par ceux à effectuer. Les mesures de soutien aux collectivités locales et aux grands projets structurants ont eu un impact sur l'activité au second semestre 2009. De nombreuses collectivités en Rhône-Alpes ont signé une convention de compensation de la TVA. Toutefois, la préoccupation en 2009 n'est pas venue tant du volume d'activité que des conditions de prise de marché.

Côté marché du travail, le nombre de demandeurs d'emploi dans le Bâtiment a augmenté de 40 %, intégrant une partie des intérimaires. Mais, pour la première fois depuis 12 ans, les effectifs permanents se sont contractés. Cette baisse a toutefois été moins sensible en Rhône-Alpes (- 3 %) que dans l'ensemble de l'Hexagone (- 3,5 %). L'Ain, la Loire et la Savoie ont connu des évolutions d'emploi particulièrement défavorables alors que le nombre de postes s'est maintenu en Ardèche et dans la Drôme. Ce repli contenu traduit la volonté des entrepreneurs de ne pas effacer leurs efforts pour reconstituer une capacité de production de qualité. La construction représentait 150 000 emplois fin 2009 en Rhône-Alpes soit 10,3 % de l'ensemble de l'Hexagone pour une productivité du travail supérieure à la moyenne française, 11,3 % de la valeur ajoutée nationale du secteur étant dégagée par les établissements rhônalpins. ■

Laurence Herbeaux

Cellule économique Rhône-Alpes - Observatoire régional du BTP

Yves Pothier

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Rhône-Alpes

Pour comprendre les résultats

Les statistiques de la construction sont élaborées à partir du fichier sit@del2 des permis de construire, géré par la DREAL.

Les statistiques sur la commercialisation des logements neufs portent sur les programmes de cinq logements et plus. Elles proviennent de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) gérée par la DREAL.

Marché du travail : Source Pôle emploi-DARES.

Pour en savoir plus

- Cellule économique Rhône-Alpes (Observatoire régional du BTP)
site web régional : www.cellule-eco-rhone-alpes.asso.fr
- Pour connaître l'activité Bâtiment et Travaux Publics dans les régions,
site web national du réseau de observatoires régionaux du BTP :
www.cerc-actu.com
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Rhône-Alpes.
<http://www.rhone-alpes.equipement.gouv.fr/>
rubrique : Observatoires Régionaux > Observatoire Habitat et Logement > Données et Études Habitat