

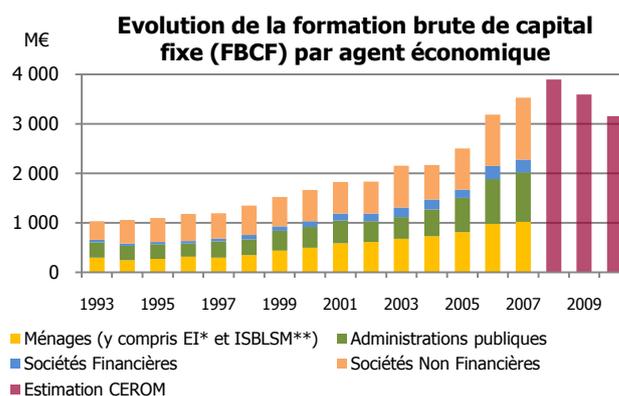
L'investissement à La Réunion : prédominance de la construction

É
C
L
A
I
R
A
G
E

La Réunion est engagée, depuis plusieurs décennies, dans un processus d'amélioration de ses équipements publics et privés. L'investissement constitue donc un des piliers de la croissance économique locale, derrière la consommation des ménages. Il s'appuie notamment sur une demande de logements importante, soutenue par la pression démographique et des mesures fiscales incitatives, mais également sur les grands travaux publics, qui façonnent le paysage réunionnais.

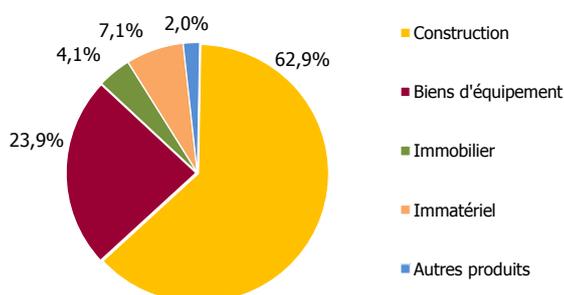
UN INVESTISSEMENT FAVORISÉ PAR LES ALLÈGEMENTS FISCAUX ET LA COMMANDE PUBLIQUE

Deuxième moteur de la croissance à La Réunion¹ après la consommation, la formation brute de capital fixe (FBCF) progresse à un rythme rapide, notamment entre 2004 et 2008 (+ 15,8 % de croissance annuelle en moyenne), avant de se contracter en 2009 et 2010 : respectivement de - 7,8 % et - 12,3 %. Sur la période 2004-2007², les sociétés non financières sont les principaux contributeurs à cette évolution, avec 6,4 points en moyenne chaque année, devant les administrations publiques (5,3 points de contribution) et les ménages (3,4 points).



* Entreprises individuelles ; ** Institutions Sans But Lucratif au Service des Ménages
Source : Insee - CEROM

Répartition de la FBCF par produit



Source : Insee - Comptes économiques définitifs 2007

L'investissement a été particulièrement favorisé par les différentes mesures fiscales de soutien dont bénéficient les économies domiennes depuis plus d'une cinquantaine d'années. La défiscalisation, sous sa dénomination actuelle, est apparue à partir de 1980, avec une succession de lois au rang desquelles figurent la « loi Pons » de 1986, la « loi Paul » de 2000, la « loi Girardin » de 2003 et, plus récemment, la Loi d'orientation pour le développement des outre-mer (LODEOM).

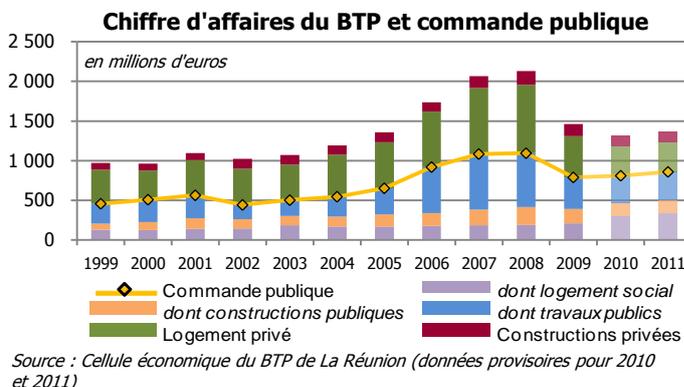
Cet environnement législatif incitatif et la réalisation de grands chantiers ont notamment stimulé l'activité du secteur du bâtiment et des travaux publics. La construction représentait ainsi 62,9 % de l'investissement global en 2007, avec 2,2 milliards d'euros sur 3,5 milliards de FBCF au total.

¹ La FBCF a contribué à hauteur de 3,7 points en moyenne à l'évolution du PIB entre 2004 et 2007, contre 5,2 points pour la consommation sur la même période. Les importations ont contribué négativement (- 1,8 point en moyenne) alors que les contributions provenant des exportations et les variations de stocks sont négligeables.

² Les comptes économiques définitifs ne sont disponibles que jusqu'en 2007. Pour les années plus récentes, les partenaires du projet CEROM (Comptes économiques rapides pour l'Outre-mer associant l'Insee, l'AFD et l'Iedom) réalisent une estimation du PIB et des grands agrégats macroéconomiques dans le cadre des « comptes rapides ».

Le secteur du BTP en bref :

- 9,7 % de la création de richesse en 2007,
- + 14,8 % de croissance annuelle du CA en moyenne entre 2003 et 2008,
- 11,8 % des effectifs salariés en 2009,
- 11,8 % des créations d'entreprises en 2009,
- Près de 5 900 entreprises immatriculées en 2009, dont plus de la moitié ne comportent pas de salarié et un peu plus du tiers moins de 10.

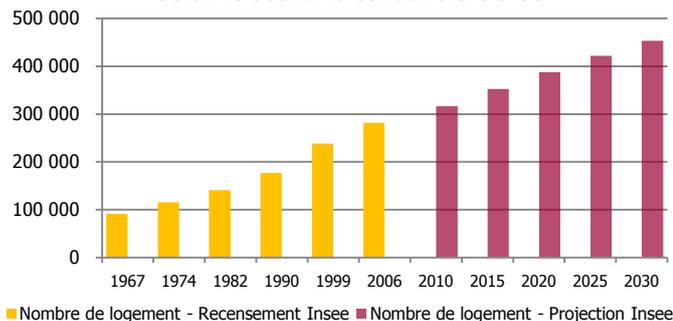


Après plusieurs années de forte croissance, l'activité dans le secteur du BTP s'est très nettement dégradée à partir du milieu de l'année 2008, en raison d'une baisse conjointe de la demande privée de logements et de la commande publique. Cette baisse de l'activité dans le bâtiment et les travaux publics a fortement impacté l'évolution de la FBCF à partir de la fin 2009. Elle s'est également traduite par une contraction d'environ un tiers des effectifs du BTP entre 2008 et 2010, venant effacer intégralement la progression enregistrée entre 2005 et 2008. Mi-2011, le secteur compte environ 17 250 salariés, soit un niveau proche de celui du début de l'année 2005. Les effectifs ont cependant recommencé à progresser timidement depuis le début de l'année.

DES BESOINS IMPORTANTS EN LOGEMENTS

La nécessité d'un programme ambitieux de construction de logements...

Évolution du parc de logements à La Réunion selon le scénario tendanciel 90-99

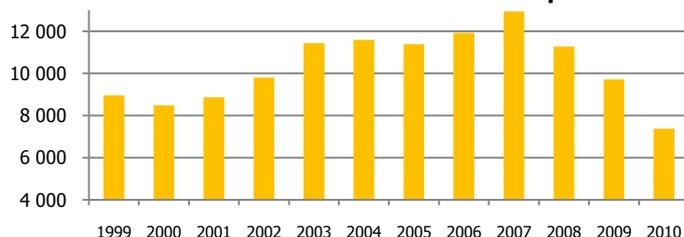


Malgré cette demande structurelle importante, la construction de biens immobiliers ralentit depuis 2008, en lien avec les incertitudes autour de la LODEOM. Les attestations de conformité électrique délivrées par le Consuel, qui permettent d'estimer avec un certain décalage les ventes de biens immobiliers neufs, se replient en 2010 pour la troisième année consécutive (- 24,1 %).

Sur la première moitié de l'année 2011, le nombre d'attestations délivrées s'inscrit en faible hausse par rapport à la même période de 2010 (+ 2,5 %). Les volumes atteints restent néanmoins faibles par rapport au niveau moyen enregistré les années précédentes et ne permettent pas à ce stade d'envisager une véritable reprise.

La Réunion poursuit sa transition démographique et continue d'être l'une des régions françaises les plus dynamiques en termes de croissance de sa population. La progression du nombre de ménages est encore plus soutenue en raison du vieillissement de la population et de la tendance à la décohabitation. Il en résulte un renforcement de la demande de logements, notamment de petites tailles. L'Insee estime, selon le scénario « tendanciel 90-99 » de ses projections démographiques, que le parc de logements devrait compter plus de 453 000 résidences en 2030, soit plus de 170 000 logements supplémentaires par rapport à la situation actuelle. Le nouveau schéma d'aménagement régional (SAR) de La Réunion anticipe pour sa part un besoin de 180 000 nouveaux logements à l'horizon 2030, dont une proportion de 60 % devrait être réalisée sous forme de logements aidés.

Attestations de conformité électrique



Remarque : le nombre d'attestations délivrées au cours d'une année ne reflète pas forcément l'activité de construction de logements de cette même année, compte du tenu du décalage de temps entre la mise en chantier et la fin de ce dernier.

Source : Consuel

... notamment dans le secteur du logement social

Au-delà des besoins à terme cités ci-dessus, les demandes actuelles en logements sociaux sont particulièrement importantes à La Réunion : le nouveau SAR les estime ainsi à environ 25 000 demandes insatisfaites. Pour répondre à l'ampleur et à la diversité de ces besoins en logements sociaux, l'État privilégie dans les DOM les aides à la pierre, regroupées sur une ligne budgétaire unique (LBU) du ministère de l'Outre-mer. Outre la construction neuve de logements sociaux, leur amélioration et l'accession à la propriété, la LBU concourt également à la résorption de l'habitat insalubre. Depuis l'entrée en vigueur de la LODEOM, le logement locatif social neuf bénéficie également des mesures de défiscalisation, qui peuvent se cumuler avec une subvention au titre de la ligne budgétaire unique (LBU).

Des engagements financiers en nette hausse

Les aides de l'État en faveur du logement social ont atteint 206,1 millions d'euros en 2010, en progression de 13,7 % par rapport à 2009. De fait, 106 millions d'euros ont été engagés au titre de la LBU, dont 93,2 d'aides à la pierre. L'impact de la défiscalisation sur le financement du logement social est également significatif avec 100 millions d'euros supplémentaires, dont 59 au titre des opérations financées uniquement grâce à cet apport et 41 en complément de la LBU.

Le niveau élevé de financement par rapport aux années précédentes a permis de relancer la production de logements aidés. Ainsi, 3 563 logements neufs ont été programmés en 2010, soit une hausse de 17,7 % par rapport à l'année 2009, elle-même en augmentation significative puisque les ventes en état futur d'achèvement (VEFA) de programmes dévolus initialement au parc privé et réorientés en logements aidés avaient permis d'augmenter de 40,2 % le nombre de logements financés. Les mises en chantier ont doublé en 2010 pour s'établir à 4 139 logements, grâce aux effets conjugués de cette hausse des programmations et de la forte mobilisation des bailleurs sociaux et des services de l'État pour concrétiser le démarrage des travaux programmés les années précédentes. La Caisse des dépôts et consignations a, dans ce contexte, accordé 350 millions d'euros de prêts aux bailleurs sociaux de l'île, et 1 888 logements sociaux neufs ont effectivement été livrés en 2010, soit + 16,0 % sur un an.

Dotations du Budget Opérationnel de Programme concernant les aides de l'État au logement social

en millions d'euros	2009	2010*
Moyens financiers affectés au logement social (hors PTZ)	93,2	106,1
Logement (aides à la pierre)	71,0	93,2
Accompagnement des politiques d'aménagement (Frafu** - Paq***)	2,0	12,4
Résorption de l'habitat insalubre (RHI)	15,0	0,5
Défiscalisation	0,0	100,0
Plan de relance	5,2	0,0

* Autorisations d'engagements annoncées ; ** Fonds régional d'aménagement foncier urbain ; *** Participation à l'aménagement des quartiers

Source : Direction de l'environnement de l'aménagement et du logement - Conseil Départemental de Habitat à La Réunion

Cette nouvelle impulsion donnée au logement social se répercute dans l'activité du BTP. Alors que le logement social n'a représenté en moyenne que 12,2 % du chiffre d'affaires du secteur sur la période 1999-2009, son poids a doublé en 2010-2011 et s'établit à 25,0 % du chiffre d'affaires en 2011. Au 1^{er} janvier 2010, le parc locatif social compte 53 800 logements, dans lesquels sont logés environ 20 % des ménages réunionnais. Cependant, plus de 22 000 demandes restent en attente auprès des bailleurs sociaux de La Réunion.

LE POIDS DES GRANDS TRAVAUX

Une commande publique rythmée par les grands travaux

Depuis plusieurs décennies, le paysage réunionnais est marqué par de nombreux grands chantiers d'aménagement du territoire, au premier rang desquels figurent le chantier Irrigation du Littoral Ouest (ILO), le Boulevard Sud et la Route des Tamarins. Cela devrait se poursuivre à partir de 2013, avec notamment le projet de nouvelle Route du Littoral.

L'achèvement de chantiers de grande envergure, tel que la Route des Tamarins, et l'abandon ou le report de nombreux projets par les municipalités ont engendré un véritable « trou d'air » dans l'activité du secteur du BTP à partir de la fin 2008. La commande publique, qui progressait en moyenne de 16,9 % entre 2003 et 2008 pour atteindre un pic de 1,1 milliard d'euros en 2008, s'est effondrée en 2009, chutant de 27,9 %. Sur la période plus récente, le marché de la construction publique (hors logement) a continué à se contracter de manière sensible, passant de 225 millions d'euros en 2008 à 180 millions d'euros en 2009, puis à 170 millions d'euros en 2010. Cette baisse a concerné l'ensemble des maîtres d'ouvrages, notamment la Région et le Département, et s'explique principalement par des diminutions d'investissement dans la construction et la réhabilitation de bâtiments d'enseignement, universitaires et culturels. Parallèlement, les investissements en travaux routiers et de génie civil ont également diminué en 2009 et 2010 (respectivement de - 41,2 % et - 15,0 %), notamment en raison de la fin du chantier du Port-Est.

Pour redynamiser la commande publique, la Préfecture a mis en place un haut conseil de la commande publique (HCCP). Cette instance a pour objectif d'évaluer le volume de la commande publique, présent et à venir, et de lever les blocages identifiés (liés à la complexité des procédures de montage financier et à la multiplicité des acteurs). En 2010, la commande publique a très faiblement progressé (+ 2,5 %), grâce au logement social. En 2011, elle pourrait continuer à progresser selon les chiffres provisoires du CERBTP, grâce notamment à une nouvelle augmentation des investissements dans le logement social.

Zoom sur les « grands travaux » publics récents

Le **projet ILO** (Irrigation du Littoral Ouest), dont les premiers travaux ont débuté en 1989, a pour objectif la réduction du déficit chronique en eau de la côte Ouest par rapport à l'Est. Il contribue ainsi au développement agricole, industriel et économique de cette partie du territoire. L'ensemble du projet est estimé à 850 millions d'euros, cofinancé par l'Europe, le Département de La Réunion et l'État. La phase de creusement des galeries souterraines est aujourd'hui terminée, et les travaux sur les réseaux de distribution sont en cours d'achèvement.

Le **Boulevard Sud** (Boulevard Jean-Jaurès), aménagement à 2x2 voies d'une longueur de 9 km, a permis d'améliorer les conditions de contournement par le Sud du centre-ville de Saint-Denis. Débuté en 1989, sa construction s'est achevée en 2008 pour un montant de 250 millions d'euros.

La **Route des Tamarins**, liaison de Saint-Paul à l'Étang-Salé réalisée entre 2003 et 2009, s'inscrit dans le cadre de la politique de grands travaux engagée par la Région Réunion et soutenue par l'État et l'Europe. Elle a permis de désengorger la RN1, très régulièrement saturée sur cette portion. Son coût s'est élevé à 1,1 milliard d'euros.

Un nouveau volet de « grands travaux » lié au Protocole de Matignon

Le Président de la Région Réunion et le Premier Ministre ont signé le 14 octobre 2010 les nouveaux Accords de Matignon, qui remplacent le protocole signé en 2007. Ils portent sur trois projets : la construction d'une nouvelle "Route du Littoral", la réalisation d'un réseau de Transports en Commun en Site Propre (TCSP) et l'aménagement des plates-formes aéroportuaires de Roland-Garros et de Pierrefonds. Le montant total de ces investissements s'élève à 2,2 milliards d'euros, financés par l'État, la Région, l'Europe et la société aéroportuaire.

La Route du Littoral, construite sur la mer, sera partagée entre digues et viaducs sur une longueur totale de 12 kilomètres. Ce projet, dont les travaux devraient débuter en 2013, intégrerait deux voies supplémentaires réservées au futur système de transport collectif TCSP Trans-Eco-Express. Le réseau de TCSP, deuxième projet de ces accords, consistera en un programme de maillage du territoire par des modes de transports collectifs en site propre. L'aménagement des plates-formes aéroportuaires de l'île complète ce protocole. L'objectif est de conforter Roland-Garros dans son rôle d'aéroport international avec la possibilité dans l'avenir d'accueillir l'A-380 et d'orienter Pierrefonds vers les transports régionaux. Une société aéroportuaire intitulée "Comité de coopération des aéroports de l'Île de La Réunion" a été créée et mise en place en juin 2011.

Nouveau protocole de Matignon en millions d'euros

	Route du littoral	Trans-Eco-Express	Plates-formes aéroportuaires	Total
Région	669	101	10	780
État	532	30	20	582
Europe*	248	80	100**	428
FCTVA	151	39	-	190
Société aéroportuaire	-	-	220	220
Total	1 600	250	350	2 200

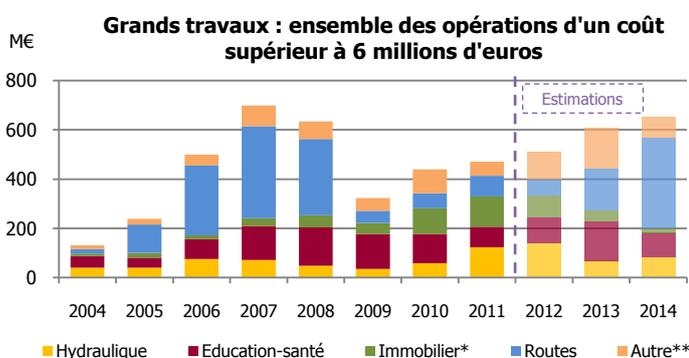
* Fonds Européen de Développement Régional ; ** 20 millions d'euros provenant du FEDER et 80 des Programmes Opérationnels Européens (POE)

Source : Région Réunion

En sus des projets prévus par le protocole de Matignon, d'autres opérations de construction de montants importants sont programmées pour les prochaines années :

- la construction du Pôle Sanitaire Ouest, dont l'objectif est de poursuivre l'amélioration de la qualité des soins à La Réunion, couvrira la période 2013-2015 pour un coût estimé à 145 millions d'euros,
- l'Espace Océan, projet d'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat et d'affaires à Saint-Denis, devrait débuter en 2013. Ce projet est évalué à 300 millions d'euros,
- le projet MEREN (Mobilisation en eau des régions Est et Nord) succédera au projet ILO, sur la période 2014-2018, pour un montant estimé à plus de 150 millions d'euros.

D'autres opérations déjà engagées vont par ailleurs se prolonger sur les années à venir telles que la centrale thermique EDF du Port Est (85 millions d'euros) et le nouveau pont de la rivière Saint-Étienne (100 millions d'euros).



* immeubles de logements collectifs, immeubles de bureaux, ...

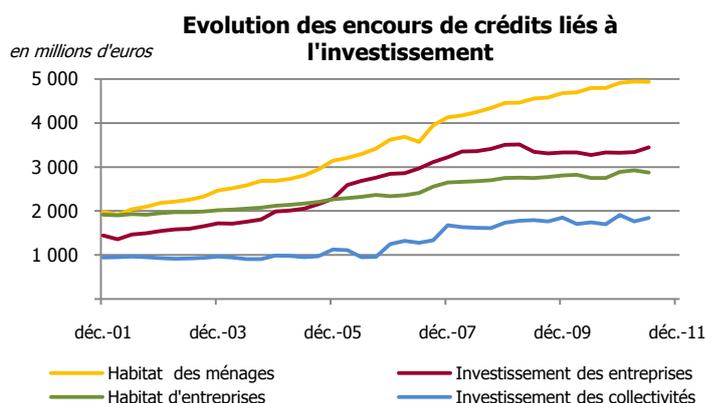
** bâtiments commerciaux et industriels ; infrastructures aéroportuaires ; infrastructures sportives...

Remarque : A compter de 2012, seules les plus grosses opérations sont connues et recensées par le CERBTB à ce stade.

Source : Deal Réunion - CERBTB

LE FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT

Reflète du dynamisme de l'investissement public et privé, les encours de crédits accordés aux différents acteurs économiques ont fortement progressé à partir de 2003, avant de marquer un net ralentissement depuis 2008. L'encours des crédits à l'investissement des entreprises a ainsi progressé en moyenne de 16,9 % par an entre 2003 et 2007, avant de ralentir en 2008 et de se contracter en 2009. En 2010 l'encours s'est stabilisé. Soutenu par les mesures fiscales du « volet logement » de la loi Girardin, l'encours des crédits à l'habitat des ménages a également connu une évolution marquée entre 2003 et 2007 : + 13,7 % de croissance annuelle en moyenne. Depuis 2008, l'encours est moins dynamique mais continue d'augmenter. Du côté des collectivités, la période de fort dynamisme est plus réduite : elle court de 2005 à 2007, avec notamment une très forte progression de 34,0 % de l'encours entre fin 2006 et fin 2007, directement liée à l'investissement dans les grands chantiers au cours de cette période. Concernant enfin l'encours des crédits à l'habitat des entreprises (ensemble des crédits relatif à l'immobilier d'entreprise mais également les crédits promoteurs et les crédits consentis aux sociétés civiles immobilières patrimoniales), sa progression est moins soutenue en moyenne sur la période 2003-2007 par rapport aux autres types de crédits (+ 7,1 %), avec tout de même une année remarquable en 2007 : + 13,7 %.



Source : Surfî (Système unifié de reporting financier)

Toutes les publications de l'IEDOM sont accessibles et téléchargeables gratuitement sur le site www.iedom.fr

Directeur de la publication : N. de SEZE - Responsable de la rédaction : A. BELLAMY-BROWN - Rédacteurs : D. LAURET & M. MORANDO

Éditeur et imprimeur : IEDOM

Achévé d'imprimer le 14 novembre 2011 - Dépôt légal : novembre 2011 - ISSN 1952-9619