

# Les marchés du BTP dominés par la construction de logements neufs et la commande publique

**E**n Corse, la croissance de la population, l'évolution des modes de cohabitation et le développement du tourisme sont des facteurs favorables à hausse de la demande de logements. Ainsi, la construction de logements neufs a fortement progressé dans la région depuis le début des années 2000. Après 2010, les demandes d'autorisations de construire sont toutefois en repli. Ces variations de la construction neuve sont étroitement liées à celles des logements collectifs qui prédominent depuis dix ans. La construction neuve de locaux est, quant à elle, plus marginale. Relativement stable sur la période, elle comprend en majorité des mises en chantiers d'édifices publics et de commerces. L'activité du bâtiment concerne également la rénovation. Dans les années à venir, ce marché devrait se développer dans le secteur résidentiel, du fait des mesures liées aux économies d'énergie. Il a cependant du mal à démarrer : les aides qui accompagnent ces mesures sont encore peu utilisées dans la région, à l'exception du crédit d'impôt transition énergétique. Le marché du BTP est également soutenu par la commande publique des collectivités locales. Leurs dépenses sont en repli depuis 2014. Malgré ce recul, la Corse demeure la région qui investit le plus dans les travaux d'équipement, au regard du nombre d'habitants.

Stéphane Vachet, Dreal (Cerec)

Les marchés du bâtiment sont multiples, il s'agit à la fois de la construction neuve de logements ou de locaux, mais aussi de la rénovation des bâtiments. De leur côté, les travaux publics interviennent principalement en amont de la construction de bâtiment (préparation des sites : démolition, terrassement), sur les infrastructures routières ou ferrées et pour la construction de réseaux (fluides, électricité...). Ainsi, les clients des entreprises du BTP peuvent être des particuliers mais aussi d'autres entreprises ou des collectivités publiques.

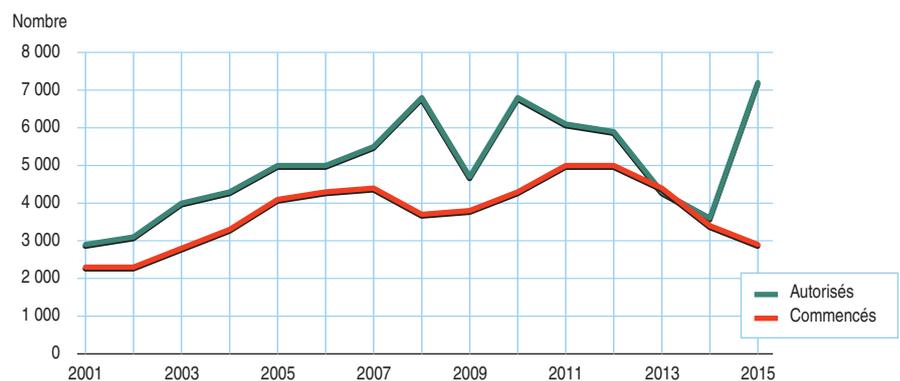
En Corse, la part respective de la construction neuve et de l'entretien-rénovation dans le chiffre d'affaires global du bâtiment se maintient de façon solide au fil des années. Pour le neuf, elle atteint 61 % en 2015, à peine moins élevée qu'en 2008 (63 %), selon l'étude de l'activité du bâtiment (Groupement d'intérêt économique (GIE) - réseau des Cellules économiques régionales de la construction (Cerc-Cerec)). De même, le secteur résidentiel reste largement prépondérant, il représente les deux tiers du chiffre d'affaires des entreprises alors que les travaux pour des locaux génèrent le tiers restant.

## Des facteurs favorables à la croissance de la demande de logements

Différents facteurs sont à l'œuvre en Corse pour porter la croissance de la demande de logements. Tout d'abord, la population croît fortement dans la région en raison d'un solde migratoire positif. Ensuite, l'évolution des modes de cohabitation et le vieillissement de la population multiplient le nombre de ménages et accroissent le besoin en logements. Enfin, l'île est une destination touristique de premier plan, ce qui favorise le développement des résidences secon-

## 1 Baisse du nombre de logements autorisés depuis 2011

Evolution des logements autorisés et des logements commencés



Source : Dreal Corse, Sit@del2 en dates réelles estimées

daires. Elles représentent plus de 30 % du parc de logements pour une moyenne nationale de 9 %. Ainsi, si les tendances démographiques se poursuivent et si la part des résidences secondaires reste stable, la demande potentielle de logements pourrait s'élever en moyenne à 3 300 logements par an entre 2009 et 2030.

## Mais la forte hausse des autorisations de construire est stoppée après 2010

De 2001 à 2008, la Corse enregistre une forte hausse du nombre de logements autorisés, liée à la délivrance d'autorisations de construire dans les deux départements, avec un dynamisme un peu plus fort dans le Nord de l'île. Cette tendance se rompt une première fois en 2009, mais est suivie d'une nouvelle hausse en 2010 avec 6 800 logements autorisés représentant une surface de plus de 550 000 m<sup>2</sup> (figure 1). Depuis, le nombre de logements autorisés sur l'île baisse régulièrement, et se contracte fortement entre 2012 et 2014. Ainsi, en

2014, ce nombre passe en dessous des 4 000 par an soit 320 000 m<sup>2</sup>, retrouvant à peine son niveau de 2002. La baisse entre 2010 et 2014 concerne les deux départements, avec un recul plus marqué en Haute-Corse.

En 2015 dans la région, l'activité du secteur prend le contre-pied de la tendance de ces dernières années avec 7 400 autorisations de construire, soit 3 700 logements de plus sur un an. Toutefois, l'inversion de la courbe en 2015 est due à la délivrance de quelques permis de logements collectifs sur la région ajaccienne où le PLU de la commune a bénéficié au mois de juillet d'un sursis à exécution, lui permettant de délivrer six autorisations de construire concernant d'importants projets immobiliers. Ces dernières représentent à elles seules un peu plus de 2 400 logements, soit 43 % des autorisations recensées sur l'ensemble du département. Cependant, même sans cette hausse, le marché aurait été pour la première fois en croissance depuis 2011.

Ainsi, le volume des autorisations de construire sur la période 2011-2015 reste en

moyenne supérieure à celui de début de période (2001-2005) dans les deux départements, mais en retrait par rapport à la période 2006-2010.

Si les autorisations de construire constituent un indicateur conjoncturel du secteur, les mises en chantiers sont le véritable indicateur du niveau d'activité dans le secteur où les autorisations constituent un stock potentiel qui ne deviendra effectif qu'avec la déclaration d'ouverture de chantier. Du point de vue des chantiers commencés, la croissance est également soutenue sur la période 2001-2007 où le nombre de logements démarrés passe de 2 300 à 4 400 par an. Après un léger creux en 2008 et 2009, le nombre de mises en chantier reprend.

La diminution du nombre de logements commencés ne s'amorce réellement qu'en 2013 et ce dans les deux départements, et se poursuit jusqu'en 2015 où seulement 2 900 logements sont débutés, soit 1 400 en Corse-du-Sud et 1 500 en Haute Corse.

### Le logement collectif fait et défait les beaux jours de la construction de logements

La construction de logements neufs se compose de l'édification de maisons individuelles et de logements collectifs. Les logements construits en Corse ont des tailles similaires à la moyenne nationale (France entière hors Mayotte) : 120 m<sup>2</sup> pour un logement individuel et 62,5 m<sup>2</sup> pour un logement collectif.

Jusqu'en 2003, le logement individuel est prépondérant en nombre dans les déclarations d'ouverture de travaux de la région. Depuis, le logement collectif représente la majorité des chantiers (entre 50 % et 60 % selon les années). Or, c'est sur ce segment du marché que les variations sont les plus fortes (figure 2). En effet, le nombre de logements collectifs commencés est multiplié par 3 en dix ans puis chute après 2012 pour revenir à 1 500 logements en 2015. En revanche, sur la période, le nombre de logements individuels, malgré un pic entre 2010 et 2013, reste quasi stable autour de 1 500 - 1 600 logements commencés par an.

### La construction neuve de locaux plus marginale

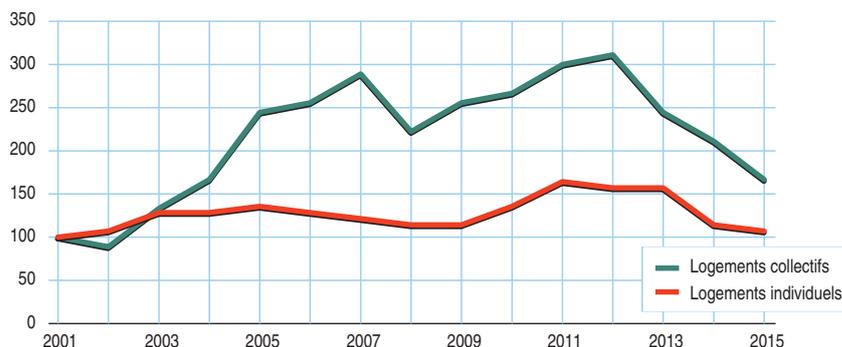
La construction neuve de locaux est plus difficile à appréhender en Corse du fait des faibles volumes autorisés et commencés par catégories (bâtiments publics, entrepôts, commerces...). Depuis 2001, ce segment de marché est cependant en forte hausse pour les locaux autorisés et ce, pour tous les types de bâtiment.

Les locaux mis réellement en chantier connaissent une évolution moins favorable : le nombre cumulé de m<sup>2</sup> de surface de

## 2 Les constructions de maisons individuelles plus stables dans le temps

Evolution des logements commencés par type

Indice base 100 en 2001



Source : Dreal Corse, Sit@del2 en dates réelles estimées

plancher dépasse rarement les 100 000 m<sup>2</sup> par an (figure 3). Les deux principales catégories de locaux commencés en Corse sont les bâtiments du secteur public ainsi que les bâtiments de commerce. Sur quinze ans, ils représentent la moitié des surfaces.

Les bâtiments de services publics comprennent tous les ouvrages d'équipement à destination de la population. Cette dernière étant en hausse, ils génèrent ainsi régulièrement des surfaces mises en chantier importantes.

En ce qui concerne les commerces, la forte évolution de ces dernières années (2014 et 2015) est en partie liée à l'implantation de zones commerciales en périphérie des deux grandes villes, notamment Ajaccio.

### La rénovation énergétique : un marché à fort potentiel...

Au-delà des travaux de rénovation que peuvent engager particuliers et entreprises pour maintenir en état leur bien immobilier, le marché de la rénovation devrait être boosté dans les prochaines années par les mesures liées aux économies d'énergies.

La loi de transition énergétique de 2015 pour la croissance verte fixe pour objectifs

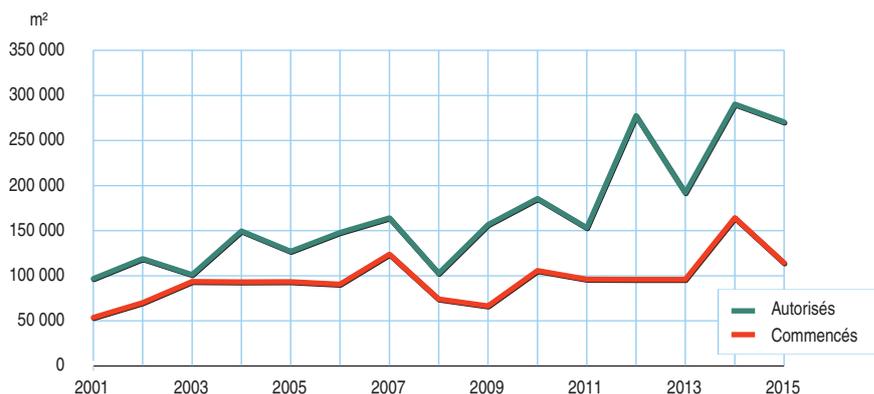
d'accélérer la rénovation énergétique des logements et de renforcer les performances énergétiques des nouvelles constructions : tous les bâtiments devront être au standard bâtiment basse consommation (BBC) en 2050.

Au niveau régional, le schéma régional Climat Air Energie, adopté par la CTC le 20 décembre 2013, inscrit notamment l'objectif d'autonomie énergétique de la Corse à l'horizon 2050. A ce titre, la région doit développer sa production locale d'énergie renouvelable mais aussi diminuer fortement ses besoins en énergie. Le logement résidentiel devra réduire de plus de 50 % sa consommation d'énergie finale à l'horizon 2050. Ainsi, le SRCAE prévoit l'augmentation du rythme de rénovation énergétique pour atteindre 3 000 rénovations de logements par an dès 2020, rythme qui devra être maintenu jusqu'en 2050.

Le projet Oreli (Outil pour la rénovation énergétique du logement individuel) débutant en 2016, est une application concrète de ces politiques. Il consiste à rénover 200 logements individuels pilotes afin d'en tirer les enseignements nécessaires à la mise en place d'outils permettant

## 3 Locaux commencés : des surfaces autour des 100 000 m<sup>2</sup> de plancher

Evolution des locaux autorisés et des locaux commencés (en surface de plancher)



Source : Dreal Corse, Sit@del2 en date de prise en compte

**Quelle destination pour les logements neufs : résidence principale, résidence secondaire, logements sociaux ?**

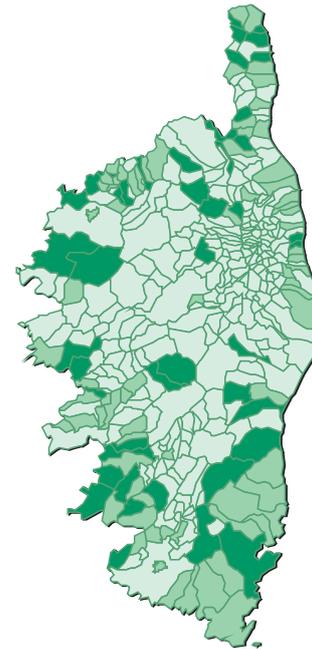
Lors du dépôt de permis de construire, la destination du logement n'est pas toujours bien renseignée sauf cas particuliers (logements sociaux, Ephad...). Celui-ci pourra devenir la résidence principale ou secondaire du propriétaire, être loué à titre de résidence principale ou de location touristique. Le rapport entre les autorisations de construire et la variation du nombre de ménages permet néanmoins d'évaluer si les futurs logements correspondent aux besoins de la population résidente où s'ils sont plutôt liés à la pression touristique (carte).

Ainsi, c'est dans les territoires où le nombre de chantiers autorisés excède la croissance du nombre de ménages que la destination touristique est la plus affirmée. Les zones littorales hors agglomérations sont les plus concernées, en particulier en Balagne, le long de la côte orientale, dans l'extrême sud de l'île, sur la rive sud du golfe d'Ajaccio et le long du golfe du Valinco.

Parallèlement, les constructions de logements sociaux nécessaires au rattrapage du retard structurel de l'île dans ce domaine (seulement 10 % de logement locatif social contre 17 % au niveau national) se développent avec près de 250 logements sociaux financés par an entre 2010 et 2014 contre 140 en moyenne les cinq années précédentes.

Autorisations de construire par rapport à l'évolution du nombre de ménages sur la période 2008-2013 par commune

- 8 ou plus (très supérieures)
- de 1,5 à 8 (supérieures)
- de 0 à 1,5 (proportionnées)



**Note :** les évolutions négatives du nombre de ménages sont ramenées à la valeur 1. Parallèlement, un faible nombre de logements autorisés sur la période (<10), qui concerne essentiellement les petites communes, ramène le rapport 1.

Source : Dreal Corse, Sit@del2 en dates réelles estimées - Insee, Recensements de la population 2008 et 2013

d'atteindre les 3 000 rénovations annuelles prévues par le SRCAE. Ces rénovations bénéficieront d'aides financières de la région en sus des aides déjà existantes ainsi que d'un suivi des travaux. Les points rénovation info services, mis en place dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat de 2013, accompagnent ces mesures.

Selon les projections réalisées par la Dreal de Corse et la Cellule économique régionale de la construction en Corse (Cerec), en s'appuyant sur une étude réalisée par le Costic (Centre d'études et de formation génie climatique et équipement technique du bâtiment), la mise aux normes BBC du parc d'habitation par rapport aux nouvelles normes environnementales pourrait générer des travaux à hauteur de 2 milliards d'euros, dont 1,1 milliard pour les seules résidences principales. En effet, 48 % des 230 000 logements constituant le parc insulaire ont été construits avant 1975, date de l'entrée en vigueur de la première réglementation thermique et sont donc particulièrement concernés par la problématique de la rénovation énergétique, notamment les résidences principales.

**... qui peine toutefois à démarrer**

Pour autant, le secteur résidentiel n'a pas encore connu la hausse d'activité que devrait générer la rénovation énergétique des logements et les aides financières qui l'accompagnent (crédit d'impôts, éco-prêt à taux zéro, Anah, dispositif agir plus) sont peu mobilisées.

Le nombre d'entreprises labellisées RGE (reconnue garante de l'environnement) auxquelles le recours est désormais

obligatoire pour bénéficier des aides reste faible : 172 entreprises en mai 2016. De plus, l'éco prêt à taux zéro n'a pas rencontré le succès escompté à sa mise en place en 2009, et le nombre de prêts accordés diminue régulièrement après un pic de 188 en 2010, au point de ne générer aucun prêt en 2015.

Seul le crédit d'impôts développement durable, devenu crédit d'impôts transition énergétique, fonctionne plutôt bien en Corse. En 2015 (revenus 2014), ce sont plus de 2 600 actions de rénovation énergétique qui ont été entreprises pour plus de 12,4 millions d'euros de travaux répartis également entre les deux départements. Ces actions portent principalement sur l'isolation thermique et l'installation

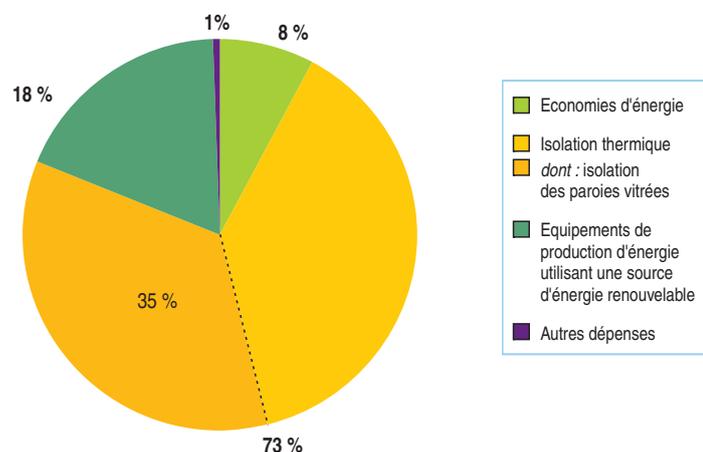
d'équipements de production d'énergie et d'eau chaude utilisant une source d'énergie renouvelable (figure 4). Le montant moyen de crédit d'impôts par foyer est légèrement supérieur à la moyenne française avec 1 377 euros contre 1 350 euros.

**La commande publique des collectivités locales soutient le marché**

En 2014, les dépenses des collectivités locales en maîtrise d'ouvrage directe pour le bâtiment et les travaux publics s'élèvent à 344 millions d'euros. Ces dépenses comprennent les crédits que les collectivités mobilisent directement sur les opérations dont elles sont maîtres d'œuvre et les concours des autres financeurs : autres

**4 Le crédit d'impôt, le plus souvent utilisé pour l'isolation thermique**

Types de travaux réalisés ayant donné droit à crédit d'impôt



Source : DGFIP - GIE, réseau des Cerc

### Un observatoire de la commande publique

A la demande des professionnels, qui souhaitent disposer d'une vision prospective des opérations programmées par les maîtres d'ouvrages publics, une démarche de recensement des opérations de BTP à engager en Corse à court (année en cours) et à moyen terme (quatre années suivantes) est mise en œuvre depuis 2015, dans le cadre de la cellule régionale de veille du BTP (instance présidée par le Préfet de Corse et le Président de l'exécutif de la Collectivité Territoriale).

Corsica Statistica, service d'observation et d'analyse économique de l'Agence de développement économique de la Corse, est mandatée dans le cadre d'une motion votée par l'Assemblée de Corse, pour mettre en place ce dispositif avec l'appui de la Cerec (Cellule économique régionale de la construction en Corse).

### Méthodologie et source

**Sit@del2** est une base de données sur la construction et le logement, contrôlée et enrichie tous les mois à partir des permis de construire et des déclarations d'ouverture de chantier ou d'achèvement des travaux, etc.

On distingue la date de prise en compte (DPC) qui correspond à la date de remontée de l'information dans Sit@del2 et la date réelle qui correspond à la date à laquelle l'événement (autorisation, ouverture de chantier, etc.) s'est produit. Ce dispositif de double datation s'explique par le fait que les services instructeurs transmettent parfois l'information avec retard.

A l'inverse des données en dates de prise en compte, les données en dates réelles sont révisées au fur et à mesure des remontées d'informations (en moyenne, la stabilisation des données dure 6 mois pour les autorisations et 18 mois pour les mises en chantier). Les données en date de prise en compte sont habituellement utilisées pour le suivi conjoncturel.

La transmission de certains éléments (déclaration d'ouverture de chantier ou d'achèvement des travaux, par exemple) n'étant pas obligatoire et reposant essentiellement sur la bonne volonté des pétitionnaires, l'écart entre les permis autorisés (et non annulés) et le nombre d'ouvertures de chantier enregistrées correspond pour partie à des annulations dites « économiques » (projets non aboutis), mais aussi à des défauts de transmission.

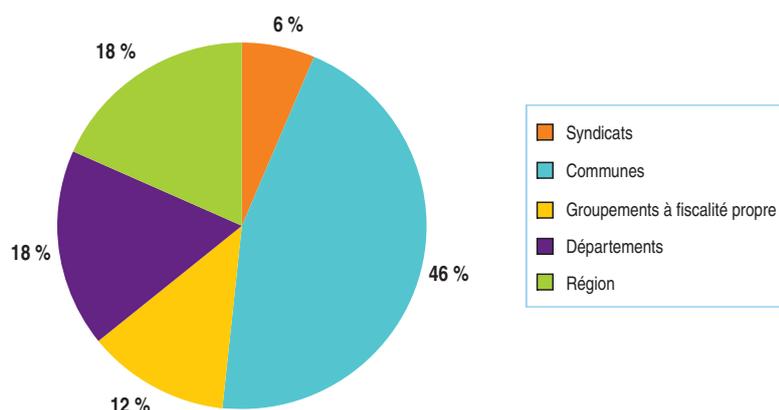
Pour pallier les inconvénients des données en date réelle (délai de stabilisation) ou des données en date de prise en compte (sensibilité aux aléas de gestion) et la sous-estimation des volumes réels qui ressort des données enregistrées dans Sit@del2, une méthode statistique d'estimation des données dites « en date réelle estimée » ou « DR+ » a été développée.

Ces données mensuelles, robustes aux aléas de collecte et plus proches des volumes réels s'agissant des ouvertures de chantier, sont disponibles (comme les données en DPC) à la fin du mois suivant le mois de référence. Comme les données en date réelle, elles sont révisées chaque mois jusqu'à ce que les données en date réelle soient stabilisées.

**Définitions :** voir page 33

### 5 Les communes, premiers maîtres d'œuvre

Répartition des dépenses effectuées dans le BTP par type de collectivité en Corse en 2014



Source : DGFIP - GIE, réseau des Cerc

### 6 Davantage de dépenses consacrées aux Travaux Publics

Evolution des dépenses des collectivités locales de Corse selon le secteur du BTP



\* budgets primitifs pour 2015

Source : DGFIP - GIE, réseau des Cerc

collectivités, Etat (PEI...), Europe (Feder...). La CTC et les Départements pèsent pour 36 % dans ces dépenses et les communes pour 46 % (figure 5).

Dans le bâtiment, ce sont 139 millions d'euros de dépenses qui ont été réalisées par les collectivités territoriales insulaires en 2014, soit 436 euros par habitant. Les deux tiers d'entre elles sont portées par les communes. Dans les travaux publics, les collectivités territoriales ont investi 205 millions d'euros, soit 640 euros par habitant. En 2014, après trois années consécutives de hausse, les dépenses globales des collectivités pour le BTP dans l'île sont en retrait de 15 %. Elles sont ainsi quasiment revenues au niveau de 2010. Les budgets

primitifs 2015 sont de la même grandeur que le réalisé 2014 (figure 6)

Ce mouvement concerne tous les types de collectivités, exception faite des Départements. La plus forte diminution est enregistrée par les groupements à fiscalité propre (- 27% sur un an), après il est vrai une forte croissance en 2013.

Ces baisses concernent tant le bâtiment (- 18 %) que les travaux publics (- 14 %).

Malgré ce recul, rapporté au nombre d'habitants, la Corse continue d'être la région qui investit le plus dans les travaux d'équipements avec une moyenne régionale de 1 077 euros par habitant en 2014 contre seulement 632 euros au niveau national. ■