

Bâtiment : des évolutions favorables se dessinent

Plus de permis de construire délivrés, plus de logements mis en chantier, et un marché des transactions plus dynamique... Le secteur de la construction retrouve quelques couleurs dans l'île, comme le souligne l'étude de Corsica Statistica parue au tout début de cette année

Le début de la crise sanitaire et le premier confinement, avec la mise à l'arrêt des chantiers, la réduction du nombre de permis de construire et la contraction du marché immobilier ont porté un coup dur au secteur et généré un sentiment d'anxiété très fort parmi les chefs d'entreprise.

Pour autant, « l'effet Covid » appliqué à la construction restera limité dans le temps.

D'ores et déjà, la fin de l'année 2021 laisse entrevoir des perspectives d'évolution favorables, comme le souligne l'étude publiée par Corsica Statistica, le service d'observation et d'analyse socio-économique de l'Agence de développement économique de la Corse (Adec). « Le premier et le second trimestre 2021 sont marqués par un climat général encore perturbé, avec un nouveau confinement moins strict que le premier mais qui fragilise certains secteurs en particulier, celui de la restauration », observent les statisticiens.

Dans ce périmètre bousculé par un flot d'incertitudes, la construction plie à certains égards mais ne rompt pas, loin de là. On limite les dégâts, on affiche « une bonne résistance », au point

de retrouver quelques couleurs. « Certains indicateurs enregistrent même une évolution très favorable : hausse des ventes de logements neufs, maintien des effectifs salariés », constate-t-on.

Dans le même temps, des tendances de fond semblent s'être accélérées. « Si le nombre de créations d'entreprises est en baisse, il demeure supérieur au niveau d'avant-crise et les défaillances poursuivent leur trajectoire baissière », souligne Corsica Statistica. À ce stade, on pourrait même éprouver un avant-goût de croissance. La partie, dans ce cas, se joue du côté de la progression des permis de construire. La dynamique enclenchée « laisse présager un regain d'activité dans les mois à venir. Les permis sont de bons indicateurs des perspectives du secteur à court terme », remarque-t-on.

Ainsi, on observe quelques hausses, sans toutefois égaler les niveaux d'avant-crise. « Le nombre de logements autorisés à la construction, qu'il s'agisse de promotion immobilière, de construction individuelle et le logement social, en cumul sur douze mois, affiche un regain par rapport au précédent trimestre et plus

particulièrement les autorisations de logement individuel pur. Bien qu'en retrait comparativement au 2^e trimestre 2019 et au 2^e trimestre 2020, avec 3 500 permis accordés à fin juin 2021, les autorisations de construire enregistrent une embelie de 9,4 % par rapport au cumul à fin mars 2021 », relève-t-on.

3 946 euros le m² dans le neuf

On redresse doucement la barre concernant le nombre de logements dont la construction a débuté. « Au mois de juin 2021, le nombre de mises en chantier cumulées sur 12 mois s'élève à 3 400 unités dont la moitié de logements individuels. Ainsi, il se stabilise après cinq trimestres de baisse consécutive. En revanche, sur un an, une contraction de 19 % est observée avec une diminution plus marquée en Haute-Corse (- 32 % contre - 5 % en Corse-du-Sud). De même, le nombre de logements commencés se trouve très inférieur à celui de la même période en 2019 soit - 29 % - alors qu'à l'échelle nationale, les niveaux redviennent comparables, - 0,2 % », énumèrent les statisticiens territoriaux.

À mesure que les mois passent, la crise du Covid-19 se fait moins



C'est en Corse-du-Sud que la baisse concernant le nombre de logements en chantier est la plus faible, - 5 %. Autour d'Ajaccio, les grues sont nombreuses - ici au Stiletto. FLORENT SELVINI

sentir aussi s'agissant de la vente de logements neufs. L'activité des transactions enregistre une nette accélération. « À titre d'exemple, avec 1 200 logements proposés à la vente auprès des particuliers dans le cadre de programmes immobiliers au 2^e trimestre 2021, le stock d'inventés se stabilise sur le

trimestre. En revanche, il continue de décroître de façon marquée par rapport à l'année antérieure et au niveau de 2019 : - 22,9 % par rapport à 2020 et - 37,6 % comparés à 2019. Cette baisse est la conséquence d'une hausse des ventes réalisées plus marquée que celle des nouveaux logements proposés à la

vente sur la période. Sur un an, le nombre des ventes a augmenté de 36 % ».

L'achat d'un bien immobilier neuf semble être un enjeu d'avenir pour un nombre croissant de ménages aussi, comme l'attestent « des réservations en hausse depuis le début 2021. En variation annuelle, tous types de biens confondus, les réservations auprès des promoteurs insulaires enregistrent une progression de près de 150 logements. Les logements collectifs constituent plus de 90 % des réservations et du stock proposé à la vente. Au 2^e trimestre 2021, 296 appartements ont été mis en vente, soit 5,3 % de plus que l'année précédente », détaille Corsica Statistica.

Le mouvement tire les prix vers le haut. Compter en moyenne 3 946 euros le m², soit 11 % de plus qu'en 2020 et 450 euros de moins que la moyenne métropolitaine.

VÉRONIQUE EMMANUELLI



Aux Millelli, toujours à Ajaccio, les engins sont également présents. EMILIE RAGUZ

5,3 milliards d'euros de crédits

Le Covid n'a pas freiné les envies d'immobilier dans l'île. Les banques, de leur côté, répondent aux aspirations exprimées. « Après une année 2020 dynamique, l'encours des crédits à l'habitat insulaire continue de progresser au 1^{er} semestre 2021 à un rythme toujours plus soutenu dans un contexte où les taux d'emprunt sont particulièrement attractifs, c'est-à-dire inférieurs à 2 %. Aussi, celui-ci atteint 5,3 milliards d'euros à la fin du mois de juin 2021 et progresse ainsi de 6,9 % sur un an, soit 0,3 point de plus qu'au niveau national », développe-t-on.

Les encours du plan épargne logement (PEL) continue de peser lourd aussi, en dépit de quelques fluctuations. « À la fin du 2^e trimestre 2021, l'encours des PEL s'établit à 836 millions d'euros. Bien qu'il soit supérieur +0,2 % au niveau de l'année précédente -, il enregistre une diminution pour la seconde période consécutive en glissement trimestriel : - 0,4 % par rapport à fin mars 2021. »

La baisse du taux de rémunération ramené à 1 % est de nature à dissuader de nouveaux souscripteurs.

V.E.

L'esprit d'entreprise résiste à la crise

Un solde naturel nettement positif. Le secteur de la construction continue à voir le nombre de ses entreprises s'accroître, même si un examen minutieux des données révèle un rythme de croissance en repli. Ce qui, selon l'appréciation des statisticiens territoriaux, équivaut à « une tendance baissière qui se poursuit depuis 2020 » mais qui va de pair avec « un niveau toujours supérieur à celui d'avant-crise ».

En résumé, « en termes de ratio, pour une entreprise en difficulté, près de huit entreprises voient le jour ». La construction est toutefois poussée par une dynamique plus faible que la moyenne du tissu économique ; soit une entreprise en difficulté pour neuf entreprises créées dans l'ensemble des secteurs marchands non agricoles.

Dans le même temps, les faillites accusent un net recul ce qui, d'emblée, est plutôt rassurant. « Le nombre de défaillances d'entreprise en cumul sur 12 mois glissants continue de décroître. Ainsi, entre les mois de juillet 2020 et de juin 2021, 25 entreprises de la

moins qu'à la même période de l'année précédente et 92 de moins qu'en 2019 », soulignent les statisticiens. Le diagnostic posé est le signe d'une bonne résilience du secteur d'activité. Il est aussi l'illustration « des mesures de soutien toujours en vigueur qui permettent, en effet, de limiter les dépôts de bilan », affirment les observateurs.

À quelques nuances près, le scénario est conforme aux grandes tendances entrepreneuriales à l'œuvre à l'échelon régional mais aussi national. L'année 2021, en dépit du contexte morose, sera l'année des créations d'entreprises et de la baisse sensible du nombre de défaillances. Le constat dressé par le Conseil national des greffiers des tribunaux de commerce est limpide. Selon eux, « une vraie vague entrepreneuriale a déferlé sur l'économie en 2021 venant contre-carrer les craintes tant redoutées d'un mur des faillites. Ainsi, sur la période de janvier à novembre inclus, 540 935 immatriculations au Registre du commerce et des sociétés ont été enregistrées, soit



Plus de créations et moins de défaillances : telles sont les deux grandes tendances identifiées au niveau du Conseil national des greffiers des tribunaux de commerce. ARCHIVES CM

est encore plus marquée pour les plus en plus nombreux à vouloir

de nouvelles immatriculations sur la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 30 novembre et du même coup, une quatrième place dans le peloton de tête des régions, derrière les Hauts-de-France (+ 40,8 %), l'Auvergne-Rhône-Alpes (+ 40,2 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (+ 36,4 %).

Moins de défaillances d'entreprises qu'ailleurs

En parallèle, c'est dans l'île que les défaillances d'entreprises sont au plus bas. « La situation régionale des défaillances d'entreprises est beaucoup plus hétérogène ; quatre régions parviennent tout de même à sortir leur épingle du jeu à un an d'intervalle : la Corse (- 31,4 %), la Normandie (- 26,9 %), la Bretagne (- 26,9 %) et la Bourgogne-Franche-Comté (- 25 %), notent les greffiers des tribunaux de commerce.

En 2021, l'île a cependant enregistré, comme l'ensemble des régions de France, une hausse du nombre des radiations d'entre-

prises : le Grand Est (+ 4,2 %), l'Auvergne-Rhône-Alpes (+ 6,5 %) et les Pays de la Loire (+ 9,2 %). Encore une fois, les disparités régionales peuvent s'expliquer notamment par leur spécialisation dans des secteurs plus ou moins touchés par la crise sanitaire, mais aussi par le dynamisme local lors de la reprise d'activité », assure-t-on à ce stade de l'année.

Reste, à présent, à savoir quel sera l'impact de la défléante Omicron. Les greffiers des tribunaux de commerce se montrent prudents sur le sujet. Ils font état « d'une fâcheuse impression de déjà-vu depuis un peu plus d'un mois et demi. La cinquième vague épidémique et la propagation exponentielle du nouveau variant Omicron replongent le pays dans un climat d'incertitude sanitaire. Bien que l'économie soit de plus en plus résistante face aux vagues successives de la pandémie, les tensions inflationnistes, les problèmes d'approvisionnement ou encore les difficultés de recrutement sont autant d'éléments qui peuvent également entraver la reprise ou, a minima, la

