

La construction : des disparités géographiques, une conjoncture délicate, un risque de crédit persistant



Sommaire

Introduction

La construction mondiale est un kaléidoscope page 3

Europe

Des marchés très disparates, des risques élevés page 5

Amérique du Nord

Une grande disparité entre Etats-Unis et Canada, et au sein même de ces deux pays page 9

Asie/Pacifique

Une situation globalement meilleure qu'en Europe et en Amérique du Nord page 11

Autres pays émergents

Bon nombre d'entre eux sont dans le même cas que la Chine page 13

Point de vue de Coface UK

Entretien avec Chris Coppin, Risk Manager, Coface UK

La principale question pour la construction au Royaume-Uni dans les mois à venir est de savoir combien de temps il faudra au secteur privé pour compenser le relâchement du secteur public. page 15

Point de vue de Coface France

Entretien avec Eric Joffin, arbitre en charge du BTP, Coface France

Le repli des ventes de logements neufs laisse prévoir un décrochage de la construction en France en 2012 page 18



La construction mondiale est un kaléidoscope

Les disparités sont importantes d'un pays à l'autre, voire d'une région à l'autre dans un même pays. Les sensibilités à la conjoncture sont également très variables. Globalement, les incidents de paiement des acteurs du secteur ne sont pas rares. Cette étude est destinée à éclairer les acteurs du commerce international sur les risques et les opportunités de ce marché.

Des différences majeures entre pays avancés et pays émergents

Distinguons d'abord les marchés avancés, à l'activité généralement modérée ou stagnante des marchés émergents où l'activité est au contraire souvent vive. Les premiers ont été frappés par la crise, même si certains d'entre eux procurent à la construction de bons débouchés après des catastrophes (Japon ou Nouvelle-Zélande) ou grâce à l'exploitation de matières premières (Canada, Etats-Unis ou encore Australie). Les pays émergents, eux, ont été peu ou pas affectés par la crise.

Des sensibilités conjoncturelles très différentes selon les sous-secteurs

Les travaux publics sont les plus résistants à la conjoncture, et ce malgré la rigueur budgétaire qui se répand dans les pays avancés. L'activité est particulièrement vive dans les zones émergentes là où il faut combler un retard d'équipements ou faciliter l'exploitation des matières premières.

En revanche, la construction non résidentielle privée (bureaux, usines, surfaces commerciales, hôtels ou encore complexes de loisirs) est très sensible à la conjoncture économique. La construction institutionnelle (écoles, hôpitaux, prisons, etc.) est, elle, largement dépendante de la politique budgétaire. Dans ces deux sous-secteurs, l'activité est, là encore, relativement mieux orientée dans les zones émergentes, du fait du retard de développement à combler.



Des disparités géographiques particulièrement fortes dans la construction résidentielle

Si ce segment est généralement bien orienté dans les pays émergents, la disparité est de mise dans les pays développés et, pour les plus vastes, entre les régions. Ces disparités proviennent de différences de démographie, d'environnements économiques (emploi, revenus), de crédit, de fiscalité, de stocks de logements vacants et de prix (non seulement dans le neuf, mais aussi dans l'ancien qui représente la plus grosse part du marché). Le rapport psychologique au logement, le choix entre location et propriété, entrent aussi en jeu. Parmi les pays avancés, l'Irlande, l'Islande, l'Espagne, le Portugal, le Danemark, les Pays-Bas, la Grèce, dans les pays du centre-européens et aux Etats-Unis ont ainsi connu d'importants excès de prix et d'offre sur leur marché de la construction. Ces marchés sont fortement ébranlés par la crise et mettront plusieurs années à se stabiliser. Les prix n'en finissent pas de baisser et les stocks de logements vacants sont considérables. Mais en Europe, certains marchés n'ont été, pour le moment, que modérément touchés par la crise (France, Royaume-Uni, Belgique, Italie).

Malgré des excès de prix, une insuffisance de l'offre en a en effet modéré les effets.

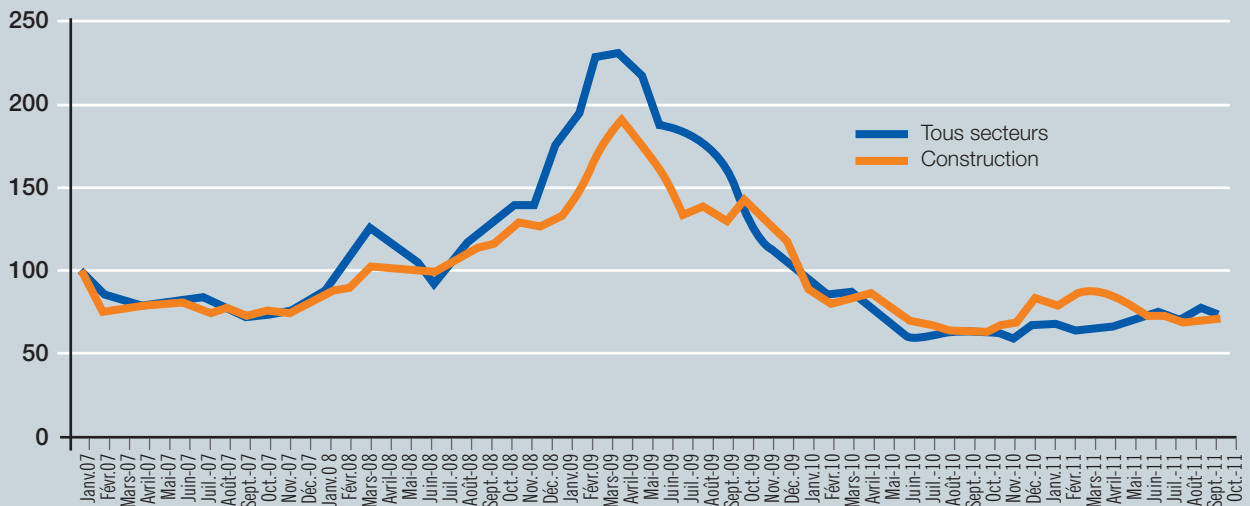
Cela étant, les incertitudes économiques, le durcissement du crédit, la stagnation des revenus et la rigueur budgétaire commencent à peser sur ces marchés. Enfin, un troisième groupe est constitué de marchés où la crise a eu un impact limité et qui résistent bien, grâce à des conditions économiques plus favorables. C'est le cas de certains pays européens (Allemagne, Autriche, Suisse, Norvège, Suède, Finlande, Pologne), du Canada et de l'Australie.

Des incidents de paiement relativement importants

Même en dehors des périodes de crise économique, les incidents de paiement ne sont pas rares dans ce secteur. Les entreprises sont en permanence confrontées à l'évolution parfois soudaine de la commande publique, de la réglementation, de la fiscalité, des coûts des matériaux et de la ressource foncière, ainsi que de la demande des ménages et des entreprises. Les acteurs de petite taille, nombreux dans l'entretien et la rénovation de logements, sans diversification géographique et sectorielle, sont les plus exposés aux fluctuations des marchés locaux. A l'inverse, les grands acteurs internationaux à l'activité diversifiée sont généralement suffisamment solides pour faire face aux aléas.

Indices des incidents de paiement (monde)

(100 = janvier 2007)



Europe : des marchés très disparates, des risques élevés

Des marchés stabilisés en 2011, après trois années de recul

Le secteur européen de la construction a connu trois années de recul (2008-2009-2010) avant de presque se stabiliser en 2011. Son activité aura diminué de 17% sur la période, retrouvant ainsi le niveau de 1998. La chute a été la plus forte (-20%) dans le bâtiment résidentiel (29% du secteur) et non résidentiel (25% du secteur). Le nombre de logements neufs livrés a baissé de 45% entre 2007 et 2011. Au contraire, dans les travaux publics (46% du secteur), le recul a été plus modéré.

En 2011, la quasi stabilisation du secteur recouvre une légère embellie dans le résidentiel (notamment le logement social et la rénovation des logements anciens) ainsi qu'un recul dans le non résidentiel et les travaux publics. L'embellie dans le logement est la suite logique de l'augmentation des délivrances de permis observée dès 2010. La construction non résidentielle privée est entravée par les incertitudes économiques. La construction publique par les économies budgétaires. Dans les travaux publics, on assiste à un décrochage. Les coupes budgétaires influent négativement, même si les dépenses dans les infrastructures de transport résistent.

Une très modeste progression des marchés prévue en 2012, tributaire toutefois des plans d'austérité

En 2012, l'activité dans la construction, prise globalement, pourrait enfin progresser, certes très modérément, en cas de poursuite de l'embellie dans le logement. L'activité dans la construction de logements neufs n'en restera pas moins très en deçà de son pic de début 2008. Le non résidentiel et les travaux publics devraient encore reculer dans un contexte économique très incertain marqué par la rigueur budgétaire dans de nombreux pays. La construction de locaux commerciaux, industriels et tertiaires restera affectée par les incertitudes économiques. La construction institutionnelle le sera par le renforcement de la rigueur budgétaire. En revanche, les travaux liés à l'énergie

devraient profiter de la nouvelle politique énergétique allemande. La tendance sera moins favorable dans les infrastructures de transport. L'activité de rénovation, non seulement dans les logements, mais aussi dans les bâtiments non résidentiels commerciaux, industriels ou institutionnels, poursuivra son essor compte tenu du durcissement des normes de sécurité et de la recherche d'économies d'énergie.

Des disparités géographiques qui augmentent

Avec le passage de la crise, les disparités en matière de construction se sont accrues entre les différents pays européens et même au sein des marchés nationaux.

Trois groupes peuvent être distingués.

1. Un premier groupe rassemble des pays européens où la construction est d'autant plus affectée que les excès ont été importants. L'assainissement prendra du temps.

Evolution des incidents de paiement

Ceux qui impliquent les nombreux acteurs du secteur (constructeurs, promoteurs, second œuvre, fournisseurs de matériaux, loueurs de matériel) sont nombreux.

En Espagne, où la bulle immobilière a éclaté à l'été 2007, l'activité est retombée au niveau de 2000. Un tiers des défaillances d'entreprises enregistrées dans le pays provient de la construction. Dans le logement, les prix ont baissé de plus de 25%. Ce repli devrait se poursuivre pendant encore quelques années, compte tenu du niveau encore relativement élevé des prix, d'un stock estimé de logements vacants supérieur à un million et, enfin, d'une confiance des ménages dégradée par un chômage national de plus de 20%. Aucune amélioration n'est donc attendue dans ce secteur en 2012. Cela vaut aussi pour la construction non résidentielle, où l'ajustement a été encore plus brutal. Et pour les travaux publics où la rigueur budgétaire continuera de se faire sentir.

La construction en Europe

Au Portugal, la construction résidentielle est sur une tendance négative depuis 2004. La crise n'a fait qu'accroître cette tendance. L'austérité ambiante pèse à présent sur la demande de logements. L'offre tardant à s'adapter, les prix ont amorcé un recul. Les travaux publics sont touchés par la rigueur budgétaire.

En Irlande, l'activité du secteur se contractera en 2011, et ce pour la cinquième année consécutive. Ceci s'explique par le nombre considérable de bâtiments vacants, la baisse ininterrompue des prix et des revenus, le durcissement du crédit et la faiblesse de l'économie. Le début de la glissade des mises en chantier de logements date de 2006. Elle n'en finit pas, alors que les prix ont déjà chuté de moitié. Dans la construction commerciale, l'évolution est également défavorable. Les travaux publics et la construction institutionnelle sont contraints par la rigueur budgétaire. En 2012, l'activité pourrait enfin se stabiliser, grâce à une conjoncture nationale plus favorable.

Au Danemark, la crise a fait reculer l'investissement dans la construction, qu'elle soit ou non résidentielle. Les prix des logements ont déjà chuté de 30% et le nombre de logements vacants est encore élevé. Une stabilisation de l'ensemble du secteur est attendue en 2012. Les acteurs du secteur restent fragiles.

Aux Pays-Bas, la construction recule depuis 2009. C'est le secteur du logement est le plus affecté à cause des excès antérieurs.

En Islande, en Grèce et dans beaucoup de pays d'Europe centrale (Roumanie, Bulgarie, Hongrie, Tchéquie, Slovaquie, Slovaquie), la construction n'a pas encore surmonté la crise. Dans ce dernier groupe de pays, la stagnation des subventions publiques, nationales et européennes pèse sur les travaux publics. Les excès de la construction commerciale et tertiaire ne sont pas totalement effacés. Mais, compte tenu du retard d'équipement sur ce segment, une reprise est possible dès 2012.

2. Un deuxième groupe est constitué de pays européens où la construction de logements a moins souffert de la crise et a même souvent rebondi en 2010. Cela étant, une nouvelle dégradation s'est amorcée (ou peut intervenir) à cause notamment d'une surévaluation persistante des prix dans un contexte de faible croissance.

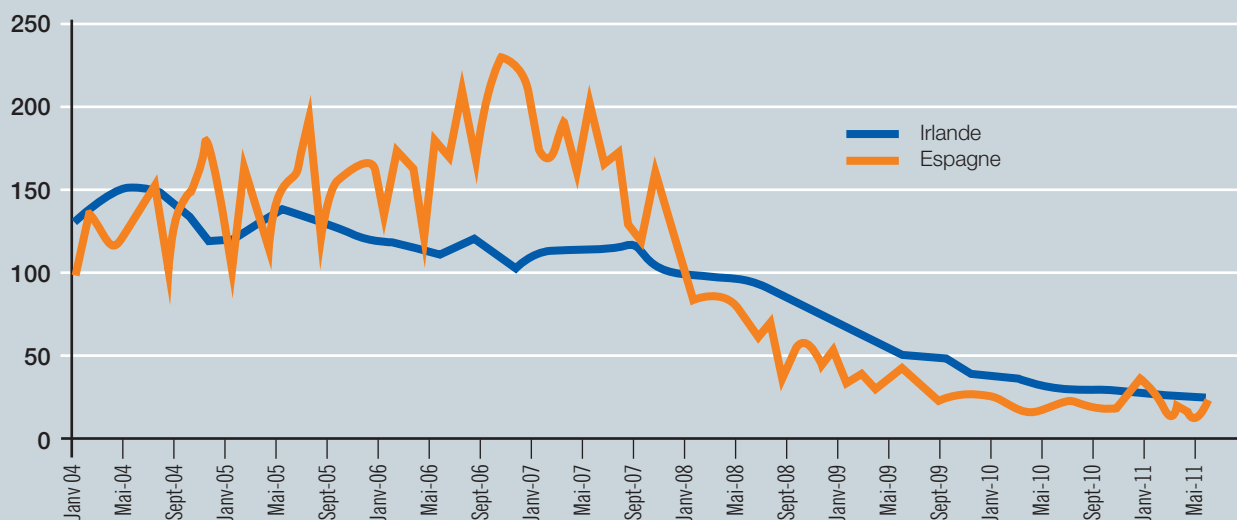
Les incidents de paiement sont assez répandus, car la crise a ébranlé les entreprises

Au Royaume-Uni*, la construction, après un fort recul en 2008-2009, est bien repartie en 2010. Mais, la conjoncture s'est de nouveau dégradée en 2011. Il s'agit du secteur enregistrant le plus de défaillances d'entreprises, notamment parmi les petits acteurs régionaux. La situation ne va pas s'améliorer en 2012. La demande publique qui assurait 40% de l'activité subit les restrictions budgétaires. Les commandes liées aux Jeux Olympiques arrivent à leur fin. Le durcissement des conditions financières, la stagnation salariale découragent les primo-accédants

* Lire également le point de vue de Coface UK, page 15

Espagne : départs de chantiers Irlande : permis de construire

(Indice 100 = 2002)



La construction en Europe

au logement. D'autant que, malgré un recul de 10%, les prix des habitations apparaissent toujours surévalués de 30% lorsqu'on les rapproche des loyers et des revenus.

Cependant, les disparités régionales sont toujours importantes. La région de Londres résiste beaucoup mieux que le reste du pays, notamment le nord et l'Ulster. La demande y reste forte, tandis que l'offre est contrainte dans le résidentiel et le non résidentiel par la complexité des règles d'urbanisme et la faible disponibilité des terrains publics. Ce déséquilibre, à lui seul, devrait empêcher une dégradation supplémentaire. Diverses mesures adoptées par le gouvernement de coalition entre conservateurs et libéraux-démocrates, visant à favoriser la construction de logements sociaux et l'achat de logements neufs pour les primo-accédants, ainsi qu'à accroître la mise à disposition de terrains publics, sont même susceptibles de fournir un surplus d'activité.

En France*, le repli de l'activité dans le logement neuf en 2008-2009 a été de courte durée et de faible ampleur. Une démographie favorable, une insuffisance de l'offre par rapport à la demande, un endettement modéré des ménages ont été autant de soutiens. Pourtant, la spirale haussière des prix, notamment en Ile-de-France, la réduction des avantages fiscaux liés à l'investissement locatif refroidissent les acheteurs. Le stock de logements neufs atteignait ainsi 8 mois de ventes à fin juin 2011. En cas de durcissement du crédit, de stagnation des revenus et d'augmentation du chômage, la demande de logements neufs pourrait se réduire et l'activité pâtir plus encore. De plus, l'artisanat du bâtiment, très actif dans l'entretien et la rénovation,

risque de souffrir d'une éventuelle baisse des ventes de résidences secondaires provoquée par un durcissement de l'imposition des plus-values. Une nouvelle hausse de la TVA (déjà passée de 5,5 à 7%), tout comme une réduction des incitations fiscales relatives au développement durable, aurait un impact négatif. Le non résidentiel commercial, tertiaire et industriel, relativement plus éprouvé et encore convalescent, pourrait souffrir d'une rechute de l'activité économique qui inciterait les entreprises à redoubler de prudence. Les travaux publics sont susceptibles d'être affectés par d'éventuelles mesures d'austérité budgétaire.

En Belgique, le repli de 2008-2009 a été aussi de faible ampleur. L'activité est repartie rapidement, mais baisse depuis le printemps 2011.

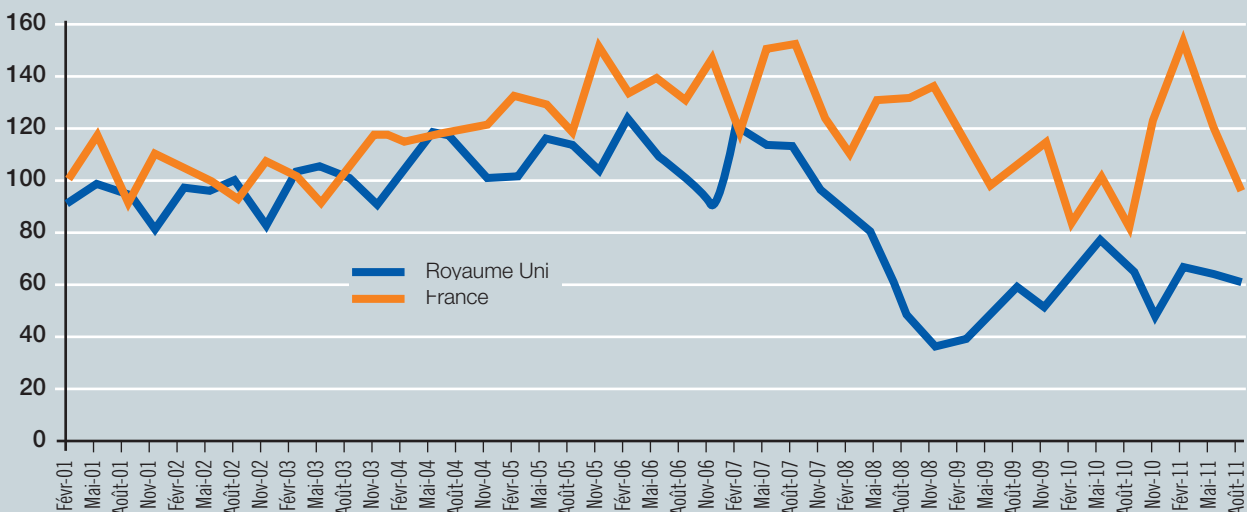
En Italie, la baisse de l'activité est limitée. L'endettement des ménages y est modéré. Les besoins en logement sont importants, les stocks limités. En revanche, les prix ont augmenté beaucoup moins rapidement qu'en France ou en Belgique, ce qui réduit le risque de formation d'une bulle et de retournement de marché.



* Lire également le point de vue de Coface France, page 18

France et Royaume-Uni : départs de chantiers

(Indice 100 = 2002)



3. Un troisième et dernier ensemble regroupe les pays européens où la crise n'a pas eu d'impact sur la construction.

Evolution des incidents de paiement

Ils sont ici, comme ailleurs, proportionnellement plus nombreux que dans beaucoup d'autres secteurs. Au-delà de la conjoncture, les entreprises du secteur sont en effet structurellement fragiles. Elles sont généralement de moyenne ou petite taille, présentes seulement sur une région. Rares sont celles présentes nationalement ou internationalement, intervenant à la fois sur le résidentiel, le non résidentiel et les travaux publics. La prudence reste de mise, d'autant qu'un ralentissement de l'activité de construction est déjà perceptible sur la plupart de ces marchés et pourrait même aller sur certains jusqu'à la stagnation en 2012.

En Allemagne, la construction n'a pas connu d'excès avant la crise. L'activité était stable, tout comme les prix. Depuis 2010, le secteur enregistre une légère accélération. Les marchés des grandes villes comme Francfort, Munich, Hambourg, Düsseldorf ou Berlin sont les plus dynamiques. La demande locative y est forte, tant pour les logements que pour les bureaux. L'immobilier commercial profite de la reconversion des grands magasins et du développement des centres commerciaux. Cependant, un ralentissement est possible fin 2011, avant une stabilisation courant

2012. Mais, le logement et le non résidentiel privé (surfaces de vente et bureaux) pourraient encore progresser légèrement. La construction institutionnelle et les travaux publics seront affectés par la rigueur budgétaire. La situation est similaire en Autriche.

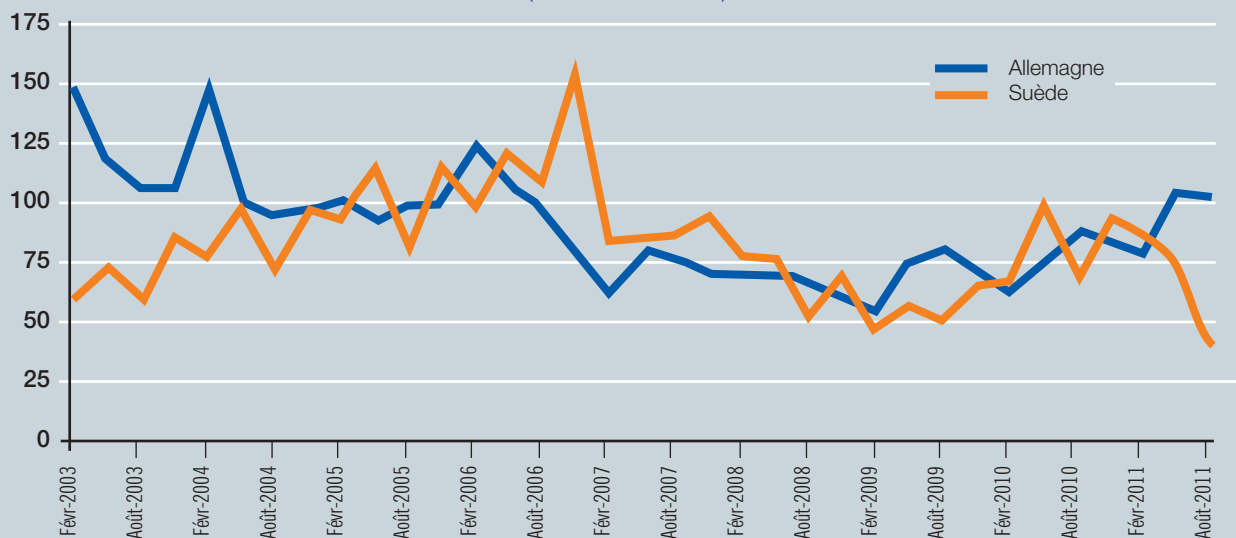
En Norvège, comme en Suisse, l'activité dans la construction est dynamique. Le marché est tendu. Dans le logement, les prix progressent rapidement, mais parallèlement aux revenus. La tendance devrait se poursuivre.

En Suède et en Finlande, l'activité est aussi bien orientée, même si un ralentissement est observé. Les prix des logements ont beaucoup augmenté, mais restent en phase avec les revenus. La construction de bureaux sera sans doute dynamique compte tenu de l'assez bon contexte économique local. Dans le nord de l'Europe, les travaux de modernisation de bâtiments anciens sont particulièrement dynamiques.

En Pologne, l'activité n'a que brièvement été affectée en 2009. Les besoins en bâtiments modernes sont importants. Malgré le fait que nombre de prêts immobiliers personnels aient été contractés en franc suisse, et que ce dernier ait vu sa contrepartie en zloty multipliée par deux depuis 2008, le nombre d'incidents de paiement, et donc de saisies de logements, est faible. L'immobilier commercial et tertiaire est également bien orienté, même si des excès temporaires d'offre accompagnés de brèves chutes d'activité sont possibles. Enfin, les travaux de modernisation des routes et des voies ferrées conservent un excellent rythme.

Allemagne : départs de chantiers Suède : permis de construire

(Indice 100 = 2005)



Amérique du Nord : une grande disparité entre Etats-Unis et Canada, et au sein même de ces deux pays

Etats-Unis : une situation maussade

L'investissement dans la construction a encore baissé (-2%) sur les 11 premiers mois de 2011. Le repli a été plus important (-4%) dans le bâtiment non résidentiel (35% du secteur) que dans le bâtiment résidentiel et les travaux publics (30% et 35% du secteur), respectivement stable et en recul de 2%. La construction de logements neufs recule depuis 2006.

Evolution des incidents de paiement

La situation des entreprises les plus impliquées dans la construction de logements demeure fragile. Les constructeurs souffrent d'autant plus qu'il leur a fallu tirer leurs prix vers le bas, alors que, dans le même temps, leurs coûts augmentaient. Celles intervenant dans le bricolage sont les moins exposées en raison de la relative bonne tenue de la rénovation et des travaux effectués par les propriétaires sur leurs habitations.

Les ventes de ces logements sont très inférieures à ce qu'elles étaient au cours des autres bas de cycles postérieurs à 1945. Les livraisons sont de 40% inférieures à la moyenne historique. La demande pour des logements neufs est annihilée par l'importance du stock de maisons anciennes à vendre. Alors que le stock de maisons neuves disponibles est tombé de 550 000 à 160 000 depuis 2008 (moyenne historique 300 000), celui de logements anciens atteint encore 3,3 millions contre un niveau normal de 2 millions. Ce stock continue d'être alimenté par les ventes sur saisie qui augmentent encore, à cause d'une situation toujours fragile de l'emploi, mais aussi parce que près du quart des ménages disposant d'un prêt immobilier doivent plus que la valeur de leur bien.

Il y a un cercle vicieux entre la baisse des prix dans l'ancien, les ventes sur saisie et le volant massif de biens vacants. A fin juin 2011, 13% des prêts immobiliers subissaient des retards de paiement supérieurs à 30 jours et, parmi ceux-ci, un tiers avaient déjà abouti à une saisie. Les ventes judiciaires représentaient, à la même date, le tiers de celles dans l'ancien.

Mais de fortes disparités régionales

Au-delà de ce tableau d'ensemble maussade, de fortes disparités régionales existent. La situation est toujours délicate en Floride, en Arizona, au Nevada, en Idaho, en Utah, en Californie, en Géorgie, et près des Grands Lacs qui ont connu les plus forts excès et/ou ont été fortement marqués par la crise économique. Cependant, au sein même de ces Etats, certains sous-marchés sont déjà stabilisés. Le comté d'Orange (frange côtière), San Francisco et la Silicon Valley en Californie, ainsi que Miami bénéficient en effet des achats des étrangers ou de la forte reprise de l'industrie technologique, et des programmes y sont relancés. Les agglomérations, qui accueillent l'industrie automobile, vont bénéficier de l'embellie dans ce secteur. Le Midwest, le Texas et le Nord-est ont peu souffert de la crise immobilière. Là aussi, certains sous-marchés, comme Boston, la région de Washington, Raleigh, Nashville, Dallas ont déjà retrouvé leur dynamisme.

Les constructions neuves ont touché le fond

Malgré un marché globalement encore difficile, la construction neuve semble avoir atteint un plancher. Si les prix continuent de baisser pour les biens faisant l'objet de ventes forcées, ils se stabilisent dans le neuf. La création annuelle de 750 000 nouveaux foyers (pour lesquels l'accession à la propriété est devenue plus difficile à cause d'un accès plus restreint au crédit et d'une grande prudence face à la morosité du marché de l'emploi) favorise la hausse des loyers et la demande de logements collectifs (+17% investis sur ce segment sur les 11 premiers mois de 2011). La construction de logements individuels a certes reculé de 3% sur les 11 premiers mois de 2011, mais elle s'est stabilisée sur les derniers mois de la période. La baisse des prix des logements anciens (déjà 35% en moyenne, mais jusqu'à 60% à Las Vegas, depuis le pic de 2005) augmente l'accessibilité pour les acheteurs potentiels et la rentabilité pour les investisseurs. Des fonds de pension, des universités, des sociétés d'investissements s'intéressent à présent aux logements individuels, même si leur gestion est plus délicate que celle des logements

collectifs. La baisse prolongée des prix et le fait que les prêts accordés à partir de 2009 sont de bien meilleure qualité devraient réduire le nombre de saisies et donc le stock de logements vacants. Le retour à une situation normale prendra toutefois plusieurs années, car ce stock est massif et le niveau d'activité général très bas. L'échéance serait toutefois raccourcie, si l'administration décidait, comme il est envisagé, de louer les innombrables biens saisis (plus de la moitié du stock) détenus et non encore vendus par la Federal Housing Administration et les agences parapubliques Fannie Mae et Freddie Mac, ou encore d'élargir l'accès au refinancement à des taux bas pour les ménages.

La construction non résidentielle toujours dans la tourmente

La construction non résidentielle continue aussi de souffrir. C'est notamment le cas dans le segment institutionnel (bâtiments scolaires et administratifs...) qui pâtit des difficultés budgétaires des Etats, comtés et villes. L'assainissement des finances publiques, qui se profile pour 2013, ne permet pas encore d'augurer une embellie. Dans les bureaux et les surfaces commerciales, en dehors du centre des grandes métropoles comme Washington ou New York, le stock de bâtiments vacants reste important. La morosité économique n'encourage pas au lancement de nouveaux programmes.

Une évolution contrastée des travaux publics

En matière de travaux publics, il faut distinguer les infrastructures de transport qui dépendent de l'Etat fédéral et des collectivités locales (routes, ponts, ports, digues, chenaux, aéroports), de celles qui relèvent de l'initiative privée (centrales au gaz, champs d'éoliennes, lignes électriques, conduites d'hydrocarbures, la plupart des voies ferrées, etc.). Les premières sont vieilliss-

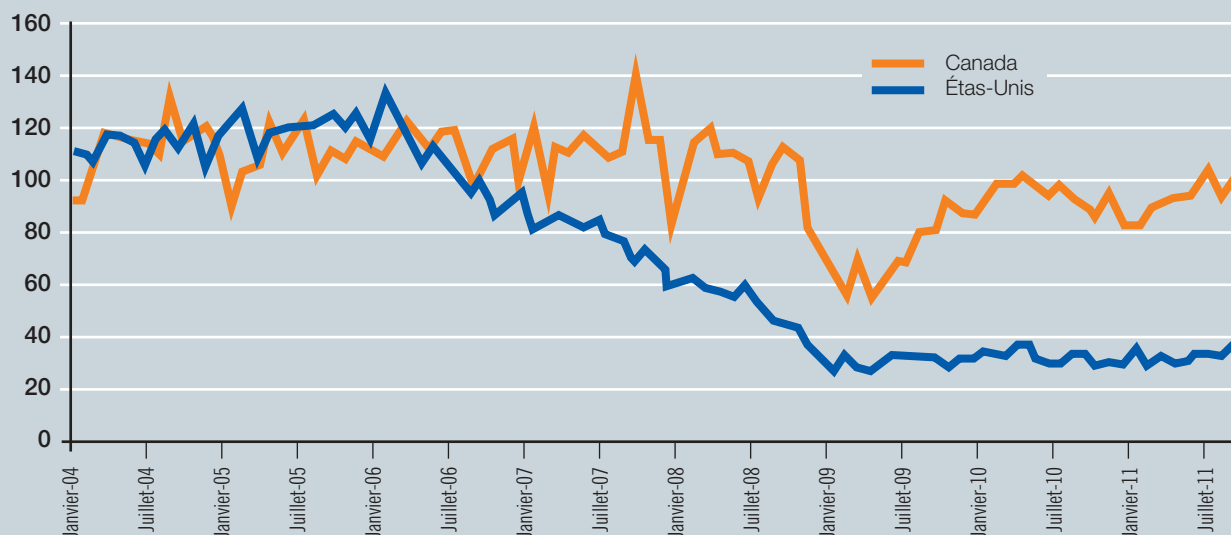
santes et nécessitent donc des travaux importants financés en grande partie par fonds fédéraux. Or, le renouvellement de ces fonds n'a pas encore été approuvé par le Congrès. Les dépenses privées d'infrastructures sont, elles, soutenues par le développement de l'exploitation des hydrocarbures, la bonne santé du fret ferroviaire et l'accroissement de la demande d'électricité.

Canada : un repli possible du secteur en 2012

Contrairement aux Etats-Unis, le marché du logement canadien n'a connu qu'un bref passage à vide fin 2008, début 2009. Une reprise est intervenue dès le début de 2010. Les stocks sont normaux (6 mois de vente), les prix orientés à la hausse et les incidents de paiement rares. Cependant, le niveau élevé d'endettement des ménages, le durcissement des conditions d'accès au crédit, une progression des prix supérieure à celle des revenus, et la correction d'excès à Vancouver et à Toronto s'accompagnent déjà d'un net ralentissement de la construction de logements qui débouchera sur un repli en 2012. Elle retrouvera ainsi un niveau plus en phase avec l'évolution démographique (180 000 nouveaux foyers par an en partie dus à une immigration annuelle de 300 000 personnes). L'Alberta (hydrocarbures), le Nouveau Brunswick et la Nouvelle Écosse (construction navale) résisteront bien, les autres provinces, moins. Le niveau raisonnable des stocks et la pression démographique devraient contenir le recul d'activité. La construction non résidentielle, tant commerciale que tertiaire, devrait peu souffrir du ralentissement économique général en raison des faibles disponibilités en surfaces vacantes. Les travaux publics continueront d'être soutenus par les besoins en infrastructures induits par l'exploitation des matières premières.

États-Unis / Canada mises en chantier de logements

(Base 100 = 2002)



Asie/Pacifique : une situation globalement meilleure qu'en Europe et en Amérique du Nord

Le Japon et la Nouvelle Zélande vont «profiter» des catastrophes sur leurs territoires

Au Japon, la construction, atone depuis des années, va «bénéficier» des destructions provoquées par le tremblement de terre et le tsunami, mais aussi par l'évacuation des zones contaminées. Ainsi, la construction devrait reprendre en 2012. Ce rebond devrait se prolonger en 2013, avant qu'un ralentissement progressif ne s'amorce. La construction publique (40% de l'investissement du secteur) avec notamment les routes, ponts, ports, aérodromes, va connaître la plus belle embellie grâce à une forte implication de l'État et des collectivités locales dans les efforts de reconstruction.

La construction résidentielle privée (30% de l'investissement) progressera moins, mais sans doute plus longtemps. La construction non résidentielle privée (18% de l'investissement), moins concernée par la catastrophe, poursuit sa reprise modérée initiée en 2009.

En Nouvelle Zélande, le tremblement de terre va «profiter» à la construction résidentielle, qui avait fortement reculé en 2008

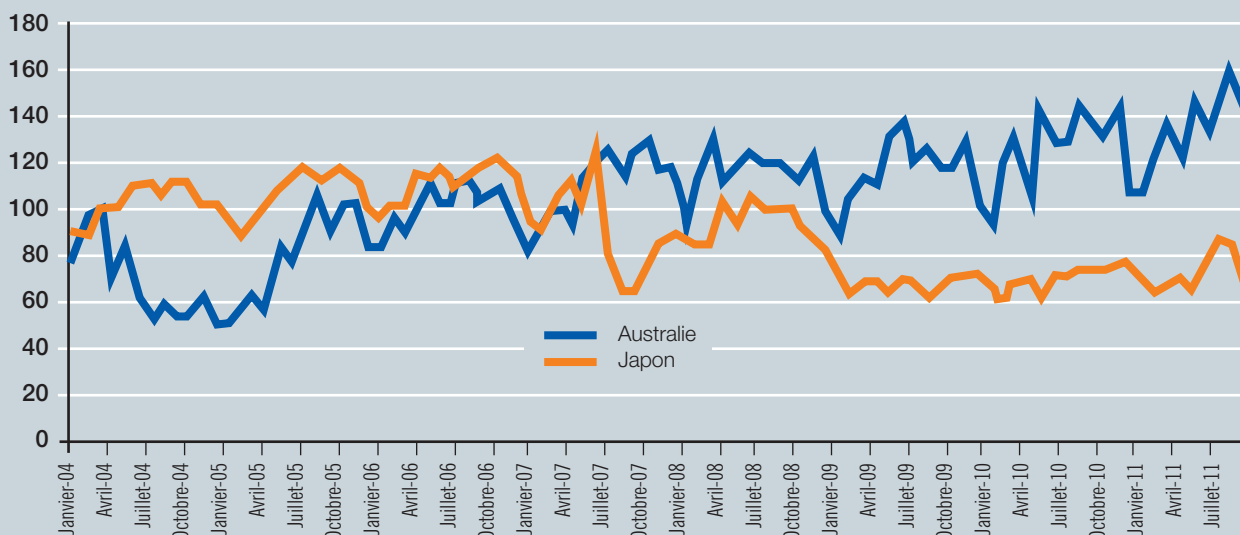
après avoir connu une longue période faste. L'activité est restée faible jusqu'à cette année, ce qui a permis de corriger partiellement les excès passés en matière de prix et d'endettement des ménages. La forte décreue de l'immigration pendant cette période a participé à cette évolution. L'activité va reprendre fin 2011 en raison des besoins de reconstruction après le tremblement de terre qui a frappé Christchurch en février. Une reprise est aussi attendue dans les travaux publics, car de nombreuses infrastructures doivent être reconstruites. La relance sera plus tardive dans le non résidentiel en raison du moindre caractère d'urgence et de la nécessité de démolir préalablement les édifices endommagés.

Australie : fin à la surchauffe australienne «grâce» à la crise, mais perspectives positives

En Australie, après une activité très vive, la crise a stoppé net l'essor de la construction non résidentielle. Avec une légère reprise, on est très loin du niveau d'activité antérieur. Les incertitudes économiques concernant notamment les prix des matières premières n'amélioreront pas la situation à court terme.

Australie : permis de construire de logements Japon : mises en chantier de logements

(Base 100 = 2002)



La construction de logements a aussi souffert de la crise fin 2008/début 2009. Elle a vite rebondi notamment grâce à l'expiration fin 2009 d'une subvention au 1er achat, avant d'amorcer à partir du début de 2010 un repli qui devrait se prolonger au moins jusqu'à fin 2011. Même l'État de Victoria, largement sorti indemne de la crise, recule. Après plusieurs années fastes, grâce notamment à une forte immigration et un manque de logements, une pause n'est pas surprenante. A moyen terme, l'activité devrait reprendre compte tenu d'une démographie portante. Les travaux publics devraient, quant à eux, bénéficier du lancement de plusieurs projets d'infrastructures de transport (TGV, fibre optique) visant à combler le sous équipement du pays. Le rythme de mise en œuvre dépendra de la volonté conjointe de l'État fédéral et des États fédérés. De plus, le développement de l'exploitation des matières premières nécessite des infrastructures supplémentaires (ports, voies ferrées).

En Chine : difficile équilibre politique entre surchauffe de l'immobilier et baisse de la croissance

En Chine, la construction concourt pour environ 18% (12% au niveau du monde) à la formation du produit intérieur brut. Si l'on rajoute l'acier, le ciment et autres matériaux, l'électroménager et l'ameublement, le pourcentage atteint 25%. La seule construction résidentielle compte pour 12% du PIB. Ce segment s'est rapidement développé depuis l'ouverture, en 1998, du logement au secteur privé, ainsi que l'accélération de l'exode rural. L'activité a été dopée par le fort accroissement de la demande urbaine et la rapide montée des prix. Mais la crainte de formation d'une bulle et la montée du mécontentement d'une grande partie de la population de plus en plus incapable financièrement de se loger, ont poussé les autorités à prendre des mesures pour «refroidir» le marché. Du fait du poids du secteur dans l'économie, cette politique a connu des allers-retours. Mais depuis 2010, les mesures se sont durcies et concernent déjà plus de 40 marchés tendus dont Pékin, Shanghai, Shenzhen, Chongqing, Guangzhou, Nanjing et Hangzhou. Elles visent notamment les spéculateurs qui achètent souvent des logements uniquement comme placement (plus-value) et non pour les louer. Il est à présent interdit d'octroyer un prêt pour l'achat d'une troisième résidence. Pour l'achat d'une résidence secondaire, les taux ont été majorés et la part au comptant relevée à 60%. Les acquisitions par les non résidents sont restreintes. Sur instruction des autorités, les prêts des banques au secteur (20% de l'encours total) ont beaucoup diminué au deuxième trimestre 2011. L'accès aux prêts des «trusts», véhicules des fonds d'entreprises ou de particuliers en quête de placement, et aux obligations «offshore», très utilisés par les promoteurs et qui ont largement pris le relais des banques, va certainement être restreint. Les conséquences de ces mesures se font déjà sentir. Une baisse (très nette à Pékin et Shanghai) des ventes est observée depuis 2010. L'ajustement des prix est plus lent du fait du caractère oligopolistique du secteur et de la réticence des propriétaires à vendre leurs biens en période défavorable.

La baisse des ventes et des prix, ainsi que l'accroissement des stocks, ajoutés à une augmentation des coûts de construction, devraient modérément réduire l'activité dans le résidentiel privé. Cette baisse sera en partie compensée par le démarrage d'un plan de construction de logements sociaux destiné aux ménages à faible revenu. Le programme démarre en 2011 avec 10 millions d'unités prévues dès la première année pour atteindre 36 millions d'ici 2015. Toutefois, son impact immédiat sera limité, rapportée au marché, sa taille est réduite. Les terrains devront être cédés par les gouvernements locaux qui préfèrent favoriser la construction privée qui leur rapporte plus de taxes. Enfin, seuls 8% de ces logements seront de la responsabilité directe du gouvernement central, le reste étant confié aux gouvernements locaux et aux entreprises publiques. A cela s'ajoutent des inquiétudes quant à la qualité de la construction susceptibles de retarder son exécution. Le gouvernement central semble toutefois disposer à faire pression sur les autorités locales et les entreprises publiques pour atteindre l'objectif.

Evolution des incidents de paiement

La situation financière de certaines entreprises du secteur pourrait pâtir de ces évolutions, d'autant que leur endettement est quelquefois important. Le secteur est, par ailleurs, peu concentré ; on dénombre plus de 50 000 entrepreneurs dans le pays et les 20 plus importants ne représentent que 13% du marché. Certains pourraient donc disparaître.

Cependant, à moyen terme, les perspectives restent favorables grâce à une urbanisation croissante, l'absence d'alternative au placement de l'épargne et à la hausse des revenus. De plus, des nouveaux marchés prometteurs s'ouvrent dans des villes moyennes et à l'ouest du pays. Dans les travaux publics, en raison notamment du développement rapide des infrastructures liées au transport et à l'énergie, l'activité est dynamique. Un ralentissement se profile pourtant, face aux inquiétudes sur la qualité des ouvrages (cf. récent accident sur ligne à grande vitesse, faiblesses de certains barrages). En outre, l'activité risque d'être freinée par la volonté des autorités centrales de réduire l'endettement massif contracté par les gouvernements locaux pour financer une bonne part des chantiers.

Avec l'essor de la construction chinoise apparaissent des acteurs chinois de stature internationale aussi bien dans le gros œuvre que dans les matériaux et les engins de construction. Ces nouveaux venus sont de plus en plus présents dans les zones émergentes, notamment en Afrique, au Proche Orient.

De nombreux autres pays émergents sont dans le même cas de figure que celui de la Chine

Des programmes de logements importants

On observe un manque criant de logements abordables, par exemple au Proche Orient (Arabie Saoudite, Emirats, Israël, Egypte, etc.), au Brésil, en Indonésie, aux Philippines, en Turquie, en Afrique du Sud, ou encore au Maghreb, tout au moins dans les grandes villes. Généralement, la demande est soutenue par une forte pression démographique, une urbanisation croissante, une multiplication des foyers avec la décohabitation des plus jeunes. La concomitance de l'essor de la classe moyenne à la recherche de logements modernes et de la vétusté d'une partie du parc ancien est aussi un accélérateur d'activité. L'insuffisance de l'offre, souvent liée à la faible disponibilité des terrains, provoque une forte montée des prix, excluant du marché une large partie de la population. Les promoteurs privés, très actifs, préfèrent se concentrer sur la construction haut de gamme, pour laquelle existe une clientèle réduite mais solvable.

En Arabie Saoudite, 70% des logements construits ne sont financièrement accessibles qu'à 10% des ménages, dont moins du tiers sont propriétaires. Pour tenter de remédier au manque de logements abordables pour les classes moyennes et pauvres, les autorités ont lancé, comme en Chine, un programme de construction de 500 000 logements sociaux (on estime qu'il en faudrait deux millions). Cependant, la faible disponibilité et la cherté des terrains, ainsi que le manque d'expérience des sociétés locales chargées de la construction, risquent d'augmenter les coûts et d'allonger les délais.

En Algérie aussi, un programme de plus de deux millions de logements sociaux ou aidés est projeté d'ici 2014. Comme en Arabie, le manque de compétences locales risque d'allonger les délais malgré le recours aux sociétés étrangères.

Au Brésil, le programme «Minha casa, Minha Vida», lancé en mars 2009 dans le cadre du Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), prévoit le subventionnement par l'Etat d'un million de logements destinés aux classes moyennes et pauvres d'ici 2012 et de deux millions supplémentaires d'ici 2014.

Cependant, la volonté des autorités d'accroître l'excédent budgétaire primaire, afin d'augmenter les marges de manœuvre et de moins reposer sur la politique monétaire pour lutter contre l'inflation, pourrait réduire des subventions et ralentir le rythme des constructions.

En Afrique du sud, la construction de logements, dont le «boom» post apartheid a pris fin avec la crise financière, a brièvement accéléré en 2010 dans la perspective de la Coupe du Monde avant de fléchir à nouveau en 2011. Les banques sont sévères dans l'octroi des crédits aux ménages dont l'endettement dépasse les 70% du revenu disponible. La construction sociale reste très en deçà des besoins des nombreux ménages modestes. Pas d'inflexion prévue en 2012.

Essor de la construction non résidentielle

La construction non résidentielle privée (bureaux, surfaces commerciales, usines, entrepôts, hôtels, équipements de loisirs, etc.) est également bien orientée. L'urbanisation et l'enrichissement, avec comme corollaire le développement de la grande distribution et des centres commerciaux, tout comme l'essor du secteur industriel, financier et touristique encouragent l'investissement. L'exploitation de gisements de matières premières et leur transformation nécessitent la construction de nouvelles installations.

Dans ces pays : une forte activité dans la construction d'infrastructures, notamment ceux producteurs de matières premières.

Au Brésil, les chantiers se poursuivent dans la perspective de la Coupe du Monde de football de 2012 et des Jeux Olympiques de 2016. Par ailleurs, la construction d'équipements de transport vise à réduire les insuffisances pénalisantes pour le transport et l'expédition des matières premières.

Au Proche Orient, la construction de routes, de voies ferrées, de ports de commerce ou de plaisance, de centrales électriques, d'usines de dessalement est dynamique, car dopée par les importants revenus pétroliers.

Dans plusieurs pays africains, aux ressources naturelles prometteuses et sous-exploitées, chantiers et projets liés à l'énergie, au transport ne sont pas rares.

A noter cependant qu'en Afrique du Sud l'activité est morose, après l'achèvement des chantiers liés à l'organisation de la Coupe du Monde de football en 2010. Malgré les besoins en nouvelles infrastructures, les entreprises publiques (Eskom -électricité-, Transnet -fret ferroviaire- et Sanral -routes-) tardent à lancer de nouveaux projets. La passation des marchés publics est laborieuse. L'investissement public apparaît sous-dimensionné. De plus en plus, les Etats africains comptent sur l'implication directe des compagnies étrangères, seules ou en partenariat avec le public.

Evolution des incidents de paiement

Malgré le dynamisme de la construction dans les régions émergentes, le risque d'incidents de paiement est présent, même si généralement moins prégnant que dans les pays avancés.

Si la demande est généralement supérieure à l'offre et les prix sur une tendance longue de croissance, des déséquilibres passagers, mais soudains et profonds, sont possibles. La spéculation qui accompagne l'envolée des prix et les rendements élevés peuvent parfois générer un emballement de l'offre et le développement d'un fort endettement chez promoteurs et constructeurs. Si la demande ne peut ou ne veut plus suivre, l'équilibre est rompu et l'ensemble du secteur est fragilisé. L'étroitesse du marché privé, parfois limité à quelques grandes métropoles, aux bureaux et aux logements haut de gamme, renforce l'amplitude des fluctuations.

Une arrivée massive de capitaux étrangers et locaux

L'arrivée massive de capitaux étrangers ou locaux, comme au Brésil, à Singapour, à Hong Kong, à Abu Dhabi ou à Dubaï, peut contribuer à une trop grande prise de risque au regard d'une rentabilité raisonnable.

Devant le nombre élevé de bureaux et de logements inoccupés, et pour éviter la formation et l'éclatement d'une bulle comme à Dubaï, les autorités d'Abu Dhabi ont décidé de ralentir ou même de repousser la construction de complexes tertiaires ou touristiques. Des projets de musées, (comme le Guggenheim Abu Dhabi museum), en font les frais. Seuls les projets d'infrastructures ou la modernisation d'installations pétrolières et gazières sortent indemnes. Mais, cela ne profitera qu'à des acteurs spécialisés, en général de stature internationale.

A Marrakech, ce sont des inquiétudes sur la sécurité, mais aussi les prix, qui ont refroidi l'appétit des acheteurs européens et provoqué des difficultés pour les entreprises.

A Singapour et Hong Kong, les autorités ont pris des mesures, semblables à celles de la Chine, pour refroidir leur marché. Dans les pays baltes, c'est plus classiquement l'emballlement de l'économie et l'envolée du crédit qui ont conduit à la bulle et à son éclatement.

En Inde, constructeurs et promoteurs, déjà confrontés à la hausse du coût des matériaux, font face depuis le printemps 2011 à un net repli de la demande de bureaux et de logements. Les taux hypothécaires pour les particuliers atteignent 16% pour une inflation de 8%. La clientèle d'entreprises est aussi refroidie par les prix élevés et le coût du crédit. Pour revivifier la demande, les intervenants compriment leurs prix, ce qui réduit leurs marges. Dans le même temps, banques et autres investisseurs se détournent d'un secteur largement endetté. Si les grands acteurs devraient pouvoir passer ce mauvais cap, ceux de taille plus réduite sont très fragiles.

La taille des entreprises : un élément important pour résister à la crise

En dehors des éléments financiers propres à chaque intervenant, la taille est le principal discriminant pour la capacité des entreprises à résister aux fluctuations du marché. Elle permet généralement d'opérer une diversification aussi bien géographique que sectorielle. Dans les grands pays, cette diversification peut s'entendre au niveau du territoire. Les constructeurs internationaux américains, européens, japonais et coréens, souvent responsables de l'ingénierie et du gros œuvre du gros œuvre dans les grands contrats, sont solides du fait de leur diversification sectorielle et géographique. C'est aussi le cas des fournisseurs mondiaux de matériaux, d'éléments de construction, d'installations électriques et d'engins de travaux. Juste derrière viennent leurs homologues basés en Chine, en Inde, au Brésil, en Turquie, en Arabie saoudite ou aux Emirats, plus récents et dont les marchés sont moins diversifiés.

Les entreprises de second œuvre, les négociants de matériaux et d'éléments, les loueurs d'engins ou encore les promoteurs, à l'assise plus réduite, surtout lorsqu'ils sont régionaux, concentrent le risque.



Dominique Fruchter,
Département risque pays &
études économiques, Coface

Pour **Chris Coppin**, la principale question pour la construction au Royaume-Uni dans les mois à venir est de savoir combien de temps il faudra au secteur privé pour compenser le relâchement du secteur public.

Le secteur de la construction britannique frappé par l'austérité

→ **Comment se porte le secteur de la construction britannique depuis que le pays est sorti de la récession en 2010 ?**

→ **Chris Coppin (CC)** : Le Royaume-Uni est effectivement sorti de la récession pendant la première moitié de l'année 2010. Au cours du deuxième et troisième trimestre, le secteur s'est fortement relevé, relançant efficacement l'économie britannique. Cependant, au-delà du traditionnel ralentissement de fin d'année, l'activité a baissé au quatrième trimestre 2010. Les sévères conditions météorologiques en ont été la cause principale. De plus, les mesures d'austérité du gouvernement ont entraîné l'annulation de plusieurs projets dans le secteur public. Elles ont renforcé l'épuisement habituel des disponibilités financières en fin d'année.

→ **Comment expliquez-vous l'impact important des dépenses du secteur public ?**

→ **CC** : Les experts estiment que les dépenses du secteur public dans la construction représentent environ 40% du chiffre d'affaires de l'industrie. Les travaux de construction dépendant très largement du financement public, la décision du nouveau gouvernement de coalition de diminuer drastiquement les dépenses (pour participer à la réduction de la dette britannique) a évidemment touché le secteur. Dès la mise en application de ces mesures, l'activité du secteur a donc décéléré.



→ **La première moitié de l'année 2011 a-t-elle confirmé ce ralentissement du secteur ?**

→ **CC** : Pas tout à fait. La lenteur traditionnelle du démarrage au début de chaque année, a été aggravée par la persistance du mauvais temps. Ensuite, en février et mars, l'activité de la construction a été étonnamment bien meilleure que prévu. Pour quelles raisons ? Les opinions divergent à ce sujet, mais il est évident que la hausse des prix des matériaux (comme l'acier et les matériaux pierreux) a poussé les entrepreneurs à avancer les débuts de chantiers pour éviter d'autres augmentations de prix. L'activité au deuxième trimestre a été plus calme, plus de travaux ayant été engagés au premier trimestre. L'Office national des statistiques évalue à + 0,5% l'augmentation entre le deuxième et le premier trimestre, alors que traditionnellement l'activité est bien plus importante au deuxième trimestre.

→ **Qu'attendez-vous pour l'industrie de la construction britannique pour la deuxième moitié de 2011 et au cours de l'année 2012 ?**

→ **CC** : Le troisième trimestre 2011 a apporté un nouveau ralentissement qui s'est soldé par un flot continu de défaillances dans la sous-traitance. Les fabricants de structures métalliques, de revêtements, de gainages et d'encadrements ont été particulièrement touchés. Les chiffres officiels devraient confirmer cette évolution qui s'est poursuivie au quatrième trimestre. La question principale est de savoir combien de temps il faudra au secteur privé pour compenser le relâchement du secteur public. Le gouvernement s'est engagé à diminuer de moitié ses dépenses dans le bâtiment, pour aboutir à une baisse des dépenses en capital de 90 milliards de livres sterling d'ici 2014. Le rétablissement du secteur du logement, moteur essentiel de l'ensemble de la filière, est toujours fragile. Les accords d'emprunts restent faibles, particulièrement sur le marché des primo-accédants à la propriété. Le marché non résidentiel privé, troisième pilier de la filière, pourrait apporter un certain soutien à la construction, compte tenu d'un relatif dynamisme attendu des investissements à venir des entreprises.

→ **Comment les entreprises font-elles face à cette tendance défavorable ?**

→ **CC** : La défaillance de deux importantes entreprises cotées en bourse, Connaught Plc et ROK, respectivement en août et novembre 2010, témoigne des difficultés précoces rencontrées par le secteur. Ces deux sociétés avaient des modèles de gestion similaires. Elles dépendaient fortement des financements publics pour entretenir des logements sociaux.

Heureusement, à l'époque, ces défaillances n'ont pas provoqué d'augmentation notable des défaillances des sous-traitants, même si de nombreuses entreprises font face toujours à une forte concurrence.

→ **Doit-on s'attendre à une dégradation de la situation dans un avenir proche ?**

→ **CC** : A l'heure actuelle, on ne sait pas comment s'est terminé le second semestre 2011, mais la réduction des dépenses publiques commencent à se faire sentir. L'impact devrait se renforcer avec les nouvelles coupes budgétaires contenues dans les budgets 2012 qui débutent en avril. De plus en plus de marchés publics sont revus à la baisse, reportés ou tout simplement annulés. Après l'achèvement du Parc olympique, à la surprenante exception du Crossrail, il y a peu de projets publics importants à l'horizon. Les acteurs vont donc se disputer moins d'affaires, ce qui entraînera une pression considérable sur les marges de toute la chaîne, et une pression sur la trésorerie. Cela provoquera inévitablement encore des problèmes de disponibilité du crédit. Ajoutons à cela le fait que de nombreuses entreprises du bâtiment ont des coûts fixes élevés (main d'œuvre, usine, équipement). Les entreprises vont donc probablement rechercher de plus en plus des commandes avec des marges basses ou inexistantes, simplement pour couvrir leurs frais. On peut donc s'attendre à des défaillances dans ce secteur. De nombreux groupes britanniques importants y compris Travis Perkins (fournisseur de matériaux), Balfour Beatty (entrepreneur) ; Severfield Rowen (acier de construction) et Bellway (construction de logements) ont tous évoqué publiquement des conditions de marché difficiles.

→ **Voyez-vous des points positifs qui pourraient, dans une certaine mesure, protéger les affaires ?**

→ **CC** : Oui. Malgré les difficultés rencontrées, il y aura d'autres opportunités. Par exemple, des programmes d'entretien publics sont repris par le secteur privé. Des travaux d'aménagement compenseront l'annulation de contrats de nouvelles constructions, créant aussi d'autres opportunités. On s'attend à ce que cela soit bénéfique pour les entrepreneurs de premier plan.

→ **Les entreprises seraient donc inégales devant l'adversité ?**

→ **CC** : En effet. L'activité du secteur de la construction est régionalisée. C'est l'activité très forte dans la région du Sud Est et aux alentours de Londres, qui continue aujourd'hui à soutenir la performance de l'activité du bâtiment au Royaume-Uni. Même si la majorité des grands entrepreneurs ont des activités diversifiées réparties, à la fois, à travers le pays et de par le monde, on peut toujours s'attendre à avoir des gagnants et des perdants.

POINT DE VUE DE COFACE UK

→ Logiquement, les petites et moyennes entreprises (PME) devraient être les plus en danger ?

→ **CC** : Oui. Les plus petits acteurs régionaux situés hors de Londres et de la région du Sud-Est ont du mal à survivre. L'inquiétude principale de Coface UK concerne les entrepreneurs et sous-traitants de deuxième et troisième catégorie. Nous anticipons une tendance à la hausse des défaillances, compte tenu de l'érosion des marges, d'une pression plus forte sur les flux de trésorerie et des problèmes de disponibilité des financements. Les grands entrepreneurs vont probablement rechercher des contrats moins importants afin de préserver leurs liquidités. Nous faisons déjà face à une augmentation des retards de paiement.

Un certain nombre d'entrepreneurs de second plan sont également fortement endettés, ce qui est inquiétant. Les PME font aussi face à une plus grande sévérité du fisc dans l'accès à la procédure «Time to Pay», qui peut leur permettre de repousser l'acquittement de leurs impôts. Évaluer les risques que représentent ces entreprises est délicat, car très souvent nous n'avons que des comptes abrégés sur lesquels fonder notre décision.

→ Comment alors arbitrez-vous les risques ?

→ **CC** : Dans un secteur si difficile, nous cherchons à avoir une vision équilibrée et arbitrer les risques d'une manière mesurée. Dans le cas des dossiers les plus sensibles, nous prenons en compte l'historique de nos relations avec nos clients, tout

comme celles qu'entretient notre client avec son acheteur. Depuis la dernière crise, notre évaluation des risques a certainement été plus tournée vers les flux de trésorerie, l'endettement et la capacité d'une entreprise à honorer sa dette. Les problèmes émergents de refinancement d'un certain nombre d'entreprises fortement endettées au cours des 12/18 prochains mois font l'objet d'une surveillance attentive.

→ Comment voyez-vous la situation dans deux ans ?

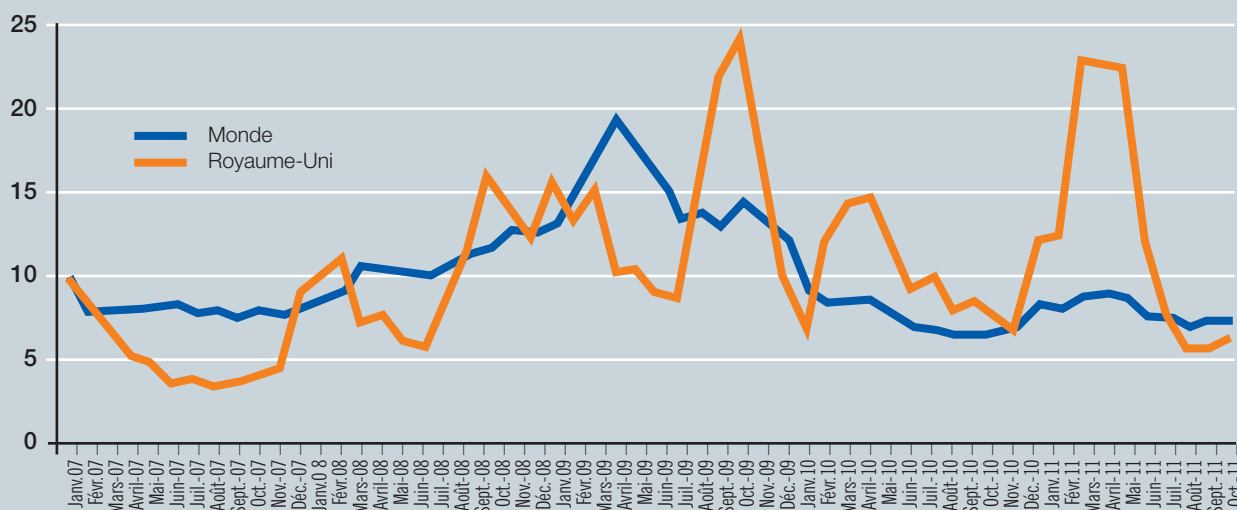
→ **CC** : Les années 2012 et 2013 seront difficiles, même si nous devons faire la différence entre régions et sous-secteurs. Nous prévoyons à nouveau une surperformance de Londres et du Sud Est. Les constructions liées au rail, aux services publics (eau, énergie) devraient être florissantes. Le logement devrait se stabiliser. À l'inverse, les constructions industrielles et commerciales, tout comme le génie civil, devraient être en perte de vitesse.



Chris Coppin,
Risk Manager
Coface UK

Indice des incidents de paiement - Bâtiment

(Base 100 = janvier 2007)



source : Coface

Pour **Eric Joffin**, arbitre en charge du BTP chez Coface France, le repli des ventes de logements neufs laisse prévoir un décrochage de la construction en France en 2012.

Des chiffres assez alarmants

Le marché français des logements neufs montre des signes de faiblesse. Les derniers chiffres de la Fédération des promoteurs immobiliers sont assez alarmants, avec un nouveau recul des ventes de 16 % au troisième trimestre 2011 par rapport à la même période l'an dernier. Celui-ci s'inscrit dans la tendance du deuxième trimestre (-15,5 %), mais s'avère moins fort que celui enregistré sur les trois premiers mois de l'année (-22 %). Autre signal : l'Union des maisons françaises a révélé fin octobre que les ventes de maisons individuelles à fin septembre ont baissé de 7 % par rapport aux douze mois précédents.

Pour les maisons, le manque de foncier et les problèmes de financement (durcissement des conditions d'accès au crédit) pénalisent les ventes. Le Grenelle de l'environnement rend aussi plus difficile l'obtention des terrains pour des maisons individuelles. Il y a donc pénurie.

La chute des ventes d'appartements est due à la réduction de l'avantage fiscal du dispositif Scellier au 1er janvier 2011 (réduction d'impôt ramenée progressivement de 25 % à 13 % du montant du prix du bien destiné à la location d'ici fin 2011). Cette chute va s'accroître avec la suppression de l'abattement fiscal sur les plus-values immobilières et la disparition fin 2012 de ce dispositif Scellier. Actuellement, les ventes «en Scellier» représentent 52 % du total écoulé par les promoteurs, contre 61 % en 2010. Elles ont reculé de 22 % au troisième trimestre 2011 par rapport à la même période l'an dernier, ce qui est moins sévère que leur chute de 32 % au premier semestre.

Si les mises en chantier ont augmenté de 10% au troisième trimestre, cette hausse est liée aux ventes de l'an passé.

En effet, il s'écoule en moyenne six à huit mois entre la vente et le démarrage des travaux. Au delà des variations mensuelles, la tendance est bien à la baisse des ventes, ce qui laisse déjà augurer une diminution des mises en chantier à partir de la fin de 2011 et sur le premier semestre 2012. Si les ventes ne reprennent pas, la tendance se prolongera.

Une dégradation dans un contexte de fort ralentissement des prix et de hausse des taux d'intérêt

Les prix ralentissent fortement depuis quelques mois. Mais, malgré tout, leur hausse sur un an, couplée à celle des taux d'intérêt, a conduit à un effondrement du pouvoir d'achat immobilier. Les taux des prêts immobiliers ont grimpé de juin 2010 à juin 2011, passant en moyenne sur vingt ans de 3,7 % à 4,3 %. Comment vont évoluer ces taux dans les mois à venir ? Si les problèmes de dettes souveraines ne sont pas réglés, les banques pourraient serrer un peu plus le crédit aux particuliers. Les professionnels de l'immobilier sont inquiets. Les limites de solvabilité des acheteurs apparaissent : les notaires constatent depuis plusieurs mois, avec la hausse des taux d'intérêt, que des banquiers refusent des dossiers de prêts.

Des travaux publics sous la pression des réductions budgétaires des collectivités locales

Après trois années de crise et un recul de l'activité de 15 % en 2010, les Travaux Publics (TP) devraient globalement renouer avec la croissance en 2011, avec une prévision de hausse de 2,5%. Mais, derrière ce bon chiffre, se cache une forte hétérogénéité des situations et des conséquences de la crise qui se mesurent seulement aujourd'hui. Tous les clients des entreprises de TP n'augmentent pas leurs commandes. Ainsi, l'analyse de 73 budgets primitifs de département fait état d'une baisse des dépenses liées aux TP en 2011.

Les investissements directs reculeront de 8,1 %, les subventions de 1,7 % et les dépenses d'entretien de 1,9 %. Ces moyennes masquent de fortes disparités, ainsi un quart des départements ont voté une baisse de leurs investissements directs de plus de 15 %. Privées de recettes dynamiques, les collectivités locales sont contraintes à se recentrer sur leurs compétences obligatoires pour tenir les dépenses.

Les entreprises du secteur plus ou moins fragiles selon leur taille

Les entreprises du secteur des TP sont sous pression et se livrent une concurrence féroce pour décrocher des marchés en réduisant leur marges de façon drastique. Le secteur doit aussi faire face au prix élevé des matières premières, notamment le pétrole, dont les dérivés entrent dans la composition de nombreux matériaux des TP (principalement le bitume pour les routes). Les entreprises risquent de payer les conséquences des fragilités aussi accumulées dans les années de crise. D'après les banques, les entrepreneurs du secteur sortent difficilement et tardivement leurs bilans et comptes 2010. Par ailleurs, le nombre de défaillances d'entreprises du secteur, bien qu'en réduction au 1er semestre 2011 par rapport au 1er semestre 2010, reste très supérieur à celui d'avant crise.

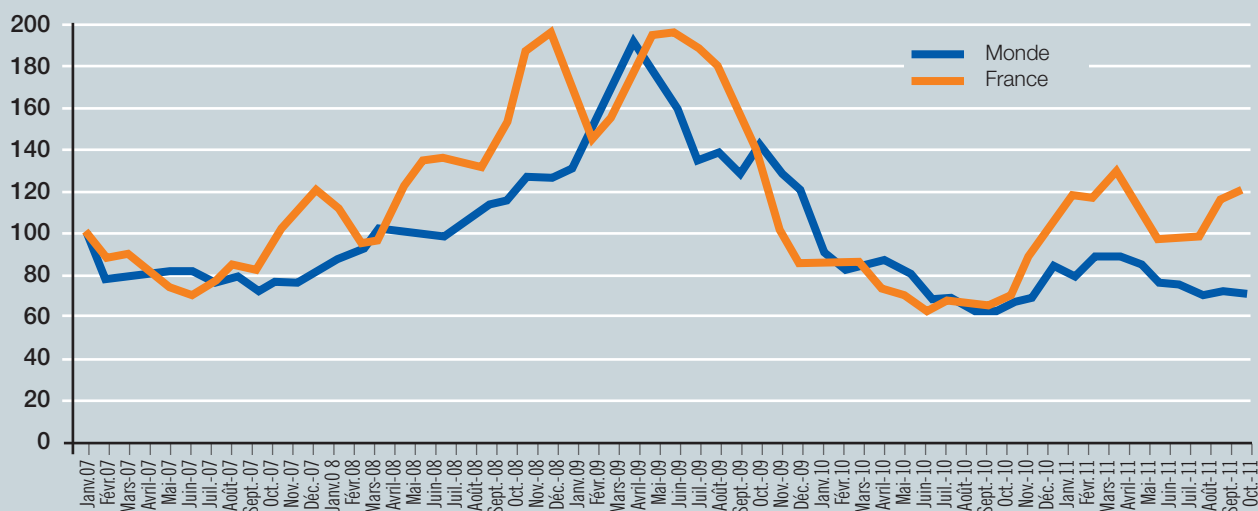
Les TPE (Très Petites Entreprises) du bâtiment accèdent déjà difficilement aux marchés publics. S'ajoutent baisse de la commande publique, diminution des moyens financiers des collectivités locales, impact des intempéries sur la programmation des chantiers, désengagement de l'État de la maîtrise d'œuvre publique. Il en résulte pour les TPE du secteur, une dégradation sensible des trésoreries et un manque inquiétant de perspectives. Les TPE et PME doivent aussi faire face à la concurrence des majors du BTP qui, faute de grands chantiers, viennent sur les marchés de taille inférieure, qui plus est, en cassant les prix.



Eric Joffin,
arbitre en charge
du BTP, Coface France

Indice des incidents de paiement - Construction

(Base 100 = janvier 2007)



source : Coface

Coface

12, cours Michelet
La défense 10
92800 Puteaux
France

Adresse postale : 92 065 Paris-La Défense Cedex
Fax : 33 (0) 1 49 02 27 41
www.coface.fr