

OBSERVATOIRE RÉGIONAL

du bâtiment et des travaux publics

Cellule Économique Régionale de la Construction

LES TENDANCES

CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS

*Un rythme d'activité
particulièrement élevé*

AUTRES BÂTIMENTS

*La tendance à la baisse
se confirme,
de manière uniforme*

MARCHÉ IMMOBILIER

*Le logement collectif
confirme
ses bons résultats de vente*

EMPLOI

*Les offres d'emploi
présentent des résultats
encourageants*

TRAVAUX PUBLICS

*Un bon redémarrage d'acti-
vité en cette fin d'année
2003*

MATÉRIAUX

*Une hausse de la produc-
tion, à l'exception des cal-
caires*



LA CONJONCTURE

En France, l'année 2003 se caractérise globalement par une croissance faible de 0,5 %. Précisément, après un premier semestre déprimé, les troisième et surtout quatrième trimestre de l'année auront connu un redressement. C'est essentiellement l'amélioration du contexte international qui est à l'origine de cette reprise et l'augmentation du PIB au quatrième trimestre 2003 est en effet estimé à 0,6 %.

De plus, l'augmentation de la consommation aux Etats-Unis, dopée par les allègements d'impôts et le redémarrage de l'emploi, favorise nos exportations qui recommencent à croître depuis l'été. La consommation intérieure progresse également mais sur un rythme plus modéré. Deux facteurs freinent toujours la consommation : d'une part un niveau d'inflation au dessus de 2 % qui rogne le pouvoir d'achat et d'autre part une incertitude sociale liée à la montée du chômage (9,8 % en décembre) et qui suscite un comportement prudent des ménages. Cependant, la reprise des investissements (0,6 % constatés ce trimestre après une stagnation des trimestres précédents) et un redressement général des anticipations dans la zone euro, laissent espérer une croissance sur un rythme de 2 % en début 2004.

En Poitou-Charentes, cette évolution générale positive s'accompagne également d'une bonne résistance de l'emploi. L'emploi salarié marchand non agricole a progressé de + 0,1 % au premier semestre 2003 alors qu'il était en baisse de - 0,2 % au niveau national. Le taux de chômage s'élève à 9,1 % à la fin du troisième trimestre 2003 en Poitou-charentes contre 9,7 % au niveau de la France entière. La création d'entreprises a connu un véritable boom en 2003 : avec 6 214 entreprises créées au cours des 11 premiers mois, le Poitou-Charentes est en tête pour la progression des créations privées (+ 20 % par rapport à 2002, alors que la progression nationale est de 11 %).

L'impact des difficultés conjoncturelles semble donc avoir été plus limité dans notre région notamment sur un certain nombre de phénomènes économiques et bien entendu la construction qui continue de bénéficier des taux d'intérêt très bas.

Dans le bâtiment et les travaux publics, le trimestre a de nouveau enregistré de bonnes performances liées au dynamisme dans la construction neuve et l'entretien du logement. Le climat conjoncturel demeure morose dans les autres travaux du bâtiment. Le secteur des travaux publics ayant bénéficié du déblocage de budgets, la charge de travail a enregistré un bon niveau au cours du dernier trimestre, permettant de boucler correctement une année mal débutée.

Les prix des devis du bâtiment sont en légère amélioration sur un an grâce à l'importance de la demande privée, plus rémunératrice. En revanche, les prix dans les travaux publics subissent les tensions budgétaires du secteur public. Stable sur le trimestre, le niveau des effectifs s'est légèrement accru sur un an. Les difficultés de recherche de personnel qualifié persistent.

Les entreprises observent une gestion plus rigoureuse de leur fonctionnement à l'aide d'une optimisation des achats parfois opérés à l'étranger ou les produits sont moins chers, au détriment d'une production interne moins rentable.

Les perspectives demeurent dans l'ensemble encourageantes avec des niveaux d'activité attendus à court terme équivalents à ceux constatés en fin d'année 2003.

construction de logements

Le niveau des taux d'intérêts (historiquement les plus bas) continue d'être le stimulant essentiel de l'activité du secteur : dans la continuité des trimestres précédents, le volume de travail a conservé une bonne allure et se situe en hausse sur un an. Globalement les évolutions par rapport au quatrième trimestre 2002 sont très importantes.

En effet, les autorisations progressent de plus de 21 % et les ouvertures de chantiers de plus de 23 %.

Cette évolution est surtout marquée pour les logements collectifs. L'augmentation du nombre d'ouvertures de chantiers affecte tous les départements de la Région et en particulier la Vienne et la Charente. Ces chiffres et les volumes en carnets permettent donc d'anticiper des prévisions favorables.

En France, les résultats sont presque similaires puisque les autorisations de construire et les mises en chantier progressent respectivement de 15,1 % et de 7,5 % par rapport au même trimestre de l'année précédente.

logements autorisés individuels

	16	17	79	86	Région
4ème tri 2003	488	1 182	662	737	3 069
4ème tri 2002	446	1 207	477	493	2 623
année en cours (1)	1 954	4 676	2 115	2 313	11 058
année précédente	1 530	4 353	1 830	1 856	9 569
évolution annuelle	+ 28%	+ 7%	+ 16%	+ 25%	+ 16%

(1) il s'agit de l'année mobile (quatre derniers trimestres connus)

logements autorisés collectifs

	16	17	79	86	Région
4ème tri 2003	87	116	124	188	515
4ème tri 2002	45	248	14	26	333
année en cours (1)	368	963	180	609	2 120
année précédente	163	919	97	628	1 807
évolution annuelle	+ 126%	+ 5%	+ 86%	- 3%	+ 17%

Unité : 1 logement

logements commencés individuels

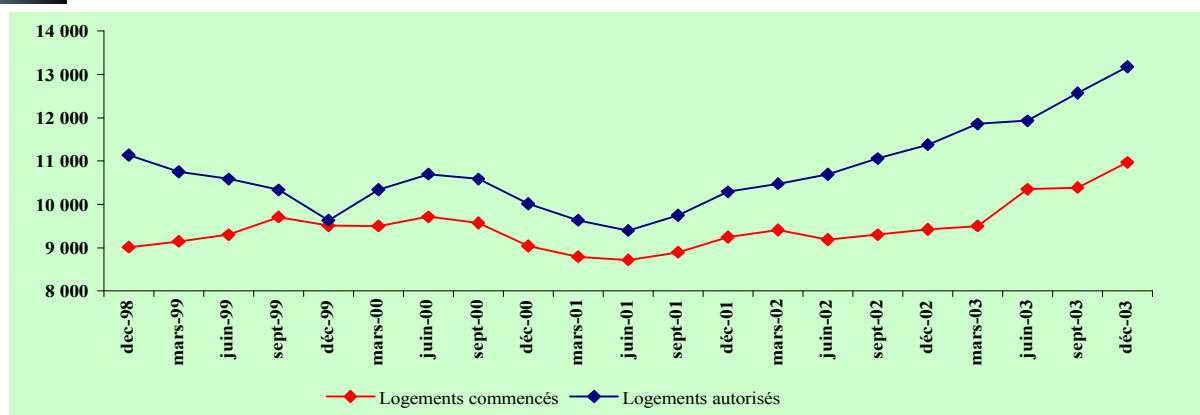
	16	17	79	86	Région
4ème tri 2003	471	1 026	456	477	2 430
4ème trim 2002	416	999	420	412	2 247
année en cours (1)	1 649	3 957	1 789	1 763	9 158
année précédente	1 304	3 801	1 589	1 579	8 273
évolution annuelle	+ 26%	+ 4%	+ 13%	+ 12%	+ 11%

Source : DRE - SITADEL

logements commencés collectifs

	16	17	79	86	Région
4ème tri 2003	93	322	25	212	652
4ème trim 2002	31	179	17	26	253
année en cours (1)	180	843	108	679	1 810
année précédente	95	852	42	161	1 150
évolution annuelle	+ 89%	- 1%	+ 157%	+ 322%	+ 57%

nombre de logements depuis décembre 1998 - Région Poitou-Charentes



construction de locaux non résidentiels

Ce trimestre encore, la construction de locaux affiche un volume assez moyen et s'établit en léger retrait à un an d'intervalle. Le niveau de la demande reste pénalisé par le climat conjoncturel incertain, qui a bridé en 2003 la sortie des chantiers d'investissement industriel.

Les surfaces autorisées régressent de 1,4 % au cours du quatrième trimestre 2003 par rapport au même trimestre de l'année 2002. Les mises en chantier baissent de 6,3 % dans le même temps.

En France, les résultats sont quasiment identiques puisque les autorisations de construire et les mises en chantier diminuent respectivement de 3,2 % et de 4,5 % par rapport au même trimestre de l'année précédente.

Néanmoins, la déprime est atténuée en Poitou-Charentes sur l'année 2003 grâce aux bons résultats de la construction de bâtiments industriels, commerciaux, ainsi que le développement des locaux de stockage non agricole. On peut donc s'attendre à un rythme de construction qui ne faiblira pas dans les trimestres à venir et au vu des carnets de commande, les prévisions sont stables.

locaux autorisés

	16	17	79	86	TOTAL
4 ^{ème} tri 2003	53	79	115	117	364
4 ^{ème} trim 2002	81	102	104	82	369
année en cours (1)	265	366	467	332	1 430
année précédente	293	424	413	325	1 455
évolution annuelle	- 10%	- 14%	+ 13%	2%	- 2%

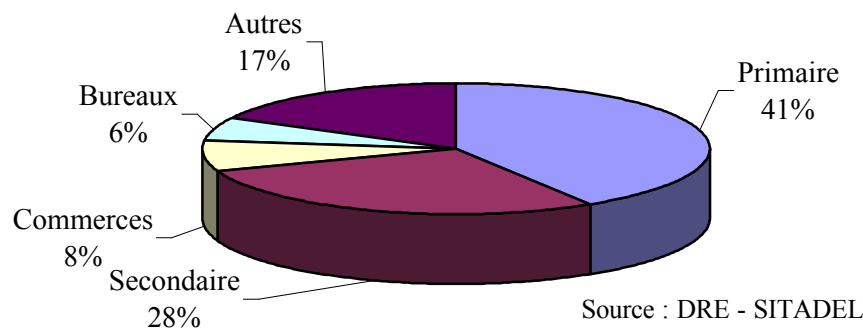
(1) il s'agit de l'année mobile (quatre derniers trimestres connus)

logements commencés

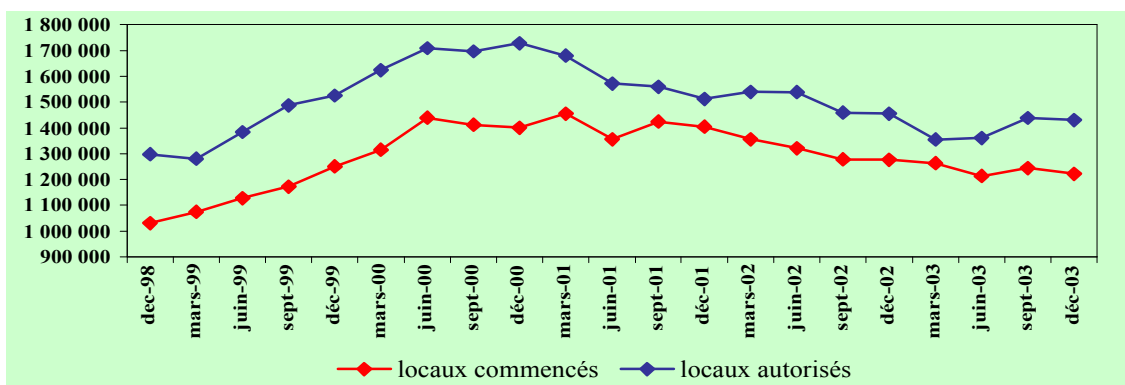
	16	17	79	86	TOTAL
4 ^{ème} tri 2003	83	72	91	69	315
4 ^{ème} trim 2002	59	83	128	66	336
année en cours (1)	290	290	417	225	1 222
année précédente	230	351	407	288	1 276
évolution annuelle	+ 26%	- 17%	+ 2%	- 22%	- 4%

Unité : milliers de m²

répartition des locaux commencés par fonction



m² de locaux commencés depuis décembre 1998 - Région Poitou-Charentes



marché immobilier

Un collectif sur deux commercialisé dans la Région se trouve dans le département de la Vienne. Le département est actuellement le premier marché de Poitou-Charentes et dépasse la Charente-Maritime. Excepté la Charente-Maritime, les trois autres départements de la Région affichent une progression de ventes assez spectaculaire. En charente, il a été vendu 95 logements de plus que pendant le quatrième trimestre 2002, dans les Deux-Sèvres cette progression s'élève à 45 et dans la Vienne à 98 logements. Le délai moyen d'écoulement des stocks s'est réduit à 4 mois dans la Vienne ce qui traduit la tension du marché.

Autre signe révélateur de la demande dans ce département : les prix du collectif ont fortement progressé au cours du quatrième trimestre 2003 et se situent actuellement pratiquement au même niveau que ceux pratiqués en Charente-Maritime. Cependant, compte tenu de la taille des effectifs observés, il faudra attendre le premier semestre 2004 pour déterminer si cette fluctuation des prix est accidentelle ou au contraire est l'amorce d'une tendance lourde.

En 2003 et par rapport à la moyenne nationale, le Poitou-Charentes est à 3 points au-dessus du taux France entière pour la vente d'appartements et à 3 points sous le taux national pour l'individuel.

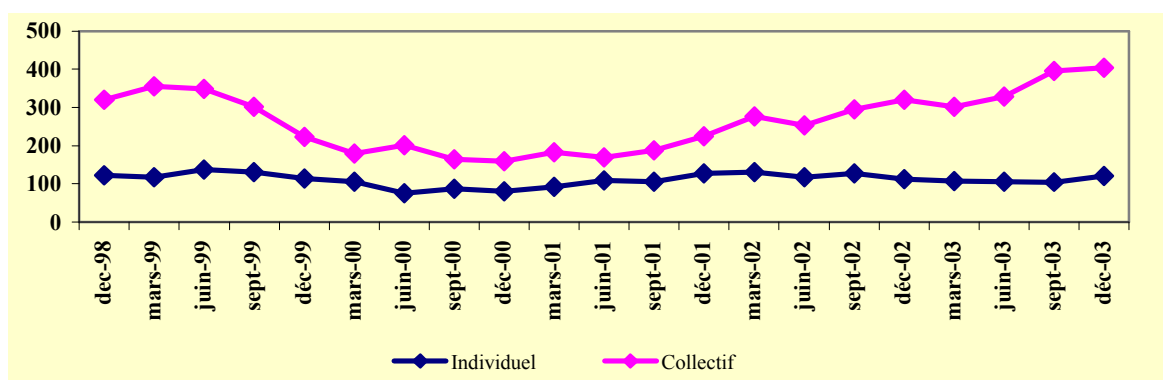
commercialisation dans le neuf

	Logement individuel					Logement collectif				
	4e trim 2003	4e trim 2002	moyenne mobile 2003	moyenne mobile 2002	évolution	4e trim 2003	4e trim 2002	moyenne mobile 2003	moyenne mobile 2002	évolution
16	49	3	21	3	+ 600%	51	2	41	3	+ 1267%
17	43	57	50	59	- 15%	76	244	158	237	- 33%
79	37	12	25	22	+ 14%	23	3	9	4	+ 125%
86	15	7	25	30	- 17%	253	121	196	77	+ 155%
Région	144	79	121	113	+ 7%	403	370	404	320	+ 26%

Unité : nombre de logements

Source : ECLN - DRE

évolution des logements vendus depuis décembre 1998



logements vacants du parc EDF (hors régies)

	Taux de vacance inférieur à 3 ans			
	Parc EDF	3e trim 2003	3e trim 2002	Evolution (en points)
16	182 677	3,1%	3,1%	0
17	370 606	2,9%	2,7%	+ 0,2
79	60 255	4,3%	3,8%	+ 0,5
86	108 463	4,5%	4,8%	- 0,3
Région	722 001	3,3%	3,2%	+ 0,1

Unité : nombre de logements raccordés à EDF

Source : EDF - DAEI

financement du logement

L'élément essentiel de la production reste le " PLUS " neuf, qui représente presque la moitié des logements. Sur les autres produits, le logement neuf est également dominant, même pour les " PLAI ", pourtant traditionnellement utilisés dans le cadre d'opérations d'acquisitions-amélioration. En 2003, c'est en Charente que l'acquisition-amélioration représente la part la plus importante avec 38 % et c'est dans la Vienne qu'elle occupe la plus petite place (6 %), tandis qu'en Charente-Maritime 15 % des logements relèvent de l'acquisition-amélioration et 13 % en Deux-Sèvres.

Concernant le prêt à taux zéro, s'il convient de se féliciter des dispositions apportées afin d'éviter l'arrêt de la distribution début 2004, il n'en reste pas moins que la modification technique des règles d'application des revenus va dans le sens d'une énième dénaturation du produit risquant de conduire à un recul du nombre de prêts pour l'année 2004.

Par ailleurs, ce trimestre est caractérisé par une baisse sensible des travaux d'entretien/amélioration du parc locatif privé financés avec des subventions de l'ANAH par rapport au quatrième trimestre de l'année 2002.

logement locatif social

Neuf : PLUS + PLA-I

Prêts locatifs aidés

	4e trim 03	4e trim 02	Moyenne sur 4 trimestres précédents
16	34	106	39
17	79	195	71
79	61	173	59
86	97	98	51
TOTAL	271	572	219

Nbre de logements agréés

Source : DRE - DDE

Réhabilitation : PALULOS

Prime à l'amélioration

	4ème trim 03	4ème trim 02	Moyenne sur 4 trimestres précédents
16	294	410	159
17	1	223	144
79	139	0	14
86	387	186	121
TOTAL	821	819	437

En milliers d'euros

Source : DRE - DDE

Acquisition - amélioration : PLUS + PLA-I

	4ème trim 03	4ème trim 02	Moyenne sur 4 trimestres précédents
16	10	11	13
17	25	2	3
79	2	23	9
86	0	4	6
TOTAL	37	40	31

Nbre de logements agréés

Source : DRE - DDE

logement privé

Neuf : PTZ

Prêts à taux zéro

	3ème trim 03	3ème trim 02	Evolution en %	Moyenne sur 4 trimestres précédents
16	190	147	+ 29%	158
17	365	290	+ 26%	297
79	219	165	+ 33%	173
86	264	202	+ 31%	201
TOTAL	1038	804	+ 29%	828

Nbre de prêts

Source : SGFGAS

Financement de l'ANAH

	4ème trim 03	4ème trim 02	Evolution en %	Dont OPAH* 4T 03	Dont PST* 4T 03
16	800	963	- 17%	307	130
17	1 359	2 384	- 43%	630	283
79	1 364	592	+ 130%	211	246
86	1 296	1 712	- 24%	474	390
TOTAL	4 819	5 651	- 15%	1622	1049

En milliers d'euros

Source : DRE - DDE

OPAH* : Opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat

PST* : Programmes sociaux thématiques

Financement de l'Etat

	OPAH*			MOUS*
	Nombre d'études	Nombre d'opérations	Montant	
2000	12	18	1 834	(1)
2001	12	27	655	(1)
2002	5	12	206	232
2003 (2)	4	15	115	298

En milliers d'euros

Source : DRE - DDE

(1) Résultats non disponibles

(2) En 2003, les comptes sont arrêtés fin septembre

MOUS* : Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

l'emploi dans le BTP

Les effectifs de 2003 se maintiennent par rapport à 2002. Le secteur du bâtiment est en légère augmentation dans la Région alors que les travaux publics et matériaux de construction reculent sensiblement.

Le total des demandes d'emploi augmente de 5 % ce trimestre par rapport au quatrième trimestre 2002, avec notamment une forte augmentation dans le domaine de la conception et de la technique.

Sur l'ensemble de l'année 2003, le nombre de demandeurs d'emploi augmente de 4,8 % en Poitou-Charentes et de 6 % en France.

L'offre globale observe un léger regain, tout particulièrement concernant les CDD inférieurs à 1 mois et les CDD supérieurs à 6 mois, mais elle reste en deçà de résultats raisonnables.

effectifs au 01/01/03 dans les entreprises

			01/01/2003	01/01/2002	évolution
16	Bâtiment	salarié	5 124	5 030	+ 2%
	Travaux Publics		1 143	1 106	+ 3%
	Matériaux		1 920	1 964	- 2%
	Total		8 187	8 100	+ 1%
	Construction	non salarié	1 552	1 623	- 4%
17	Bâtiment	salarié	10 132	9 648	+ 5%
	Travaux Publics		1 774	1 962	- 10%
	Matériaux		1 373	1 415	- 3%
	Total		13 279	13 025	+ 2%
	Construction	non salarié	3 471	3 372	+ 3%
79	Bâtiment	salarié	6 329	6 204	+ 2%
	Travaux Publics		1 501	1 538	- 2%
	Matériaux		1 238	1 294	- 4%
	Total		9 068	9 036	0%
	Construction	non salarié	1 663	1 656	0%
86	Bâtiment	salarié	6 866	6 615	+ 4%
	Travaux Publics		1 265	1 345	- 6%
	Matériaux		699	679	+ 3%
	Total		8 830	8 639	+ 2%
	Construction	non salarié	1 582	1 569	+ 1%
Région	Bâtiment	salarié	28 451	27 497	+ 3%
	Travaux Publics		5 683	5 951	- 5%
	Matériaux		5 230	5 352	- 2%
	Total		39 364	38 800	+ 1%
	Construction	non salarié	8 268	8 220	+ 1%

Source : INSEE

le marché de l'emploi

La demande

DEFM catégorie 1	4 TR 2003	4 TR 2002	Evolution
GO et TP	1763	1648	+ 7%
SO	1754	1848	- 5%
Conception et technique	521	354	+ 47%
Total	4038	3850	+ 5%

Source : DRTEFP

L'offre

OEE	CDD sup à 6 mois			CDD de 1 à 6 mois			CDD inf à 1 mois		
	4 TR 2003	4 TR 2002	Evolution	4 TR 2003	4 TR 2002	Evolution	4 TR 2003	4 TR 2002	Evolution
GO et TP	45	39	+ 15%	216	204	+ 6%	42	19	+ 121%
SO	52	53	- 2%	176	208	- 15%	16	26	- 38%
Conception et technique	10	6	+ 67%	20	15	+ 33%	0	0	0%
Total	107	98	+ 9%	412	427	- 4%	58	45	+ 29%

Source : DRTEFP

l'appareil de production dans le BTP

Le nombre d'établissements se maintient au même niveau que l'année 2002. Une légère augmentation est à noter dans le domaine des travaux publics.

Ce trimestre voit un chiffre d'affaires en progression sensible de l'ordre de 19 % dans tous les départements de la région, de même que les travaux réalisés par les entreprises de travaux publics.

Plus précisément, après un premier semestre difficile, l'activité dans les travaux publics s'est nettement redressée au cours de

la seconde moitié de l'année : bénéficiant du démarrage de chantiers précédemment reportés ainsi que d'apurement de budgets, le courant d'affaires du dernier trimestre s'affiche en hausse. Mais la visibilité à court terme reste faible.

L'opinion des entrepreneurs de travaux publics est plutôt favorable ce trimestre. En effet, les quatre indicateurs sont en nette amélioration, en particulier ceux concernant l'activité passée et future.

nombre d'établissements au 01/01/03

	Au 01/01/2003					Au 01/01/02	
	16	17	79	86	Région	Région	Evolution
Gros-œuvre	760	1 359	581	556	3 256	3 282	- 1%
Second œuvre	1 412	2 778	1 391	1 380	6 961	6 956	0%
Travaux Publics	155	292	124	157	728	707	+ 3%
Matériaux de construction	92	164	62	95	413	415	0%
Total BTP	2 419	4 593	2 158	2 188	11 358	11 360	0%

Source INSEE

les chiffres d'affaires

Chiffres d'affaires BTP

	16	17	79	86	Région
4T 2003	135	238	251	187	811
4T 2002	122	206	189	165	682
Evolution	+ 11%	+ 16%	+ 33%	+ 13%	+ 19%

Unité : millions d'euros

Source : DRI / Etat 331 R

Travaux réalisés par les entreprises de Travaux Publics de la région

	4T 2003	4T 2002	Evolution	Moy 4 tr précédents
Travaux réalisés	203,5	157,7	+ 29%	174
Marchés conclu	169,1	162,2	+ 4%	155

Unité : millions d'euros

Source : FNTP

Opinion des entrepreneurs de Travaux Publics

	4T 2003	4T 2002	Evolution
Activité passée	47	- 8	↗
Activité future	24	- 23	↗
Carnet de commandes	- 12	- 49	↗
Effectifs futurs	5	- 6	↗

Unité : solde des réponses : augmentation - diminution

Source : FNTP - INSEE

production de matériaux de construction

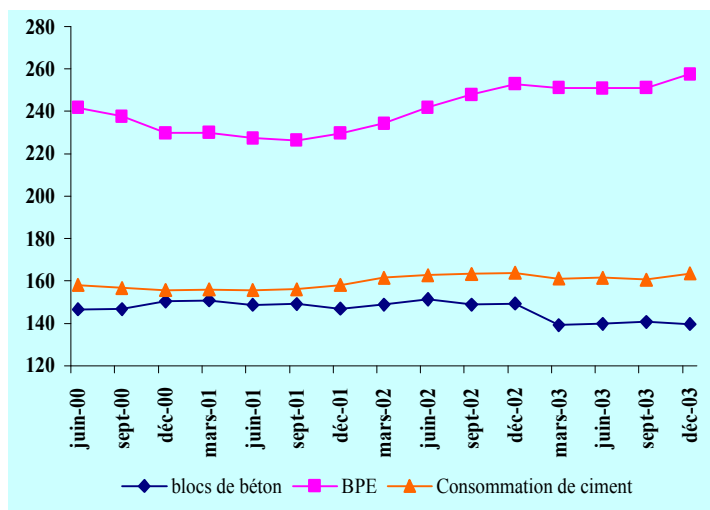
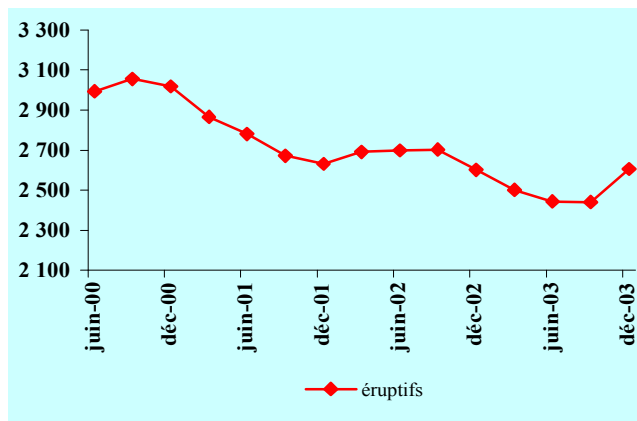
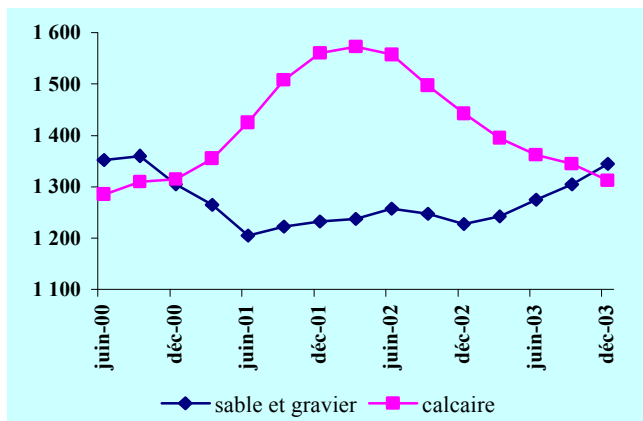
Conformément à la saisonnalité, le volume d'affaires s'est replié comparé au trimestre précédent. Sur un an, le niveau des ventes est stable, tandis que celui des achats régresse quelque peu ; les stocks, importants fin septembre ont permis de répondre à la demande. La morosité du marché et le climat de vive concurrence influent négativement sur les prix de vente. Les prévisions mettent sur une reprise modérée de l'activité avec le retour de conditions climatiques plus clémentes.

Plus précisément, la production de sables et graviers retrouve un niveau honorable. Ce n'est pas le cas des calcaires qui accusent une baisse sensible alors que la production des éruptifs observe une légère augmentation.

La production de blocs de béton se stabilise mais demeure en deçà des résultats de l'année 2002, alors que la production de béton prêt à l'emploi arrive à un niveau jamais atteint depuis l'année 2000. Quant à la consommation de ciment, elle retrouve un niveau identique à celui du début de l'année 2002.

	4 TR 2003	4 TR 2002	Evolution	Moy 4 TR précédents
Sables et graviers (milliers de T)	1 290	1 130	+ 14%	1 305
Calcaires (milliers de T)	1 180	1 310	- 10%	1 348
Eruptifs (milliers de T)	2 670	2 010	+ 33%	2 440
Blocs de béton (milliers de T)	134,1	138,1	- 3%	141
Béton prêt à l'emploi (milliers de m3)	272,1	246,7	+ 10%	251
Consommation de ciment (milliers de T)	164,2	152,4	+ 8%	161

Sources : UNICEM - FIB - SNBPE - SFIC



Ce document est édité par l'observatoire du Bâtiment et des Travaux Publics inscrit au contrat de Plan. Sa rédaction est assurée par la Cellule Economique Régionale de la Construction à partir de l'analyse des indicateurs trimestriels fournis par un groupe de travail composé de :

DRE - FFB - FRTP - UNICEM - CAPEB - BDF - DRTEFP - INSEE - DRI

Pour toute information, vous pouvez contacter Mme Michèle PERSONNIER au 05-49-41-47-37
19, rue Saint Louis BP 595 - 86 021 Poitiers cedex
Impression : Imprimerie OUDIN

