



# GROUPE INTERSUD

FACILITATEUR DE CHIFFRE D'AFFAIRES

## **Lettre d'information n°94-Juillet 2023**

*Cette lettre vous est proposée par INTERSUD, AFRECO, G2C et GCI et sera diffusée à leurs fidèles clients.*

### **Les métiers du bâtiment confrontés à la morosité des marchés de l'immobilier**

*Qu'il s'agisse du logement ou du secteur tertiaire, le marché de la construction est en chute brutale. Et celui de l'entretien-rénovation se révèle décevant.*

L'optimisme n'est pas de mise dans le secteur du bâtiment. Ainsi, assure la FFB (fédération française du bâtiment) dans sa dernière note de conjoncture, début juillet, la crise du logement neuf s'intensifie encore. La baisse des permis atteint environ 30 % à fin mai (en glissement annuel sur trois mois), et celle des mises en chantiers 18,3 %. Les ventes aux particuliers s'effondrent : -36,5 % à fin avril 2023 pour les vendeurs de maisons individuelles et -41,8 % entre les premiers trimestres 2022 et 2023 chez les promoteurs. Quant aux ventes en bloc aux opérateurs HLM ou aux investisseurs institutionnels, leur chute atteint 13,1 %. En cause, pêle-mêle, l'inflation, la baisse de pouvoir d'achat des ménages et, surtout, la hausse des taux d'intérêt. Cette dernière provoque un tassement des prix du marché, voire une baisse, qui freine considérablement les projets neufs, quand elle ne les met pas carrément en danger.

### **La rénovation énergétique en progression lente**

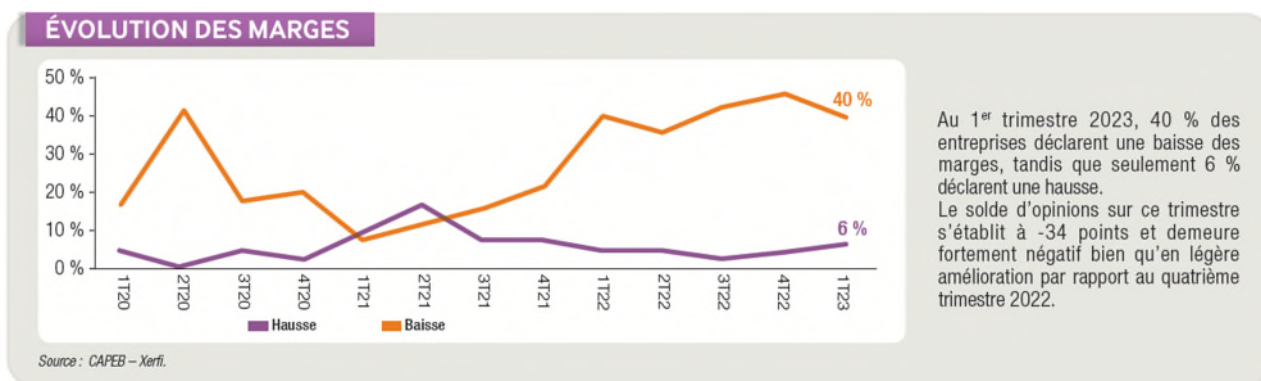
Le marché n'est guère plus réjouissant pour le non-résidentiel neuf. Les surfaces commencées diminuent de 27,2 % et les surfaces autorisées de 9,2 % à fin mai 2023. L'activité en amélioration-entretien ne permet pas de compenser ces bien mauvais chiffres : elle progresse de 1% entre les premiers trimestres 2022 et 2023, après +1,8 % et +2,3 % sur les trimestres précédents. Il en va de même pour la rénovation énergétique : +1,1 % sur un an seulement alors même que l'éradication des passoires thermiques est une priorité nationale...

Les perspectives ne sont pas non plus particulièrement optimistes. Les décisions annoncées début juin par la première ministre Elizabeth Borne à l'occasion de la clôture des travaux du CNR Logement (conseil national de la refondation) (voir encadré) semblent trop timides aux professionnels du bâtiment qui regrettent notamment l'abandon de l'avantage dit « Pinel » sur les investissements locatifs fin 2024. La CAPEB (confédération des petits artisans du bâtiment) a d'ailleurs adressé au Gouvernement 15 propositions pour « simplifier pour dynamiser, lutter contre la fraude et renforcer la crédibilité des dispositifs RGE et CEE, augmenter le nombre d'entreprises en capacité de réaliser des travaux de rénovations énergétiques et

dynamiser la demande des particuliers pour des rénovations énergétiques plus ambitieuses ».

### Des défaillances en hausse

Certes, les carnets de commande sont encore pleins et les trésoreries se sont redressées. Néanmoins, les créations d'entreprises (hors micro-entrepreneurs) diminuent (-17,4%) alors que les défaillances progressent de 35% dans le secteur de la construction au deuxième trimestre, selon les derniers chiffres publiés par Altarea. Dans le détail, le gros œuvre accuse une progression des défaillances de 37%, la construction de maisons individuelles de 18%, le second œuvre de 33%. Quant aux travaux d'installation électrique, d'isolation ou d'étanchéification, ils retrouvent les valeurs de défaillances du deuxième trimestre 2016. Par ailleurs, les agences immobilières sont aussi à la peine, avec une augmentation des défaillances de 104% et le plus mauvais chiffre depuis 2014.



Ces turbulences doivent inciter à la plus grande prudence et à l'analyse fine des capacités de paiement des entreprises. Les analyses du groupe Intersud sont à votre disposition pour vous y aider !

### CNR : 4 grands axes d'action

Les décisions annoncées en clôture du CNR logement, le 5 juin, concernent quatre grands domaines d'actions.

**1-favoriser l'accèsion à la propriété et la mise en location.** Le prêt à taux zéro sera prolongé jusqu'en 2027 et recentré sur l'achat d'un logement neuf au sein d'une opération de logement en collectif, en zone tendue, ou pour l'acquisition d'un logement ancien, en zone détendue, sous conditions de réalisation de travaux de rénovation. Les BRS (bail réel solidaire) seront étendus pour faciliter l'accèsion sociale. Ils permettent de dissocier la propriété du foncier de celle du bâti. Une remise à plat de la fiscalité des locations va être engagée pour favoriser les locations de longue durée.

**2-soutenir la production et la rénovation des logements sociaux.**

L'Etat va signer un pacte de confiance avec les bailleurs sociaux pour engager une

relance de la production de logements sociaux et soutenir les organismes dans le contexte d'augmentation de la hausse du taux du livret A.

**3-Concilier ZAN (zéro artificialisation nette) et production de logements.** Les collectivités devant réduire progressivement le rythme d'artificialisation des sols, l'Etat va lever les freins juridiques à la production de logements compatibles avec les objectifs de sobriété foncière – pour accélérer la transformation des bureaux en logements par exemple – ou encore bâtir une filière d'excellence en matière de construction hors site.

**4-accélérer la rénovation énergétique.** MaPrime Renov va être renforcée et élargie, et le nombre de guichets France rénov va passer de 400 à 1 300. Le prêt avance rénovation va être facilité.

**Intersud**



04 91 19 02 00

**Afreco-G2C**



04 72 88 69 00

**GCI**



04 37 69 71 50