

Multiplication des signes de dérèglement de l'activité

La plupart des indicateurs d'activité de la construction se sont effondrés en 2012. La construction neuve de logements s'est inscrite à la baisse, les investisseurs se sont détournés de la pierre tandis que les ménages achetant pour se loger ont souvent différé leur décision. L'immobilier d'entreprise et l'entretien rénovation n'ont pas fait preuve de plus de dynamisme. En revanche, dans les travaux publics, l'activité est restée relativement stable, portée par les travaux d'entretien des infrastructures de transport.

Après une année 2011 plutôt favorable, la construction a connu un nouveau repli en 2012. La situation dégradée des différents segments de la filière a eu un impact direct sur le secteur des matériaux. La production de "béton prêt à l'emploi" (BPE), utilisée dans le bâtiment, s'est établie à 4 430 milliers de m³, soit une baisse de - 5,6 % par rapport à 2011. La production de granulats a également été touchée par la dégradation de l'activité, avec une baisse de - 7,7 % sur un an. La consommation de ciment a reculé de - 6,6 % par rapport à 2011.

Les chefs d'entreprises, interrogés par la Cellule Économique Rhône-Alpes, ont mis l'accent sur le contexte particulièrement tendu affectant tant la construction neuve et la vente de logements neufs que les ouvrages publics de bâtiment et de génie civil.

En dépit de cette conjoncture incertaine, **l'emploi du secteur s'est maintenu en légère progression de + 0,5 %** entre le troisième trimestre 2011 et le troisième trimestre 2012, créant 700 postes pour atteindre 158 600 emplois. C'est surtout l'intérim, 15 000 personnes en septembre 2012, en diminution de - 4,7 % sur un an, qui a amorti la baisse de l'activité. Le nombre de demandeurs d'emploi s'établit à 28 700 personnes en janvier 2013, en progression sensible de + 13,3 % depuis janvier 2012.

Sur le segment de la construction neuve de logements, le rythme de l'activité s'est ralenti par rapport à 2011, année de reprise après le point bas de 2009-2010, avec une évolution plus défavorable en Rhône-Alpes qu'au niveau national. **C'est au niveau des mises en chantier que le repli a été le plus sensible**, atteignant - 20,5 %, en date de prise en compte, pour un volume global de 40 900 logements

commencés seulement. Les autorisations, toujours en date de prise en compte, ont concerné 62 100 logements, soit un niveau restant relativement élevé bien qu'en diminution de - 4,4 % par rapport à 2011.

Après la surchauffe de la fin 2011, les ventes de logements neufs à destination des particuliers sont restées très peu dynamiques durant toute l'année. Selon l'enquête sur la commercialisation des logements neufs, 14 500 maisons et appartements seulement ont été réservés en Rhône-Alpes en 2012, soit une diminution de - 22,2 % par rapport à 2011. De surcroît, le nombre d'annulations s'est maintenu à un niveau élevé, atteignant 6,4 % des ventes. Avec la baisse des réservations, les promoteurs ont diminué le rythme des mises sur le marché de nouveaux programmes. 18 100 logements ont été ouverts à la vente en 2012, soit un repli de - 14,5 % par rapport à 2011. Mais avec des

Un repli des autorisations de logements neufs plus important pour les maisons que pour les appartements

Logements autorisés par département

	Logements individuels		Logements collectifs et logements en résidence		Ensemble		
	Nombre en 2012	Évolution 2012/2011 en %	Nombre en 2012	Évolution 2012/2011 en %	Nombre en 2012	Évolution 2012/2011 en %	Évolution annuelle moyenne 2012/2007 *
Ain	3 098	-5,3	2 806	-33,6	5 904	-21,2	-1,8
Ardeche	1 740	-1,2	558	17,2	2 298	2,7	-6,6
Drôme	2 581	-1,5	1 645	15,1	4 226	4,4	0,2
Isère	4 337	-4,5	5 409	22,3	9 746	8,7	-2,3
Loire	2 503	-5,2	2 027	11,4	4 530	1,5	-2,2
Rhône	3 370	6,8	12 648	-11,2	16 018	-7,9	1,4
Savoie	1 652	-10,5	3 435	36,4	5 087	16,6	-5,4
Haute-Savoie	3 342	-9,5	7 245	2,7	10 587	-1,5	-1,0
Rhône-Alpes	22 623	-3,9	35 773	-1,1	58 396	-2,2	-1,4
France métropolitaine	197 148	-8,0	233 286	-5,8	430 434	-6,8	-2,1

* Taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période de 5 ans considérée.

Note : données brutes, en date réelle. Champ : France métropolitaine.

Source : SOeS, Sitt@del2.

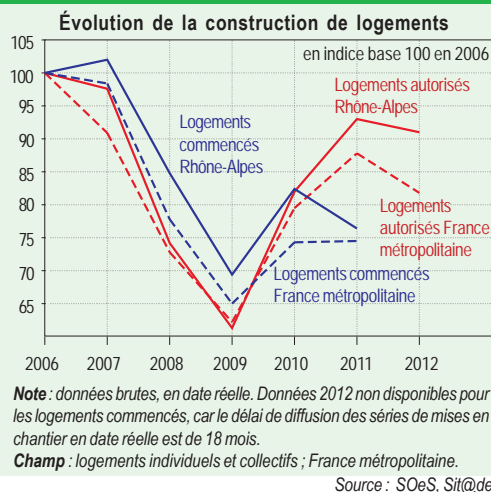
mises sur le marché restant plus nombreuses que les réservations, **le stock de logements disponibles a poursuivi sa progression.** 14 700 logements étaient proposés dans les catalogues des promoteurs fin 2012 en Rhône-Alpes, soit 20,4 % de plus que fin 2011. En fin d'année, il fallait en moyenne 11,8 mois pour vendre un appartement et 14,1 mois pour une maison, soit environ le double du délai d'écoulement de 2011. Le marché atteignant un niveau de saturation, les prix moyens des logements neufs se sont inscrits à la baisse. Pour un appartement, il fallait compter en moyenne 3 680 euros le m² en Rhône-Alpes, hors stations de montagne, fin 2012, soit 2,0 % de moins, en monnaie courante, qu'en 2011.

Pour les investisseurs, la dernière année du dispositif Scellier a été marquée par une nouvelle baisse des avantages fiscaux liés à la mesure, avant la mise en place de la réduction d'impôt Duflot début 2013. En effet, le taux de réduction d'impôts lié au Scellier, qui s'établissait à 22 % pour les logements labellisés BBC (bâtiment basse consommation) et à 13 % pour les autres logements en 2011, a été ramené, en 2012, à 13 % pour les seuls logements labellisés BBC. Les ventes pour investissement locatif, identifiées dans le cadre de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs, qui avaient connu un emballement fin 2011, se sont inscrites en net repli en 2012. 3 760 réservations pour investissement locatif ont pu être comptabilisées via ce dispositif, soit près de deux fois moins qu'en 2011 (- 41,3 %).

Pour les ménages achetant dans le but de se loger, le bas niveau des taux d'intérêt et la stabilisation des prix auraient pu constituer des critères incitatifs. Mais avec les incertitudes liées à la situation économique et le durcissement des critères d'octroi du crédit aux acquéreurs, le nombre d'acheteurs potentiels s'est réduit. 10 700 logements neufs ont été acquis par de futurs propriétaires occupants en 2012 selon l'enquête, soit une baisse de - 12,1 % par rapport à 2011. Pour les primo-accédants, le prêt à 0 % a contribué au financement de 6 190 logements neufs en Rhône-Alpes au cours des trois premiers trimestres de 2012. Avec la mise sous condition de ressources du PTZ+ début 2012, le nombre de prêts délivrés a baissé de - 19,9 % entre les trois premiers trimestres de 2011 et ceux de 2012.

Dans le parc public, où les statistiques de l'année 2012 ne sont pas encore connues,

Une baisse des autorisations de logements neufs en 2012



l'activité de construction générée par les bailleurs sociaux avait atteint un niveau particulièrement élevé en 2011. 8 100 logements sociaux avaient été achevés au cours de l'année, qu'ils aient été construits directement par les organismes ou acquis en VEFA. La construction neuve de locaux ne s'est a priori pas montrée plus dynamique que celle des logements, avec une difficulté technique pour quantifier les évolutions sur ce segment liée à l'introduction, à partir de mars 2012, de la notion de surface de plancher en lieu et place de la surface hors d'œuvre nette.

Sur l'ensemble de l'année 2012, les marchés de l'entretien-amélioration, qui représentent plus de 55 % de l'activité Bâtiment, se sont montrés indécis. Selon les chefs d'entreprises, interrogés par la Cellule Économique Rhône-Alpes, l'activité est restée globalement bien orientée en 2012 pour les locaux d'activité en dépit d'un troisième trimestre médiocre. Côté logements, les chefs d'entreprises se sont montrés plus réservés avec des 2^e et 3^e trimestres plus favorables que la fin de l'année. Il est vrai que les éco-PTZ, destinés à financer des bouquets de travaux relatifs aux économies d'énergie dans les logements anciens, ont connu une baisse de - 32,9 % en rythme annuel. Seuls 3 410 prêts ont été accordés du quatrième trimestre 2011 au troisième trimestre 2012. Dans le parc public, la rénovation thermique des logements les plus consommateurs d'énergie avec les éco-PLS de deuxième

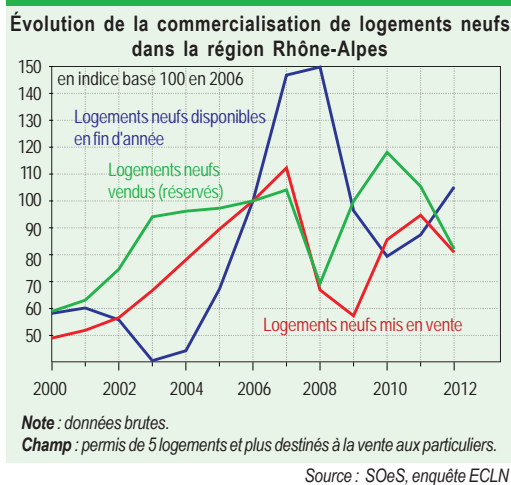
génération a concerné 1 210 logements en 2012. Les éco-PLS de première génération, qui se sont terminés en 2011, avaient permis de rénover 9 550 logements sociaux en Rhône-Alpes au cours des trois années précédentes, soit 2,2 % du parc.

Après une baisse conséquente de l'activité en 2009, les travaux publics ont renoué avec la croissance à partir de 2010. Le chiffre d'affaires est resté stable en 2012, avec 31 % de l'activité dans les travaux de routes et 20 % dans l'adduction d'eau. ■

Yves Pothier, Dreal Rhône-Alpes

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

Des ventes de logements neufs peu dynamiques



Pour comprendre les résultats

Sources : emploi : Insee-Estimations d'emploi ; construction neuve : MEDDE-Sit@del2 ; commercialisation des logements neufs : MEDDE-ECLN ; PTZ+ et éco-PTZ : SGFGAS ; parc locatif social : MEDDE-RPLS ; Eco-PLS : MEDDE ; suivi activité de Bâtiment, intérim, chômage : CERA