

# Bâtiment

## Fissures dans la construction

**L'activité de la construction s'est nettement repliée en 2008. Les mises en chantier de logements et de locaux professionnels ont été moins nombreuses qu'en 2007. La crise économique a conduit les particuliers à repousser leurs projets immobiliers, entraînant aussi pour les promoteurs une baisse des ventes de logements neufs sur l'année. Malgré l'augmentation des stocks, les prix de l'immobilier neuf font de la résistance. Ce ralentissement a conduit les entreprises à réduire l'emploi salarié et le recours à l'intérim. Le début d'année 2009 reste morose, et les chefs d'entreprises sont pessimistes sur leur activité future.**

**E**n Bretagne, le secteur de la construction est pris dans la tourmente de la crise économique qui secoue le pays. Les mises en chantier de logements ont diminué de 13,5 % sur l'année 2008. France entière, la baisse est encore plus forte (- 16 %).

Malgré ce contexte difficile, la Bretagne remonte au 3<sup>e</sup> rang pour les logements commencés, après Rhône-Alpes et l'Île-de-France, alors qu'elle est au 7<sup>e</sup> rang en termes de population.

### Moins de nouveaux chantiers

Dans la région, le recul des mises en chantier est deux fois plus important dans le collectif (- 20 %) que dans l'individuel (- 10 %). Signe supplémentaire des difficultés, un grand nombre de permis de construire - représentant 4 500 logements - ont été annulés, soit 14 % des logements autorisés dans l'année, contre environ 5 % les années précédentes.

La construction de locaux professionnels non agricoles baisse un peu plus modérément (- 9 %, contre - 13 % au plan national). Parmi les nombreux projets autorisés l'an passé, ceux qui ont pu être mis en œuvre ont soutenu

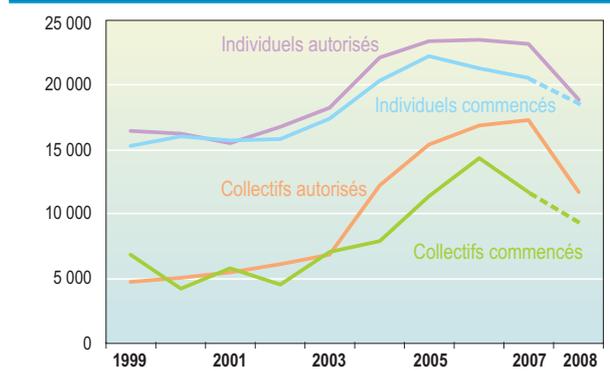
l'activité. Les surfaces de bureaux construites en 2008 sont supérieures de 21 % à celles de 2007. De même, les surfaces de stockage ont augmenté de 66 %. En revanche, les surfaces mises en chantier ont diminué de 28 % pour les bâtiments industriels et de 18 % pour les bâtiments commerciaux.

### Forte baisse des ventes de logements neufs

La baisse d'activité tient en grande partie à l'attente des ménages. Le coût élevé du crédit et un pouvoir d'achat menacé ont repoussé leurs projets immobiliers. D'autant plus qu'un décalage croissant existe depuis 1999 entre la forte évolution des prix de l'immobilier et celle, plus modérée, du revenu des ménages. Ce brusque retournement explique la baisse des constructions de pavillons privés en 2008, mais aussi celle des mises en chantier impulsées par les promoteurs immobiliers. Les ventes de logements par les promoteurs ont en effet baissé d'un tiers par rapport à 2007, avec 4 400 appartements et 630 maisons vendus en 2008. Ce recul est surtout concentré sur les deux derniers trimestres. La promotion immobilière neuve fait ainsi un bond en arrière de 6 ans : le niveau des réservations en 2008 se situe entre ceux de 2002 et 2003.

Compte tenu de cet effondrement des ventes, les stocks de logements des promoteurs augmentent de plus de 13 % en un an. 10 500 logements sont ainsi disponibles à la vente en fin d'année. En moyenne, 7 % des loge-

Nombre de logements neufs autorisés et commencés en Bretagne



Source : DRE, Sitadel

ments sont achevés et près de 40 % en cours de construction.

### Les prix du neuf font de la résistance

Malgré la baisse des ventes et l'augmentation des stocks, le prix moyen des appartements neufs bretons s'établit à 2 770 € par m<sup>2</sup> en 2008, soit 1,4 % de plus en un an. Cette hausse est très faible comparée à celle de 2007 où les prix avaient augmenté de 11 %. Elle ne doit pas masquer un premier fléchissement en fin d'année 2008 (-2,5 % au dernier trimestre). Le prix moyen d'une maison neuve avec terrain, vendue dans le cadre d'un programme comportant au moins cinq logements, s'élève à 200 300 euros en 2008, soit un montant à peine supérieur à celui de l'année précédente.

### Coup d'arrêt pour l'emploi

Confrontés à cette érosion de leur activité et à la chute des transactions immobilières, les agences et les promoteurs immobiliers bretons ont réduit leurs emplois salariés de près de 9 %. Tous les départements sont touchés. Ce secteur connaît son premier coup de froid depuis 2004, surtout au 2<sup>e</sup> semestre. Entre 2004 et fin 2007, ses emplois salariés avaient augmenté de 31 %. Les activités immobilières comptent 7 000 salariés fin 2008.

Le retournement du marché immobilier pose notamment des problèmes de trésorerie aux promoteurs qui avaient anticipé la poursuite de la croissance du marché. Ils doivent payer les fournisseurs sans avoir en parallèle suffisamment de recettes liées aux ventes. Ces difficultés se sont notamment traduites par la chute du groupe de construction et promotion immobilière Céléos - BC Partners. Basé à Plérin (Côtes-d'Armor), ce groupe a été placé en redressement judiciaire le 3 septembre 2008. La société nouvelle BC Partners a été retenue en mars 2009 pour reprendre le groupe immobilier Céléos, mais elle ne conserverait que 75 salariés alors que Céléos en employait 500.

L'emploi dans la construction subit aussi un net coup de frein. Les effectifs salariés de ce secteur stagnent en 2008 alors qu'ils progressaient d'environ 5 % par an depuis 2005. Fin 2008, le bâtiment compte environ 80 000 salariés en Bretagne.

Parallèlement, les chefs d'entreprises ont eu moins recours à l'intérim. Le nombre de contrats conclus par les entreprises bretonnes de la construction au cours de l'année chute de 6 % par rapport à 2007. Cette baisse s'est amorcée dès le printemps 2008.

Dans ce contexte déprimé, les candidats à la création d'entreprises dans la construction ont été moins nombreux. Le nombre de créations d'entreprises chute ainsi de 6 % sur l'année en Bretagne. Parallèlement, les défaillances augmentent de 11 %.

### Un début d'année 2009 morose

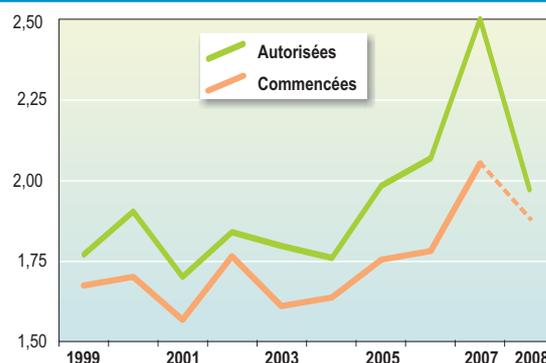
La chute de l'activité du secteur de la construction s'est poursuivie début 2009. Sur janvier et février, le nombre de logements mis en chantier baisse de 14 % par rapport à la même période de 2008. De plus, les logements autorisés sont moins nombreux : 4 000 contre 6 500 un an plus tôt. Cette faiblesse pourrait annoncer la poursuite du repli des constructions de logements sur les prochains mois : avant de construire, l'autorisation est un préalable. Dans le secteur professionnel non agricole, la baisse est plus modérée. En janvier-février 2009, il y a eu 7 % de m<sup>2</sup> commencés en moins qu'en 2008 et 4 % de m<sup>2</sup> autorisés en moins.

Les prix de l'immobilier, qui avaient résisté dans le neuf en 2008, pourraient commencer à décroître en 2009. Une première estimation de la fédération nationale de l'Immobilier fait état d'une baisse de 5 % en Bretagne dans le neuf et l'ancien au 1<sup>er</sup> trimestre 2009 par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2008. Les grandes villes résisteraient relativement bien à la crise de l'immobilier, tandis que la baisse serait plus forte en s'éloignant des principales agglomérations.

### Pessimisme des entrepreneurs pour les prochains mois

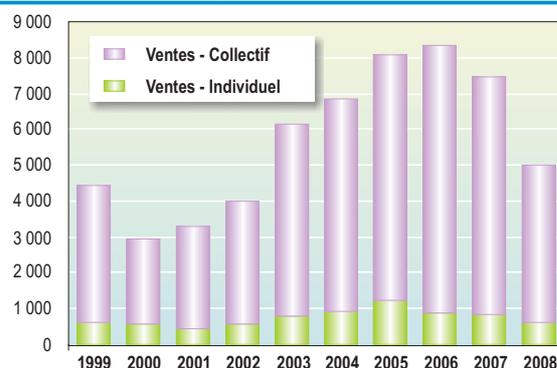
Au niveau national, dans un contexte économique déprimé, les chefs d'entreprises de la construction restent pessimistes début 2009. Après un léger rebond en mars, leur appréciation de l'avenir revient en avril au point bas de fin 2008.

### Locaux non résidentiels : surfaces autorisées et commencées en Bretagne (en millions de m<sup>2</sup>)



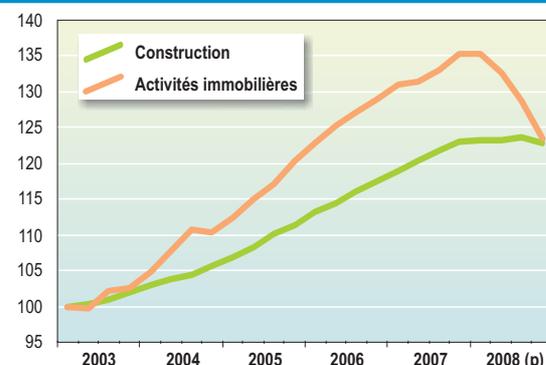
Source : DRE, Sitadel

### Bretagne : ventes de logements neufs par les promoteurs



Source : DRE, Enquêtes sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)

### Premières pertes d'emploi en Bretagne pour la construction et les activités immobilières (base 100 1<sup>er</sup> trim. 2003, CVS)



Source : Insee - Urssaf - DRTEFP  
(p) : provisoire

### Avis des professionnels français du bâtiment sur la tendance de leur activité (soldes d'opinions, en % CVS)



Source : Insee, enquêtes nationales de conjoncture

## La production française dans le domaine de la construction : net repli dès le printemps 2008

En France, le domaine de la construction <sup>(1)</sup> subit de plein fouet le contexte économique morose. Au quatrième trimestre 2008, la production s'est de nouveau contractée : - 1,8 % après - 1,4 % au troisième trimestre et - 2,2 % au printemps. L'ensemble de la construction, le bâtiment comme les travaux publics, souffre du fait d'un repli généralisé de l'investissement en construction.

Par rapport à 2007, une quasi-stagnation de la production en 2008 (+ 0,4 %) succède à 3 années consécutives de hausses supérieures à 3 %.

Au cours du premier trimestre 2009, la production recule à nouveau dans le secteur de la construction (- 1,9 %).

<sup>(1)</sup> y compris la promotion immobilière, selon la nouvelle Nomenclature Agrégée (NA) associée à la Naf rev.2., qui se substitue à la Nomenclature Économique de Synthèse (NES).

Un plan de soutien à l'immobilier a été annoncé en fin d'année par les pouvoirs publics. Il prévoit la construction de logements sociaux. De même, les bailleurs sociaux pourront acheter à un prix décoté les logements dont les travaux n'ont pas commencé, faute de certitude sur les ventes. De plus, afin de permettre aux Français d'accéder au logement, le prêt à taux zéro est doublé pour l'achat dans l'immobilier neuf dès 2009. Enfin, les contrain-

tes liées au droit de l'urbanisme seront "temporairement et considérablement" assouplies avec une prorogation d'un an des permis de construire.

■ **Laurence Luong**  
Direction régionale  
de l'Équipement  
**Isabelle Roiseau**

## Définitions

**Logements autorisés** : logements ordinaires c'est-à-dire hors logements en résidence (tourisme, étudiants, personnes âgées...) et non compris les annulations.

**Logements commencés** : logements ordinaires dont l'ouverture de chantier a été déclarée à la mairie ou auprès du service statistique de la DRE (donc chiffre non exhaustif).

**Individuel pur** : permis de construire déposé pour une seule maison, le plus souvent pour l'occupation personnelle du demandeur.

**Individuel groupé** : permis de construire déposé pour plusieurs maisons, le plus souvent par un promoteur et pour la vente ou la location ; rentrent dans cette catégorie, les permis déposés pour une maison (au moins) et des logements collectifs ou encore pour une maison et des locaux d'activité.

## Méthodologie de l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)

Cette enquête trimestrielle, effectuée par la DRE auprès des promoteurs, porte sur tous les programmes de cinq logements et plus offerts à la vente aux particuliers. Ceux-ci représentent 33 % des logements neufs autorisés en Bretagne pour l'année 2008.

Les définitions suivantes sont utilisées :

- **logements mis en vente** : ceux dont la commercialisation a commencé au cours du trimestre d'enquête ;
- **logements vendus** : ayant fait l'objet d'une réservation avec dépôt d'arrhes ;
- **logements disponibles** : logements offerts à la vente n'ayant pas trouvé d'acquéreur au cours du trimestre d'enquête.

## Pour en savoir plus

- La récession se prolonge / Insee. - Dans : *Note de conjoncture* ; (2009, mars). - 117 p. - Accessible en ligne.
- Indice de la production industrielle : mars 2009 / Insee. - Dans : *Informations rapides*, série « principaux indicateurs », thème « Activité dans l'industrie » ; n° 130 (2009, mai). - 6 p. - Accessible en ligne.
- La construction neuve en Bretagne : résultats de l'année 2008 / Direction régionale de l'équipement de Bretagne. - Rennes : DRE, 2009. - 4 p. - ( Le logement en chiffre). - Accessible en ligne.
- La commercialisation des logements neufs en Bretagne : résultats de l'enquête du 4<sup>e</sup> trimestre 2008 / Direction régionale de l'Équipement de Bretagne. - Rennes : DRE, 2009. - 6 p. ( Le logement en chiffres). - Accessible en ligne.
- Conjoncture / cellule économique de Bretagne. - Dans : *Bulletin d'information régionale*. - (2009, avr.). - Accessible en ligne.
- Construction de logements : résultats à fin décembre 2008 (France entière) / Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, Service de l'observation et des statistiques. - Dans : *Chiffres & statistiques* ; n° 1 (2009, janv.). - Système en ligne.
- [www.insee.fr/fr/regions/bretagne/](http://www.insee.fr/fr/regions/bretagne/)
- [www.bretagne.equipement.gouv.fr](http://www.bretagne.equipement.gouv.fr)
- [www.cellule-eco-bretagne.asso.fr](http://www.cellule-eco-bretagne.asso.fr)
- [www.insee.fr](http://www.insee.fr)
- [www.statistiques.equipement.gouv.fr](http://www.statistiques.equipement.gouv.fr)