



Ambassade de France au Qatar
Service économique de Doha

Doha, le 07 février 2022
Rédigé par : Alphonse Bertin-
Maghit

Le secteur de la construction et des infrastructures au Qatar

Au cours des dix dernières années, le secteur de la construction et des infrastructures a fortement contribué au dynamisme de l'économie qatarienne. La nécessité pour le pays de disposer d'infrastructures à la hauteur de ses ambitions pour accueillir la Coupe du monde de football en décembre 2022, a accéléré le lancement de nombreux projets qui arrivent désormais à leur fin, la croissance qatarienne devant être tirée dans les années à venir par les grands projets dans les hydrocarbures. Certains projets structurants et symboliques en termes d'affichage de la modernité du Qatar devront se poursuivre, soutenus par les pouvoirs publics qatariens. Le quartier de Mshreieb et la nouvelle ville de Lusail constituent des projets ambitieux de villes intelligentes et qui devront être développés dans les années qui viennent.

Après une dernière décennie marquée par une croissance forte et une activité soutenue, le secteur de la construction au Qatar se contracte

Au cours de la décennie 2010, **le gouvernement qatarien a significativement investi dans le développement de ses infrastructures** pour soutenir son économie (port Hamad, aéroport international Hamad), pour répondre aux besoins de sa population (nouveau métro, nouvelles infrastructures routières) ou encore pour accueillir les touristes étrangers lors d'événements sportifs majeurs (Coupe du Monde 2022, Jeux Olympiques asiatiques 2030...).

Cette expansion des infrastructures a été accompagnée d'une croissance du marché de la construction résidentielle et non-résidentielle avec le développement de nouveaux quartiers tels que Pearl, Lusail ou Msheireb. Le marché résidentiel a connu un taux de croissance d'environ 3% en 2020 et autant en 2021 représentant la construction de plus de 300 000 logements neufs.

Les investissements en infrastructures et dans le domaine de la construction sont un des principaux canaux de redistribution de l'importante rente gazière du Qatar. Ces investissements publics, et notamment en infrastructures, ont permis de tirer la croissance du pays au cours de la dernière décennie (le secteur de la construction représentait 14% du PIB qatarien en 2020). Le secteur privé intervient désormais en tant que partenaire potentiel pour le développement des infrastructures et de projets de construction. A travers la construction de quartiers résidentiels modernes, les pouvoirs publics cherchent également à attirer une nouvelle population de main d'œuvre qualifiée internationale. Ainsi, 14,8 Mds USD d'investissements publics sont d'ores et déjà alloués à des projets d'infrastructures entre 2021 et 2023, dont 9,7 Mds USD sont dédiés au programme « développement de l'immobilier résidentiel », une enveloppe qui recouvre essentiellement l'achat de terrains, la construction et le financement subventionné de logements pour les citoyens qatariens.

Ce secteur d'activité fait aujourd'hui face à une certaine contraction. Cette évolution est liée à la finalisation de projets majeurs ces dernières années, tels que le Lusail Golf Residential Development et le Hilton Beach Resort, sans qu'ils ne soient remplacés par de nouveaux plans de construction. La finalisation des projets en cours se heurte aux contraintes liées à la tenue de la Coupe du Monde de football en décembre 2022. En effet, les travaux devront cesser en octobre 2022 et ce jusqu'à la fin de la Coupe du Monde afin de garantir son bon déroulement. Pour tout projet inachevé, la poursuite de sa réalisation devra par conséquent redémarrée en 2023.

La Coupe du Monde a provoqué une demande spécifique pour les logements, ce qui a provoqué un rebond des prix à la location. Par contre, selon l'indice établi par la Banque Centrale du Qatar, après avoir été multiplié par trois entre 2009 et 2015, le prix à la vente a diminué de près d'un tiers depuis l'explosion de la bulle immobilière en décembre 2015.

Le marché qatarien de la construction est fragmenté. De nombreuses entreprises de construction et de développeurs sont des entités publiques et contrôlées par le gouvernement qatarien, telles que Qatar Diar. Le grand nombre d'acteurs présents sur le marché de la construction qatarien a entraîné le retrait des grands acteurs internationaux et provoqué une course à la baisse des coûts pour remporter les contrats d'appels d'offres, attribués selon le principe du moins-disant. Pour rester compétitives, les entreprises adjudicatrices sont, dans certains cas, moins performantes en termes de technicité et de qualité.

Pour ce qui est du financement du secteur, la valeur totale des prêts accordés par les banques qatariennes dans le secteur de l'immobilier et de la construction est aujourd'hui de 53 Mds USD. Les autorités qatariennes sont aussi un financeur important du secteur : le développement récent du projet Msheireb Properties, estimé à 5 Mds \$, a par exemple été financé par l'entité publique Qatar Foundation.

Deux tendances pour le secteur : l'urbanisme intelligent et durable et le secteur des hydrocarbures

La création d'infrastructures respectueuses de l'environnement et intégrant les technologies les plus récentes fait désormais partie des priorités pour les autorités qatariennes. La plupart des projets publics, que ce soit dans le domaine des infrastructures sportives, de l'urbanisme, des transports ou des réseaux d'eau et d'énergie, intègrent cette nouvelle priorité de la ville durable et intelligente (« smart city »). La vision qatarienne de la ville durable insiste souvent plus sur la dimension connectée que sur la dimension soutenabilité. Dans un contexte où la prise de conscience environnementale reste encore ténue, les projets prennent du temps à se déployer. Le gouvernement a approuvé en 2020 une loi régulant l'autorisation des PPP. **Les entreprises françaises pourraient tirer avantage de leur expertise et expérience en matière de montages de PPP et faire croître leur présence sur le marché qatarien dans des projets relatifs aux volets « intelligent et durable ».**

Les stades de la Coupe du monde de Football 2022 devraient intégrer un large panel de technologies de l'information et de la communication. Le Qatar s'est engagé à organiser une Coupe du Monde à zéro empreinte carbone et entend développer des stades respectueux de l'environnement. Dans ce cadre, la construction de la majorité des stades s'effectue à partir de matériaux recyclés. Citons par exemple le stade Ras Abu Aboud, presque entièrement construit à base de conteneurs. **A plus long terme, les autorités qatariennes souhaitent généraliser l'usage de standards environnementaux ambitieux dans le secteur du bâtiment,** par la diffusion des standards du Global Sustainability Assessment System (GSAS).

De plus, deux sites identifiés officiellement comme « smart cities » traduisant l'importance accordée au cadre et à la qualité de vie : **Msheireb Downtown (Doha) et la ville nouvelle de Lusail.** Ils se distinguent par les importants investissements qui y ont été réalisés pour améliorer notamment l'empreinte environnementale : deux tramways parcourent ainsi les deux sites; Lusail gère de façon centralisée l'électricité au moyen d'un smart grid, l'architecture des quartiers a été conçue pour être durable...

Enfin, le Qatar a programmé des investissements massifs dans les hydrocarbures de l'ordre d'une centaine de milliards de dollars d'ici 2030 (cf note hydrocarbures). Ces projets structurants impliqueront des opportunités pour les entreprises du secteur de la construction qui sauront se positionner en aval des sociétés d'ingénierie qui réaliseront les EPC de ces différents projets.