

Conférence de presse de la FFB

L'emploi

Concernant la conjoncture du secteur, les données semi-définitives sur l'emploi en 2016 décrivent l'amorce d'un rebond. De fait, au dernier trimestre et sur un an, les effectifs salariés baissent encore de 9 700 unités, mais l'intérim du bâtiment viendrait compenser. Les perspectives sur le début 2017 amplifient ce mouvement et s'avèrent prometteuse, y compris pour les postes salariés. L'évolution des embauches dans la construction en constitue la première traduction concrète. Après une chute violente de la fin 2013 à la mi-2015, elles se sont progressivement améliorées depuis, au point que le secteur connaît une forte dynamique en 2016, avec + 7,1 % contre + 4,8 % pour l'ensemble de l'économie. De plus, ce sont les contrats longs, CDI ou CDD de plus d'un mois, qui portent ce mouvement, alors que les CDD plus courts baissent de 1,9 %. Si, la croissance se maintient et si l'environnement institutionnel reste favorable, la création d'emploi dans notre secteur sera bien au rendez-vous en 2017.

L'amélioration entretien

Cette évolution de l'emploi doit peu aux travaux sur existant. De fait, le segment de l'amélioration-entretien reste à la peine. La faible évolution des prix de marché, soit + 0,7 % en 2016 et + 0,9 % en glissement annuel sur le dernier trimestre, tout comme l'effondrement des travaux avant relocation pour le segment du locatif privé, ne laissent guère percevoir d'amélioration dans l'immédiat. D'ailleurs, les perspectives déclarées par les chefs d'entreprise sur ce marché ne permettent pas de prévoir une inflexion positive. C'est un véritable sujet d'interrogation, alors que des dispositifs de soutien existent et que la rapide reprise des transactions dans l'ancien depuis la fin 2014 laissaient espérer mieux. Il y a donc bien nécessité de recalibrer et d'amplifier les dispositifs d'incitation existants.

La construction neuve

C'est la construction neuve qui tire l'activité vers le haut. Côté logement, en glissement annuel sur trois mois à fin février 2017, les permis et mises en chantier affichent des

progressions respectives de 15,5 % et 8,5 %. La photographie côté non résidentiel, avec des surfaces autorisées et commencées en hausse de 4,2 % et 6,7 % montre que ce segment embraye à son tour. Le début 2017 renforce donc la tendance de la fin 2016, avec des acteurs dont le moral et les perspectives se redressent progressivement, malgré le contexte politique. Il en va ainsi des ménages interrogés par l'Insee, pour lesquels les intentions d'investir, singulièrement dans le logement et son équipement, ont retrouvé leur niveau d'avant-crise. Il en va de même des entreprises, notamment industrielles, dont les prévisions d'investissement pour 2017 conservent le même rythme que réalisé en 2016, soit + 5 %. Bien évidemment, cette tendance nationale au redressement du neuf doit être nuancée selon les territoires et au sein même des territoires, puisque 80 % des surfaces mises en chantier relèvent des 20 % de communes qui construisent le plus.

Il n'en ressort pas moins que la sortie de crise se diffuse progressivement, en particulier –mais pas seulement– en termes de permis de construire. On en trouve la trace dans le net recul des défaillances en 2016, à – 13,5 % en nombre d'entreprises du bâtiment, toutes les tailles de structure participant du mouvement d'ensemble. On lit encore les effets de l'amélioration générale de l'activité dans celle, très progressive, des prix bâtiment. Cette inflexion reste cependant encore trop modeste pour permettre d'anticiper un réel redressement des marges.

Compte tenu de ces éléments, nous maintenons nos prévisions pour 2017, soit une hausse d'activité de 3,4 % en volume tirée par le neuf et une reprise à + 0,9 % de l'emploi, soit 10 000 postes de plus en solde net.

Deux risques économiques

Deux menaces pèsent sur cette amorce de reprise et donc sur l'emploi.

La première concerne les taux d'intérêt, dont la baisse passée constitue l'un des principaux facteurs explicatifs de la reprise en cours. Ils se relèvent depuis la fin 2016, mais à un rythme très contenu. De fait, la hausse affecte à ce jour les taux d'emprunt d'État, sans réelle répercussion sur les taux clients des établissements de crédit et personne n'anticipe, à ce jour, de réelle accélération à l'horizon de la fin 2017... sauf coup de tabac. Or, les déclarations de nombre d'experts financiers, tant nationaux qu'étrangers, s'avèrent *a contrario* très alarmistes sur les conséquences d'une éventuelle sortie de l'Euro. Une hausse des taux clients de 250 à 350 points de base est le plus souvent évoquée. Il faut être conscient de ce que cela signifie : une hausse de 25 % des mensualités de crédit toutes choses égales par ailleurs. Si cela devait se produire, le blocage des marchés immobiliers serait immédiat, sans parler des autres conséquences.

La seconde menace qui pèse sur 2018 et au-delà, renvoie, elle aussi, à la présidentielle du printemps 2017. La campagne est l'occasion, à travers les programmes logement, de dresser un inventaire des préoccupations.

Je note qu'à ce stade :

- le thème du logement est peu présent, ce qu'il convient de regretter ;
- les différents candidats ont presque tous renoncé en la matière à un objectif chiffré global, tout en insistant sur la permanence et la diversité des besoins en fonction des territoires, même si tous s'accordent à reconnaître que les zones tendues appellent un effort continu de production.

L'inquiétude demeure

Pour le reste, se dégage le souci :

- de réformer, afin de mettre fin aux différentes rigidités et blocages du marché, tels que les droits de mutation à titre onéreux et l'excès de règles et de normes ;
- de préserver la croissance et ce qui marche. Je pense au PTZ et au Pinel, dispositif dont nous nous félicitons grandement ;
- de répondre aux défis à la fois de la crise des quartiers sociaux et de la fracture territoriale, qui suppose d'amplifier les politiques de rénovation urbaine. Encore faut-il que ces préoccupations se traduisent dans des actes, autrement que par des détournements toujours plus massifs des fonds d'Action logement. Si tel devait être le cas, le dispositif ne pourra que disparaître.

Trois oubliés, ou presque, du débat à la présidentielle

Mais, il nous semble que trois autres points constituent les oubliés du débat.

- Côté fédération professionnelle, sur le thème de la simplification, on ne peut que déplorer une grande frilosité. C'est un défi qu'il nous faut relever, y compris à la FFB, d'autant plus important que l'accumulation des règles et normes, en rehaussant prix et coûts, élimine du marché une partie de la clientèle. En d'autres termes, on ne peut se cantonner à demander à l'État un moratoire sur la production de nouvelles normes, sans balayer devant notre propre porte et nous engager avec résolution dans l'élimination du stock des règles celles qui sont superflues.
- Côté transition énergétique, le secteur du logement, en particulier, et du bâtiment, en général, n'a pas à rougir de ses acquis. Le parc a crû de 25 % depuis 1990, alors que les consommations et les émissions de gaz à effet de serre restaient stables. Peu de secteurs peuvent en dire autant ! Là où le bât blesse, c'est que la rénovation énergétique ne progresse que faiblement. Si l'on veut atteindre les objectifs fixés dans le cadre de la stratégie bas carbone, il faut changer de braquet. Or, la lecture des programmes électoraux nous laisse à ce sujet sur notre faim.
- Côté finances publiques, le budget du logement, avec ces 42 milliards d'aide, fait l'objet de toutes les supputations, de toutes les attaques, injustifiées nous semble-t-il. Car, à court terme, pour nous, l'essentiel n'est pas là. Dans l'hypothèse d'une politique hardie de redressement des comptes publics, à quelle hauteur et dans quel domaine ce budget sera-t-il affecté ? Il faut que, sur ces questions, un vrai débat s'ouvre avant les élections. C'est une exigence démocratique.

L'ISF Immobilier, une mauvaise idée

Ce panorama ne serait pas complet sans un mot sur le projet d'ISF immobilier. Certes, notre pays souffre en matière fiscale de nombreux maux, en particulier dans le traitement applicable à l'épargne. Ce n'est pas une raison pour stigmatiser l'immobilier ! Personne aujourd'hui n'est en mesure de nous dire si les biens locatifs seront ou non exclus de cette imposition. Quelle que soit la réponse, le monde de la construction est choqué que l'immobilier soit assimilé à une rente improductive. Un tel raisonnement est erroné et conduira à un désastre. En effet, ne serait-il pas le prélude à une taxation généralisée des « loyers fictifs » ?