

Une activité au ralenti dans le bâtiment comme dans les travaux publics

Avec la baisse des ventes de logements neufs à destination des particuliers et la diminution de la commande publique en provenance des bailleurs sociaux, la construction de logements est restée très modeste en Rhône-Alpes en 2013. Le segment des locaux d'activité ne s'est pas montré plus dynamique. Dans l'entretien-amélioration, certains dispositifs d'aide ont permis le maintien de l'activité, mais l'année s'est avérée décevante pour les travaux publics. Dans ces conditions, le secteur des matériaux n'a pu que marquer le pas.

La construction neuve de logements s'est montrée peu dynamique en Rhône-Alpes comme dans l'ensemble de l'hexagone en 2013. Seules 38 900 mises en chantier de logements ont été enregistrées dans la base Sitadel du SOeS, soit une baisse de - 5 % par rapport à 2012. Côté autorisations, la baisse du nombre des décisions favorables a atteint - 7 % par rapport à 2012, laissant peu d'espoir à une reprise prochaine des mises en chantier. Plus élevées que les mises en chantier du fait des difficultés rencontrées par les promoteurs et les particuliers pour finaliser leurs projets, les autorisations ont concerné 52 700 logements en 2013.

Sur le segment de la construction à destination des particuliers, les ventes de logements neufs ont connu un

repli particulièrement marqué en Rhône-Alpes. Selon l'enquête sur la commercialisation des logements neufs du SOeS, qui porte sur les programmes d'au moins 5 logements destinés à ce public, 12 800 maisons et appartements seulement ont été réservés dans la région au cours de l'année, soit une diminution de - 12 % par rapport à 2012 alors que la baisse n'a été que de - 1 % au niveau national. De surcroît, le nombre d'annulations s'est maintenu à un niveau élevé, atteignant 10 % des réservations, un ratio qui n'avait pas été atteint depuis début 2009. Dans ce contexte, les promoteurs ont limité les mises sur le marché de nouveaux programmes. 16 200 logements ont été ouverts à la vente en 2013, soit un repli de - 12 % par rapport à 2012. Mais avec des mises sur le marché restant plus nombreuses que les réservations, le stock de logements disponibles a continué

à progresser. 17 600 logements étaient proposés dans les catalogues des promoteurs fin 2013 en Rhône-Alpes, soit 18 % de plus que fin 2012. En fin d'année, il fallait en moyenne 18 mois pour vendre un appartement et 22 mois pour une maison. Le marché atteignant un niveau de saturation, les prix moyens des logements neufs se sont inscrits à la baisse. En appartement, il fallait compter en moyenne 3 640 euros le mètre carré en Rhône-Alpes, hors stations de montagne, fin 2013, soit 0,4 % de plus, en monnaie courante, qu'en 2012.

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 pour l'emploi liées à la situation économique et le durcissement des critères d'octroi du crédit aux acquéreurs, leur nombre s'est réduit. 9 700 logements neufs

Les autorisations de logements neufs en net repli dans la Drôme, le Rhône et la Savoie

Logements autorisés par département

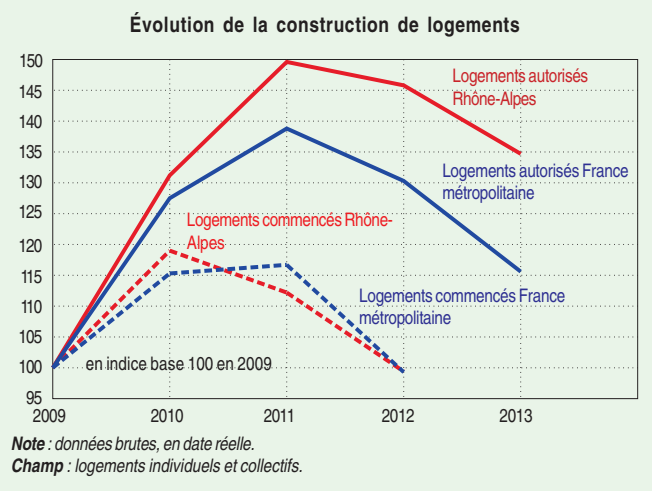
	Logements individuels		Logements collectifs et logements en résidence		Ensemble		
	Nombre en 2013	Évolution 2013/2012 en %	Nombre en 2013	Évolution 2013/2012 en %	Nombre en 2013	Évolution 2013/2012 en %	Évolution annuelle moyenne 2012/2007*
Ain	2 816	2,0	3 191	4,6	6 007	3,3	-2,1
Ardèche	1 756	4,2	563	8,7	2 319	5,3	-7,4
Drôme	2 178	-13,2	1 289	-16,5	3 467	-14,4	-0,6
Isère	3 748	-8,1	5 841	5,8	9 589	-0,1	-2,6
Loire	2 158	-12,2	1 866	-4,6	4 024	-8,8	-2,8
Rhône	3 131	-4,1	9 666	-22,6	12 797	-18,8	1,1
Savoie	1 648	3,8	2 308	-30,4	3 956	-19,3	-6,0
Haute-Savoie	3 119	-3,2	7 403	4,5	10 522	2,1	-1,6
Rhône-Alpes	20 554	-4,7	32 127	-9,4	52 681	-7,6	-1,9
France métropolitaine	171 851	-10,9	209 512	-11,6	381 363	-11,3	-2,2

* 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 considérée.

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

Source : SOeS, Sit@del2.

Une nouvelle baisse de la construction neuve de logements



Source : SOeS, Sit@del2

ont été acquis pour habiter en 2013 selon l'enquête, en baisse de - 10 % par rapport à 2012. Pour les primo-accédants, le prêt à 0 %, qui avait rencontré un premier coup d'arrêt en 2012 lors de la mise sous condition de ressources du dispositif, a connu un nouveau repli avec la clause de respect de la réglementation thermique 2012. Si les statistiques du quatrième trimestre 2013 confirment celles des trois premiers, 3 700 prêts seulement auront été accordés au cours de l'année en Rhône-Alpes, un chiffre qui avait atteint 39 100 deux ans auparavant.

Côté investisseurs, le paysage législatif mouvant n'a pas incité les particuliers à franchir le pas. Selon les résultats de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs, le démarrage du "Duflot", qui a remplacé le "Scellier" en 2013, est resté relativement modeste. 3 100 réservations 2013 ont été identifiées par les promoteurs comme relevant de l'investissement locatif en Rhône-Alpes, en baisse de - 18 % par rapport à 2012. Il est vrai que les incertitudes en 2013 sur les projets du gouvernement concernant la protection des locataires dans le cadre de la loi ALUR¹ ont pu inciter certains investisseurs à différer leurs projets.

Dans le parc public, où les statistiques de mise en service de 2013 ne sont pas encore connues, l'activité de construction générée par les bailleurs sociaux représentait 7 400 logements en 2012. Le chiffre 2013 pourrait être inférieur compte tenu de l'évolution des financements consacrés par l'État aux opérateurs pour la mise en service de logements sociaux, dont une partie se traduit à terme par de la construction neuve. Ces financements ont atteint 12 400 logements en 2013, en baisse de - 3 % par rapport à 2012.

¹ La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), instaurant notamment l'encadrement des loyers dans les zones tendues, a été adoptée par le Parlement le 20 février 2014.

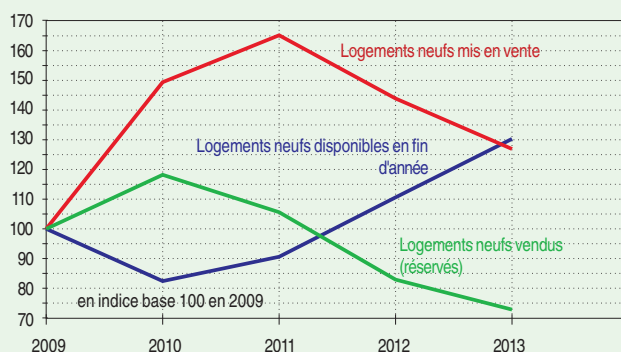
Les mises en chantier de locaux d'activité ont augmenté de + 3 % par rapport à 2012. Mais à 2 610 000 m² de surface de plancher commencée, elles sont restées de 30 % inférieures au niveau moyen des années 2000. Une tendance qui devrait se confirmer avec des autorisations en hausse de + 4 % par rapport à 2012.

Le secteur de l'entretien-amélioration de bâtiments, qui représente 55 % du chiffre d'affaires du secteur du bâtiment en Rhône-Alpes, a également rencontré des difficultés. Les chefs d'entreprise rhônalpins ont globalement jugé leur activité en dessous de la normale au cours de l'année. Le secteur des locaux a été particulièrement touché. En revanche côté logements, plusieurs dispositifs ont contribué à soutenir la filière. Le programme "Habiter Mieux" de l'ANAH s'est montré particulièrement dynamique fin 2013. Dans le même temps, les demandes de labellisations BBC rénovation pour les logements ont progressé. Dans le parc public, l'éco-prêt logement social (éco-PLS) a permis la rénovation de 4 380 logements en 2013. Après un passage à vide en 2012, ce dispositif, plus incitatif après les dispositions adoptées en début d'année, a retrouvé un niveau d'activité proche de celui de ses débuts. En revanche, avec seulement 3 310 prêts délivrés du quatrième trimestre 2012 au troisième trimestre 2013, les éco-PTZ ont connu une baisse de - 3 % en rythme annuel.

Sur le segment des travaux publics, après une année en demi-teinte, le chiffre d'affaires est en deçà de ce qui pouvait être attendu en période pré-électorales, années habituellement favorables à la filière. En effet, les commandes des collectivités, souvent en difficultés financières, sont restées inférieures aux attentes. L'ensemble des indicateurs se sont dégradés : opinion des chefs d'entreprise sur leur activité, carnets de commandes, délais de paiement, prix et effectifs prévisionnels, une situation qui selon les professionnels pourrait tarder à s'améliorer compte tenu de l'attentisme post-électoral.

Des ventes de logements neufs de nouveau en repli

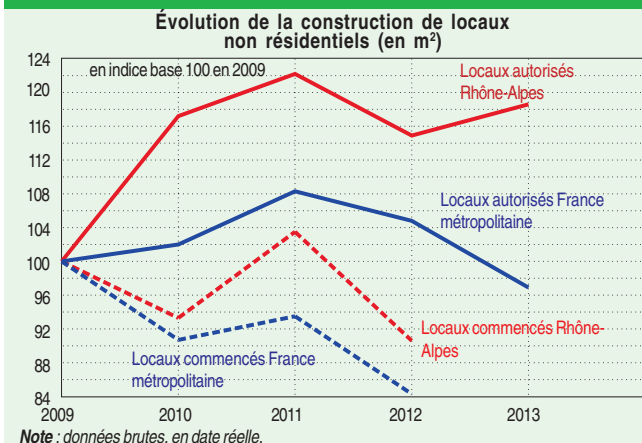
Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Rhône-Alpes



Note : données brutes.
Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

Source : SOeS, enquête ECLN

Des autorisations de locaux en hausse



Source : SOeS, Sit@del2

La filière matériaux n'a pu être qu'impactée par les difficultés du secteur de la construction. Par rapport au point haut de 2007, la production de béton a accusé un recul de - 30 % en 2013 alors que les granulats diminuaient de - 15 % et que la baisse atteignait - 12 % pour le béton prêt à l'emploi.

Dans cette conjoncture incertaine, l'emploi dans le secteur de la construction s'est inscrit à la baisse. Le nombre moyen de salariés des quatre derniers trimestres connus, du quatrième trimestre 2012 au troisième trimestre 2013, a diminué de - 4 % par rapport à la même période de l'année précédente. Inversement, le nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A ayant indiqué une activité antérieure dans le secteur du BTP a progressé de + 4 % pour atteindre 27 600 personnes en décembre 2013. ■

Yves Pothier, Dreal Rhône-Alpes
Stéphanie Pépin
Cellule économique Rhône-Alpes -
Observatoire régional du BTP

Pour comprendre les résultats

Sources :

- Construction neuve : SOeS-Sit@del2 (données mise en chantier en date de prise en compte, données autorisations en date réelle) ;
- Commercialisation des logements neufs : SOeS-ECLN ;
- PTZ+ et éco-PTZ : SGFGAS ;
- Parc locatif social : SOeS-RPLS ;
- Eco-PLS : Dreal ;
- Emploi : Insee-Epure ;
- Demande d'emploi : Direccte ;
- Suivi activité de BTP : CERA.

Un fort développement des autorisations de locaux agricoles

Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

	Rhône-Alpes			France métropolitaine	
	Surfaces autorisées en 2013 en milliers de m²	Évolution 2013/2012 en %	Évolution annuelle moyenne 2012/2007* en %	Évolution 2013/2012 en %	Évolution annuelle moyenne 2012/2007* en %
Artisanat	227	0,4	ns	-8,9	ns
Bureaux	523	1,7	-4,0	-5,6	-1,0
Commerce	475	2,3	0,3	-9,2	-0,8
Entrepôt	445	-19,5	-1,1	-23,8	9,1
Exploitation agricole ou forestière	729	40,1	-1,5	5,1	-0,5
Hébergement hôtelier	107	-2,1	5,5	-15,2	6,5
Industrie	409	-7,7	-18,7	-21,3	-16,3
Service public ou d'intérêt collectif	754	4,3	-1,3	-3,7	-4,8
Ensemble	3 669	3,3	-3,9	-7,5	-2,0

* Taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de locaux, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Note : données brutes, en date réelle. ns : non significatif

Source : SOeS, Sit@del2.

Définitions

La base Sit@del2 dont sont issus les résultats de la construction est élaborée à l'aide des informations déclarées par les pétitionnaires dans les formulaires. Les informations relatives aux autorisations sont transmises par les services instructeurs ; leur remontée intervient dans les six mois après le prononcé. Les déclarations de mises en chantier sont à l'initiative des pétitionnaires ; leur remontée intervient dans les dix-huit mois après l'ouverture de chantier.

- **En date de prise en compte (DPC)**, chaque événement (autorisation, mise en chantier) est rattaché à la date à laquelle il est intégré dans la base de données Sit@del2, laquelle peut être postérieure de plusieurs mois à la date réelle de l'événement. Cette série est utilisée en évolution sur les périodes les plus récentes pour étudier la conjoncture. Cette série n'étant pas révisée dans le temps, le cumul annuel en date de prise en compte est par conséquent la somme des données publiées sur les douze mois d'une année civile (ou douze mois « glissants »). En revanche, des écarts avec la réalité peuvent être constatés en fonction des remontées d'informations de la part des services instructeurs et/ou des pétitionnaires.

- **Les séries en date réelle (DR)** rattachent chaque événement (autorisation, mise en chantier) au mois au cours duquel il s'est effectivement produit. Compte tenu des délais de remontée des informations, les chiffres en date réelle sont susceptibles de révision chaque mois. La stabilisation des résultats intervient généralement dans les six mois pour les autorisations et dans les dix-huit mois pour les mises en chantier. Ces données reflètent mieux la réalité de la construction dans le temps et doivent être utilisées pour toutes les études structurelles sur l'historique de la construction.