

Pôle communication
Tél. : 24 66 40

Mardi 4 décembre 2018

Secteur du BTP : perspectives 2019

Le secteur du bâtiment et des travaux publics pèse 900 entreprises, 6 800 salariés et 7 000 travailleurs indépendants. C'est un élément fort de l'économie calédonienne, pourvoyeur d'emplois et acteur du développement.

Après des années fastes d'activité, le secteur du BTP est entré dans une période de ralentissement, suscitant l'inquiétude des professionnels.

Ils l'ont exprimée notamment par une lettre ouverte en date du 1^{er} octobre, dans laquelle les organisations professionnelles et syndicales du secteur du BTP alertaient le président du gouvernement et les élus de la Nouvelle-Calédonie et dressaient un tableau alarmant de la situation.

Dans cette lettre ouverte, les professionnels du BTP listaient un certain nombre de données, contestant les projections du gouvernement en matière de construction de logements sociaux.

Afin d'apprécier objectivement la situation, le gouvernement a mis en place une cellule spécifique, composée de représentants de la Fédération calédonienne du bâtiment et des travaux publics (FCBTP), de l'Ordre des architectes, de la Fédération des agences immobilières du territoire de Nouvelle-Calédonie (FTAI), de la Confédération de l'immobilier en Nouvelle-Calédonie (CINC), des organismes de logements sociaux, des services du gouvernement et de la province Sud.

Cette cellule s'est réunie à plusieurs reprises depuis octobre, à l'initiative du gouvernement, pour d'une part entendre les inquiétudes du secteur, et d'autre part mettre en œuvre des mesures de soutien. La prochaine rencontre aura lieu le 6 décembre.

Le travail conduit par la cellule BTP permet à présent d'avoir une vision éclairée et objective du carnet de commande du secteur pour 2019. Parallèlement, et pour activer ce carnet de commande, un plan d'actions a été rapidement mis au point et adopté en quelques semaines par les élus du Congrès.

Pour pouvoir se maintenir, le BTP estime nécessaire une commande globale annuelle de l'ordre de 80 à 100 milliards de francs (représentant 11 % du PIB calédonien).

Qu'en est-il ?

La commande publique et parapublique 2019

La cellule du BTP s'est attachée à recenser les programmes d'investissement de tous les collectivités calédoniennes, établissements publics et bailleurs sociaux, qui seront mis en œuvre en 2019, et a examiné l'état d'avancement de chacun des projets identifiés.

A l'issue de ce travail, il ressort que **le montant total de la commande publique et parapublique¹ susceptible de démarrer au 1^{er} janvier 2019 s'établit à minima à 55,5 milliards de francs, sans prendre en compte les investissements des communes de Nouméa, Mont-Dore, Païta et Dumbéa, ni ceux des communes des provinces Nord et Îles.**

- ⇒ 50 % de cette commande est représenté par la construction de logements sociaux (28 milliards).
En 2019, au vu des données des 3 principaux bailleurs sociaux (SIC, FSH et SEM Aglo), **770 logements sociaux seront livrés et 1 360 nouveaux chantiers de construction de logements débuteront.**

Cette reprise est le fruit d'une volonté politique forte exprimée depuis 3 ans, destinée à substituer au programme de réhabilitation et de rénovation des squats initié en 2012, des programmes de construction de logements sociaux (cf annexe).

- ⇒ 50 % de la commande publique et parapublique est portée par les projets des collectivités, au nombre desquels on peut citer, pour le compte du gouvernement, de ses établissements publics et de l'État :
- la poursuite de la mise aux normes de la route le long de l'aérodrome de Magenta : sur un chantier de 600 millions de francs, 300 millions de francs restent à engager en 2019,
 - l'extension du Musée de Nouvelle-Calédonie pour un coût de 2 milliards de francs, dont 400 millions de francs en 2019,
 - le marché de l'aérogare de Koné sera engagé en 2019 pour un montant total estimé à 1 milliard de francs,
 - le marché de l'aérogare de Lifou qui représente un marché global de 1,5 milliard de francs démarrera en 2019 avec une enveloppe d'ores et déjà affectée de 860 millions de francs,
 - l'aménagement des locaux du gouvernement au Plexus à Ducos: ce marché de 380 millions de francs sera intégralement financé en 2019,
 - la rénovation de la Bibliothèque Bernheim pour 1,2 milliard de francs,
 - le lancement du chantier du Pont de la Dumbéa pour 1,3 milliard de francs de travaux dont 300 millions de francs en 2019,
 - le chantier de la cuisine centrale du Lycée Petro Attiti : sur un marché de 380 millions de francs, 300 millions de francs seront engagés en 2019,
 - Le centre de détention de Koné : sur un marché de 4 milliards de francs, 900 millions de francs seront engagés en 2019.
 - la rénovation des locaux de la direction des achats du patrimoine et des moyens du gouvernement (DAPM) pour 600 millions de francs en 2019,

¹Inclut la Nouvelle-Calédonie, ses établissements publics, les provinces Nord et Sud, les communes rurales de province Sud, l'État et les bailleurs sociaux.

- la voie de contournement de la piste de l'aérodrome de Koné pour 600 millions de francs en 2019,
- la construction de locaux au Lycée Escoffier pour un total de 850 millions de francs,
- l'école de police de Normandie pour 350 millions de francs,
- la construction des nouvelles agences OPT de la ZAC PANDA et de Koné pour un total de 1,2 milliard de francs,
- la construction du poste 8 au Port Autonome pour 1,3 milliard de francs en 2019 et 1,4 milliards de francs en 2020,
- le Terminal Croisière de la gare Maritime pour 1 milliard de francs en 2019
- la fin de chantier du Néobus : 5 milliards de francs en 2019

Toute la commande publique a été inscrite dans les projets de budget 2019 des collectivités concernées.

La commande privée 2019

Pour activer le carnet de commande privée, le gouvernement a déployé ses efforts, d'une part en faveur de la construction de logements privés, d'autre part en accompagnant des projets d'envergure au titre de la défiscalisation nationale et locale.

➤ Quatre mesures pour soutenir les achats de logements neufs

En écho aux préoccupations du BTP traduites dans la lettre du BTPNC du 1^{er} octobre, plusieurs mesures, portées devant le Congrès, ont été adoptées par les élus le 29 novembre et le 3 décembre 2018. Elles visent à inciter les Calédoniens à faire l'acquisition d'un logement neuf.

- **La baisse de 3,5 % des droits d'enregistrement** : le taux du droit d'enregistrement pour les achats effectués dans le neuf sont réduits, pour une durée temporaire de trois ans, de 4 à 0,5 %. À titre d'exemple, cette baisse de 3,5 % génère sur l'achat d'un bien neuf de 30 millions de francs, une économie d'environ 1,05 million de francs,
- **La réorientation du prêt à taux zéro (PTZ) vers la construction de logements neufs dans le Grand Nouméa**. Seuls les projets de construction seront éligibles au prêt à taux zéro concernant les quatre communes du Grand Nouméa.
- **L'augmentation du plafond de déductibilité des intérêts d'emprunt**, qui passe de 500 000 F à 1 million, pour les acquisitions effectuées entre 2019 et 2021 dans les communes du grand Nouméa.
- **La prorogation de l'exonération des revenus locatifs pour trois années supplémentaires**. Ce régime d'exonération, de 50 % sur le Grand Nouméa, ou de 100 % sur le reste du territoire, aurait dû prendre fin le 31 décembre 2018.

L'ensemble de ces mesures doivent conduire à une relance du BTP dans le logement privé.

La seule mesure PTZ est susceptible de générer une demande de 250 logements neufs en 2019, soit une commande supplémentaire de 7 milliards de francs.

➤ Les dossiers de défiscalisation locale et nationale

Deux projets majeurs, portés par le président du gouvernement et les députés calédoniens devant le ministre de l'Action et des comptes publics Gérard Darmanin, viennent d'être agréés au régime d'aide fiscale nationale et démarreront dès 2019 :

- l'hôtel Hilton Wadra Bay à Lifou (3,4 milliards de francs de travaux), dont la cérémonie de pose de la première pierre aura lieu demain, mercredi 5 décembre,
- le complexe cinématographique MK2 de Dumbéa (2,5 milliards de francs de travaux),
- l'écolodge Beach House à Poum (463 millions de francs).

À noter parallèlement que le rapport parlementaire défendant le dispositif de défiscalisation pour les économies ultramarines a été adopté le 11 juillet 2018 par la délégation des Outre-mer de l'Assemblée nationale. Ce rapport a permis notamment de déconcentrer les procédures d'agrément en Nouvelle-Calédonie, **ce qui permet de réduire les délais d'instructions en deçà de six mois.**

➤ Autres projets d'envergure recensés pour 2019

- La marina de Nouré (9 milliards)
- Le projet Azérad Plaza de la Baie des Citrons (9 milliards)
- Les 2 hypermarchés U (8 milliards)
- Le Carré Rolland (12 milliards de francs).

ANNEXES

OBSERVATOIRE DES MARCHES DE CONSTRUCTION & TP

ANNEE 2019 - Chiffres en MdF

INSTITUTION ORGANISATION	SECTEUR	2019
TOTAL ETAT		1 016
GNC	BATIMENT	5 912
GNC	TP	2 034
TOTAL GNC		6 928
COMMUNES PS	BATIMENT	862
COMMUNES PS	TP	162
TOTAL COMMUNES PS (1)		1 024
ETS PUBLICS	BATIMENT	3 585
ETS PUBLICS	TP	500
NEOBUS SMTU	TP	5 000
TOTAL ETS PUBLICS		9 085
PS	BATIMENT	2 469
PS	TP	3 652
TOTAL PS		6 121
PN	BATIMENT	1 906
PN	TP	1 265
TOTAL PN		3 171
TOTAL ADMINISTRATIONS		27 345
ORGANISMES DE LOGEMENTS SOCIAUX		
PREV LIVRAISONS OLS		10 164
PREV MISES EN CHANTIER OLS		17 926
TOTAL OLS (2 & 3)		28 090
TOTAL COMMANDE PUBLIQUE & PARA PUBLIQUE		55 435

(1) = Opérations BTP des communes rurales de la PS (hors GD NEA) bénéficiant d'un soutien financier de la collectivité provinciale

(2) = valorisation des marchés réalisée avec les volumes de livraisons et de mises en chantier annoncées par les OLS sur la base d'un logement à 22.000.000 XPF

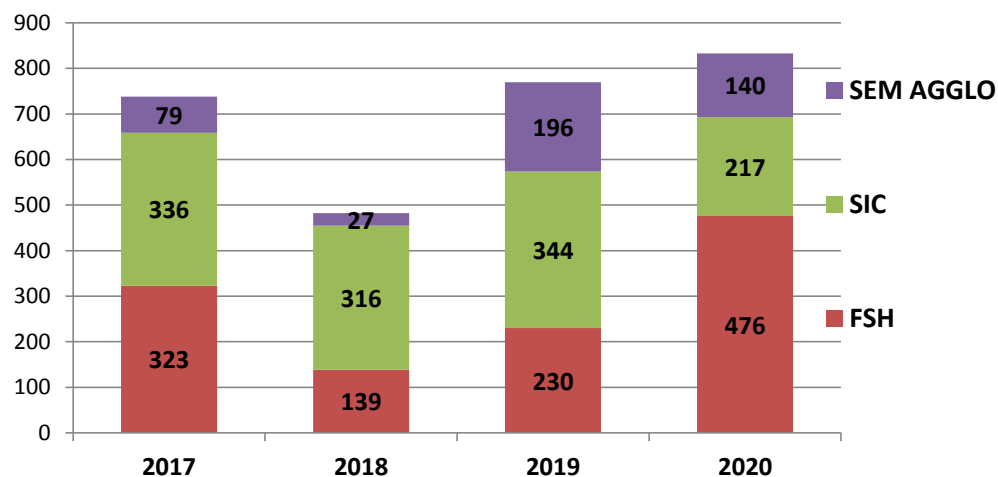
(3) = taux d'exécution des travaux de 60 % (résidences en phase de finition pour les livraisons, lancement des mises en chantier avec VRD, GO....)

LOGEMENT SOCIAL

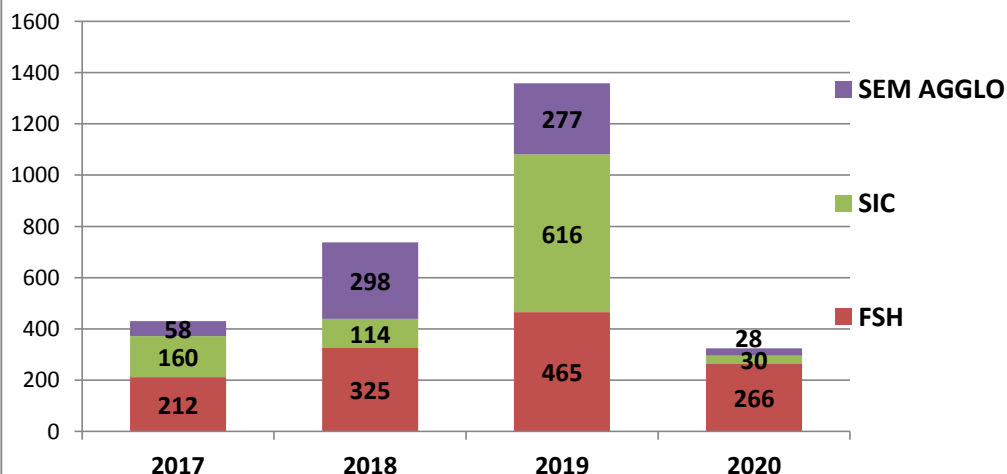
Livraisons	2017	2018	2019	2020
FSH	323	139	230	476
SIC	336	316	344	217
SEM AGGLO	79	27	196	140
TOTAUX	738	482	770	833

Mise en chantier	2017	2018	2019	2020
FSH	212	325	465	266
SIC	160	114	616	30
SEM AGGLO	58	298	277	28
TOTAUX	430	737	1358	324

Livraisons de logements sociaux



Mises en chantier de logements sociaux



Les quatre mesures visant à inciter la construction de logements

Le Congrès a adopté les 29 novembre et 3 décembre dernier, 4 mesures concrètes visant à redynamiser le secteur BTP. Il s'agit d'inciter la construction de logements neufs, et de répondre par là même au besoin de logements en accession à la propriété.

Mesure n°1 : Baisse des droits d'enregistrements

Les droits d'enregistrés actuellement pratiqués pour l'achat d'un bien sont les suivants :

	Régime actuel (hors primo-accédant)
Droit d'enregistrement	4%
Centimes additionnels communaux	3%
Centimes additionnels provinciaux	2%
Taxe hypothécaire	0,30%
Contribution de sécurité immobilière	0,075%
TOTAL	9,375%

Du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2021, les droits d'enregistrements applicables aux acquisitions d'immeubles en VEFA destinées à recevoir l'habitation principale du propriétaire seront les suivants :

	Nouveau Régime
Droit d'enregistrement	0.5%
Centimes additionnels communaux	3%
Centimes additionnels provinciaux	2%
Taxe hypothécaire	0.3%
Contribution de sécurité immobilière	0.075%
TOTAL	5.875%

C'est ainsi **une baisse de droits d'enregistrements 3.5% qui sera appliquée pendant 3 années.**

Par exemple, pour l'achat d'un bien de 30 millions, c'est une économie de plus de 1 million de francs qui sera générée.

Mesure n°2 : Augmentation du plafond de déduction des intérêts d'emprunts

Les particuliers peuvent déduire, dans leur déclaration d'impôt sur le revenu, les intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition ou la construction de leur résidence principale dans les limites suivantes :

- pour les immeubles situés dans les communes de Nouméa, Dumbéa, Mont-Dore et Païta dans la limite de 500.000 francs par an et pour les vingt premières annuités ;
- pour les immeubles situés dans les autres communes, sans limitation de montant et de durée.

Pour les prêts contractés à compter du 1^{er} janvier 2019 et jusqu'au 31 décembre 2021, le plafond de 500 000 F dans le Grand Nouméa sera doublé, et donc porté à 1 000 000 F.

Mesure n°3 : Réorientation du PTZ vers la construction de logements neufs dans le Grand Nouméa

Grâce au Prêt à Taux Zéro (PTZ) mis en place en 2011, près de 3 000 ménages ont pu devenir propriétaires. Ce dispositif permet, en effet, aux personnes ayant des revenus modestes d'accéder à la propriété, la collectivité prenant en charge les intérêts dus à l'établissement bancaire.

Aujourd'hui, la moitié des acquisitions en PTZ concerne l'ancien.

A compter du 1^{er} janvier 2019, dans les communes du Grand Nouméa (Nouméa, Dumbéa, Mont Dore et Paita), le PTZ est réorienté exclusivement vers les nouvelles constructions.

Cet aménagement du dispositif est susceptible de transférer la demande vers 250 logements neufs dans le Grand Nouméa, soit une commande potentielle annuelle d'environ 6 milliards de francs pour le secteur BTP.

Mesure n°4 : Prorogation de l'exonération des revenus locatifs pour les constructions nouvelles

Les revenus fonciers provenant de la location à titre d'habitation de logements de moins de dix ans sont exonérés à hauteur de 50% dans le Grand Nouméa et en totalité en dehors.

Cette exonération devait prendre fin au 31/12/2018, plus précisément pour les logements dont la date d'achèvement intervenait au plus tard à cette date.

Cette exonération de revenus fonciers de 50% (Grand Nouméa) ou 100% (hors Grand Nouméa) est prorogée pour 3 années supplémentaires.