

Les 1^{ère} Rencontres de l'Observatoire du Bâtiment "2011, alors la reprise ?"

Créé en 2007, l'ONTSBTP, Observatoire National des Travaux et Services liés au Bâtiment et aux Travaux Publics, s'impose comme le pôle d'études de référence du marché du Bâtiment en France, œuvrant au quotidien pour offrir aux professionnels du secteur privé comme du milieu institutionnel, de véritables outils de veille et d'aide à la décision : enquêtes, études, baromètres, observatoires métiers sur tous les corps d'état...

Nouvelle étape stratégique, l'organisme vient de créer "Les Rencontres de l'Observatoire du Bâtiment". Rythmés par l'intervention d'experts, ces événements vont permettre de fédérer les professionnels du Bâtiment dans une logique d'échanges et de partage d'expériences. Sur le thème "2011, alors la reprise ?", cette première édition porte sur la conjoncture du marché et ses conséquences pour tous les acteurs de la chaîne de valeur.

Economie : Les performances du passé ne présagent pas de l'avenir

d'après Stéphane Ferté, VIP Conseils - Filiale AVIVA

L'économie mondiale a démarré l'année 2011 sur la courbe 2010 de reprise économique « modérée » que nous avons constatée depuis 12 mois. Les résultats des entreprises se sont améliorés, tous secteurs confondus, grâce aux mesures drastiques prises sur les coûts fixes durant l'année 2009.

En parallèle, les difficultés demeurent sur la gestion des dettes souveraines et notamment en Europe après les cas de la Grèce et de l'Irlande en 2010, celles du Portugal et de l'Espagne cette année. La politique de solidarité européenne va être très suivie durant les 10 prochains mois. Dans le reste du monde, les USA continuent à voir leur économie redresser la tête malgré un déficit toujours abyssal et un marché de l'emploi fragile. Les Pays Émergents poursuivent, quant à eux, une croissance spectaculaire, mais l'année 2011 voit se profiler une inflation très importante qui pourrait remettre en cause le dynamisme constaté.

Depuis le tremblement de terre au Japon, les choses ont beaucoup évolué. Le coût de ce drame sera supporté par les japonais qui vont rapatrier leurs capitaux afin de participer à la reconstruction locale. Cela va permettre au Japon de voir son économie rebondir afin de sortir de la "non-croissance" constatée depuis plusieurs années. Pour autant, les marchés financiers mondiaux ne se sont presque pas affolés et intègrent déjà le fait que les résultats des entreprises qui sont concernées par l'outil industriel japonais (exemple : Boeing, dont 35% d'un avion provient de pièces manufacturées au Japon) seront inférieurs aux prévisions initiales 2011.

L'inconnue qui demeure en ce début d'année 2011 est l'issue du mouvement populaire dans le monde arabe sur l'économie mondiale et principalement sur le pétrole qui influence l'ensemble du PIB planétaire.
« **Les performances passées ne présagent pas de l'avenir !** »





La crise a finalisé d'interconnecter entre eux les acteurs de la filière du bâtiment

d'après Pierre Mit, Président de l'UNTEC

Avant d'évoquer la reprise, il est important d'identifier les conséquences profondes et douloureuses induites par la crise 2008 pour l'ensemble des professions du bâtiment.

L'effondrement du secteur de la promotion a constitué un véritable séisme économique. Des filiales spécialisées ont été liquidées ou mises en sommeil, les effectifs dédiés ont été dégraissés, le nombre de faillites a été multiplié de manière significative.

Tous les acteurs ont été touchés, même ceux qui n'étaient pas forcément spécialisés dans les métiers de la promotion. Cela s'est traduit par le blocage des embauches, la limitation des investissements, y compris de celui de la commande publique.

Si le facteur déclenchant de la crise a été l'effondrement d'un système spéculatif outrancier qui ne profitait qu'à un petit nombre de spéculateurs avertis, la relance doit être basée sur le fruit du travail et bénéficier au plus grand nombre.



Dans cet esprit, il existe des catalyseurs : le plan de relance, la réduction du facteur 4, l'efficacité énergétique, le PTZ, l'accessibilité... L'efficacité de ces outils reste à prouver. Ils sont bien souvent vecteurs de création d'un marché artificiel et éphémère trop lié à l'actualité politique...

Finalement, peut-on parler de sortie durable de crise quand le secteur privé constate un léger frémissement, que pour le secteur public, la problématique du financement des collectivités locales continue de peser de manière significative sur les investissements ?

La relance reste freinée par l'accumulation de normes qui ont des interférences entre elles et qui chargent les montants d'investissement. Le dumping des prix, tant sur les travaux que sur les honoraires, constitue également une véritable problématique, qui œuvre au détriment de la qualité, d'où l'inquiétude de certains assureurs.

Aujourd'hui, plus que jamais, les acteurs de l'acte de construire doivent comprendre qu'ils sont des partenaires et que si l'un des maillons faiblit, pire s'il casse, le système est en péril.

Le neuf : le segment par lequel est arrivée la crise... en amélioration durable ?

d'après Philippe Dresto, Directeur Associé ONTSBTP

A l'heure où l'ensemble des indicateurs relatifs au climat des affaires retracé par les enquêtes de l'INSEE se redresse, l'évolution des mises en chantier de logements neufs et le dynamisme de la demande de crédit suggèrent en outre que l'investissement des ménages en logement progresserait également.

Parallèlement, l'investissement des entreprises en construction retrouverait un taux de croissance positif au deuxième trimestre 2011. Après une contraction ininterrompue depuis le deuxième trimestre 2008, l'activité de la construction renouerait donc avec la croissance à l'horizon de la prévision.

Ces constats mis en exergue dans les dernières notes conjoncturelles officielles sont d'autant plus importants et rassurants que la dernière crise a principalement trouvé ses origines dans le résidentiel neuf.

Si la consommation des ménages reprend donc les couleurs de la croissance, les enquêtes d'opinion menées auprès des professionnels en ce début d'année 2011 révèlent néanmoins un climat d'incertitude quant à la réalité d'une reprise durable. Sur le seul indicateur du neuf, cela peut en partie s'expliquer par un assez net ralentissement du nombre de logements autorisés en fin d'année 2010, surtout en novembre et décembre. Cela traduit sans doute les effets de la fin du dispositif Scellier ainsi que les incertitudes qui pèsent sur la mise en place du nouveau dispositif du prêt à taux zéro. Notons également, pour expliquer cette « frilosité » encore tangible, que le volume de construction atteint sur la fin de l'année 2010 égale tout juste celui de 2003, soit huit ans plus tôt...

Concrètement, sur la base des données ministérielles de permis autorisés, les estimations d'ouverture de chantiers produites par l'ONTSBTP, au 4^{ème} trimestre 2010, indiquent que l'embellie constatée depuis la moitié de l'année 2010 dans la maison individuelle, devrait se poursuivre en 2011, avec une croissance qui pourrait se situer au-delà des 10 %. Le marché du logement collectif, qui stagnait depuis deux trimestres, semble, quant à lui, s'orienter à la hausse en 2011.

L'analyse conjoncturelle du marché de la promotion immobilière montre que le secteur s'est considérablement assaini depuis 18 mois avec des délais de vente considérablement raccourcis et des stocks proches de la normale. Si les prévisions de l'Insee se confirment, les promoteurs pourraient lancer plus de projets dans les mois à venir, permettant ainsi à la hausse de se consolider.

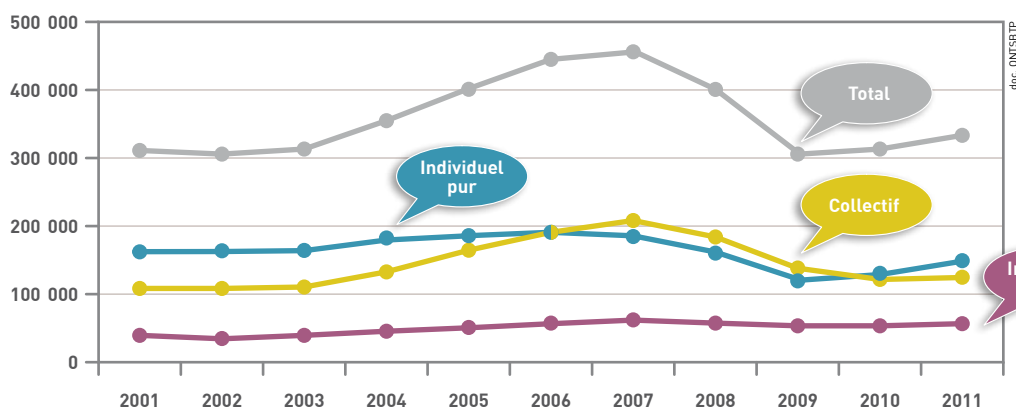
Au 4^{ème} trimestre 2010, la prévision pour la fin 2011 se situe à près de 320.000 logements commencés. Cependant, si l'inflexion à la baisse constatée en toute fin d'année venait à se confirmer sur le premier trimestre 2011 (données non encore disponibles à ce jour), cela pourrait avoir un impact négatif sur ces prévisions en fin d'année.

Du point de vue des locaux, le 4^{ème} trimestre a été particulièrement dynamique avec plus de 4,8 milliards d'euros d'engagements transactionnels. Dans un premier temps, les mesures entreprises par les pouvoirs publics afin de limiter les impacts de la crise financière ont permis une amélioration des conditions de financement. Ainsi, les investisseurs ont pu emprunter davantage, et ce, à des taux historiquement bas. Par ailleurs, le rendement immobilier apparaît comme étant plus rémunérateur et moins volatil, comparativement à celui d'autres classes d'actifs, tels que les obligations d'Etat et les actions. Enfin, certains marchés sous-jacents ont bien traversé la crise, à l'instar des commerces, des immeubles neufs à cash flow sécurisés et de la belle pierre de taille parisienne qui demeure une valeur refuge. En 2011, dans un environnement économique encore fragile, les volumes investis devraient légèrement progresser et se situer entre 12 et 14 milliards d'euros.

Finalement, après une année 2010 en fort recul, la construction neuve de bâtiments productifs semble connaître une très légère amélioration, sous l'impulsion des bureaux et des commerces. Les locaux tertiaires restent orientés à la hausse.



Focus résidentiel neuf - 8 années de croissance détruites en moins de 3 ans



12 mois pour retourner des métiers du bâtiment dans une situation encore fragile

d'après Philippe Dresto, Directeur Associé ONTSBTP

Il aura fallu 12 mois pour retourner plus de 24 mois d'orientation négative. Comme nous l'avons souligné, les disparités dans le bâtiment s'avèrent très marquées. Chaque corps d'état a connu des situations et des dynamiques très variées. Alors peut-on parler de reprise durable ? La vision conjoncturelle élargie montre bien la reprise, mais également la fragilité de ce mouvement. Finalement, la situation est assez comparable dans le bâtiment. Il n'y a assurément plus de dégradation de volume de marché, la décroissance est jugulée, les points plancher sont atteints, mais à quel prix ?

Si l'on observe précisément le secteur par lequel est arrivée la crise en 2008, le résidentiel neuf, on note qu'en un peu plus de 2 ans, le marché a reculé de plus de 30 % en volume. Si l'érosion est aujourd'hui stoppée, le marché de la construction neuve de logement est toutefois comparable à celui des années 2002/2003, soit près de 8 ans en arrière...

Ce mouvement de stabilisation des marchés est une bonne nouvelle et permet un rebond relatif de l'activité du bâtiment.

Celui-ci s'avère très variable, du fait de la structure des métiers. Nous sommes loin de l'adage « Quand le bâtiment va, tout va ! »... Quel bâtiment ? Celui du gros œuvre, largement dynamisé par le résidentiel neuf, celui des lots techniques, qui bénéficie d'une structure d'activité de service spécifique au regard du reste du marché, ou encore celui du clos et couvert, qui profite d'une dynamique « rénovation » prometteuse ? Il n'y a donc pas une activité bâtiment, mais de nombreux corps d'état, tous de plus en plus interconnectés les uns aux autres mais conservant leurs spécificités.

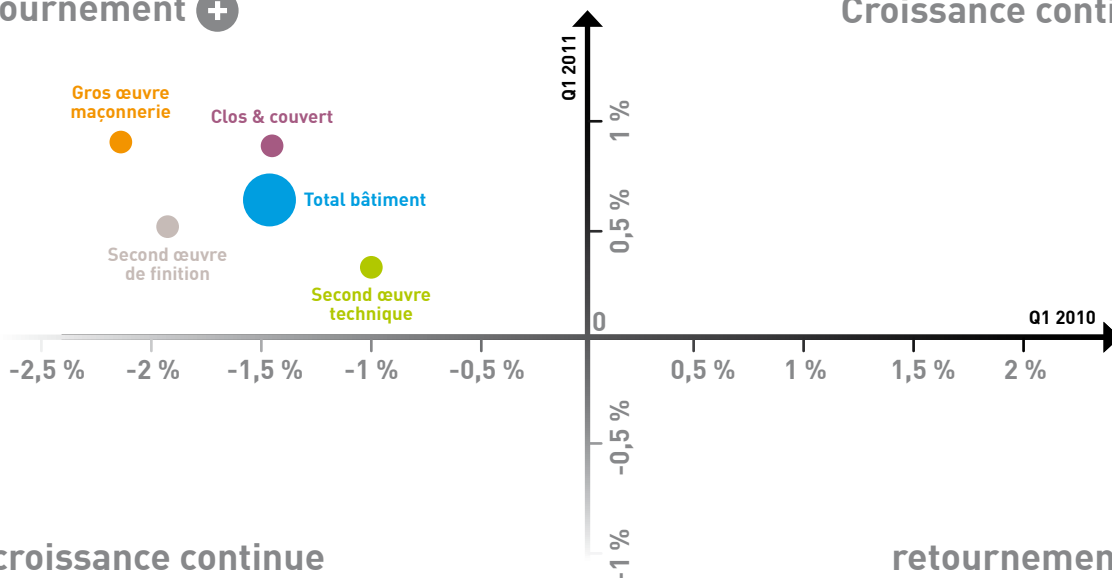
Il y a en effet reprise. On assiste en ce début d'année à un retournement positif de l'ensemble des métiers du bâtiment, mais sur des dimensions très variables relativement au début de l'année dernière, où ces mêmes métiers présentaient tous des orientations à la baisse.

Le rebond le plus marqué caractérise les marchés du gros œuvre qui comptabilisent près de 3 points de croissance en 12 mois. Le retournement est également réel, mais beaucoup moins prononcé pour les métiers du second œuvre technique qui n'affichent qu'un point et demi sur la même période, soit une performance 2 fois moins bonne que celle des maçons.

Retournement hétérogène des métiers du bâtiment entre quadrimestre 1 2010 et quadrimestre 1 2011

retournement +

Croissance continue



décroissance continue

retournement -



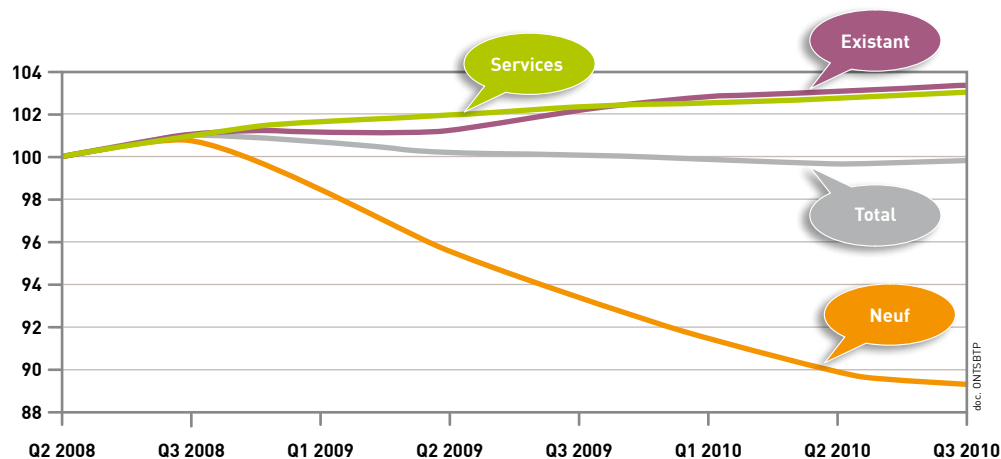
Ce constat est néanmoins à tempérer, car ces métiers techniques, qui ne connaissent pas encore les mêmes niveaux de croissance que le reste du marché, ont bénéficié pendant toute la période de crise d'une situation privilégiée due à la structure spécifique de leur activité. Pour exemple, on peut souligner la disparité qui existe sur les métiers du génie climatique entre l'évolution des travaux neufs, ceux de rénovation et les activités de service. Globalement, l'orientation de ces métiers est positive, mais peut-on réellement parler de croissance durable avec une telle structure conjoncturelle ?

Enfin, il est important de souligner que, si la croissance est revenue, les niveaux de marge des entreprises se sont effondrés et que les politiques de prix actuellement pratiquées par certains acteurs continuent de déstructurer le marché.

Les entreprises du bâtiment ont souffert de ces trois années difficiles, elles ont dû piocher dans leurs réserves et il est important que le marché actuel leur permette de se restructurer.

Les dynamiques sont prometteuses, les politiques volontaristes, mais les incertitudes demeurent nombreuses et souvent relativement exogènes au marché, à l'image des prix de l'énergie, de l'environnement géopolitique mondial, des aléas des plans de finance nationaux ou encore des politiques énergétiques globales. Dans cet environnement, le mouvement récent de retour à la croissance a besoin de temps pour s'asseoir, retrouver un rythme et conserver une dynamique durable.

Focus sur la spécificité des métiers techniques pendant la crise



PROPANEL : une nouvelle valeur ajoutée pour la filière



L'ONAES confirme sa volonté de développer une dynamique de groupe au sein de la chaîne de valeur de la construction, en lançant à destination des entrepreneurs du bâtiment une offre de services dédiée et cela, quel que soit leur métier : l'offre Pro Panel Services.

Les entreprises membres du réseau Pro Panel Services bénéficieront d'une politique de fidélisation participative. Celle-ci permettra de fluidifier en continu les flux d'information entrants, en gagnant du temps sur la collecte et en appuyant la complexité des thématiques traitées. C'est dans cet esprit de

schéma coopératif que la fidélisation se traduit, non seulement par une offre de services visant à accompagner et soutenir l'ensemble des entrepreneurs du secteur, mais également par le partage de la valeur créée.

Parallèlement, profitant de ses contacts permanents privilégiés avec les acteurs du bâtiment, un pôle relationnel entre les entreprises et les particuliers voit le jour : « La Rénovation Plaisir ». Il jouera un rôle de catalyseur entre les particuliers, conseillés sur les solutions et les services de travaux existants, et des entreprises formées s'inscrivant dans une charte éthique et qualité. Un pilote « Rénovation Plaisir » sera déployé dès la fin de l'année sur la région francilienne.

Pour toute information complémentaire, s'adresser à :

ONTSBTP - Observatoire National des Travaux et Services liés au BTP

6, rue du Colonel-Rozanoff - 75012 Paris

Contact : Philippe Dresto - Tél. 06 98 30 47 20 - courriel : philippe.dresto@ontsbtp.com



2, Place Cap Ouest - B.P. 20169 - 17005 La Rochelle Cedex 1
Tél. 05 46 50 15 15 - Fax 05 46 50 15 19
courriel : agence.schilling@n-schilling.com
www.n-schilling.com

Visuels téléchargeables sur le site www.n-schilling.com ou sur demande