

La Pologne, un pays d'avenir pour les investisseurs du BTP



La Pologne était cette année l'invitée d'honneur de Batimat. 33 sociétés polonaises avaient, pour l'occasion, fait le détour par la porte de Versailles. Une opportunité pour elles de décrocher des marchés dans l'Hexagone. La possibilité aussi pour les entrepreneurs français d'investir dans un pays qui reste à conquérir.

Le plus grand des derniers pays entrés dans l'Union Européenne, affiche un taux de croissance sur le marché du bâtiment de 35 %, et une industrie de la construction très diversifiée où les besoins en logements sont importants (1,5 million à construire et 7,5 millions à rénover). « *C'est un dynamisme unique* » relève Tomasz

Orlowski, ambassadeur de Pologne en France avant d'ajouter : « *la balance commerciale polonaise est excédentaire de 11 mds€* ». A faire pâlir d'envie le ministre français du commerce extérieur. Le marché du bâtiment en Pologne est incontestablement en pleine ébullition ; tous les indicateurs économiques sont au vert. La Pologne qui vient de se ré-

veiller au lendemain d'élections législatives fiévreuses, possède aujourd'hui toutes les cartes en main pour prolonger son développement économique et social en pleine ascendance depuis son entrée dans l'Union européenne. Avec une croissance régulière du PIB située entre 6 et 7 %, à laquelle il faut ajouter l'affluence des fonds européens (67,3 milliards d'euros entre 2007 et 2013) ainsi que la perspective de l'organisation de la coupe d'Europe de football en 2012, le BTP et l'immobilier ne peuvent que se bien porter.

En effet, on prévoit une croissance économique de près de 6,5 % en 2007 dans un contexte d'inflation maîtrisée à 1,7 %. La croissance des salaires est, elle aussi, en bonne forme : + 10 % en un an dans toutes les catégories sociales et professionnelles avec un salaire moyen brut qui se situe autour de 750 €. La croissance ou plutôt l'explosion de l'immobilier, et par conséquent des prix, est là pour le prouver : aujourd'hui il est difficile d'acheter un appartement à Cracovie à moins de 1 900 € le m². La croissance du BTP, déjà importante en 2006 (+ 17,5 %), devrait atteindre un niveau record de + 23 % en 2007 avec une prévision de croissance de l'ordre de + 20 % par an entre 2008 et 2012.

Les fonds européens destinés notamment aux infrastructures en fort mauvais état devraient permettre de re-



Tomasz Orłowski, ambassadeur de Pologne en France

construire ce pays en plein chantier. On sait déjà qu'avec l'Euro 2012, 1 000 km d'autoroutes devront être réalisés, 1 500 km de voies ferrées rénovés, 8 aéroports agrandis, 6 stades construits ou rénovés, tandis que 200 hôtels et motels verront le jour.

Cependant, malgré un contexte prometteur, la Pologne manque cruellement de main d'œuvre. On estime à près de 200 000 le nombre d'ouvriers partis vivre des jours meilleurs à l'étranger, et particulièrement en Europe de l'Ouest où la protection des salariés est meilleure

Ironie de l'histoire, la Pologne est obligée de faire appel à des travailleurs ukrainiens pour combler les besoins en main d'œuvre ! Autres problématiques : la main d'œuvre locale qui manque de savoir-faire n'est pas encore assez spécialisée ou professionnelle. De plus, en 2007, la Pologne a dû faire face à une augmentation époustouflante des prix dans le secteur de la construction. Ainsi les agrégats ont-ils augmenté de 23 %, les briques de 70 %, le ciment et bois de 20 % — une inflation à laquelle est venue s'ajouter une concurrence ardue entre les entreprises.

La France, premier partenaire européen

Malgré tout, le contexte économique est favorable, et les Polonais restent confiants. Certaines PME-PMI françaises du bâtiment, que ce soit dans la fabrication (Rector), la construction (GSE), la distribution de matériaux et de systèmes (Castorama, Leroy Merlin), les services d'architectes et d'ingénieries (Valode et Pistre), l'équipement (Tractel) se sont implantées depuis quelques années déjà sur le territoire avec d'ailleurs pour quelques-unes d'entre elles un certain succès. Car, en effet, dans le domaine de la construction, la Pologne ne manque pas d'atouts. D'ailleurs depuis 2003, la situation s'est considérablement améliorée. Outre le développement des investissements, les Polonais ont vu s'accroître notablement les demandes de permis de construire, grâce aux fonds de l'UE. Les entreprises étrangères ont donc de bonnes raisons de s'implanter en Pologne que ce soit en créant un partenariat local de distribution ou de sous-traitance ou en réalisant une acquisition totale ou partielle de structure déjà existante. La Pologne, comme de nombreux pays, accorde aux sociétés étrangères un certain nombre d'avantages fiscaux. L'impôt sur les sociétés étant de 19 % - l'un des taux les plus bas d'Europe — cet argument sonnant et trébuchant pourrait se montrer somme toute... convaincant.

Avec 12 md€, la France est en tête des investissements européens notamment



Le stand Farko, l'une des sociétés phare présente à Batimat.

avec France Télécom qui a investi spectaculairement dans les télécommunications polonaises ou ceux de Saint-Gobain (855 M\$). Cependant les investissements français dans le BTP, bien qu'en augmentation, ne représentent que 5 % du PIB vs 22 % pour le commerce et la distribution. Les importations françaises représentent 6 % du PIB (3 % pour le bois et le papier, 8 % pour la métallurgie, 47 % pour l'électromécanique, 29 % pour la chimie). « La France est le 13^e fournisseur du pays ; c'est l'un de nos partenaires les plus étroits », déclare Tomasz Orłowski. Les exportations vers la France représentent 6,2 % : 43 % pour l'électromécanique, 12 % pour la chimie et la métallurgie, 14 % (en hausse) pour le bois et le papier, 8 % (en hausse) pour l'agroalimentaire. Trop peu au goût d'Andrzej Szteliga, chef de service de la promotion du Commerce et de l'Investissement de l'ambassade de Pologne qui énumère, tel un inventaire à la Prévert, toutes les barrières d'accès que la France a implantées à ses frontières dorénavant virtuelles ! L'obligation de posséder un certificat de conformité (sécurité, qualité), l'obligation d'obtention d'une garantie décennale auprès d'un assureur français, des délais de paiement trop longs (120 jours), la fréquence trop élevée des contrôles et notamment ceux de l'inspection du travail vis-à-vis des sa-

lariés. Andrzej Szteliga regrette aussi le peu d'empressement de l'administration française et la masse des procédures administratives concernant l'obtention des cartes de séjour, des autorisations de travail ou l'inscription des sociétés au registre du commerce. De même, les compétences professionnelles des ressortissants polonais et l'équivalence de leurs diplômes ne sont-ils pas encore assez reconnus.

Un nouvel Eldorado

Si la France impose des barrières d'accès, la Pologne souffre aussi de son passé ; les problèmes liés à la transformation de l'économie sont nombreux. Toute l'industrie lourde reste à privatiser, l'endettement des entreprises d'Etat - sous capitalisées - est colossal, les infrastructures routière et autoroutière, sont défectueuses, quant aux procédures administratives, elles n'ont rien à envier à leurs pendants hexagonaux. De plus, permis de construire, droit de la construction, droit d'occupation des sols souffrent d'un vide juridique patent. Les prêts bancaires sont difficiles à obtenir tandis que la main d'œuvre qualifiée est souverainement absente. Malgré tout, la Pologne reste un pôle d'attraction pour tout investisseur. Et Andrzej Szteliga de mettre en avant la

dimension du marché intérieur (38,5 millions d'habitants), la situation géographique du pays, au cœur de l'Europe de l'Est, le (bas) coût de la main d'œuvre, les effets positifs des récentes réformes économiques et ses opportunités... 13 500 logements ont été achevés en 2007 soit une hausse de 15 % par rapport à l'année précédente « Mais les besoins sont énormes », estime le responsable du service économique de l'ambassade. « Le parc des logements dans sa globalité est de 12,9 millions mais le déficit des logements neufs s'élève à 1,5 million. Dans 10 ans, il sera de 3 millions. Même si la population diminue, nos besoins augmentent. » Ainsi le boom de l'immobilier a-t-il progressé en un an de... 52 % ! Car, et c'est une particularité du pays, 80 % des Polonais sont propriétaires de leur logement. La construction qui représente 5,8 % du PIB emploie officiellement 653 000 personnes, et plus officieusement un million de travailleurs. 115 000 logements ont été mis en chantier en 2006. A l'évidence, ce n'est pas assez. Le gouvernement prépare des lois favorisant l'accession à la propriété sociale avec notamment des aides aux prêts bancaires qui seraient financés à 50 % par l'Etat. ●

Brigitte Taurais

FAKRO

Jan Chronowski : Directeur France

Une alternative attendue sur le marché des fenêtres de toit

Fakro est une entreprise polonaise, purement familiale fondée il y a 16 ans. Le groupe Fakro comprend 9 sites de fabrication (dont 4 à l'étranger), 11 sociétés de distribution dans le monde (France comprise). Fakro emploie dans le monde près de 3000 personnes. 70 % de la fabrication sont consacrés à l'export. 17 % de parts de marché mondial sont détenues par FAKRO. Nos devises - haute qualité et innovation permanente - font face de position dominante en Europe et écrasante en France vis-à-vis d'un seul intervenant.

Certains modèles de nos fenêtres, tels que : fenêtre pivotante - basculante preSelect, fenêtre cintrée, fenêtre à ouverture latérale, fenêtre triple vitrage - se démarquent fortement de la concurrence.



La qualité de nos produits est sous un contrôle très sévère des organismes de certification européenne, aussi en France comme CSTB et CEKAL.

Notre large gamme de produits répond bien à la demande sur le marché de fenêtres de toit en France et nous retrouvons une grande satisfaction auprès de notre clientèle : prescripteurs, distributeurs, réalisateurs et consommateurs. Notre activité mondiale et européenne est devant un nouvel événement - signature d'un contrat joint venture avec Wayne Dalton qui permettra de renforcer nos positions aux Etats-Unis et en Europe.