

Bonne résistance de la construction

La construction a retrouvé en 2011 un niveau d'activité soutenu après une année 2010 en demi-teinte. Alors que le bâtiment s'est globalement inscrit à la hausse, l'activité des travaux publics est restée très volatile. L'année s'est terminée avec des incertitudes sur plusieurs segments du marché.

Les indicateurs d'activité de la construction sont passés au vert en Rhône-Alpes en 2011. L'emploi a progressé de 0,3 % entre le troisième trimestre 2010 et le troisième trimestre 2011 alors qu'il a diminué de 0,8 % au niveau national. Sur la même période, le nombre d'emplois en intérim a augmenté de 4,7 %. Bon indicateur de l'activité du secteur, la production de "béton prêt à l'emploi" (BPE) a augmenté de 9,7 % en 2011, soit une croissance comparable à celle du niveau national. Dans le même temps, la consommation de ciment a augmenté de 10 %, celle des granulats de 8,6 %. Globalement, la croissance de l'activité BTP a été d'un peu plus de 3 % en volume en 2011, mais cette hausse des volumes s'est accompagnée d'inquiétudes exprimées par les entreprises quant à la baisse des prix des marchés.

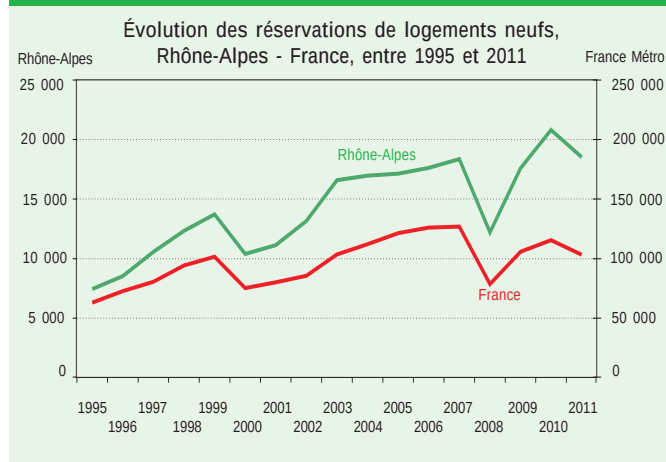
Côté construction neuve, après le point bas de 2009-2010, l'activité a connu une forte progression en 2011. Ainsi, **dans l'immobilier d'entreprises**, si les autorisations de locaux se sont développées sensiblement, de 6,5 % par rapport à 2010, atteignant 4,0 millions de m² de surface hors d'œuvre nette, **les mises en chantier ont connu**

une progression spectaculaire. 3,2 millions de m² de locaux ont été commencés en 2011, soit 46,1 % de plus qu'en 2010. Cette progression a été beaucoup plus importante en Rhône-Alpes qu'en moyenne dans l'hexagone.

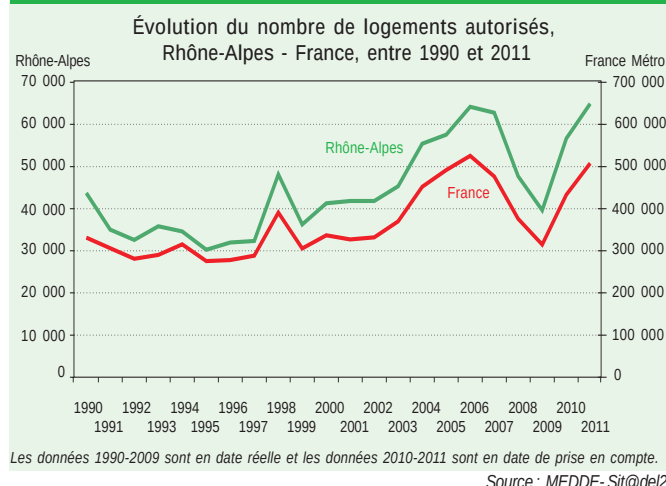
Dans le même temps, 64 900 logements ont fait l'objet d'une autorisation de permis de construire, chiffre en hausse de 14,5 % par rapport à 2010. De même, les mises en chantier ont progressé de 26,4 %, atteignant 51 400 logements sur l'ensemble de l'année, soit l'un des chiffres les plus élevés de ces deux dernières décennies. Rhône-Alpes confirme ainsi son premier rang des régions françaises pour le nombre de logements commencés. **Les mises en chantier d'appartements**, soit plus de la moitié des nouveaux logements (54,7 %), **ont connu un développement très important**, de 32,8 %. Les maisons, surtout en individuel pur, ont progressé de manière beaucoup plus modérée alors que le nombre de logements en résidence a diminué.

Après la crise de l'immobilier au second semestre 2008, la promotion immobilière à destination des particuliers a

Légère baisse des ventes de logements neufs en 2011



Les autorisations de logements neufs toujours en hausse



retrouvé, voire dépassé, depuis trois ans les niveaux d'activité des années 2003 à 2008. 21 000 logements neufs faisant partie de programmes de cinq logements et plus ont été mis sur le marché en 2011 en Rhône-Alpes, surtout en début d'année, chiffre en augmentation de 9,9 % par rapport à 2010. La croissance des mises en vente a été supérieure à celle du niveau national. Toutefois **les ventes n'ont pas connu la même croissance** : 18 500 logements seulement ont été réservés, soit une baisse de 11,0 % par rapport à 2010, tendance assez proche de celle constatée dans l'ensemble de l'hexagone. Les ventes restant inférieures aux mises en vente, **les stocks ont continué à augmenter**. 12 200 logements neufs étaient disponibles à la vente dans les catalogues des promoteurs rhônalpins au quatrième trimestre 2011, un chiffre supérieur de 9,3 % à celui de fin 2010. En décembre 2011, le délai d'écoulement s'établissait à 7,6 mois dans le collectif contre 6,3 mois un an auparavant.

Pour les primo-accédants, le prêt à 0 % a contribué au financement de 10 600 logements neufs en Rhône-Alpes en rythme annuel, du quatrième trimestre 2010 au troisième trimestre 2011. Au 1^{er} janvier 2011, le remplacement du "nouveau prêt à taux zéro" (NPTZ) par le "PTZ+", avec ouverture à l'ensemble des primo-accédants, quelles que soient leurs conditions de ressources, a provoqué une hausse considérable du nombre de prêts délivrés (+ 31,3 %). Mais cette augmentation n'a concerné que le logement ancien (+ 53,1 %), le nombre de prêts dans le neuf ayant légèrement régressé (- 0,6 %).

Le Prêt Social de Location Accession (PSLA) a connu une forte progression liée à la disparition du Pass-Foncier, utilisé par 2 200 ménages primo-accédants dans le neuf en 2010. 962 logements ont été financés en PSLA en 2011, soit près du double de 2010.

Pour les investisseurs particuliers, le dispositif réglementaire a sensiblement évolué avec la baisse des avantages fiscaux liés au dispositif Scellier. Une grande partie des logements vendus aux particuliers l'étant dans le cadre d'un investissement locatif, ces évolutions ont un impact fort sur l'immobilier d'habitation. Ainsi les ventes de logements neufs ont-elles été particulièrement élevées fin 2011 avant la mise en place de la dernière version de la mesure, mais elles l'ont été moins qu'en 2010 année où étaient anticipée la mise en place du dispositif 2011. Atteignant 6 400 logements en 2011, les ventes ont diminué de 9,0 % par rapport à 2010.

Pas encore précisément connu début 2012, le chiffre de **la construction neuve à l'initiative des bailleurs sociaux**, qui atteignait 8 200 logements en 2010, **pourrait dépasser 9 000 logements en 2011**. Dans cette hypothèse, le nombre de logements sociaux construits dans l'année atteindrait un nouveau record, le Plan de Cohésion Sociale mis en place à partir de 2005 ayant conduit à un doublement du nombre de logements mis en service par an.

Ce contexte globalement favorable pour la construction neuve s'est accompagné d'une **poursuite de l'amélioration de la qualité environnementale des constructions**. Certes, le rythme des demandes de labellisations énergétiques s'est réduit ; en revanche, les

labellisations "bâtiment basse consommation" (BBC) ont augmenté en volume, surtout dans le collectif. Cette accélération a permis à Rhône-Alpes de se classer au premier rang des régions françaises en termes de labellisations BBC accordées.

L'activité d'entretien-rénovation est restée bien orientée en Rhône-Alpes en 2011, avec un dynamisme plus marqué dans la région que dans l'ensemble de l'hexagone. La tendance s'est toutefois montrée plus indécise en fin d'année, en particulier dans le domaine de l'entretien-rénovation des locaux.

Concernant la rénovation énergétique, la dynamique engagée s'est poursuivie malgré un recul des dispositifs d'aide. 5 060 offres d'éco-PTZ ont été émises du quatrième trimestre 2010 au troisième trimestre 2011, en baisse de 40,6 % par rapport à la même période de l'année précédente.

Dans le secteur des travaux publics et des carrières, les entrepreneurs ont vécu une conjoncture moins tendue que celle qu'ils redoutaient. Les grosses collectivités locales ont été perçues par les entreprises comme jouant un rôle actif en dépit des contraintes budgétaires. Néanmoins fin 2011, près d'un quart des professionnels du secteur mettaient en avant leur fragilité financière. ■

Laurence Herbeaux
Cellule économique Rhône-Alpes -
Observatoire régional du BTP

Yves Pothier
Dreal Rhône-Alpes

De grands chantiers marquent, actuellement et pour les années à venir, l'activité de la région Rhône-Alpes :

- Chambéry métropole : grands projets 2011-2014
- Deuxième phase des travaux du quartier lyonnais "Carré de Soie"
- Tunnel de la Croix-Rousse : construction des locaux techniques
- Ligne Grande Vitesse (LGV) Lyon Turin
- Projet "La Vie Grande Ouverte" pour la reconversion des prisons Saint Paul et Saint Joseph à Lyon
- Aéroport Lyon-Saint Exupéry
- Grand Stade de Lyon
- Gare de Grenoble
- Projet de Gare Multimodale à Bourg-en-Bresse
- Transformation de la gare d'Annecy
- Grenoble : Tramway - Prolongement de la ligne B
- Réalisation de l'autoroute A45 - Saint-Étienne-Lyon
- Le Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise (CFAL)

Pour comprendre les résultats

Sources : Emploi : Insee-Epure ; construction neuve : MEDDE-Sit@del2 ; commercialisation des logements neufs : MEDDE-ECLN ; prêt à taux zéro : SGFGAS-PTZ ; Pass-Foncier et PSLA : Dreal ; parc locatif social : MEDDE-RPLS- Suivi activité de Bâtiment : Cera.

Pour en savoir plus

- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Rhône-Alpes : www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/ rubrique données statistiques
- 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 : www.cerc-actu.com