

Les chiffres clés

- 43 %** 4 677 **logements mis en chantier** au cours des 12 derniers mois (de mars 2008 à mars 2009), contre 8 057 au cours des 12 mois précédents
- + 19 %** 565 **logements vendus en promotion** au premier trimestre 2009, contre 474 au 4ème trimestre 2008
- + 10 %** 521 595 m² de **locaux d'activités** (industrie et stockage) **mis en chantier** 2008 contre 474 352 en 2007
- 2 800** **Logements sociaux prévus en 2009** contre 2100 financés en 2008 et 1800 en 2007
- +75%** Progression des **investissements projetés en 2009** pour les 263 **collectivités locales** ayant signé une convention dans le cadre du FCTVA
- 30 017** **Effectifs salariés** dans la construction, soit 10% de l'emploi salarié du Département. **En baisse de 1 %** par rapport au trimestre précédent.

L'édito

Lancement de la première lettre de conjoncture du BTP dans le 77

Je suis très heureux de vous présenter la première édition de la lettre de conjoncture du BTP en Seine-et-Marne.

La crise économique que nous traversons appelle une mobilisation de l'ensemble des services de l'Etat, des collectivités locales et des professionnels du BTP dans le but de maintenir l'emploi et de relancer l'économie.

Le gouvernement a consacré une grande part des mesures du plan de relance au secteur de BTP. La mise en œuvre concrète de ces mesures implique un suivi de leurs effets au niveau départemental et local. C'est pourquoi j'ai souhaité créer un observatoire départemental de la conjoncture.

Issu d'un partenariat entre la Fédération du BTP 77 et la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture, cet observatoire déclinera trimestriellement des indicateurs représentatifs de l'activité du secteur. Cette lettre de la conjoncture du BTP sera ainsi publiée trimestriellement.

Par ailleurs, je souhaite poursuivre les travaux des « task force » d'arrondissement sous l'égide des Sous-Préfets. Ces rendez-vous réguliers permettent de réunir services de l'Etat et professionnels du BTP pour faciliter les projets et trouver des solutions opérationnelles aux problèmes rencontrés localement.

Michel GUILLOT
Préfet de Seine-et-Marne



Indice de confiance :

-2

-5 -4 -3 -2 -1 0 +1 +2 +3 +4 +5

Activité 3 mois écoulés	↘
Activité 3 mois à venir	↘
Conditions d'exécution des marchés	↘
Trésorerie 3 mois passés	↘
Emploi 3 mois à venir	→

Confiance « négative » des chefs d'entreprise du BTP dans le 77 au 2ème trimestre 2009

Pour sa première édition, l'indice de confiance élaboré par la Fédération du BTP de Seine-et-Marne est négatif, en se situant à -2 sur une échelle de 10, où -5 est la confiance la plus faible et +5 la confiance la plus haute.

Sur 5 indicateurs, 4 sont à la baisse, 1 seul est stable : les chefs d'entreprise ont en effet répondu qu'ils ne pensent pas modifier leur effectif salarié dans les 3 mois à venir (ce qui ne suffira peut-être pas pour maintenir l'investissement formation vis-à-vis de jeunes apprentis notamment). Faut-il y voir un « espoir » pour les mois à venir ? En tous les cas, c'est peut-être une attitude volontariste corroborée par le fait qu'un tiers des chefs d'entreprise sondés tablent sur une stabilisation du volume d'activité dans les 3 mois à venir.

La tendance à la baisse quasi unanimement partagée porte sur l'indicateur « condition d'exécution des marchés ». La baisse des prix explique sans aucun doute cette détérioration.

LOGEMENT

Construction

Poursuite de la baisse des mises en chantier au premier trimestre 2009, mais légère progression des autorisations de construire

Appartements : avec seulement **2 449 appartements lancés entre mars 2008 et mars 2009**, contre près de 5 000 sur les 12 mois précédents, **les mises en chantier d'appartements ont chuté de plus de 50% sur un an (contre seulement 5% en région Ile-de-France)**. La part régionale de la Seine-et-Marne est ainsi passée sous les 9%, alors qu'elle était de plus de 15% un an plus tôt. On notera cependant une reprise assez nette des autorisations de construire au premier trimestre 2009, ce qui apparaît comme un signe encourageant.

Maisons individuelles : **2 228 maisons ont été mises en chantier entre mars 2008 et mars 2009, soit une baisse de 30% sur un an (seulement 2% en région Ile-de-France)**. Ainsi, la Seine-et-Marne ne concentrait plus que 26% des mises en chantier régionales à fin mars 2009, contre 36% un an plus tôt. Cependant, compte-tenu de la baisse plus importante du rythme de construction des logements collectifs, le logement individuel représente aujourd'hui, près de la moitié desancements (48%). Les autorisations de construire ont légèrement progressé au premier trimestre 2009.

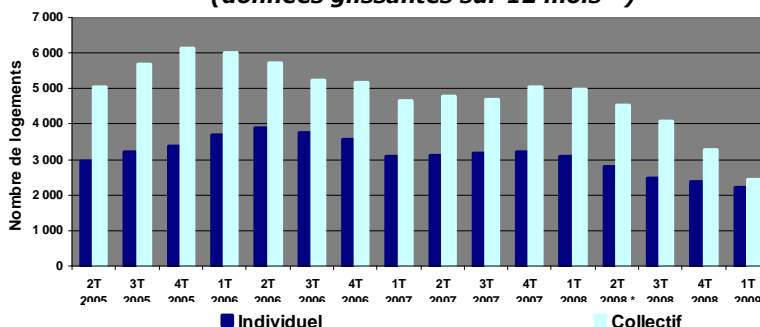
Promotion immobilière

Sursaut du marché des logements neufs, lié en partie aux mesures du plan de relance

Après le recul des ventes de logements neufs, qui s'était amorcé dès 2007, **la reprise observée depuis le mois de mars 2009 est encourageante** : 565 réservations au 1er trimestre 2009, soit **19% de plus qu'au 4ème trimestre 2008**. Ainsi à Marne-la-Vallée, les ventes nettes ont dépassé les 150 logements en mars 2009 alors qu'à peine une trentaine de logements avaient été réservés mensuellement depuis juillet 2008.

La combinaison du doublement du prêt à taux zéro, du pass foncier, de la baisse des taux bancaires et de la baisse des prix permet de résoudre une clientèle de primo-accédants structurellement toujours très importante. A cela s'ajoute l'attractivité du nouveau dispositif Sellier.

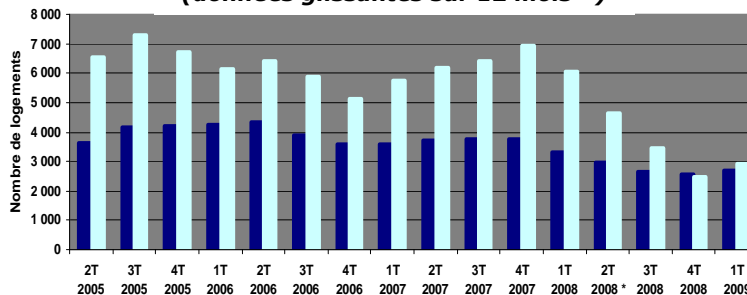
**Logements commencés dans le 77
(données glissantes sur 12 mois *)**



Source: DREIF, SITADEL. Estimation Grecam pour le premier trimestre 2009, par extrapolation des données DREIF de janvier et février 2009.

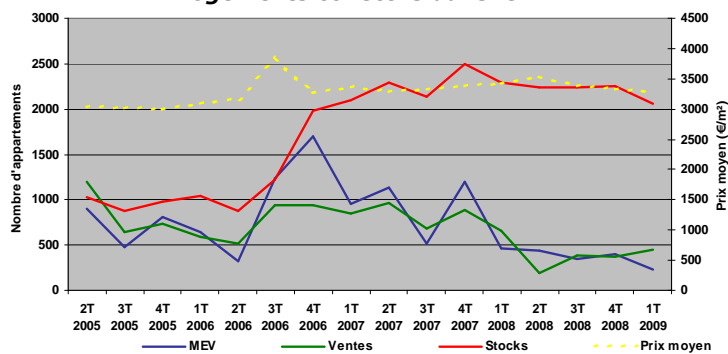
N.B. : des actions sont en cours pour améliorer la fiabilité des données SITADEL.

**Logements autorisés dans le 77
(données glissantes sur 12 mois *)**

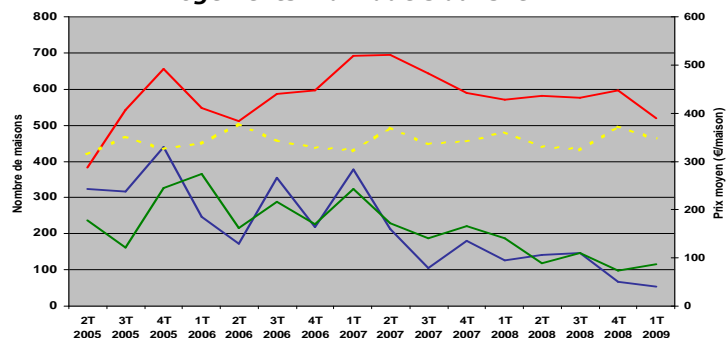


*Le chiffre affiché à chaque trimestre correspond à la somme des 4 derniers trimestres. Cela permet de raisonner en volume annuel, et de lisser les « pics » ponctuels liés à de grosses opérations ou à des rattrapages statistiques (retard dans la remontée des données par exemple)

Logements collectifs dans le 77



Logements individuels dans le 77



* les données affichées à chaque trimestre correspondent à la somme du trimestre en cours et des 3 trimestres précédents

LOGEMENT

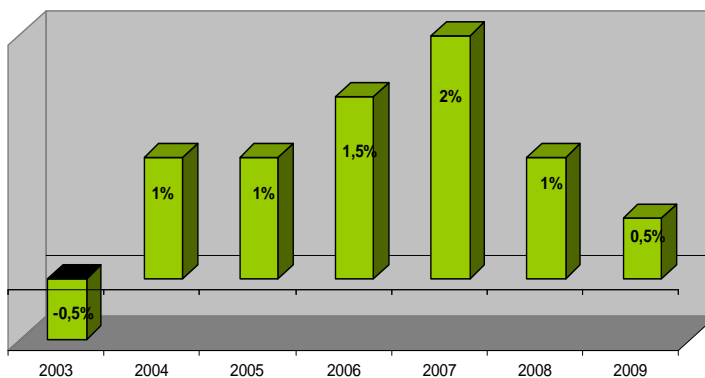
Entretien des bâtiments existants

La pérennisation de la TVA réduite et, surtout, la nouvelle réglementation thermique des travaux d'économie d'énergie sont autant de mesures permettant de **soutenir l'activité entretien-rénovation**.

Le Gouvernement a fixé comme objectif la rénovation des **800 000 logements sociaux les plus consommateurs en énergie d'ici 2020**.

En Ile-de-France, la croissance du chiffre d'affaires de ce secteur s'était ralentie en 2008, après avoir progressée de 2% en 2007. En 2009, elle se maintiendrait à un rythme légèrement inférieur, avec 0,5% sous réserve que les tous premiers effets du Grenelle de l'environnement se manifestent rapidement.

**Évolution du chiffre d'affaires de l'activité
entretien-rénovation dans la Région Ile de
France**



Source: DREIF, SITADEL.

Logement social

Une progression du nombre de logements sociaux financés

Au cours des dernières années, la construction de logements sociaux s'est faite à un rythme d'environ 2000 logements sociaux par an. L'année 2009 voit ce rythme s'accélérer :

- La programmation prévoit pour 2009 la **réalisation de 2800 nouveaux logements sociaux** qui passe par la mobilisation de tous les acteurs pour réduire l'écart entre logements commencés et autorisés.
- Dans le cadre du plan de relance, a été mis en place un programme supplémentaire permettant de soutenir la **cession en VEFA par des promoteurs** d'opérations connaissant des difficultés de commercialisation.

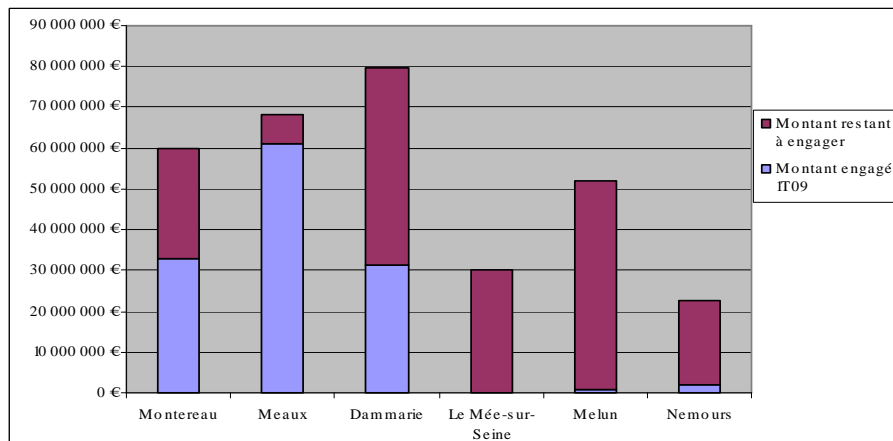
RENOVATION URBAINE

L'accélération du programme de rénovation urbaine.

Le programme de rénovation urbaine seine-et-marnais est aujourd'hui dans sa **phase pleinement opérationnelle**. Les projets de Montereau et de Dammarie-lès-Lys progressent rapidement quand celui de Meaux aborde ses opérations finales. Concernant les trois autres projets, adoptés fin 2008, les opérations qu'ils prévoient doivent être réalisées au cours des 5 prochaines années.

Par ailleurs, dans le cadre du plan de relance, **une capacité d'engagement de 350 millions d'€** s'ajoute en 2009 aux 12 milliards alloués au programme national de rénovation urbaine. Cela se traduit en Seine-et-Marne par la notification par l'ANRU d'une enveloppe supplémentaire de 6 millions d'€, notamment pour des opérations à Dammarie-lès-Lys et à Montereau.

Conventions ANRU dans le 77



Horizon des conventions :

- Montereau : 2009
- Meaux : 2009
- Dammarie : 2011
- La Mée-sur-Seine : 2013
- Melun : 2013
- Nemours : 2013

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Niveau soutenu de la construction de locaux d'activités

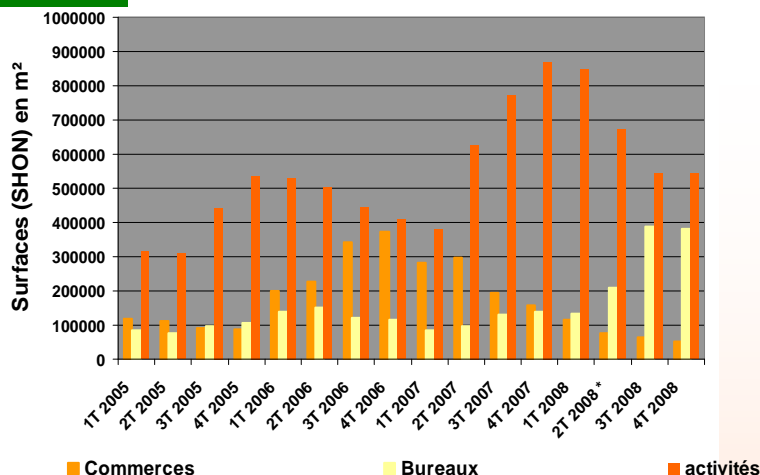
A la différence du logement, la construction de locaux d'activités et de logistique s'est maintenue à un niveau élevé ces dernières années, et la progression des mises en chantier s'est poursuivie en 2008 (521 595 m² SHON lancés, +10% par rapport à 2007). La Seine-et-Marne a ainsi concentré près de 40% des mises en chantier au niveau régional. Pour les 2 premiers mois de l'année 2009, les locaux augmentent de +20% pour les autorisés et de +5% pour les commencés par rapport aux 2 premiers mois de l'année 2008.

La construction de bureaux plus limitée mais stable

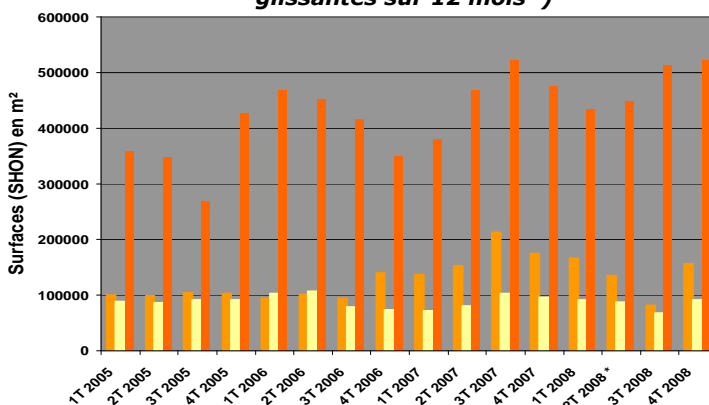
La construction de bureaux est, elle, demeurée stable, avec environ 100 000 m² commencés, soit moins de 10% des surfaces lancées au niveau régional.

La hausse sensible des autorisations de construire pour les surfaces de bureaux observée fin 2008 est à interpréter avec précaution : les **lancements des projets en promotion sont aujourd'hui conditionnés par l'engagement d'un investisseur** (plus deancements « en blanc »). Le « cap » à franchir entre un permis autorisé et un démarrage de chantier est donc plus important aujourd'hui qu'au cours de ces dernières années.

Locaux autorisés dans le 77 (données glissantes sur 12 mois*)



Locaux commencés dans le 77 (données glissantes sur 12 mois*)



*Le chiffre affiché à chaque trimestre correspond à la somme des 4 derniers trimestres. Cela permet de raisonner en volume annuel, et de lisser les « pics » ponctuels liés à de grosses opérations ou à des rattrapages statistiques (retard dans la remontée des données par exemple)

INVESTISSEMENTS DES COLLECTIVITES LOCALES

L'accélération du remboursement du fonds de compensation de la TVA (ramené de 2 à 1 an) pour les collectivités s'engageant, pour 2009, sur un montant d'investissements supérieur à la moyenne de ceux qu'elles ont réalisé sur la période 2004-2007, aura un impact important en Seine-et-Marne : 263 collectivités ont signé une convention pour un **montant total de 828 millions d'€ soit une progression de 75% par rapport à leur niveau moyen d'investissement des années précédentes.**