

LE SECTEUR EN PROIE AUX DOUTES

Les chiffres de la construction de logements neufs inquiètent les professionnels du bâtiment, alors que le marché du non résidentiel poursuit sa belle dynamique.



L'embellie tant attendue du marché du bâtiment serait-elle en train de s'effriter ? C'est en tout cas ce que semble indiquer les derniers chiffres de la construction de logements communiqués par le ministère de la Cohésion des territoires. Sur un an, la tendance reste positive avec un volume de mises en chantier en hausse de 5,2 % à fin juin. Mais sur les 3 derniers mois, les chiffres sont beaucoup plus inquiétants. D'avril à juin 2018, le nombre de logements commencés est en recul de 4 % par rapport à l'année dernière sur la même période. Et la situation n'est pas prête de s'améliorer au vu des obtentions de permis de construire qui ont subi une baisse comparable.

UN MARCHÉ À 2 VITESSES

Certes, les intempéries du début d'année ont freiné l'avancée des chantiers. Mais la dégradation du marché de la construction s'explique avant tout,

selon les professionnels du bâtiment, par les mesures prises par le gouvernement Macron dans le cadre de la Loi de finances pour 2018. Dans le collimateur, le recentrage du dispositif Pinel sur les zones tendues, la restructuration en cours du secteur des HLM et le rabotage du prêt à taux zéro (PTZ) en zones B2 et C qui a particulièrement pesé sur le secteur des maisons individuelles.

Le non résidentiel, en revanche, poursuit sa belle dynamique. Sur un an, de juillet 2017 à juin 2018, 41 millions de m² de locaux non résidentiels ont été autorisés à la construction, soit une hausse de 7 % par rapport aux 12 mois précédents. Le volume de surfaces mises en chantier a, lui, progressé de 9,8 % par rapport aux 12 mois précédents. Des bons chiffres que l'on doit surtout à la construction de bureaux, au secteur de l'artisanat et aux locaux industriels.

DES PERSPECTIVES MAINTENUES POUR 2018

Autre facteur d'inquiétude pour le secteur du bâtiment, la progression toujours timide du marché de l'amélioration-entretien. Les travaux de rénovation n'ont progressé que de 0,9 % sur un an au 1^{er} trimestre 2018, tirés par le secteur des logements (+1,7 %) alors que le marché non résidentiel affiche une baisse de 1,1 %.

Pour autant, la Fédération française du bâtiment maintient ses prévisions pour 2018. Elle table ainsi sur un ralentissement de la croissance de l'activité des entreprises du BTP par rapport à 2017, avec une progression de seulement 2,4 % contre 5 % l'an dernier.

Guillaume Debuiselle, Président Fondateur
de la société Les Jules

« LES HOMMES À TOUT FAIRE DES ENTREPRISES ! »

Après une carrière dans le marketing, Guillaume Debuiselle invente, avec son associé, la première conciergerie technique pour les TPE et PME. Retour sur les clés de leur succès.

les petites et moyennes entreprises. Nous sommes, en quelque sorte, les « hommes à tout faire » des entreprises. La polyvalence de nos équipes permet à nos clients de n'avoir qu'un seul interlocuteur pour tous leurs besoins en bricolage. Et nous assurons un suivi qualité après chaque intervention.

Comment est née l'aventure Les Jules ?

Guillaume Debuiselle : après 10 années passées en agence de publicité, j'étais en quête de sens dans ma vie professionnelle. Fils et petits-fils d'artisans, je souhaitais renouer avec mes racines entrepreneuriales. En 2009, j'ai rencontré Yannick Henry, spécialisé comme moi dans le marketing et très bon bricoleur. Ensemble, nous avons fait le constat qu'il n'existait pas, en France, d'offre de bricolage multi-expertise pour les petits chantiers. Nous avons alors eu l'idée de donner un coup de jeune à l'artisanat en créant le concept Les Jules. Notre ambition était d'adopter une approche marketing différente en partant réellement du besoin des clients.

Parlez-nous des Jules...

G. D. : notre société est spécialisée dans la maintenance de 1^{er} niveau pour

Plus précisément, quels types de prestations réalisez-vous ?

G. D. : notre champ d'intervention est très large et va du changement de néons, à la pose de stores en passant par l'installation d'étagères. Nous réalisons également des petits travaux de manutention. Concrètement, nous pouvons répondre à 80 % des problèmes techniques de nos clients. Pour les 20 % restants, nous faisons appel à des artisans partenaires à qui nous sous-traitons les chantiers. Ce sont, par exemple, les interventions sur la climatisation, les fluides, l'électricité générale...

Le succès a-t-il, tout de suite, été au rendez-vous ?

G. D. : oui, car notre offre est unique sur le marché. Nous avons d'ailleurs reçu le Prix de l'innovation délivré par l'ARSEG, l'Association des Directeurs et Responsables de l'Environnement de Travail, en 2012.



Les Jules

Un concept de
bricolage multi-
expertise pour les
petits chantiers.



Guillaume Debuiselle,
Président Fondateur de la société Les Jules

Entre les très grandes entreprises qui font appel aux spécialistes du facility management comme Vinci Facilities, Engie Cofely..., et les grosses PME qui ont souvent un agent de maintenance intégré, il y avait un vide sur le marché pour répondre aux besoins des petites PME et des TPE. Avant nous, elles devaient faire appel à plusieurs artisans différents en fonction de la nature des prestations à réaliser. Et, à la différence des plates-formes de mise en relation, nos équipes sont entièrement intégrées et régulièrement formées pour accroître leurs compétences. Notre société emploie aujourd'hui 22 salariés.

Après près de 10 ans d'existence, où en est Les Jules aujourd'hui ?

G. D. : nous sommes maintenant 3 associés. Emilie Daniel nous ayant rejoint, en 2011, pour le développement commercial. Nous avons comptabilisé 3 500 inter-

ventions en 2017 pour un chiffre d'affaires de 2 M€. Mais notre progression est très rapide. Au 1^{er} semestre 2018, nous avons affiché une croissance de 50 %. Et nous considérons que notre potentiel est très important.

Qui sont vos clients ?

G. D. : nous nous adressons uniquement au marché BtoB. Cela n'a pas toujours été le cas... À notre création, nous avons orienté notre concept sur la cible des particuliers, mais très vite, nous avons séduit nos premiers clients professionnels. En 2014, nous avons complètement recentré l'activité sur les entreprises dont le besoin est plus récurrent et la demande plus importante.

Pourquoi avoir abandonné le marché des particuliers ?

G. D. : c'est un marché compliqué. Nous passons trop de temps à qualifier la demande pour réaliser les devis

FICHE D'IDENTITÉ

DÉNOMINATION
Les Jules

ACTIVITÉS
Petites réparations et maintenance de locaux de 1^{er} niveau

CHIFFRE D'AFFAIRES 2017
2 M€

NOMBRE D'AGENCES EN FRANCE
14

EFFECTIF
22 salariés

et organiser les interventions à domicile. Sans la solution technique pour établir rapidement un diagnostic des besoins des clients, la rentabilité n'était pas au rendez-vous.

Combien d'entreprises ont-elles été séduites par votre concept ?

G. D. : nous comptons 600 clients aujourd'hui. Mais nous considérons que notre marché est bien plus large. Selon nous, nous captions moins de 1 % du marché francilien... Cela nous ouvre encore de belles perspectives !



« NOUS INTERVENONS SOIT POUR DES SERVICES PONCTUELS, SOIT SOUS FORME D'ABONNEMENT, MAIS SANS DURÉE D'ENGAGEMENT. »

Quel est le profil des sociétés qui font appel à vous ?

G. D. : notre cœur de cible est constitué des entreprises de 50 à 200 salariés. Nous comptons, par exemple, parmi nos clients des crèches, des établissements pour personnes âgées, des petites PME, des banques...

Comment fonctionnez-vous contractuellement ?

G. D. : nous privilégions la flexibilité.

Nous intervenons soit pour des services ponctuels, soit sous forme d'abonnement, mais sans durée d'engagement. Nos clients peuvent mettre un terme au contrat dès qu'ils le souhaitent.

Dans le cadre de collaborations régulières, chaque entreprise bénéficie d'un interlocuteur unique et d'un extranet pour le suivi des prestations et la formulation des demandes.

Quelle est votre couverture du territoire ?

G. D. : nous sommes actuellement présents dans 14 villes en France, mais 60 % de notre activité est concentrée sur l'Île-de-France. Lyon et Nantes sont nos plus gros marchés en région. Nous intervenons également à Lille, Nice, Marseille, Bordeaux...

Notre déploiement régional se fait surtout dans une logique d'accompagnement de nos clients multi-sites partout où ils sont implantés. L'objectif pour nous est qu'ils n'aient qu'un seul interlocuteur quels que soient leur besoin et leur lieu d'implantation.

Pour finir, quels sont vos projets à l'avenir ?

G. D. : à court terme, notre priorité est de développer notre activité en Île-de-France qui est un marché colossal. Et à plus long terme, nous travaillons sur l'idée de revenir sur le marché des particuliers. Mais pour cela, nous devons trouver une solution technologique permettant de résoudre les difficultés auxquelles nous avons déjà été confrontés. Des projets sont actuellement à l'étude, et dès 2020, nous pourrions, de nouveau, viser cette cible. Enfin, nous allons poursuivre notre développement géographique afin d'étendre notre couverture sur l'ensemble de la France.

LE PROJET DE LOI ÉLAN ADOPTÉ PAR LE SÉNAT

Retour sur 4 mesures phares du nouveau plan du gouvernement pour « construire plus, mieux et moins cher ».

TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Les promoteurs qui transformeront des bureaux en habitation pourront construire 30 % de plus que les gabarits autorisés, contre 10 % actuellement. Par ailleurs, les propriétaires pourront déroger aux obligations de mixité sociale prévues par les plans locaux d'urbanisme (la règle des 25 % de logements sociaux), sauf dans les communes « carencées ».

HANDICAP : ASSOULISSEMENT DES OBLIGATIONS

Ce ne sont plus 100 % des logements neufs qui devront être accessibles aux personnes handicapées, mais seulement 10 %. Pour les 90 % restants, ils devront être « évolutifs », c'est-à-dire pouvant être rendus accessibles à l'issue de travaux simples. Un décret devant encore préciser la notion de « travaux simples ».

LA VENTE DE HLM FACILITÉE

Le gouvernement souhaite atteindre 40 000 cessions de logements HLM par an, soit 1 % du parc social. Cet objectif, qui date de 2007, est loin d'être atteint. En 2016, seuls 8 000 logements ont été vendus. Pour faciliter les ventes, la loi prévoit la création d'une foncière, gérée par Action Logement, qui pourra acquérir des logements entiers.

Par ailleurs, le bailleur pourra fixer son prix de vente librement, sans demander l'avis du maire de la commune. Enfin, les 861 organismes HLM existants devront, d'ici 2021, se réorganiser autour d'entités de 15 000 logements minimum.

UN NOUVEAU « BAIL MOBILITÉ »

Un nouveau « bail mobilité », d'une durée de 1 à 10 mois maximum, sera mis en place pour favoriser le logement des jeunes en formation, des engagés volontaires dans le cadre d'un service civique ou de personnes en mission temporaire professionnelle. Aucun dépôt de garantie ne sera demandé aux locataires car ils bénéficieront du dispositif Visale qui protège les propriétaires des impayés.



Les chiffres du logement

- Le logement représente, en moyenne, 26 % du budget des ménages.
- 25 % des ménages sont locataires d'un bailleur privé, 17 % d'un bailleur social.
- 140 000 nouveaux logements sociaux ont été financés en 2017 alors que 1,8 million de ménages sont demandeurs d'un logement social.
- 7 millions de logements sont mal isolés au plan énergétique.

CALENDRIER

Après son passage à l'Assemblée nationale, le projet de loi Élan a été adopté par le Sénat en 1^{re} lecture fin juillet. Une commission mixte paritaire a été créée à la rentrée pour trouver un compromis sur les points de désaccords.

ACCESSIBILITÉ

LES ASCENSEURS OBLIGATOIRES DANS LES LOGEMENTS NEUFS DÈS LE 3^E ÉTAGE ?

Sophie Cluzel, secrétaire d'État en charge du handicap, a confié au Journal du Dimanche le 23 juin dernier, vouloir rendre obligatoire l'installation d'un ascenseur dans les habitations neuves d'au moins 3 étages. Actuellement, ils ne sont obligatoires que pour les logements de 4 étages et plus. Cette modification du Code de la construction permettrait « de doubler le nombre de logements neufs supplémentaires réellement accessibles aux personnes en situation de handicap » a-t-elle expliqué dans les colonnes de l'hebdomadaire. Et de poursuivre, « des discussions ont lieu dans un cadre interministériel avec Jacques Mézard, à la Cohésion des territoires, et le secrétaire d'État Julien Denormandie ». Cette mesure serait la bienvenue après les vives protestations suscitées par l'article 18 du projet de loi Élan sur l'accessibilité des logements neufs. Ce nouveau décret constituerait également une véritable aubaine pour le

secteur des ascensoristes... sans pour autant faire flamber les coûts de construction. En effet, le coût de l'installation d'un ascenseur pour les petits programmes d'une quinzaine d'appartements équivaut à environ 50 000 € TTC.



CERTIFICATION

LES INSTALLATEURS D'OBJETS CONNECTÉS ONT LEUR LABEL

L'Afnor Certification et la Fédération française de la domotique (FFD) viennent de lancer une nouvelle certification pour les intégrateurs, les domoticiens et les installateurs d'objets connectés.

Concrètement, les candidats à la labellisation de leur activité devront, chaque année, déposer un dossier en ligne et fournir les preuves attestant de la qualité de leurs actions en matière de conseil, d'installation et d'en-

tretien des matériels connectés installés à domicile. Plus précisément, le candidat devra justifier d'une expérience significative en la matière, s'engager à suivre régulièrement des formations, ne pas être lié à un seul fournisseur d'objets connectés et, enfin, être sensibilisé à l'épineux sujet de l'utilisation des données personnelles. Autant d'exigences qui permettront d'obtenir le label et être référencé dans l'annuaire. Cette

certification, en renforçant la confiance des consommateurs envers les professionnels de la domotique, devrait ainsi participer au boom annoncé du marché de l'habitat connecté, évalué à 1,7 Md€ en 2017. Selon le cabinet Gartner, d'ici 2022, chaque foyer français sera équipé de 500 objets connectés, ce qui permettra l'assistance vocale, les appareils électroménagers, les luminaires, les volets, les portes, le chauffage...

RÉGLEMENTATION

PRÈS DE 1,3 MILLION DE CARTES
BTP DEMANDÉES

Selon les données de la Direction générale du travail, près de 1,3 million de cartes d'identification professionnelle du BTP ont été distribuées depuis leur mise en place en octobre 2017, et plus de 100 000 entreprises ont fait des demandes. Le secteur du BTP comptant 1,146 million de salariés en 2017, le bilan apparaît donc tout à fait positif. Toutefois, seules 68 728 cartes ont été distribuées à des travailleurs détachés. Et c'est là que le bât blesse, car les statistiques officielles en comptabilisaient plus de 122 000 en 2017. Sauf à croire que ce nombre ait été divisé par 2 en 2018, les entreprises détachant des salariés ne sont pas encore toutes en règle.

Pour enrayer ce phénomène, le Gouvernement envisagerait plusieurs mesures, notamment l'élargissement des compétences des inspecteurs du travail, la possibilité pour la Direccte de prononcer des suspensions de prestations de services internationales sans ouverture de poursuites pénales ou encore l'instauration du « name and shame », c'est-à-dire la publication du nom des entreprises condamnées pour travail illégal.



EMPLOI

HAUSSE HISTORIQUE
DES SALAIRES DANS
LE BTP EN ALLEMAGNE

À l'issue d'âpres négociations, les Syndicats et les représentants du patronat de l'industrie allemande du BTP sont parvenus à un accord historique. Les 800 000 employés du secteur vont voir leurs revenus augmenter de 6 % en moyenne sur une période de 26 mois avec effet rétroactif au 1^{er} mai, une des plus fortes hausses du pays.

Système allemand oblige, les hausses salariales seront différenciées selon les régions : les salariés des Länder de l'Ouest percevront une augmentation de 5,7 % quand leurs voisins de l'Est bénéficieront d'une augmentation de 6,6 % avec 0,8 % supplémentaires au 1^{er} mai 2019. En moyenne, cela représente, au niveau national, 200 € de plus environ par mois sur le bulletin de salaire d'un employé qualifié.

ÉCONOMIE

LES DÉFAILLANCES D'ENTREPRISES BAISSENT !

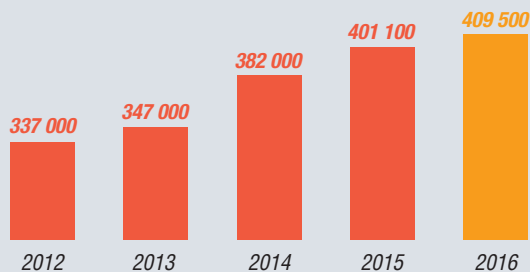
La Banque de France a publié le 15 juin dernier son état des lieux mensuel des défaillances d'entreprises en France pour le mois d'avril 2018. L'occasion de constater, une fois de plus, que le secteur de la construction poursuit son redressement.

Avec 11 660 sociétés placées en procédure de redressement ou liquidation judiciaire entre avril 2017 et avril 2018, le BTP reste en tête des secteurs dans lesquelles les défaillances sont les plus nombreuses. Mais c'est également celui où le nombre de procédures baisse le plus rapidement. En un an, les défaillances d'entreprises du bâti-

ment et des travaux publics ont ainsi diminué de 10,1 % par rapport à l'année précédente.

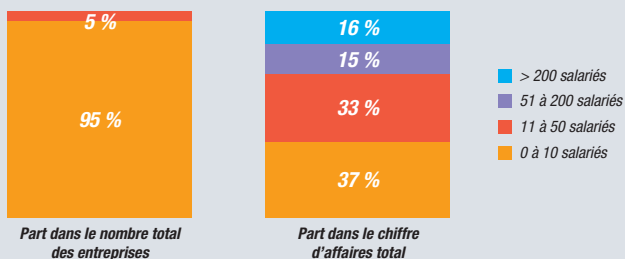
Derrière le BTP, les activités immobilières se classent en 2^e position parmi les redressements les plus spectaculaires. Le nombre de défaillances est en recul, dans ce secteur, de 8,9 % en cumul sur 12 mois pour 1 752 procédures ouvertes. Tous secteurs confondus, le nombre d'entreprises placées en redressement ou liquidation judiciaire a diminué en France de 6,3 % sur cette même période. L'essentiel des procédures concerne des micro-entreprises, mais ce sont les TPE qui affichent la plus forte baisse (-10,4 % sur 12 mois).

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ENTREPRISES DANS LE BÂTIMENT



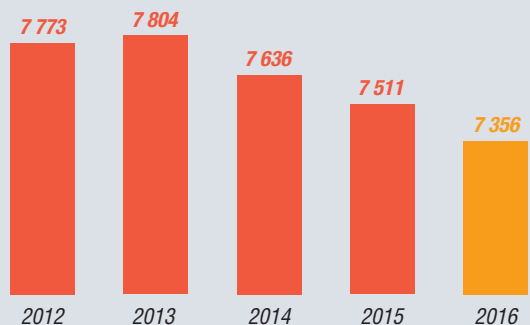
SOURCE : FFB

STRUCTURE DE LA FILIÈRE DU BÂTIMENT PAR TAILLE D'ENTREPRISES (2016)



SOURCE : FFB

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ENTREPRISES DANS LES TRAVAUX PUBLICS



SOURCE : FNTP

31 494

logements neufs réservés au 1^{er} trimestre 2018 en baisse de 10,8 % sur un an (-19,3 % pour les ventes en bloc et -9,4 % pour les ventes au détail).

SOURCE : FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS DE FRANCE

-17 %

La chute des ventes de maisons individuelles neuves en secteur diffus au 1^{er} trimestre 2018 par rapport aux 3 premiers mois de 2017.

SOURCE : CARON MARKETING ET LCA-FFB

1 332 700 M²

de bureaux commercialisés au cours du 1^{er} semestre 2018 en Île-de-France, en hausse de 15 % sur un an.

SOURCE : BNP PARIBAS REAL ESTATE

248 000 M²

de bureaux placés au 1^{er} trimestre 2018 en région (Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Aix-Marseille et Nantes), en hausse de 10 % sur un an.

SOURCE : BNP PARIBAS REAL ESTATE