

*Contribuant à hauteur de 6% à la valeur ajoutée du département et regroupant 5,3% de l'emploi salarié, la construction est le cinquième secteur d'activité en terme de richesse produite. En 2004, le secteur concentrait 14% des établissements de l'île selon l'Insee.*

*Les deux segments de l'activité, le bâtiment d'une part et les travaux publics d'autre part, demeurent tributaires à la fois des avantages fiscaux en faveur de la construction neuve privée, de l'importance de la commande publique et du développement du logement social dans l'île. Par ailleurs, l'évolution de la branche est soumise à une contrainte foncière importante sous-tendant la problématique de l'aménagement du territoire.*

*Les indicateurs disponibles montrent une évolution positive du volume d'activité du secteur à la fin des années 1990, suivie d'une régression à compter de l'année 2002 puis d'un timide redressement depuis fin 2004.*

*Du point de vue de leur structure financière, les entreprises de construction se caractérisent en 2004 par un niveau de rentabilité relativement faible, un recours accru à l'endettement par le biais des crédits bancaires courants et un allongement de la durée moyenne des crédits-clients.*

*Au cours des prochaines années, les entreprises de construction devraient pouvoir compter sur les travaux de résorption de l'habitat insalubre entrepris dans plusieurs communes de la Martinique, une demande nouvelle liée au vieillissement démographique et à la décohabitation, une commande publique relativement soutenue et la volonté de renouvellement du parc immobilier pour mieux faire face aux risques naturels. Néanmoins, l'inéluctable raréfaction du foncier constructible constituera une contrainte de plus en plus forte du développement de l'activité.*

## 1-Analyse économique de l'activité de construction

### L'activité de construction : segmentation et sous-secteurs

Les entreprises de la construction ont un code d'activité principale appartenant à la division 45 de la nomenclature d'activité française (NAF). La construction est une activité de mise en œuvre ou d'installation sur le chantier du client. Elle concerne aussi bien les travaux sur des ouvrages neufs que leur rénovation, la réparation ou la maintenance d'équipement. En revanche, la fabrication de matériaux de construction, de menuiseries ou d'éléments à monter ne fait pas partie du secteur de la construction.

Les codes d'activités élémentaires des entreprises peuvent être regroupés au sein de cinq sous-secteurs :

- la préparation des sites,
- la construction d'ouvrages, de bâtiment ou de génie civil,
- les travaux d'installation,
- les travaux de finition,
- la location avec opérateur de matériel de construction.

A des fins d'analyse, l'activité de construction est aussi partagée en trois sous-ensembles correspondant aux segmentations utilisées par les professionnels du secteur : le gros œuvre de bâtiment, le second œuvre et les travaux publics.

### Un secteur clé de l'économie martiniquaise...

Avec une contribution à la valeur ajoutée supérieure de 0,7 point à celle prévalant dans l'hexagone, la construction est une activité essentielle dans le paysage économique martiniquais. La production de la branche, qui avoisinait les 790 millions d'euros en 2002, a progressé de 22% sur dix ans à un rythme annuel moyen cependant inférieur à celui du produit intérieur brut régional (1,1% contre 4,6%).

Entre 1994 et 2000, contrairement à l'évolution observée en Guadeloupe (portée par l'après cyclone Hugo de 1989), la valeur ajoutée produite par la branche a stagné avant d'enregistrer un pic en 2001. L'activité de construction se caractérise par des dépenses d'investissement importantes, dépassant chaque année les 600 millions d'euros.

### Principaux agrégats de la branche construction en 2002

Production de branche 789 millions d'euros		
Consommations intermédiaires 428 millions d'euros	54%	
Valeur ajoutée 360 millions d'euros		46%
Subventions 8 millions d'euros		2%
Impôts et taxes 9 millions d'euros	3%	
Charges de personnel 177 millions d'euros	49%	
Excédent brut d'exploitation 183 millions d'euros		51%

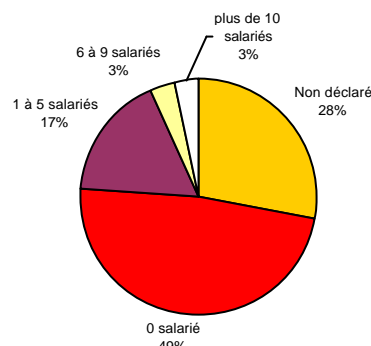
En pourcentage de la production de branche et de la valeur ajoutée  
Source: Insee – Comptes économiques 2002

Au 1<sup>er</sup> janvier 2004, la construction comptait 3 673 entreprises<sup>1</sup> en Martinique. Contribuant à hauteur de 13% à la régénérescence du parc des entreprises du département, le BTP a enregistré 428 créations d'établissements en 2005. Le quart provenait d'opérations de réactivation ou de reprises.

### ...composé pour moitié d'entreprises individuelles sans salarié,

Les entreprises de petite taille constituent l'essentiel des unités composant le secteur de la construction. En 2004, la moitié des entreprises du secteur ne comptaient aucun salarié tandis que seulement 3% d'entre elles employaient plus de dix salariés. Les tensions observées sur le marché du travail en Martinique depuis plusieurs années ont renforcé cette atomisation du secteur, de nombreux jeunes diplômés dans cette branche étant incités à entreprendre dans le but de créer leur propre emploi. Les travaux de finition et d'installation sont les plus concernés par cette alternative au chômage, l'effort d'investissement initial étant plus faible que dans les deux autres sous-secteurs (constructions d'ouvrages et de bâtiments et préparation de sites). De nombreuses entreprises artisanales ont ainsi vu le jour dans la construction. En 2005, 317 créations pures ont été enregistrées dans cette branche, nombre en augmentation de 17% sur un an.

### Répartition des entreprises de la construction par nombre de salariés

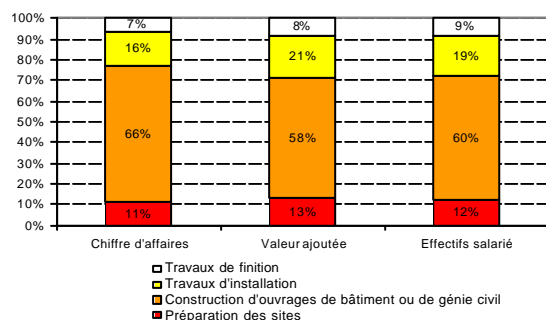


Source : Insee – Fichier Sirene

### ...dont les plus grandes entités oeuvrent dans la construction d'ouvrages et de bâtiments ou de génie civil,

L'enquête annuelle d'entreprises (EAE) de l'Insee divise l'activité de construction en quatre sous-secteurs : la construction d'ouvrages et de bâtiments ou de génie civil, la préparation de sites, les travaux d'installation et les travaux de finition. D'après cette enquête qui s'adresse uniquement aux entreprises employant au moins 10 salariés ou réalisant plus de 800 000 euros de chiffre d'affaires et exerçant leur activité principale dans l'un des sous-secteurs précités, celui de la construction d'ouvrages et de bâtiments ou de génie civil concentre à lui seul plus de la moitié des entreprises répertoriées et regroupe plus de 60% de l'ensemble des salariés de l'échantillon considéré. Il constitue aussi l'activité la plus productive avec une contribution de 58% à la valeur ajoutée de la branche. La richesse produite par salarié dans la construction d'ouvrages et de bâtiments ou de génie civil est supérieure de 240 euros à celle recensée en Guadeloupe. Contrairement aux deux autres DFA, ce sous-secteur comprend, en Martinique, les plus grosses unités productives du BTP en nombre de salariés (23 en moyenne).

### Les sous-secteurs de la construction



Source : Insee – EAE 2003

44 000 euros en Guadeloupe et 62 600 euros en Guyane. Il convient toutefois de mettre ces chiffres en rapport avec la part des travailleurs non salariés dans chaque DFA qui pourrait expliquer les écarts importants observés sur le ratio de valeur ajoutée par salarié.

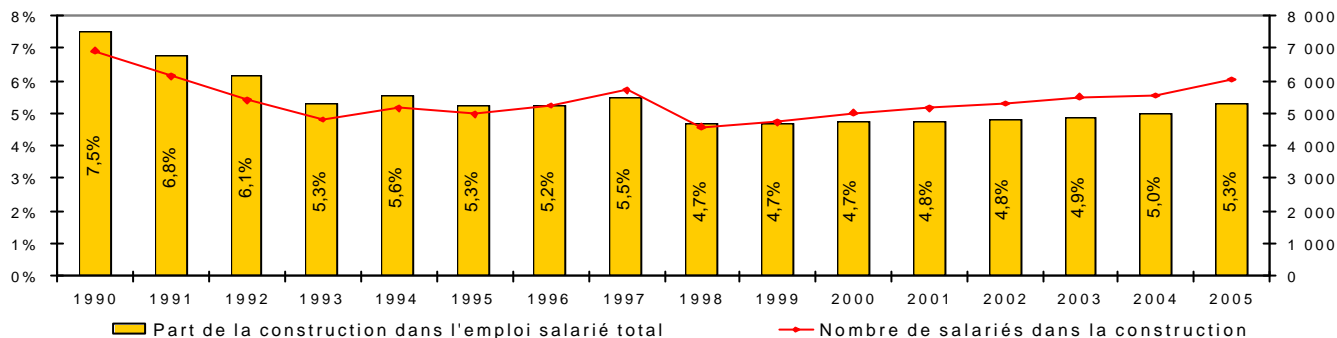
Parmi les entreprises répondantes à l'EAE 2003, les travaux d'installation qui regroupent les activités d'installation électrique, d'eau et de climatisation représentent plus de 20% de la richesse créée. Modeste en nombre d'entreprises, la préparation de sites regroupe seulement 12% de l'effectif salarié mais concentre la plus grande part des investissements (43,5%). Cette proportion se justifie par l'achat et l'entretien d'engins de travaux lourds. Les montants investis dans cette activité en Martinique représentent plus des trois quarts du total des DFA. La préparation de sites représente 13% de la valeur ajoutée totale du BTP martiniquais. Le sous-secteur des travaux de finition se caractérise par une majorité d'entreprises de taille modeste (13 salariés en moyenne) et une valeur ajoutée par salarié d'environ 34 600 euros contre

<sup>1</sup> Répertoire SIRENE de l'Insee

**...relativement dynamique en termes de création d'emploi.**

En 2005, la construction salariait 6 044 personnes, représentant près de 9% de l'emploi salarié du secteur marchand et 5,3% de l'emploi salarié total. Après une diminution régulière au début de la décennie 1990, ce poids s'est stabilisé autour de 5% avant d'entamer une phase de progression continue au cours des sept dernières années. Entre 1999 et 2005, le BTP a enregistré 207 salariés supplémentaires en moyenne annuelle. Cette évolution résulte à la fois d'une croissance de l'activité de construction et d'une régularisation progressive de la forte proportion de non salariés que compte la branche (36% en 1999). La signature le 18 mai 2006 d'une convention martiniquaise de lutte contre le travail illégal dans le secteur de la construction pourrait accélérer le processus de réduction des situations irrégulières à travers la mise en place du badge BTP, moyen d'identification des salariés. A la Réunion, premier DOM à l'avoir adoptée (2003), cette mesure constitue un des éléments ayant permis d'augmenter l'effectif salarié du BTP de 9% en un an. Tous statuts confondus (salariés et non salariés), la branche construction représente plus de 6% de l'emploi total de la Martinique.

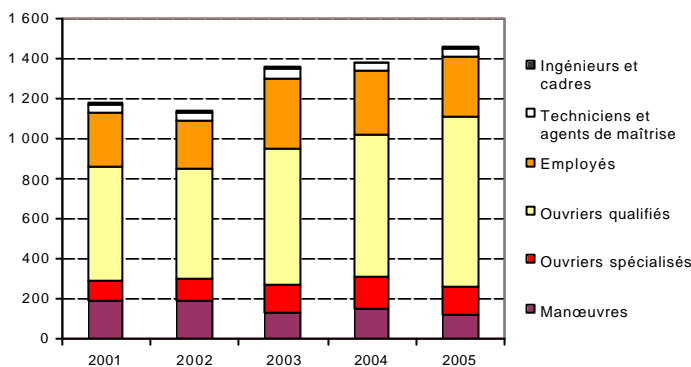
**L'emploi salarié dans la construction**



Source : Insee – Estimation d'emploi au 1<sup>er</sup> janvier

Depuis 2002, le nombre d'emplois proposés par les entreprises du secteur de la construction s'inscrit chaque année en hausse. En 2005, 1467 offres ont été enregistrées par la Direction départementale du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle, soit 6% de plus qu'en 2004. Le secteur génère en majorité des emplois d'ouvriers et d'employés (respectivement 67% et 21% du total) tandis que les postes d'ingénieurs et cadres sont moins recherchés. Les entreprises du BTP ont recours à hauteur de 23% aux emplois aidés. Marquant l'importance de la construction dans l'économie de l'île, 4 263 personnes étaient à la recherche d'un emploi dans cette branche au cours de l'année 2005, soit 9% de la demande d'emploi totale.

**Offres d'emploi enregistrées dans le BTP**



Source : Direction départementale du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DDTEFP)

## 2- Une activité conditionnée par les politiques publiques

### Les avantages fiscaux

Les entreprises martiniquaises du BTP ont pu bénéficier de la volonté d'amélioration du parc immobilier de l'île développée par les pouvoirs publics depuis la fin des années 1980. Face à une demande croissante de logements, l'Etat et les collectivités territoriales ont mis en œuvre des politiques publiques actives. Ainsi, les aides à l'emprunt et les avantages fiscaux mis à disposition des particuliers ont stimulé leur effort d'investissement dans la construction neuve. Le premier dispositif fiscal d'aide à l'investissement immobilier adopté à la Martinique date de 1986. Dénommé loi Pons, il permettait aux particuliers investissant dans un bien immobilier neuf destiné à être loué de bénéficier, sous certaines conditions, d'abattement fiscaux. Cette loi a été abrogée en 2001 et remplacée par un nouveau mécanisme fiscal, connu sous le nom de loi Paul. Inspiré des mêmes principes que ceux de la loi Pons, il permet, dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers neufs, de bénéficier de réductions d'impôts équivalant à 25% du montant de l'investissement jusqu'au 31 décembre 2006. Votée le 21 juillet 2003 et applicable durant 15 ans, la loi Girardin renforce le dispositif de défiscalisation en place. Ainsi, deux principes s'appliquent selon que la construction ait débuté ou non avant la date de publication de la loi Girardin. Si la date de construction est antérieure au 23 juillet 2003, le dispositif de la loi Paul est retenu. Dans le cas contraire, la loi Girardin s'applique. Cette dernière a permis le relèvement<sup>2</sup> des taux de défiscalisation et les plafonds du prix au m<sup>2</sup>.

En dépit des difficultés de mesure de l'impact de l'ensemble des politiques publiques incitatives en matière

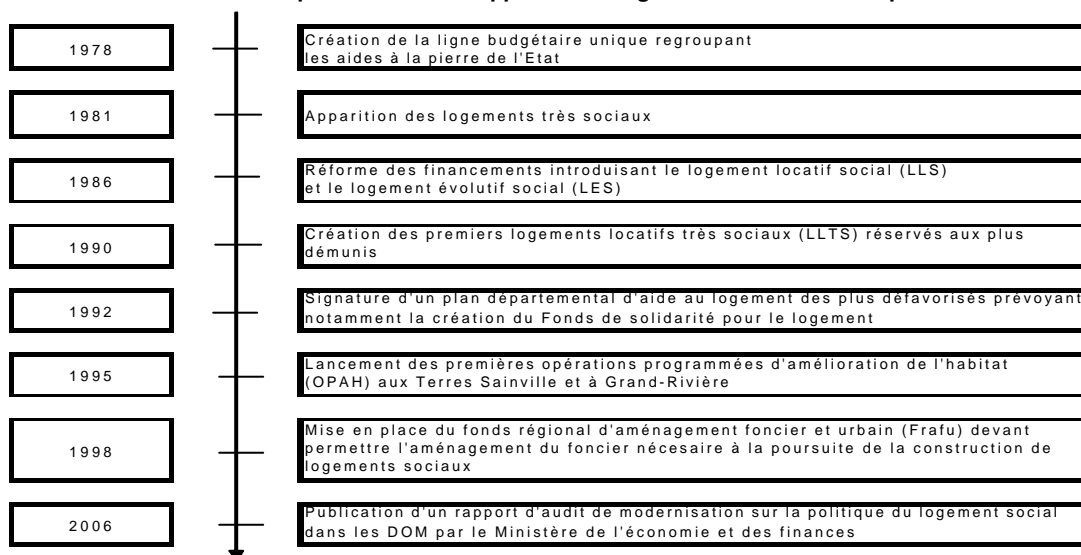
<sup>2</sup> Les taux de défiscalisation ont été portés de 25% à 40% pour les logements locatifs libres et de 40% à 50% pour les logements locatifs intermédiaires. Les plafonds du prix sont passés de 1525€/m<sup>2</sup> en 2000 à 1750€/m<sup>2</sup> en 2003.

d'immobilier (estimation du coût global des mesures engagées, évaluation des effets indirects...), il apparaît que la mise en œuvre des dispositifs de défiscalisation s'est accompagnée d'une progression notable du parc de logements entre 1990 et 1999. Pour mémoire, 32 420 logements ont été construits sur cette période. Ce dynamisme semble s'être essoufflé au cours des dernières années : 2840 logements neufs privés ont été autorisés en moyenne annuelle entre 2000 et 2002 contre 2601 entre 2003 et 2004. Les effets escomptés des dispositifs censés dopper le marché de l'immobilier neuf semblent trouver leurs limites dans les freins économiques à l'accession à la propriété des jeunes adultes, une raréfaction et un coût élevé du foncier constructible, l'insuffisance de voiries et réseaux divers impliquant souvent une surcharge financière pour l'investisseur.

## Le logement social

Au cours de la dernière décennie, l'activité de construction a aussi été portée par le développement du logement social. Bénéficiant d'aides gérées par le Conseil départemental de l'habitat, le parc immobilier social est organisé par les bailleurs sociaux, les sociétés SIMAR, OZANAM, SMHLM et SEMAFF. Marquant l'importance de l'activité de ces dernières dans l'économie de l'île, leur encours de crédits bancaires s'est établi à 902,3 millions d'euros en 2005, soit le quart des crédits bancaires totaux distribués aux entreprises martiniquaises. Quelques grandes étapes ont marqué le développement du logement social à la Martinique au cours des deux dernières décennies. Elles sont présentées dans le tableau ci-dessous. L'ensemble de ces mesures a permis de répondre à une demande accrue de logements et a abouti à la création d'un parc locatif social qui concerne aujourd'hui plus de 11 000 ménages. La demande reste cependant importante et des besoins nouveaux apparaissent, liés notamment à la décohabitation familiale et à la mobilité professionnelle. Au cours des prochaines années, l'activité de construction devrait donc encore pouvoir s'appuyer sur la volonté d'amélioration du parc immobilier social. En effet, en dépit d'une baisse continue du nombre de logements locatifs sociaux autorisés depuis 2001 et un engagement mesuré de l'Etat en raison de l'évolution défavorable de la ligne budgétaire unique, le logement des plus démunis et la résorption de l'habitat insalubre figurent parmi les objectifs prioritaires des politiques publiques en Martinique.

### Grandes étapes dans le développement du logement social en Martinique



Source : Aduam, DDE, Minefi

## La commande publique

### Poids relatif des maîtres d'ouvrage dans la commande publique

	2003	2004	2005
Collectivités territoriales	26,0%	47,0%	42,8%
Groupements intercommunaux	15,9%	3,8%	22,5%
Communes	15,3%	14,8%	15,8%
Etat	1,1%	2,8%	3,7%
CCIM	9,9%	1,5%	3,1%
Constructeurs sociaux	28,4%	15,2%	9,2%
Hôpitaux	1,8%	9,1%	2,7%
Autres	1,6%	5,8%	0,2%
<b>Total de l'investissement (millions d'€)</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
	<b>221,6</b>	<b>187,0</b>	<b>253,1</b>

Source : Cellule économique du BTP

L'activité des entreprises du bâtiment et des travaux publics est fortement dépendante des chantiers publics lancés par les organismes publics de l'île. En conséquence, l'anticipation des marchés par les entreprises de la construction est essentielle à leur organisation et à la mise en œuvre de leur projet d'investissement. Une enquête réalisée annuellement par la cellule économique du BTP auprès des maîtres d'ouvrage publics permet de connaître les montants des attributions de marché. Au 31 décembre 2005, le

montant partiel<sup>3</sup> des marchés attribués à la Martinique atteignait 253 millions d'euros et laissait apparaître une prédominance des travaux lancés par le Conseil général et le Conseil régional, engageant respectivement 72 millions d'euros et 36 millions d'euros, un poids important des chantiers ouverts par les groupements intercommunaux, une stabilité de l'investissement communal et un recul des constructeurs sociaux.

L'augmentation notable des fournitures et prestations des maîtres d'œuvres, multipliées par quatre en deux ans, permet d'envisager une hausse de la commande publique en 2006. La municipalité de Fort-de-France prévoit un

<sup>3</sup> Le taux de réponse à l'enquête de la cellule économique du BTP est de 40% pour l'année 2005.

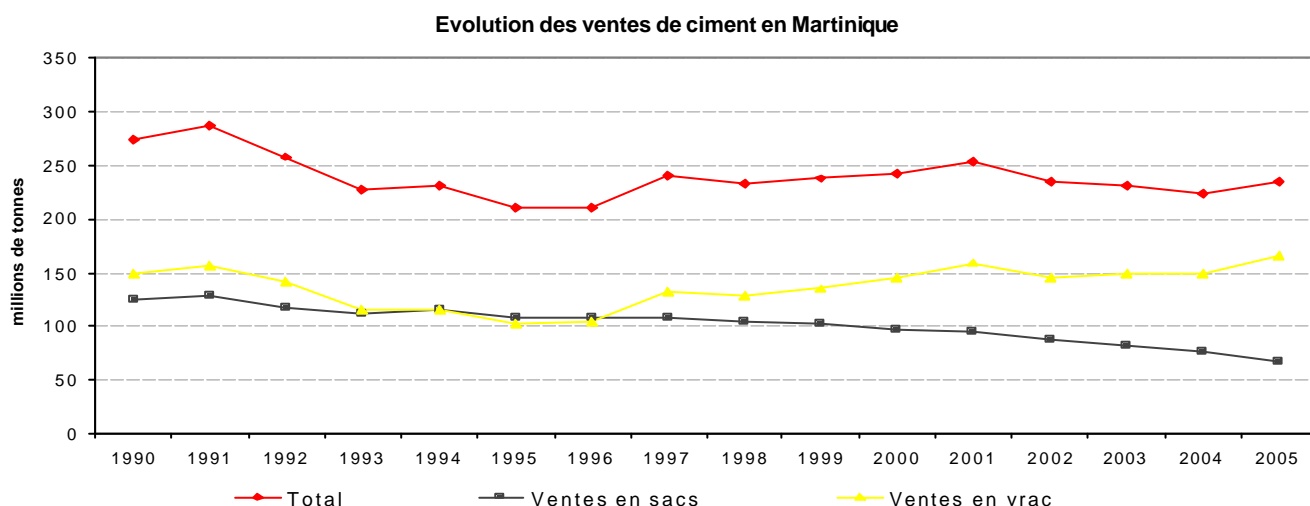
soutien conséquent au secteur de la construction puisqu'en 2005, elle a donné le coup d'envoi de la rénovation de la ville. Ce vaste chantier quinquennal est estimé à 150 millions d'euros. Les entreprises de construction pourront aussi s'appuyer dans les prochaines années sur un autre projet de construction visant à faire de Fort-de-France un pôle d'attraction régional. Deux ans et demi de travaux sont prévus pour la réalisation d'un complexe situé à la Pointe Simon composé d'un centre d'affaires de vingt étages, d'un immeuble haut de gamme et d'un hôtel de deux cents chambres. D'autres chantiers publics d'envergure impulseront dès 2006 l'activité du BTP : des travaux de bâtiment à l'université des Antilles et de la Guyane, l'agrandissement du centre pénitentiaire du Ducos, la rénovation de la Place de la savane à Fort-de-France. L'aménagement du territoire constitue ainsi un pilier de l'activité de la branche.

### 3- Principales évolutions de l'activité de construction

Les indicateurs disponibles permettant d'apprécier l'évolution de l'activité de construction sur le long terme mettent en évidence un secteur dynamique à la fin de la décennie 1990, morose entre 2002 et 2003 puis amorçant un redressement en 2004.

#### Une phase de régression à partir de 2002...

L'évolution des ventes de ciment entre 1990 et 2005 fait ressortir un secteur bien portant au tout début de la décennie 1990. Le pic de 287 millions de tonnes de ciments vendues en 1991 ne sera d'ailleurs plus jamais atteint. Après une phase de décroissance entre 1991 et 1995 (-5% en moyenne annuelle) liée à une évolution défavorable des finances publiques, l'activité du secteur s'est progressivement redressée. L'année 1997 a été particulièrement dynamique, en raison de l'intensification de la commande publique (construction du centre culturel de Fort-de-France, du Palais des congrès de Madiana, de l'échangeur de Californie, des archives départementales...). Cette évolution s'est poursuivie à la fin des années 1990, avec le démarrage de nombreux chantiers d'envergure (terminal de la pointe des grives, palais de justice, élargissement de l'autoroute, aménagement du front de mer de Fort-de-France).

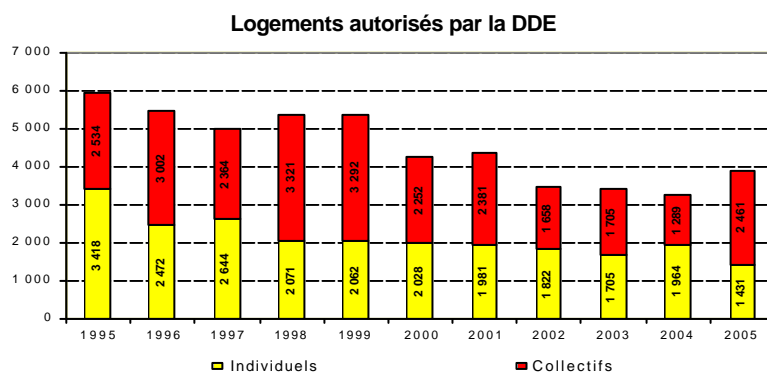


Source : Ciments Antillais

En 2002, les ventes de ciment ont chuté après trois années particulièrement favorables. De même, le nombre de logements autorisés par la DDE s'est réduit de 20,2%. La diminution des ventes de ciment a persisté en 2003 mais elle a été plus prononcée pour les ventes en sacs, d'ordinaire dévolues aux particuliers.

#### ...rompue par un redressement dès la fin de l'année 2004

Rompant avec cette tendance, l'année 2004 a été porteuse dans le gros œuvre et les travaux publics grâce à la relance de la commande publique. Le fléchissement des ventes de ciment s'est ainsi légèrement atténué en fin d'année (+2% entre le premier et le second semestre). Le nombre de logements individuels neufs autorisés par la Direction départementale de l'équipement (DDE) a progressé de 15% sur un an tandis que l'habitat collectif, dont une part notable est représentée par le logement social, régressait de 24%.

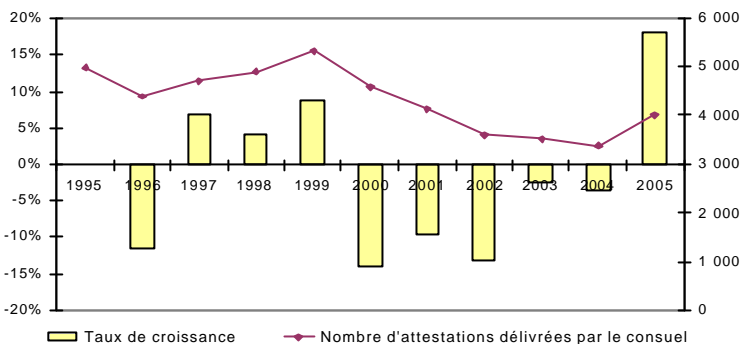


Source : Direction départementale de l'équipement



Le redressement de l'activité de construction apparaît plus net en 2005. Les ventes de ciment en vrac, en retrait de 1% l'année précédente, ont enregistré un regain de 12% tandis que les ventes aux particuliers continuaient de chuter (-11%). L'amélioration des ventes de ciment observée dès le début de l'année 2005 est clairement retranscrite dans les statistiques du nombre de logements autorisés par la DDE. Ils se chiffrent à 3892, s'inscrivant en hausse de près de 20% sur un an tandis que, parallèlement, le Consuel a délivré 18% d'attestations de conformité de plus qu'en 2004.

### Attestations délivrées par le Consuel



Source : Consuel

### Indicateur synthétique de conjoncture du secteur de la construction

A partir du suivi des indicateurs conjoncturels collectés (logements autorisés par la DDE, ventes de ciment, attestations du Consuel) et des résultats de l'enquête de conjoncture qu'il effectue auprès d'un échantillon de chefs d'entreprise de l'île, l'ledom a réalisé un indicateur synthétique de conjoncture<sup>1</sup> (ISC) appliqué au secteur de la construction. Cet ISC fournit une estimation de l'activité de construction sur les années récentes, la production de la branche figurant dans les comptes économiques de l'Insee étant publiée avec un décalage de trois années. Cet indicateur permet de porter une appréciation globale sur l'activité du secteur. Comme le montre le tableau ci-contre, son analyse conduit à penser que les années 2004 et 2005 ont été plutôt favorables dans le secteur de la construction.

### Indicateur synthétique de conjoncture

	Croissance estimée de la production BTP (ISC ledom)*	Croissance (en volume) de la production de la construction dans les comptes économiques de l'Insee
1998	↗	12,3%
1999	↗	1,1%
2000	↘	-0,2%
2001	↗↗	7,5%
2002	↘↘	-6,5%
2003	↗	nd
2004	↗	nd
2005	↗↗	nd

Source : ledom, Insee

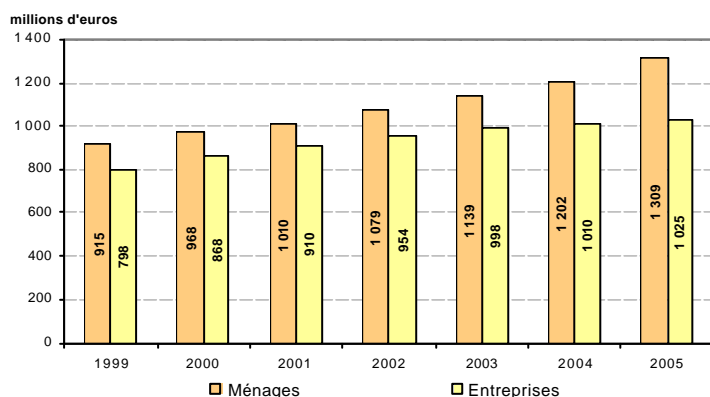
- ↗↗ : activité en forte hausse
- ↗ : activité en hausse
- ↘ : activité en baisse
- ↘↘ : activité en forte baisse

\* Sens de variation de la croissance estimée de l'activité

<sup>1</sup> Ces travaux sont effectués dans le cadre du projet Comptes économiques rapides pour l'outre-mer (CEROM) réunissant l'Insee, l'AFD et l'ledom.

### Une progression continue de l'investissement immobilier

#### Encours de crédits à l'habitat



Source : ledom

Les encours de crédits immobiliers octroyés aux ménages et aux entreprises par les établissements de crédits installés ou non localement a atteint 1309 millions d'euros à fin 2005. Entre 1999 et 2005, il a progressé en moyenne de 6,1% chaque année (contre 9,9% dans l'hexagone). De leur côté, les entreprises martiniquaises bénéficient d'un encours de 1 025 millions d'euros de crédits immobiliers (tous établissements de crédit confondus), un montant en augmentation continue sur les cinq dernières années (+4,3% en moyenne annuelle contre 5,5% en France hexagonale).

Les encours de crédits immobiliers octroyés aux ménages et aux entreprises par les établissements de crédits installés ou non localement ne reflètent qu'en partie l'évolution de l'activité de construction, l'ensemble des concours étant destinés au financement de la construction de logements mais aussi à l'acquisition de logements existants. Ces encours suivent une progression continue entre 1999 et 2005. Comme dans l'hexagone, les investisseurs peuvent bénéficier, en Martinique, de prêts aidés ou réglementés : le prêt à taux zéro, le prêt à l'accession sociale et les prêts épargne-logement (CEL, PEL). Progressant de 8,9% par rapport à décembre 2004, l'encours des crédits à l'habitat octroyés aux ménages martiniquais par les

## 3- Analyse financière des entreprises du secteur en 2004

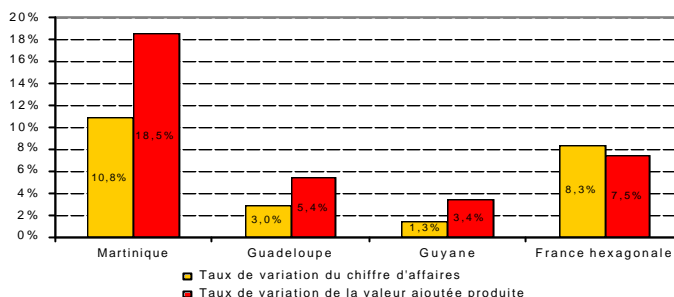
L'analyse qui suit repose sur l'examen par l'ledom et la Banque de France du résultat comptable et du bilan fonctionnel moyens des exercices 2003 et 2004 de 21 entreprises de construction en Martinique, représentant 24% de la valeur ajoutée des entreprises du BTP couvertes par l'Enquête annuelle d'entreprise 2003 de l'Insee. Le chiffre d'affaires de l'échantillon atteint 100,3 millions d'euros en 2004.

## Niveau d'activité et moyens d'exploitation

Entre 2003 et 2004, l'activité de construction en Martinique, mesurée en termes de chiffre d'affaires et de valeur ajoutée, s'est révélée plus dynamique que dans l'hexagone. Avec un taux de variation de la valeur ajoutée supérieure de 11 points au taux national et une croissance du chiffre d'affaires dépassant les 10%, les entreprises considérées dans l'échantillon ont connu une croissance particulièrement soutenue en 2004, faisant de la Martinique le DFA le plus dynamique dans cette branche d'activité et ce, en dépit d'une évolution atone des principaux indicateurs conjoncturels. Avec un ratio d'équipement par salarié en régression de

près de 2580 euros sur un an et un coefficient de capital constant, le dynamisme observé dans le secteur ne semble pas s'être accompagné d'un accroissement de l'effort d'investissement déjà conséquent l'année précédente. En 2003, les entreprises de la construction, anticipant l'ouverture de chantiers d'envergure en cours d'année 2004, avaient en effet augmenté leurs immobilisations corporelles brutes et leurs investissements en matériel et outillage respectivement de 10% et 4%. En dépit de cette réduction du taux d'équipement par salarié en 2004, le rendement de la main d'œuvre a progressé de 7,5% pour s'établir en moyenne à 54 500 euros.

Croissance de l'activité de construction entre 2003 et 2004



Source : Banque de France, ledom

## Résultats et indicateurs de rentabilité

Rentabilité des entreprises de la construction (%)

	2003		2004	
	Martinique	France hexagonale	Martinique	France hexagonale
<b>Indicateurs de rentabilité</b>				
Taux de marge brute d'exploitation	6,2	6,9	5,4	6,7
Rentabilité brute du capital d'exploitation	24,2	28,5	15,8	27,7
Taux de marge brute globale	6,8	7,7	5,9	7,4
Rentabilité brute globale	18,7	24,8	12,8	23,5
Taux de marge commerciale	17,2	34,9	18,7	35,8
<b>Répartition du revenu global</b>				
Personnel	75,4	79,3	76,4	79,5
Etat	5,8	6,4	6,4	6,6
Prêteurs	1,4	1,2	1,5	1,1
Dividendes	3,2	3,6	3,1	3,7
Autofinancement	13,4	9,0	10,5	8,6

Source : Banque de France, ledom

Les indicateurs de rentabilité font apparaître des résultats d'exploitation moins satisfaisants en 2004. La progression de l'excédent brut d'exploitation (EBE) ayant été moins vive que celle du chiffre d'affaires, le taux de marge brut d'exploitation (EBE / chiffre d'affaires) a diminué de 0,8 point. La rentabilité brute du capital d'exploitation fléchit de 8,5 points sur un an pour s'établir à 16% (contre 28% dans l'hexagone). Par ailleurs, le poids des charges de personnel et celui des impôts sur le bénéfice dans le revenu global se sont accrues en 2004, s'élevant respectivement à 76,4% et 6,4%.

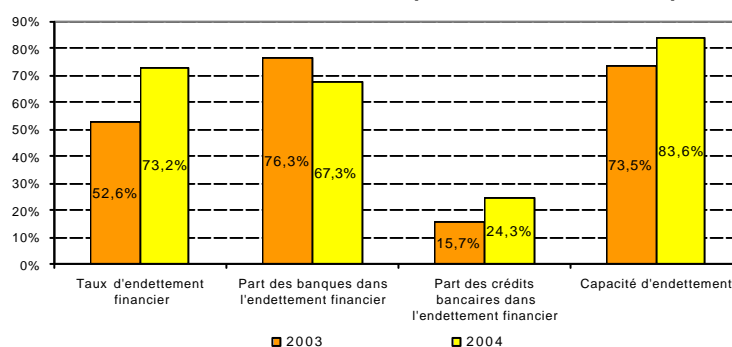
## Financement et endettement

La forte hausse du chiffre d'affaires des entreprises martiniquaises du BTP a sollicité davantage, en 2004, leur besoin en fonds de roulement d'exploitation (BFRE), dont le poids a progressé de 19% par rapport à 2003. La situation des entreprises du secteur quant à la durée moyenne des crédits-clients, plus longue que celle constatée au niveau national, a continué de se dégrader en 2004 (117,5 jours contre 112 jours en 2003). Parallèlement, les crédits-fournisseurs se sont raccourcis de 12 jours mais sont demeurés plus longs que ceux observés dans l'hexagone (82 jours contre 78 jours).

Pour faire face à l'accroissement de leur activité, les entreprises de construction martiniquaises ont eu un recours accru à l'endettement en 2004. Leur taux d'endettement financier a atteint 73,2 % et, contrastant avec les ratios observés un an auparavant, a dépassé de près de 20 points le taux affiché au niveau national. En conséquence, le poids des intérêts dans l'excédent brut global a quasiment doublé sur un an pour s'établir à 12,7% et est apparu plus élevée que dans l'hexagone (6,5%). Cette situation n'a que faiblement impacté la capacité d'endettement des entreprises qui dégagent en 2004 une capacité d'autofinancement représentant 84% de leur endettement financier. Exerçant une activité nécessitant des investissements d'exploitation particulièrement élevés, les unités productives de la branche ont réduit en 2004 le financement stable des capitaux investis.

Les entreprises de la branche ont amélioré leur solvabilité en diminuant leurs dettes bancaires (emprunts) qui ne représentent plus en 2004 que 67% de leur endettement financier (contre 76% en 2003). Ce moindre recours à l'emprunt bancaire a toutefois été compensé par un accroissement de leurs crédits bancaires courants (découverts bancaires) dont la part dans l'endettement financier a atteint 24% (contre 16% en 2003). Ces concours bancaires courants ont d'ailleurs permis aux entreprises de construction martiniquaises de couvrir près de 5% de leurs besoins en fond de roulement d'exploitation.

Ratios d'endettement des entreprises du BTP en Martinique



Source : ledom

## 4- Enjeux et perspectives du secteur

A côté de l'évolution de la commande publique liée aux réseaux routiers et à l'aménagement urbain, les évolutions relatives à l'amélioration du logement continueront de conditionner l'activité de construction. Par ailleurs, les projets immobiliers liés au développement touristique de l'île pourraient également mobiliser les entreprises du secteur.

### Une raréfaction du foncier constructible

La maîtrise du foncier constructible demeure un enjeu majeur. L'exiguïté du territoire (1 128 km<sup>2</sup>) rend d'autant plus rude la concurrence entre activités agricoles et mise à disposition de nouveaux terrains constructibles. Le centre et le sud-ouest de l'île voient leur territoire marqué par une urbanisation rapide provoquant l'apparition de zones d'habitat spontané, plus ou moins diffuses. Par conséquent, dès la fin des années 1990, le portefeuille foncier de l'agglomération foyalaise s'est progressivement vidé. Entre 1998 et 2001, avec le lancement d'importantes opérations d'aménagement, Fort-de-France et Le Lamentin ont vu leurs réserves foncières diminuer respectivement de 19% et 11%. Face à cette contrainte foncière, le Frafu (Fonds régional d'aménagement foncier et urbain) a été mis en place en 2000 avec pour vocation la coordination des interventions financières de l'Etat, des collectivités territoriales et de l'Union Européenne pour faciliter la constitution de réserves foncières et l'aménagement d'espaces urbanisés. Il prend en charge les opérations de viabilisation des terrains constructibles en logements sociaux. Le Schéma d'aménagement régional fournit quant à lui un cadre de référence aux politiques et d'aménagement du territoire à l'horizon 2015.

La maîtrise du foncier constructible est aussi à mettre en parallèle avec l'importance de la prévention des risques naturels, la Martinique y étant exposée à plus d'un titre (inondations, érosion du littoral, houle, mouvements de terrain, séisme, cyclone...). La forte pression de l'urbanisme au cours de dernières années a accru la vulnérabilité du territoire martiniquais face aux aléas naturels. Les plans de prévention des risques (PPR) ont été institués par la loi du 2 février 1995 (loi Barnier). Progressivement appliqués par les collectivités à partir de 1997, ils définissent des aléas et des enjeux sur l'ensemble du territoire et s'imposent aux autorisations de construire. Le droit du sol demeure du champ du Plan local d'urbanisme (PLU). La constructibilité d'un terrain est désormais donnée par la superposition des contraintes du PPR sur les dispositions du PLU.

### L'apparition de nouveaux besoins

Le vieillissement de la population martiniquaise, plus important que dans les autres départements d'outre-mer, engendre des besoins nouveaux en matière d'habitat et d'équipement. Cette composante démographique devrait conduire à l'élaboration de nombreux projets de construction de centres d'hébergements des personnes âgées dépendantes.

La décohabitation, de plus en plus souhaitée par les jeunes ménages, crée une demande accrue de petits logements. Il existe une forme d'inadéquation de l'offre à la demande, le parc locatif social de la Martinique se distinguant par un nombre de pièces par logement élevé (3,9 contre 3,2 en moyenne nationale) et une proportion de petits logements faible (11% contre 25% dans l'hexagone). En conséquence, les besoins qualitatifs en matière d'habitat pourraient être à l'origine d'une phase de renouvellement du parc immobilier actuel.

### La résorption de l'habitat insalubre et l'amélioration de l'habitat ancien

Les communes de Fort-de-France, Schoelcher et Le Lamentin, qui regroupent environ 42 % de la population, constituent la zone la plus concernée par l'insalubrité de l'habitat et ce, en dépit des chantiers menés par les pouvoirs publics. Les politiques engagées visent à sortir les ménages concernés des locaux insalubres en facilitant l'accès à un logement répondant aux normes d'hygiène, à éviter le surpeuplement, à diminuer les constructions sur les terrains soumis aux risques naturels. En 2001, l'Agence départementale d'urbanisme et d'aménagement de la Martinique (Aduam) recensait plus de 5 000 logements insalubres.

### Le renouvellement des constructions contre les risques naturels

Compte tenu de l'ensemble des risques naturels auxquels est confrontée la Martinique, la rénovation de l'habitat est un enjeu essentiel de l'activité de construction. En particulier, la mise aux normes parasismiques des logements de l'île, située en zone de sismicité maximale du zonage français, constitue un potentiel de développement de l'activité du BTP. La nécessité d'amoinrir la vulnérabilité des équipements, de l'aménagement et de la majeure partie du bâti existant sera un élément de soutien à la branche au cours des prochaines années grâce au renouvellement progressif du parc par des constructions parasismiques. Compte tenu du rythme d'avancement de la subduction antillaise, il est prévu qu'un séisme majeur touche la Martinique avant trente ans. D'après les spécialistes, le nombre de victimes pourrait atteindre 40 000 personnes. Face à cette menace, des actions d'incitation à la construction parasismique sont entreprises. Depuis 2003, une prime régionale à la construction parasismique est octroyée par le Conseil régional de la Martinique, destinée à compenser l'essentiel des honoraires d'intervention des professionnels de la construction parasismique (architecte, bureau d'étude technique, bureau de contrôle technique). En 2005, le nombre de logements ayant bénéficié de cette aide concernant uniquement les maisons individuelles et les petits immeubles (huit logements maximum) est passé de 34 à 61.