

**LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION EN AZERBAÏDJAN****Un secteur clé de l'économie azerbaïdjanaise**

Le secteur de la construction est l'un des plus importants en Azerbaïdjan, il représentait 3161 M EUR en 2018, en baisse de 5,8% par rapport à 2017. La part de la construction dans le PIB s'élève ainsi à 7,96%, en diminution constante depuis la crise de 2015 causée par la chute du prix du baril sur le marché mondial. En 2014, il représentait encore 12,6% de l'activité économique du pays. Hors hydrocarbures, ce secteur constitue tout de même 15,27% du PIB (contre 22,56% en 2014). Les statistiques officielles font état de 343 000 emplois dans la construction en 2017, soit 7,21% du total, ce qui en fait le quatrième pourvoyeur d'emplois du pays. On dénombrait cette année-là 1 524 entreprises dans le secteur, un nombre plutôt stable depuis 2009.

Le rôle de l'état reste prédominant, 15,3% de l'activité du secteur étant généré en 2017 par des entreprises publiques, contre 18,8% en 2015. Il est du reste difficile de distinguer clairement la limite entre le secteur privé et le secteur public : les grandes entreprises de la construction appartiennent souvent à des intérêts proches du pouvoir, et le processus d'allocation de la commande publique reste opaque. Les liens organiques entre les élites économiques et politiques peuvent expliquer l'allocation importante de fonds publics au secteur.

**Un secteur largement tributaire des hydrocarbures*****Des cycles jumelés avec le prix du pétrole***

La dépendance du pays aux revenus pétroliers n'est nulle part aussi apparente que dans ce secteur. Sans surprise, on constate un fort lien entre les revenus pétroliers et l'activité dans le secteur de la construction. Ce dernier a suivi la même trajectoire que le PIB pétrolier après le choc de 2015, les deux enregistrant une récession, à la différence du reste du PIB non pétrolier qui a continué de croître. De nombreux grands projets ont été tout simplement arrêtés à mi-parcours, dont celui de ville nouvelle des Khazar Islands. A titre d'exemple, incapable de rembourser à IBA sa dette de 57 M USD, le patron de la société Avesta a été condamné à une lourde peine de réclusion stoppant net ce projet pharaonique dont le coût total était évalué à 100 Mds USD.

***Dépendance aux exportations d'hydrocarbures et réorientation structurelle***

La fragilité de cette interdépendance est commune à la plupart des économies de rente. Depuis le début des années 2000, l'accumulation rapide de devises provenant des exportations d'hydrocarbures a permis au pays d'augmenter fortement la dépense publique, avec pour conséquence une appréciation du taux de change réel du Manat, rendant les produits manufacturés importés moins coûteux. L'augmentation de la demande intérieure ne pouvant être satisfaite par les capacités productives internes, les importations ont pris le relais et les prix des biens non échangeables ont augmenté : cette tendance est particulièrement perceptible dans l'immobilier, dont les prix ont connu une hausse vigoureuse et constante depuis le début des années 2000. Avec le retour de la hausse du prix du baril on note logiquement une reprise, quoique encore faible, de ce secteur.

***Cannibalisation de l'investissement en capital fixe***

La place prépondérante occupée par la construction et le secteur pétrolier dans l'investissement total en Azerbaïdjan freine son développement industriel. Entre 2007 et 2017, la part du secteur de la construction dans l'investissement en capital fixe du pays est passée de 6,4% à 17,6%. La construction et les hydrocarbures représentaient environ 40% de l'investissement total au plus bas (entre 2008 et 2013) et 71,8% en 2017, ce qui pose un problème conséquent pour les perspectives de diversification de l'économie régulièrement mises en avant par les autorités du pays.

**Les intrants : une spécialisation croissante dans le ciment et ses produits dérivés**

Le dynamisme de la construction a entraîné une hausse des besoins en intrants ; la consommation annuelle de ciment est par exemple passée de 0,5 Mt en 1997 à 4 Mt en 2010. Il existe une relative variété d'acteurs nationaux dans la production de matériaux de construction, notamment pour le ciment et ses produits dérivés (bétons, structures en béton renforcé, briques de construction). La production de ciment est ainsi passée de 1,6 M de tonnes en 2007, à 2,9 M de tonnes en 2017. Les structures en béton renforcé, dont la production plafonnait à 0,05 M de mètres cubes annuels pendant la décennie avant la crise, ont vu leur production exploser après 2015, pour atteindre 0,11 M de mètres cubes en 2016 puis 0,195 M en 2017. Le pays a réussi à réduire sa dépendance aux importations de produits cimentiers (85,5 M AZN en 2017, contre 297 M en 2007) et l'industrie est pour l'instant tournée vers la demande intérieure (7,4 M AZN d'exportations en 2017). L'abondance de gypse, d'argile, de calcaire, de pétrole et de gaz créent un environnement propice au développement de cette industrie.

Les deux principaux cimentiers du pays sont l'Azerbaïdjanais Norm, qui a inauguré la plus grande cimenterie du Caucase-sud en 2013 et Holcim Azerbaijan (détenu à 70% par LafargeHolcim), qui a racheté la cimenterie historique de Garadagh. L'investissement initial de 27 M USD réalisé en 1999 était à l'époque le plus important du secteur non-pétrolier. L'usine de Norm est équipée par des fournisseurs européens et produit des ciments aux normes de l'Union européenne (notamment le ciment Portland), et aurait une capacité de 2 M tonnes par an. Les trois autres cimenteries sont détenues par Sumgayit Cement, par le groupe Akkord (près de la frontière avec la Géorgie et l'Arménie) et par Gemqaya Holding (au Nakhitchevan).

La crise de 2015 a fait disparaître l'industrie des vernis céramiques, donc la production était importante, ainsi que celle des carreaux de verre. La production de matériaux de construction rangés sous la catégorie « divers » a quant à elle été divisée par deux entre 2008 et 2017.

## Des perspectives moins brillantes qu'avant la crise

---

La reprise de la croissance (+3,4% en 2019), la stabilité des prix du pétrole et l'appréciation récente du taux de change réel laissent présager une reprise du secteur. La politique de modération de l'inflation, qui semble enfin atteindre son objectif, devrait cependant limiter l'appréciation du taux de change réel, et peut-être même inverser la tendance.

Les grands projets d'Etat vont continuer à alimenter la demande adressée au secteur. La troisième station de la ligne violette du métro de Bakou devrait ouvrir l'an prochain, et la construction du dépôt de Khodjasan devrait démarrer. Neuf autres stations sont prévues sur cette ligne. Le gouvernement a annoncé vouloir étendre le réseau de métro, constitué aujourd'hui de 25 stations, à 76 stations en 2030. Le développement du Plan Directeur de Bakou a récemment été lancé, et les premières réunions de travail entre AS+P, le Boston Consulting Group et les organismes locaux ont déjà eu lieu, ce qui laisse envisager de nouveauxancements de projets dans les années à venir.

La demande n'atteindra cependant probablement pas les niveaux observés avant 2015. Le programme de relogement des réfugiés internes, lancé en 2001, tend à s'achever : sur les 33 781 maisons prévues par les divers décrets présidentiels, dont le dernier date de 2013, seules 320 sont encore en construction. Le secteur de l'immobilier privé devrait lui aussi rester moins dynamique qu'avant la crise. Le marché est maintenant saturé par une offre abondante de logements, et la reprise du crédit immobilier est freinée par des taux très élevés (aux alentours de 20%) et une part importante de prêts non-performants.

## Les Principaux acteurs

---

### • *Les constructeurs azerbaïdjanais*

- **Gilan construction** est un consortium fondé en 2006 et constitué de plus de 100 entreprises, ce qui lui permet de couvrir toutes les étapes de la conception et de la réalisation des travaux. Plus de 800 projets ont été terminés par le groupe à ce jour. Le groupe a réalisé beaucoup de projets industriels, et s'est lancé en 2006 dans le Crescent Development Project, incluant plusieurs gratte-ciels sur le front de mer de Bakou. Le groupe Gilan faisant face à de sérieuses difficultés financières, les travaux ont pris du retard mais devraient s'achever fin 2020.
- Les projets du **groupe Pasha**, fondé en 2006, sont principalement des établissements prestigieux : l'hôtel Marriott Absheron, la résidence et les tours du Port de Bakou, l'hôtel Quatre Saisons, les centres commerciaux de Ganjlik et du 28 May qui sont les plus importants de la capitale. 47 chantiers ont été complétés à ce jour, et 830 000 m2 sont en construction.
- La holding **Synergy Group**, fondée en 2010, a créé la compagnie **Rönesans Construction Azerbaïdjan** la même année, en partenariat avec la compagnie turque du même nom. Elle emploie 150 personnes. Elle a notamment réalisé des hôtels dans des villes de province, et participé à la construction du ministère des impôts. Sa situation financière serait alarmante.
- L'**Euro Asian Construction Company** (« Evrascon »), anciennement Mostootryad-100 puis Azerkorpu, a été fondée en 1998 et privatisée en 2001. Ses débuts dans l'ère soviétique lui ont laissé une expertise particulière dans la construction des ouvrages d'art, des constructions hydrauliques, infrastructures de transport et projets industriels et énergétiques de grande envergure. Elle a entre autres réalisé le barrage de Takhtakorpu, les ponts sur la rivière Kura, le port Kuryk au Kazakhstan et l'International Sea Trade Port de Bakou. La compagnie est présente notamment en Turquie, en Russie, en Ukraine, en Ouzbékistan et au Kazakhstan. Elle emploie 5 800 personnes en Azerbaïdjan et 2 000 à l'étranger.
- Le **groupe Akkord**, détenu par ATA Holdings, a été fondé en 2005 et se spécialise dans la construction (résidentiel et infrastructures) comme dans la fabrication de matériaux de construction. Il est l'un des acteurs les plus importants du secteur, et possède 40 sites de production, notamment la cimenterie de Gazakh.

### • *Les acteurs internationaux*

- **Tekfen**, principal acteur étranger en Azerbaïdjan, est présent dans le pays depuis 1996. Le consortium turc a réalisé 15 projets de grande ampleur en Azerbaïdjan, parmi lesquels de multiples sections d'oléoducs (notamment le BTC), des plateformes offshore (notamment sur le site de Shah Deniz 2, finie en mai 2017), des terminaux gaziers et pétroliers, le stade olympique de Bakou et la tour du ministère des taxes, terminée en août 2018.
- Fin 2014, **Bouygues construction** a remporté un contrat de 147 millions d'euros pour les travaux de gros œuvre de la station du 28 mai, destinés à séparer en deux les lignes de métro existantes. Suspendu du fait de la crise de 2015-2016, le contrat est actuellement en cours de renégociation.

### • *Caspian Construction Week : rendez-vous annuel du secteur à Bakou*

La Caspian Construction Week, est l'évènement annuel de la construction et se tiendra du 22-25 octobre 2019. Elle se compose de trois salons : Baku Build, dédié à la construction, AquaTherm, dédié aux services périphériques (chauffage, climatisation, etc.) et le Caspian International Protection, Security and Rescue. En 2015, les premiers exposants français se sont rendus au salon BakuBuild. L'édition 2018 n'a accueilli que deux entreprises françaises, sur le salon AquaTherm : le groupe Atlantic (systèmes de chauffage) et Siccom SAS (pompes d'élimination des condensats). Les entreprises représentées au salon BakuBuild étaient surtout turques, russes, allemandes, chinoises, émiriennes et polonaises.