

Observatoire du secteur européen de la construction

# Stimuler des conditions d'investissements favorables

Rapport d'analyse

Janvier 2019

# Synthèse

Le présent rapport d'analyse est fourni par l'Observatoire du secteur européen de la construction (European Construction Sector Observatory, ECSO) et vise à donner une vue d'ensemble de l'**Objectif thématique n° 1 (OT1)** « **Stimuler des conditions d'investissements favorables** » de la stratégie de l'Union européenne pour le secteur de la construction à l'horizon 2020. L'OT1 est principalement axé sur la rénovation de bâtiments et les projets de réseaux transeuropéens, qui devraient contribuer à la croissance du secteur de la construction et à la réalisation des objectifs des politiques européennes en matière d'énergie, de transport et de cohésion. La présente analyse offre une vue d'ensemble des tendances des investissements dans et par le secteur de la construction dans les États membres de l'UE (UE-28), et identifie les principaux moteurs et obstacles au chapitre de l'investissement dans le secteur. Elle expose également les politiques qui ont une incidence sur le renforcement de l'investissement dans le secteur de la construction, en particulier dans les marchés résidentiels, non résidentiels et d'infrastructures de plusieurs États membres, et examine les orientations stratégiques possibles pour le secteur dans l'UE-28.

## 1. Paysage de l'investissement dans la construction et dans le secteur de la construction

La situation des investissements dans le secteur de la construction varie selon les États membres. La crise économique continue d'avoir des répercussions dans certains États membres, alors que les mesures d'austérité réduisent les investissements dans le développement des infrastructures publiques dans l'ensemble de l'UE. L'investissement dans le secteur de la construction est influencé par un certain nombre de facteurs qui peuvent être liés à l'économie au sens large ou qui sont propres au secteur.

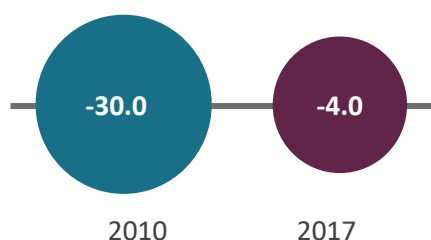


Le ratio de l'excédent brut d'exploitation par rapport à la valeur ajoutée brute des sous-secteurs du secteur de la construction au sens large est globalement plus élevé pour le secteur immobilier que pour les autres sous-secteurs de la construction (fabrication de produits de construction, services de construction et d'architecture étroits) et s'est établi à **77 %** en moyenne pour l'UE en 2015. Le ratio moyen pour les autres sous-secteurs de la construction est autour de **35 %**.

La **solidité de la production du secteur** contribue notamment à des taux d'investissement plus élevés. Elle permet également de comprendre les facteurs fondamentaux qui influent sur la compétitivité. De même, l'**excédent brut d'exploitation** donne une indication de la rentabilité du secteur qui attire également des investissements. D'une manière générale, le chiffre d'affaires et les excédents bruts d'exploitation suivent un schéma similaire, les pays les plus avancés en termes de chiffre d'affaires enregistrant des excédents relativement élevés et ceux où le chiffre d'affaires est faible recueillant de légers excédents.

La **confiance des entreprises** dans le secteur de la construction est une autre mesure essentielle qui permet de mieux comprendre le climat d'investissement dans le secteur. La moyenne pour l'UE-28 a mis en évidence de manière générale une amélioration depuis 2013, ce qui indique que le secteur de la construction est sur la voie d'une reprise.

La confiance des entreprises dans le secteur de la construction selon l'indice moyen de l'UE



## 2. Moteurs de l'investissement dans la construction

La **croissance économique et démographique** requiert la construction de nouveaux **logements et infrastructures publiques**. Ceux-ci nécessitent d'être régulièrement **entretenus et rénovés**, et cela favorise donc les **investissements dans le secteur de la construction dans l'UE**.

Indice des prix des logements dans l'UE, évolution pour la période



Parallèlement, l'**innovation** est un autre indicateur important. Des méthodes de travail innovantes rendent la construction plus efficace en augmentant la productivité du capital et du travail et en réduisant les coûts et les risques associés aux projets de construction. En particulier, les nouvelles technologies émergentes, les nouveaux matériaux, la recyclabilité et la numérisation amélioreront l'efficacité des méthodes de construction et la qualité des bâtiments ainsi que leur sécurité, les conditions de travail et leur compatibilité environnementale. En termes de numérisation, l'utilisation de la **modélisation des informations de la construction (MIC)** offre une plateforme pour la conception, la modélisation, la planification des actifs et la coopération intégrée centralisées pendant la phase de construction. Elle procure à toutes les parties prenantes une représentation numérique des caractéristiques d'un bâtiment tout au long de son cycle de vie, notamment la maintenance, l'occupation, la rénovation et la démolition et permet ainsi de réaliser d'importants gains d'efficacité et d'autres avantages comme moins d'erreurs, moins de retouches et de données de conception.

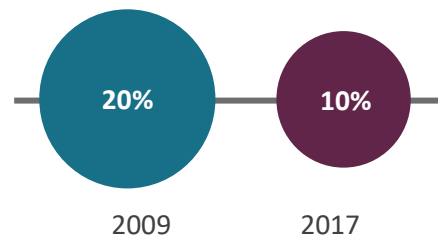
La MIC a le potentiel de générer des gains de productivité, d'économies de temps et de coûts et permet aux entreprises de construction d'évaluer régulièrement leur performance et de faire un suivi adéquat de leurs travaux.

## 3. Obstacles aux investissements dans le secteur de la construction

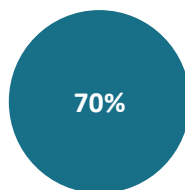
Malgré la reprise de l'activité économique dans le secteur de la construction dans l'UE, un certain nombre d'obstacles à la croissance durable du secteur subsistent toujours. Les obstacles les plus courants à l'investissement sont liés à **l'incertitude réglementaire, à la fragmentation des marchés, à la faiblesse des capacités de planification publique et de préparation des projets**, ainsi qu'au **financement**.

En particulier, les **incertitudes entourant les perspectives d'investissement** dans le secteur jouent également un rôle important dans les décisions d'investissement. Par ailleurs, les **difficultés d'accès au financement, à savoir le crédit bancaire**, touchent particulièrement les petites entreprises et sont souvent considérées comme l'une des principales contraintes au développement du secteur de la construction.

Part des entreprises de l'UE ayant comme problème le plus pressant l'accès au financement



Les entreprises de construction estiment que l'incertitude entourant les perspectives d'investissement constitue un obstacle à l'investissement au niveau national



d'économies liées à diverses mesures d'efficacité énergétique. **Le manque de produits de financement attrayants, les**

**informations limitées sur le parc immobilier et l'utilisation limitée de technologies efficaces et intelligentes** font également partie des facteurs importants qui contribuent à imposer des obstacles aux investissements et/ou à les retarder.



Bien que **l'innovation dans les méthodes de construction** soit l'un des **principaux moteurs de gains d'efficacité** dans le secteur de la construction, sa lente adoption par l'ensemble du secteur et dans l'UE constitue en effet un obstacle à la croissance des investissements. Les inefficacités actuelles sur le chantier de construction se traduisent par moins de bâtiments et à des coûts plus élevés.

Dernier point, mais non le moindre, le **manque de main-d'œuvre** possédant les compétences appropriées figure parmi les principaux obstacles durables à l'investissement dans l'ensemble de l'UE et plus particulièrement dans le secteur de la construction.

Les entreprises de l'UE considèrent le manque de main-d'œuvre comme un obstacle à l'investissement

70%

## 4. Initiatives stratégiques

Afin de maintenir un climat d'investissement stimulant dans le secteur de la construction, les États membres ont mis en place une **série d'instruments, de mesures, de programmes et d'initiatives stratégiques** en vue de soutenir le **marché des bâtiments résidentiels et non résidentiels**, ainsi que pour développer et améliorer les **infrastructures publiques**.

Les **instruments financiers** jouent un rôle important dans les politiques de logement locatif, qui devraient être d'une envergure considérable pour faire une différence durable sur le marché locatif.

En ce qui concerne les **politiques de logement** mises en place dans les États membres de l'UE, l'accent général est basé sur quatre aspects des problèmes de logement que ces politiques visent à traiter:

- les politiques soutenant **l'expansion du parc immobilier résidentiel**;
- les **politiques du logement locatif** pour stimuler les logements sociaux locatifs;
- les politiques pour la **promotion de l'accession à la propriété**; et
- les politiques soutenant les **travaux d'amélioration et de rénovation visant à accroître la performance énergétique des logements**.

Financing for non-residential buildings for public use needs to involve private investments in public-private partnerships.

Pour le marché des bâtiments non résidentiels, un certain nombre de politiques ont été mises en place au niveau national en vue de relancer les investissements dans la construction non résidentielle dans plusieurs États membres. Toutefois, les initiatives nationales en faveur des investissements sont diverses et dépendent de chaque pays. En termes de volume d'investissements, les budgets disponibles prévus par les gouvernements nationaux pour soutenir les politiques de construction non résidentielle diffèrent considérablement d'un État membre à l'autre selon l'ampleur des interventions requises.

Pour ce qui est du **développement des infrastructures publiques**, les États membres s'appuient à la fois sur les politiques de l'UE et sur leurs propres stratégies nationales afin de favoriser les investissements dans les infrastructures. Les infrastructures de transport revêtent une importance particulière puisqu'un réseau bien développé constitue la base de la compétitivité, d'un développement territorial cohérent et de meilleurs débouchés commerciaux. Ainsi, la politique des transports figure depuis longtemps dans les priorités financières au niveau de l'UE, offrant de nombreuses incitations à l'investissement par le biais des Fonds structurels et

d'investissement européens (FSIE), du Fonds européen pour les investissements stratégiques (FEIS), de l'Instrument de garantie de prêt pour les projets de RTE de transport (LGTT) et autres.

## 5. Conclusions

Les efforts futurs devraient porter sur l'élimination des obstacles sous-jacents à l'investissement, notamment les niveaux de risque élevés, la faible productivité, les inefficacités, le manque de main-d'œuvre qualifiée et le manque d'accès au financement afin de maintenir une croissance durable du secteur.

Afin de tirer pleinement parti des investissements potentiels dans la construction, il convient de tenir compte des remarques suivantes:

- **l'accélération de l'intégration de la numérisation et des technologies** et pratiques novatrices dans le secteur de la construction représente un potentiel important en matière d'amélioration de l'efficacité et de la rentabilité du secteur;
- bien que **l'accès au financement des entreprises de construction et des consommateurs** se soit considérablement amélioré depuis la crise économique et financière, il importera de mettre davantage l'accent sur les mesures qui ciblent les obstacles restants pour assurer une croissance continue de l'investissement;
- une focalisation accrue sur les mesures politiques qui **améliorent l'accès au logement** sur les marchés les plus restreints constituera une mesure importante pour soutenir l'activité de construction et améliorer le bien-être de la société;
- le secteur public continuera à jouer un rôle important dans les investissements dans le logement et les infrastructures. Il est donc important que des **instruments financiers novateurs** soient utilisés pour mobiliser des fonds publics et attirer des investissements du secteur privé; et
- globalement, les **politiques en faveur du marché non résidentiel** étaient limitées. Cependant, ces politiques pourraient jouer un rôle important pour remédier à la mauvaise qualité des bâtiments non résidentiels à usage public et favoriser la construction ou la rénovation des hôpitaux, des écoles ainsi que de biens commerciaux ou de commerces, ce qui pourrait favoriser une croissance inclusive.