



## LES ENTREPRISES SPÉCIALISÉES EN ENTRETIEN-AMÉLIORATION DE BÂTIMENTS D'APRÈS L'ENQUÊTE ANNUELLE D'ENTREPRISES

Valérie CARRASCO

Les résultats de l'enquête annuelle d'entreprises sur le secteur de la construction montrent la place importante qu'occupe l'entretien-amélioration dans les travaux des entreprises du bâtiment (47 % des travaux en 1995). Un peu moins de 60 % de ces travaux (en 1995) portent sur des bâtiments résidentiels, le reste concernant des bâtiments non résidentiels.

La moitié des entreprises du bâtiment sont spécialisées dans l'entretien-amélioration de bâtiments résidentiels (voir encadré pour la notion de spécialisation). Ces entreprises sont pour la plupart de très petites entreprises (80 % d'entre elles n'ont pas plus de deux salariés). Elles sont très nombreuses dans l'activité de peinture. Si leur petite taille limite leurs performances en termes de chiffre d'affaires, leur taux de valeur ajoutée est, par contre, supérieur à la moyenne.

Leurs travaux s'exercent en très grande majorité dans leur « spécialisation » (83 % de l'ensemble de leurs travaux sont des travaux d'entretien-amélioration de bâtiments résidentiels) et résultent essentiellement de la commande de particuliers (72 % de leurs travaux).

La spécialisation en entretien-amélioration de bâtiments non résidentiels est beaucoup moins fréquente : seulement une entreprise du bâtiment sur dix réalise plus de la moitié de ses travaux en entretien-amélioration de bâtiments non résidentiels. Le profil de ces entreprises est souvent assez proche de celui des entreprises non spécialisées, concernant notamment la taille, les résultats comptables et le recours à la sous-traitance. En revanche, elles sont davantage implantées en Ile-de-France.

Leurs travaux sont plus diversifiés que ceux des entreprises spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels. Leur clientèle est également différente, la moitié de leur commande provenant des sociétés privées non financières et presque un quart des administrations.

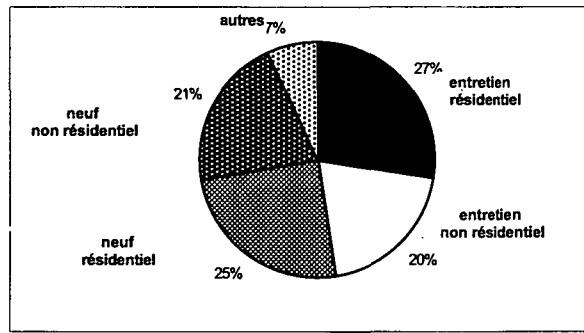
**La moitié  
des entreprises  
du bâtiment  
sont spécialisées  
en entretien-  
amélioration  
de bâtiments  
résidentiels**

En 1995, un peu moins de la moitié des travaux des entreprises du bâtiment (47 %) a concerné l'entretien-amélioration de bâtiments. Cette part, qui avait augmenté de 1990 à 1993 en passant de 44 % à 51 %, a commencé à diminuer légèrement en 1994 et 1995, pour repasser sous le seuil de 50 %.

La majorité des travaux d'entretien-amélioration continue à être effectuée sur des bâtiments résidentiels mais le poids des travaux effectués sur les bâtiments non résidentiels a tendance à augmenter. De 1990 à 1995, leur part dans l'ensemble des travaux de bâtiment est ainsi passée de 26 % à 27 % pour le résidentiel et de 17 % à 20 % pour le non résidentiel.

# CONSTRUCTION

Répartition des travaux des entreprises du bâtiment en 1995 selon l'état et la nature de l'ouvrage

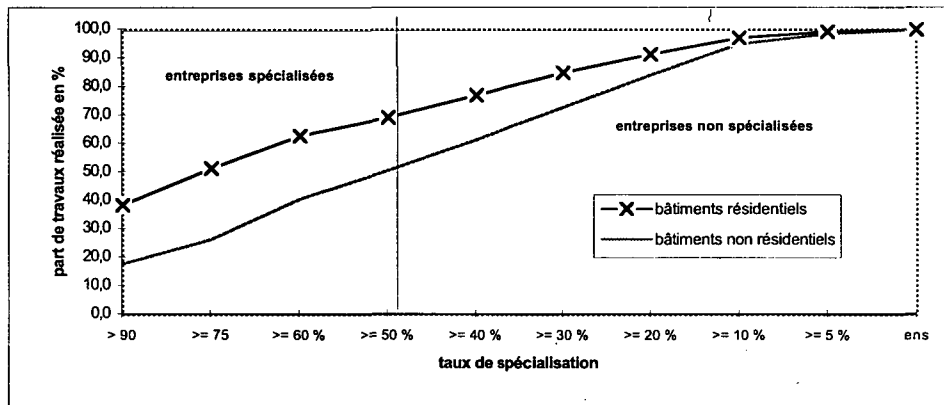


La moitié des entreprises du bâtiment est spécialisée en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels et presque un tiers y consacre plus de 90 % de ses travaux, alors que cette spécialisation reste marginale concernant les bâtiments non résidentiels. En effet, seulement 9 % des entreprises sont spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments non résidentiels et à peine plus (11 %) réalisent 30 % à 50 % de leurs travaux dans ce domaine.

	Nombre et part d'entreprises du bâtiment spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels (1) et non résidentiels (2)			
	taux de spécialisation > 50 %		dont taux de spécialisation > 90 %	
	%	nb	%	nb
(1) bât. résidentiels	50%	134 331	30%	80 525
(2) bât. non résidentiels	9%	24 911	3%	8 166

La spécialisation en entretien-amélioration est donc beaucoup plus fréquente dans le résidentiel que dans le non résidentiel et son poids dans la réalisation des travaux y est également supérieure : 70 % des travaux d'entretien-amélioration de bâtiments résidentiels sont réalisés par des entreprises spécialisées, alors que ce n'est le cas que pour la moitié des travaux d'entretien-amélioration de bâtiments non résidentiels.

Part de travaux d'entretien-amélioration de bâtiments réalisée par les entreprises selon leur taux de spécialisation



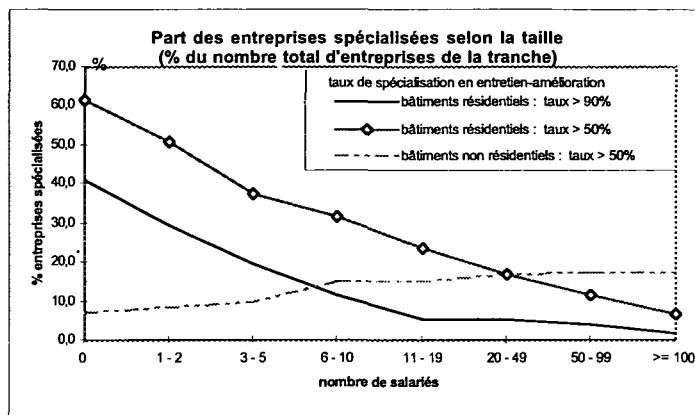
**La spécialisation pour les bâtiments résidentiels est essentiellement le fait des petites entreprises**

Le profil des entreprises spécialisées en entretien-amélioration est très différent selon qu'il s'agit de bâtiments résidentiels ou non résidentiels. On observe une très forte prépondérance des entreprises de petite taille (53% d'entreprises de 0 salarié et 81 % de 0 à 2 salariés) dans le cas des bâtiments résidentiels. Par contre, la répartition est beaucoup plus équilibrée dans le cas des bâtiments non résidentiels et elle est comparable à celle des entreprises non spécialisées (un peu moins de 60 % d'entreprises de 0 à 2 salariés).

De même, la part des entreprises spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels décroît de façon spectaculaire avec l'augmentation de la taille. La part des entreprises du bâtiment qui réalisent plus de la moitié de leurs travaux dans l'entretien de logements passe de 62 % pour les entreprises de

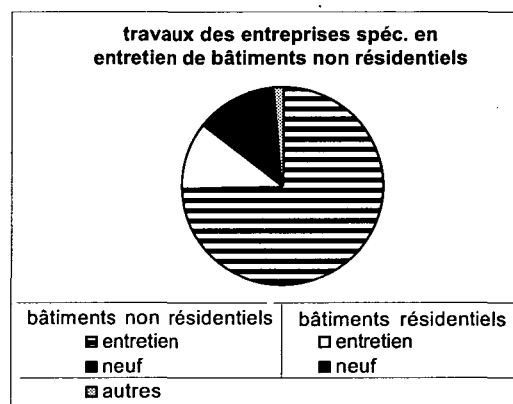
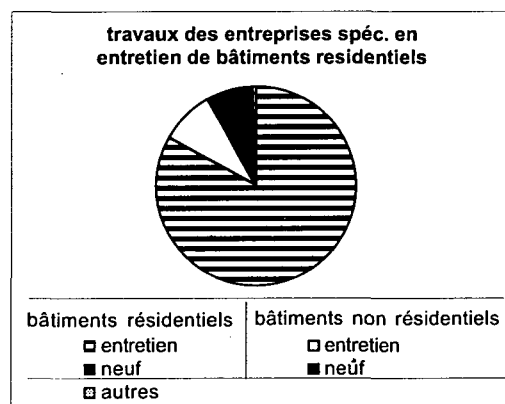
## CONSTRUCTION

0 salarié à 7 % pour celles de plus de 100 salariés. Si on considère comme spécialisées les entreprises réalisant au moins 90 % de leurs travaux en entretien-amélioration de logements, ces parts sont respectivement de 41 % et de 2 %. Ce n'est pas le cas des entreprises spécialisées en entretien-amélioration des bâtiments non résidentiels, dont la part est nettement plus importante parmi les entreprises de plus de 5 salariés (16 % contre 8 % parmi les entreprises de 0 à 5 salariés).



**Le degré de spécialisation est plus fort pour l'entretien-amélioration de bâtiments résidentiels**

Au sein même des entreprises spécialisées en entretien-amélioration, l'importance de la spécialisation varie très fortement entre le résidentiel et le non résidentiel. Les entreprises spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels réalisent 83 % de leurs travaux dans leur « spécialité », cette part n'étant que de 75 % pour les entreprises du non résidentiel. Toutefois, dans les deux cas, la majorité des autres travaux est de l'entretien-amélioration. Au total, l'entretien-amélioration représente respectivement 92 % et 86 % des travaux de ces entreprises.



**La spécialisation s'observe rarement au niveau d'une activité donnée**

Une seule activité, celle de « peinture », apparaît comme globalement spécialisée en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels, 56 % des travaux des entreprises classées dans cette activité y étant consacrés. La part de l'entretien-amélioration de bâtiments non résidentiels restant importante (25 %), les entreprises de peinture réalisent au total 81 % de leurs travaux en entretien-amélioration de bâtiments.

C'est également la seule activité où la part des entreprises spécialisées est nettement plus importante que pour l'ensemble du secteur du bâtiment. 80 % des entreprises de peinture sont en effet spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels et la moitié ont un taux de spécialisation supérieur à 90 %.

Concernant le non résidentiel, il n'y a pas réellement d'activité spécialisée en entretien-amélioration, si l'on excepte celle, marginale, d'agencement de lieux de vente (elle représente moins de 1 % des entreprises du bâtiment et de leurs travaux).

## CONSTRUCTION

**Les entreprises spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments non résidentiels sont plus fortement implantées en région parisienne**

**Meilleures performances en termes de valeur ajoutée que de chiffre d'affaires**

La localisation des entreprises spécialisées en entretien-amélioration ne présente de particularité qu'en ce qui concerne le non résidentiel. Ces entreprises sont plus fortement implantées en Ile-de-France. 25 % d'entre elles sont en effet localisées dans cette région, contre 16 % pour les entreprises spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels et 15 % pour les non spécialisées.

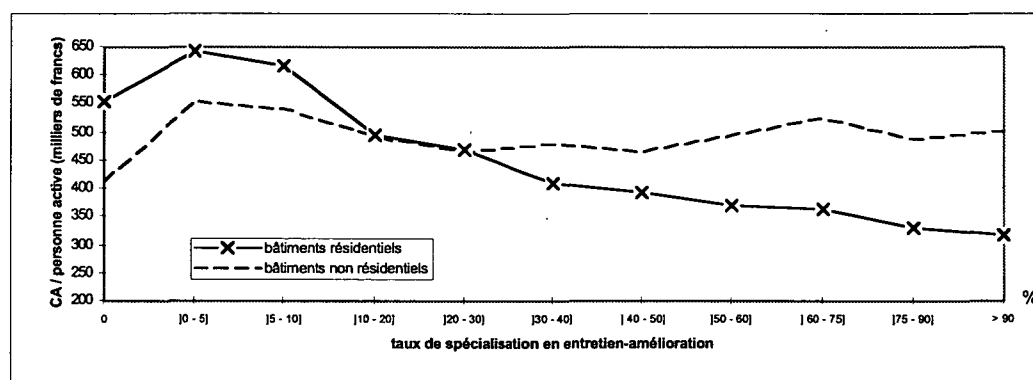
En Ile-de-France, les entreprises spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments non résidentiels représentent ainsi 15 % des entreprises localisées dans cette région.

On retrouve dans la répartition des entreprises par classe de chiffre d'affaires le fait que les entreprises spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels sont de petite taille : 28 % ont un chiffre d'affaires inférieur à 250 000 F et 56 % un chiffre d'affaires inférieur à 500 000 F.

Par contre, la répartition des entreprises spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments non résidentiels est très proche de celle des entreprises non spécialisées : seulement 13 % d'entre elles ont un chiffre d'affaires inférieur à 250 000 F et plus de la moitié ont un chiffre d'affaires supérieur à 750 000 F.

Quand on ramène le chiffre d'affaires à la population active, la différence persiste entre entreprises spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels et non résidentiels, mais ces dernières se distinguent également des entreprises non spécialisées. Les spécialistes de l'entretien-amélioration de bâtiments résidentiels semblent les moins performants, avec en moyenne un chiffre d'affaires par personne active d'environ 337 000 francs. Ce ratio décroît avec l'accroissement du taux de spécialisation. Les entreprises spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments non résidentiels ont un ratio meilleur, avec un chiffre d'affaires par personne active d'environ 505 000 francs, mais elles restent un peu moins performantes que les entreprises non spécialisées, dont le chiffre d'affaires par personne active s'élève à 541 000 francs.

Chiffre d'affaires/population active (en milliers de francs) selon le taux de spécialisation en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels et non résidentiels



Par contre, les entreprises spécialisées en entretien-amélioration ont un meilleur ratio valeur ajoutée sur production. La part de la valeur ajoutée dans la production atteint des pourcentages de 54 % et 52 % pour les entreprises spécialisées en entretien-amélioration selon qu'il s'agit de bâtiments résidentiels ou non résidentiels, contre 48 % pour les entreprises non spécialisées, ce qui signifie que la part du travail est plus élevée dans les travaux d'entretien-amélioration que dans les travaux de construction neuve.

## CONSTRUCTION

**Le recours à l'intérim et à la sous-traitance décroît avec l'augmentation de la spécialisation en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels**

Les entreprises spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels ont un recours plus limité à l'intérim et à la sous-traitance que celles spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments non résidentiels ou que les entreprises non spécialisées. L'activité d'entretien-amélioration de bâtiments résidentiels est en effet assez régulière et, de ce fait, les entreprises font moins appel à des capacités de production extérieures (intérim ou sous-traitance de capacité).

Leur taux de sous-traitance (part de la sous-traitance confiée dans l'ensemble des travaux) est de 5 % contre respectivement 13 % et 16 % pour les entreprises spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments non résidentiels et les entreprises non spécialisées, et le coût du personnel intérimaire représente 0,9 % de leur chiffre d'affaires contre 2,1 % pour les autres entreprises. Ces différences, qu'il s'agisse du taux de sous-traitance ou du poids de l'intérim, s'accroissent avec le taux de spécialisation.

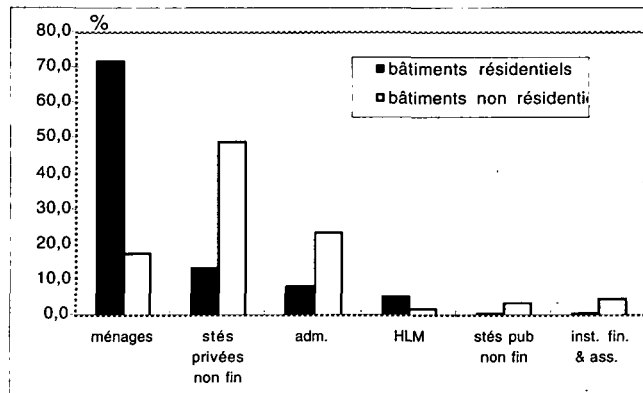
**Les particuliers constituent la clientèle principale en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels...**

Les marchés des entreprises spécialisées en entretien-amélioration sont très différents pour le résidentiel et le non résidentiel, qu'il s'agisse de la clientèle ou de la nature des ouvrages.

La clientèle des entreprises spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels est essentiellement constituée de particuliers (pour 72 % des travaux). Viennent ensuite les sociétés privées non financières (14 % des travaux, dont la moitié pour des promoteurs), les administrations (8%) et les organismes d'HLM (5 %). La part des travaux effectués pour des particuliers atteint 83 % pour les entreprises dont le taux de spécialisation dépasse 90%.

En revanche, les sociétés privées non financières forment la clientèle principale des entreprises spécialisées en entretien-amélioration des bâtiments non résidentiels. Elles sont à l'origine de la moitié de leurs travaux, parmi lesquels 3 % seulement sont attribuables aux promoteurs immobiliers. La deuxième place est occupée par les administrations (23 %). Les particuliers (il s'agit en fait d'entrepreneurs individuels) ne sont à l'origine que de 18 % de la commande.

**Répartition des travaux des entreprises spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels / non résidentiels, selon le client**



**... alors que la commande en entretien-amélioration de bâtiments non résidentiels est plus diversifiée**

Les travaux des entreprises spécialisées en entretien-amélioration des bâtiments résidentiels concernent presque exclusivement des bâtiments résidentiels (89 % de leur travaux, et même 99 % pour les entreprises dont le taux de spécialisation dépasse 90 %). Les 10 % de travaux d'entretien-amélioration sur des bâtiments non résidentiels se partagent entre les bureaux (3 %), les bâtiments des commerces de détail (1,5 %), les bâtiments pour l'enseignement et la recherche (1 %).

Les entreprises spécialisées en entretien-amélioration des bâtiments non résidentiels diversifient un peu plus leurs travaux. En effet, 83 % de leurs travaux concernent des bâtiments non résidentiels, 15 % des bâtiments résidentiels et 2 % des ouvrages de travaux publics. Leurs travaux effectués sur les bâtiments non résidentiels concernent en premier lieu les bureaux (27 % de leurs travaux), puis les installations industrielles de moyenne dimension (17 %), les commerces de détail (13 %) et les installations industrielles de petite taille (6 %).

## CONSTRUCTION

Les trois quarts de leurs travaux sur des bâtiments résidentiels sont de l'entretien-amélioration. La structure de leur clientèle pour ce type de travaux est assez différente de celle des entreprises spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels : 61 % de particuliers contre 79 % pour les entreprises spécialisées, 16 % de sociétés privées non financières contre 11 % et 12 % d'organismes de HLM contre 6 %...

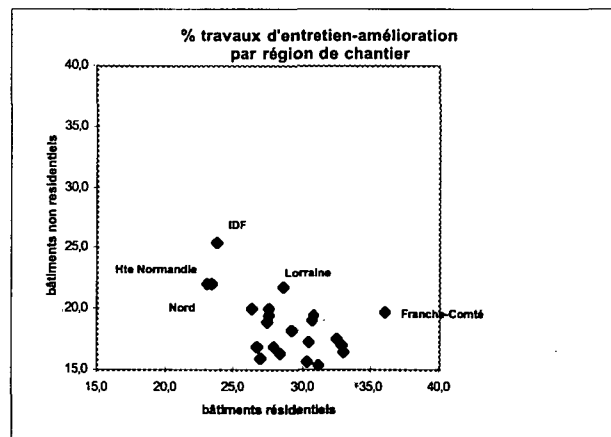
**L'Ile-de-France est la seule région où le volume de travaux d'entretien-amélioration réalisés sur les bâtiments non résidentiels est plus important que sur les bâtiments résidentiels**

On retrouve, au niveau des chantiers, la conséquence de la plus forte implantation en Ile-de-France des entreprises spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments non résidentiels.

En effet, c'est dans cette région que la part des travaux réalisés en entretien-amélioration de bâtiments non résidentiels dans l'ensemble des travaux est la plus forte : 26 %. Une des raisons tient à la forte concentration des bureaux en Ile-de-France. Cette part dépasse légèrement la moyenne nationale, avec 22 %, dans trois autres régions : la Haute Normandie, le Nord et la Lorraine.

C'est en Franche-Comté que la part de travaux réalisés en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels est la plus élevée. Elle est de 36 % en 1995. Cette part dépasse 30 % dans neuf autres régions. Elle atteint son minimum (23%) dans les trois régions où l'entretien-amélioration de bâtiments non résidentiels est important : l'Ile-de-France, la Haute Normandie et le Nord.

Part des travaux directs d'entretien-amélioration de bâtiments résidentiels et non résidentiels selon la région de chantier



### Notion de spécialisation en entretien-amélioration utilisée dans l'étude

**Source** : enquête annuelle d'entreprises dans le secteur de la construction pour l'année 1995.

**Champ** : entreprises ayant un code APE de bâtiment (soit 267 807 entreprises en 1995).

**Concept de travaux** : travaux directs (hors sous-traitance confiée) réalisés en métropole par les entreprises du bâtiment (482 milliards en 1995).

**Notion de spécialisation** : une entreprise est considérée comme « spécialisée en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels » (respectivement « non résidentiels ») si elle réalise plus de 50 % de ses travaux directs en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels (respectivement non résidentiels).

De même, une activité ou une région peuvent être considérées comme spécialisées en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels (respectivement non résidentiels) si plus de 50 % des travaux réalisés par les entreprises qui en font partie sont des travaux d'entretien-amélioration de bâtiments résidentiels (respectivement non résidentiels).

**Entreprise non spécialisée** : par complémentarité aux notions d'entreprise spécialisée en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels et non résidentiels, une entreprise est considérée comme « non spécialisée » si ses parts de travaux d'entretien-amélioration de bâtiments résidentiels ou non résidentiels ne dépassent pas 50 %.

**Taux de spécialisation** : le taux de spécialisation en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels (respectivement non résidentiels) est la part de travaux réalisés en entretien-amélioration de bâtiments résidentiels (respectivement non résidentiels) dans l'ensemble des travaux.