

OBSERVATOIRE RÉGIONAL

du Bâtiment et des Travaux Publics

Cellule Économique Régionale de la Construction

LES TENDANCES

CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS

*Un niveau d'activité
toujours remarquablement
soutenu*

AUTRES BÂTIMENTS

*Une légère tendance
à la baisse*

MARCHÉ IMMOBILIER

*De très bons résultats dans
le logement individuel*

EMPLOI

*Les données sont mitigées,
malgré une bonne conjonc-
ture*

TRAVAUX PUBLICS

*Stabilisation à un niveau
correct*

MATÉRIAUX

*Bons résultats à l'exception
des granulats*

LA CONJONCTURE

En France, l'économie a progressé de 2,3 % en 2004 après deux années de ralenti : + 1,1 % en 2002 et + 0,5 % en 2003. Le profil de la croissance est toutefois heurté : + 0,7 % par trimestre aux deux premiers, 0 % au troisième et redémarrage (0,8 %) au quatrième.

La consommation des ménages a tiré la croissance : 2,2 % après + 1,6 % en 2003. L'investissement des entreprises s'est légèrement amélioré (+ 2,8 %) après deux ans de recul, de même que celui des ménages en logements : 3,7 % après + 0,8 % en 2003. Les exportations, en recul en 2003, se redressent (+ 3,2 %) mais moins vite que les importations (+ 7,4 %) : la contribution du commerce extérieur est donc négative pour la troisième année consécutive.

La reprise économique de 2004 ne s'est pas accompagnée d'une amélioration sur le front de l'emploi : le chômage des hommes a baissé de 1 % en 2004 mais celui des femmes a augmenté de 0,8 % et celui des moins de 25 ans s'est accru de 2,2 %. De plus, le nombre de chômeurs de longue durée augmente de 3,1 % et même de 11,3 % pour ceux qui sont inscrits depuis deux à trois ans.

Dans le Bâtiment, la croissance de l'activité s'est confortée ce trimestre avec une progression du volume des travaux de 3,3 % en 2004, alors que dans les Travaux Publics l'activité est en augmentation annuelle de 2,2 % malgré une baisse significative ce dernier trimestre.

En Poitou-Charentes, l'activité industrielle s'est intensifiée en 2004 et s'inscrit au-dessus des niveaux observés en 2003. L'ensemble des secteurs participe au mouvement et les indicateurs sont plutôt bien orientés : augmentation des capacités, carnets de commande garnis et diminution des stocks.

La construction neuve de logements continue de progresser fortement puisque l'activité en 2004 reste une des plus élevées des régions françaises. En effet, la croissance est de 34 % pour les logements autorisés (cinquième position des régions françaises) et de 24 % pour les logements commencés (quatrième position derrière l'Auvergne, la Picardie et l'Aquitaine) contre respectivement 21 % et 15 % en France.

Ce trimestre marque également une nouvelle croissance importante du secteur de l'entretien et de la rénovation du Bâtiment puisque l'évolution trimestrielle est en augmentation de plus de 33 % (4 points au-dessus de la moyenne nationale).

Moins dynamique que le Bâtiment, l'activité dans les Travaux Publics s'inscrit dans la continuité et dépasse légèrement les niveaux très moyens observés en 2003. Malgré tout, les perspectives apparaissent moins favorables.



Construction de logements

La construction neuve de logements poursuit sa belle progression ce trimestre. Les autorisations de construire progressent en effet de près de 19 % par rapport au même trimestre de l'année précédente, alors que les mises en chantier augmentent de 12 %.

Néanmoins, les logements commencés collectifs observent une baisse de près de 20 % ce trimestre, en particulier en Charente-Maritime où la diminution approche les 60 %.

Ce résultat laisse envisager l'atteinte d'un pic d'activité pour le premier semestre de l'année 2005.

En France, les résultats sont également à un excellent niveau puisque les autorisations de construire et les mises en chantier progressent respectivement de 21 % et de 15% par rapport au même trimestre de l'année précédente.

Logements autorisés individuels

	16	17	79	86	Région
4 ^{ème} tri 2004	517	1 498	560	646	3 221
4 ^{ème} tri 2003	488	1 182	662	737	3 069
Année 2004	2 424	5 863	2 723	2 985	13 995
Année 2003	1 954	4 676	2 115	2 313	11 058
Evolution	+ 24%	+ 25%	+ 29%	+ 29%	+ 27%

Logements autorisés collectifs

	16	17	79	86	Région
4 ^{ème} tri 2004	84	703	85	156	1 028
4 ^{ème} tri 2003	87	116	124	188	515
Année 2004	611	1 829	202	1 030	3 672
Année 2003	368	963	180	609	2 120
Evolution	+ 66%	+ 90%	+ 12%	+ 69%	+ 73%

Unité : 1 logement

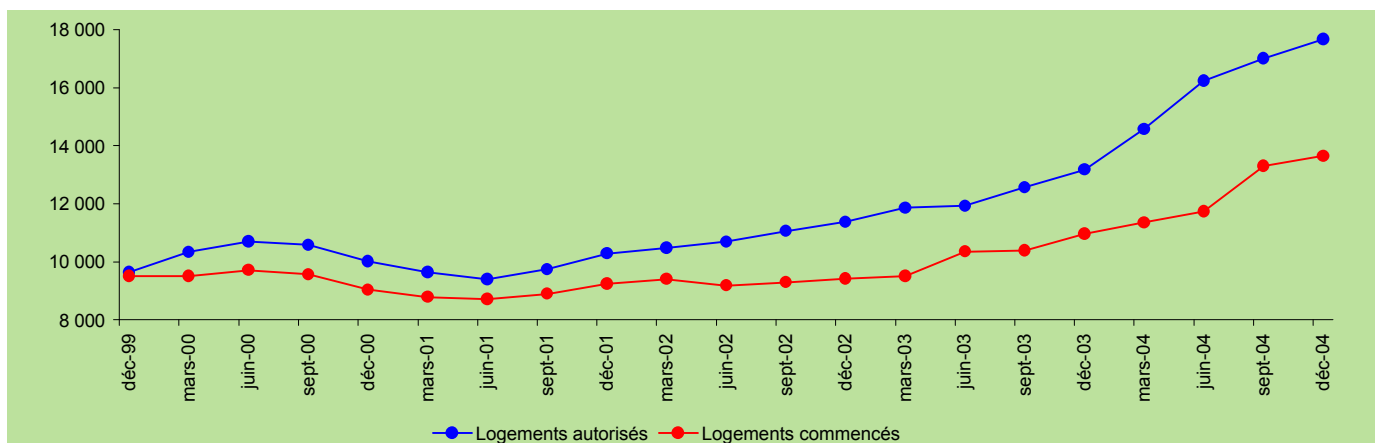
Logements commencés individuels

	16	17	79	86	Région
4 ^{ème} tri 2004	475	1 304	462	681	2 922
4 ^{ème} tri 2003	471	1 026	456	477	2 430
Année 2004	1 950	4 687	2 273	2 413	11 323
Année 2003	1 649	3 957	1 789	1 763	9 158
Evolution	+ 18%	+ 18%	+ 27%	+ 37%	+ 24%

Logements commencés collectifs

	16	17	79	86	Région
4 ^{ème} tri 2004	100	132	8	283	523
4 ^{ème} tri 2003	93	322	25	212	652
Année 2004	470	882	230	745	2 327
Année 2003	180	843	108	679	1 810
Evolution	+ 161%	+ 5%	+ 113%	+ 10%	+ 29%

Évolution de la construction de logements sur 5 ans - Région Poitou-Charentes



Source : DRE - SITADEL

Construction de locaux non résidentiels

L'activité des bâtiments non résidentiels est mieux orientée depuis quelques mois mais semble retourner à la baisse ce trimestre. En effet, les surfaces autorisées diminuent de 12 % au cours de ce trimestre par rapport au même trimestre de l'année 2003 et les mises en chantier régressent de 10 % dans le même temps. Le secteur secondaire est en croissance ce trimestre, comme sur l'année, en terme d'autorisations, mais ces intentions ne se traduisent pas encore en ouvertures de chantiers.

Par rapport à 2003, les ouvertures de chantier augmentent pour la construction de locaux agricoles, de bureaux et de bâtiments destinés à l'enseignement.

En France, les résultats sont similaires puisque les autorisations de construire et les mises en chantier diminuent de 2 % par rapport au même trimestre de l'année précédente.

Locaux autorisés

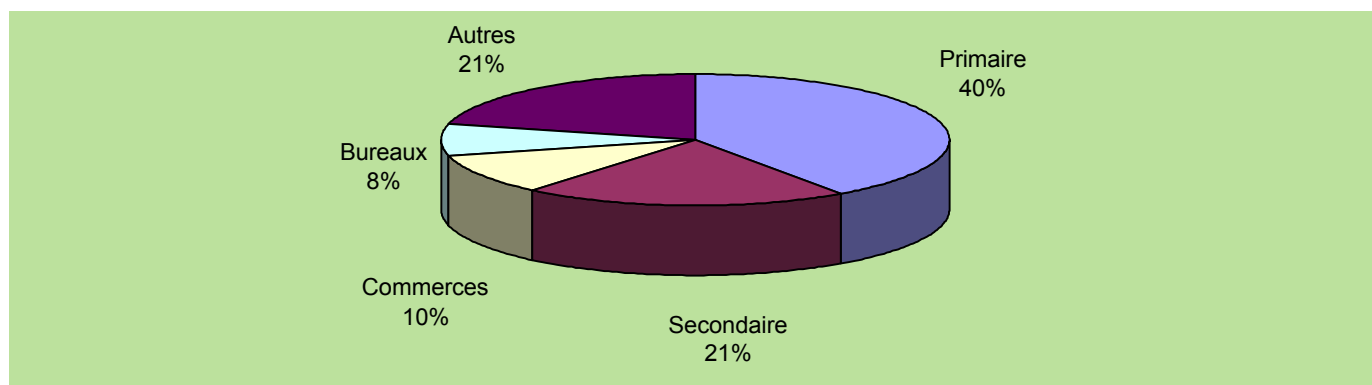
	16	17	79	86	Région
4 ^{ème} tri 2004	70	100	88	62	320
4 ^{ème} tri 2003	53	79	115	117	364
Année 2004	299	420	440	334	1 493
Année 2003	265	366	467	332	1 430
Evolution	+ 13%	+ 15%	- 6%	+ 1%	+ 4%

Locaux commencés

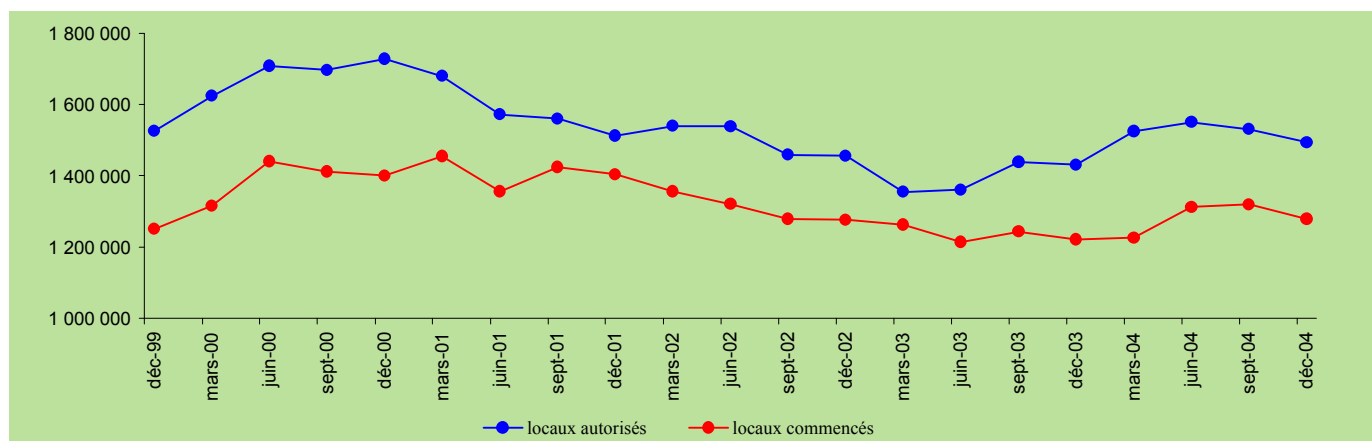
	16	17	79	86	Région
4 ^{ème} tri 2004	73	64	78	68	283
4 ^{ème} tri 2003	83	72	91	69	315
Année 2004	232	338	394	315	1 278
Année 2003	290	290	417	225	1 222
Evolution	- 20%	+ 17%	- 6%	+ 40%	+ 5%

Unité : milliers de m²

Répartition des locaux commencés par fonction



Évolution de la construction de locaux sur 5 ans - Région Poitou-Charentes



Source : DRE - SITADEL

Marché immobilier

A l'image de la construction de logements, la commercialisation de logements neufs est parvenue en 2004 à un niveau jamais atteint depuis 10 ans.

En particulier, avec près de 1 300 maisons vendues cette année, le niveau du logement individuel est trois fois supérieur à celui des années précédentes.

Les communautés d'agglomération de Poitiers, La Rochelle et Royan constituent les principaux mar-

chés de la région, particulièrement sur le logement collectif.

Depuis l'année 2000, le prix de vente des maisons individuelles et des appartements augmente. Fin 2004, le prix moyen d'une maison est de l'ordre de 148 000 €, ce qui constitue un des prix les plus bas des régions françaises. Le prix du m² pour un appartement est de 2 010 € contre 2 620 en France.

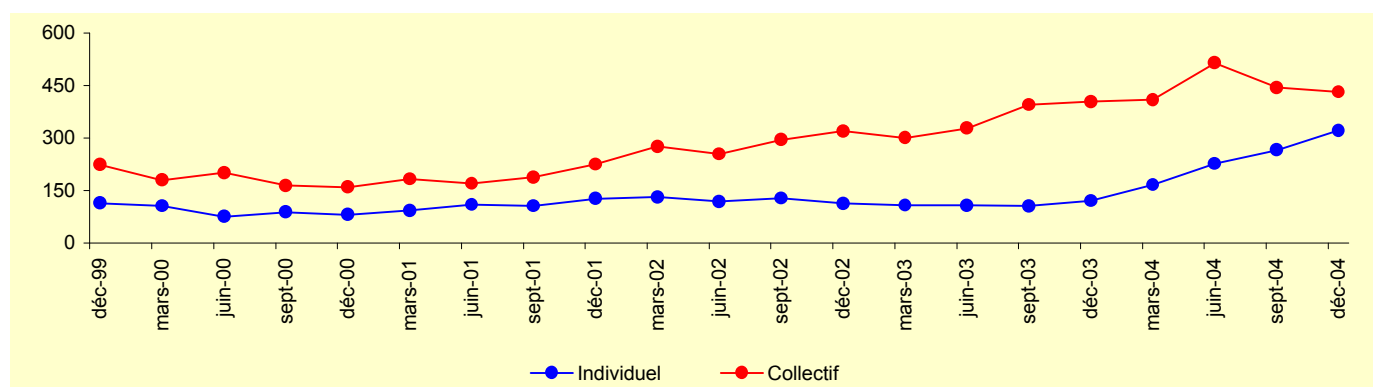
Commercialisation dans le neuf

	Logement individuel					Logement collectif				
	4 ^{ème} trim 2004	4 ^{ème} trim 2003	Année 2004	Année 2003	Evolution	4 ^{ème} trim 2004	4 ^{ème} trim 2003	Année 2004	Année 2003	Evolution
16	70	49	243	82	↗	16	51	186	163	↗
17	155	43	350	200	↗	238	76	855	631	↗
79	108	37	352	100	↗	30	23	105	37	↗
86	36	15	343	101	↗	70	253	584	784	↘
Région	369	144	1 288	483	↗	354	403	1 730	1 615	↗

Unité : nbre de logements

Source : DRE - ECLN

Évolution des logements vendus sur 5 ans



Logements vacants du parc EDF (hors régies)

	Taux de vacance (inférieur à 3 ans)			
	Parc EDF	3 ^{ème} trim 2004	3 ^{ème} trim 2003	Evolution (en points)
16	185 497	3,3%	3,1%	+ 0,2
17	378 988	3,2%	2,9%	+ 0,3
79	61 186	4,6%	4,3%	+ 0,3
86	110 081	4,6%	4,5%	+ 0,1
Région	735 752	3,5%	3,3%	+ 0,2

Unité : nombre de logements raccordés à EDF

Source : EDF - DAEI

Financement du logement

L'année 2004 a vu le financement de 1 276 logements sociaux publics, soit plus de 30 % de plus que l'année 2003. L'objectif initialement prévu a été dépassé de 10 %.

Ce résultat reste néanmoins inférieur de 25 % à la production annuelle nécessaire aux besoins, estimée à 1 600 logements. Ce chiffre est l'objectif à atteindre pour l'année 2005.

Le financement du logement locatif privé diminue de 15 % en 2004 par rapport à 2003 et se chiffre à 3 053 logements améliorés.

Ce résultat devra être fortement augmenté en 2005 puisque le plan de cohésion sociale a fixé des objectifs nationaux et régionaux ambitieux pour le parc privé.

Logement locatif social

Neuf : PLUS + PLA-I

Prêts locatifs aidés

	4 ^{ème} trim 04	4 ^{ème} trim 03	Moyenne mobile
16	54	34	15
17	177	79	55
79	87	61	48
86	228	97	78
Région	546	271	199

Nbre de logements agréés

Source : DRE - DDE

Acquisition - amélioration : PLUS + PLA-I

	4 ^{ème} trim 04	4 ^{ème} trim 03	Moyenne mobile
16	18	10	10
17	10	25	6
79	16	2	5
86	2	0	2
Région	46	37	23

Nbre de logements agréés

Source : DRE - DDE

Réhabilitation : PALULOS

Prime à l'amélioration

	4 ^{ème} trim 04	4 ^{ème} trim 03	Moyenne mobile
16	11	294	13
17	2	1	6
79	20	139	9
86	95	387	26
Région	128	821	53

En milliers d'euros

Source : DRE - DDE

Logement privé

Neuf : PTZ

Prêts à taux zéro

	3 ^{ème} trim 04	3 ^{ème} trim 03	Evolution	Moyenne mobile
16	164	190	- 14%	184
17	270	365	- 26%	316
79	167	219	- 24%	197
86	209	264	- 21%	205
Région	810	1 038	- 22%	902

Nbre de prêts

Source : SGFGAS

Ancien : PTZ

Prêts à taux zéro

	3 ^{ème} trim 04	3 ^{ème} trim 03	Evolution	Moyenne mobile
16	24	32	- 25%	29
17	38	47	- 19%	40
79	35	63	- 44%	55
86	29	51	- 43%	44
Région	126	193	- 35%	161

Nbre de prêts

Source : SGFGAS

Financement de l'ANAH

	4 ^{ème} trim 04	4 ^{ème} trim 03	Evolution en %	Dont OPAH*	Dont PST*
16	949	800	19%	385	245
17	1 625	1 359	20%	790	327
79	1 104	1 364	- 19%	192	176
86	1 304	1 296	1%	281	602
Région	4 982	4 819	3%	1648	1350

En milliers d'euros

Source : DRE - DDE

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

* PST : Programme sociaux thématiques

L'emploi dans le BTP

Les effectifs de l'emploi salarié au 1er janvier 2004 se maintiennent par rapport à 2003 (+ 0,8 %). Le Bâtiment progresse de 2,4 % à l'inverse des Travaux Publics (- 1,3 %) et des matériaux de construction (- 6,4 %). L'effectif non salarié est en augmentation de 2,1 %.

Les chiffres des demandeurs d'emplois sont légèrement en hausse ce trimestre (+ 3 %), en particulier dans le second oeuvre (+ 28 %).

L'offre d'emploi concernant les contrats à durée déterminée progresse de 1 % ce trimestre. Ce résultat est encourageant mais la région a du mal à recruter puisque plus de la moitié des offres reste difficile à pourvoir.

Ce sont surtout des maçons, des ouvriers qualifiés du second oeuvre, des menuisiers et des serruriers qui font défaut.

Effectifs au 01/01/04 dans les établissements

		01/01/2004	01/01/2003	Evolution
16	Bâtiment	5 974	5 730	+ 4%
	Travaux Publics	1 134	1 135	-
	Matériaux	1 830	1 949	- 6%
	Total	8 938	8 814	+ 1%
	Construction	1 506	1 552	- 3%
17	Bâtiment	10 449	10 358	+ 1%
	Travaux Publics	1 867	1 776	+ 5%
	Matériaux	1 308	1 382	- 5%
	Total	13 624	13 516	+ 1%
	Construction	3 625	3 471	+ 4%
79	Bâtiment	7 421	7 259	+ 2%
	Travaux Publics	1 409	1 501	- 6%
	Matériaux	1 140	1 238	- 8%
	Total	9 970	9 998	-
	Construction	1 695	1 663	+ 2%
86	Bâtiment	7 000	6 765	+ 3%
	Travaux Publics	1 247	1 321	- 6%
	Matériaux	652	699	- 7%
	Total	8 899	8 785	+ 1%
	Construction	1 618	1 582	+ 2%
Région	Bâtiment	30 844	30 112	+ 2%
	Travaux Publics	5 657	5 733	- 1%
	Matériaux	4 930	5 268	- 6%
	Total	41 431	41 113	+ 1%
	Construction	8 444	8 268	+ 2%

Marché de l'emploi

Source : INSEE

La demande

DEFM catégorie 1	4 ^{ème} tri 2004	4 ^{ème} tri 2003	Evolution
GO et TP	1 401	1 763	- 21%
SO	2 240	1 754	+ 28%
Conception et technique	526	521	+ 1%
Total	4 167	4 038	+ 3%

Source : DRTEFP

L'offre

OEE	CDD > 6 mois			1 mois < CDD < 6 mois			CDD < 1 mois		
	4 ^{ème} tri 2004	4 ^{ème} tri 2003	Evolution	4 ^{ème} tri 2004	4 ^{ème} tri 2003	Evolution	4 ^{ème} tri 2004	4 ^{ème} tri 2003	Evolution
GO et TP	51	45	+ 13%	148	216	- 31%	26	42	- 38%
SO	42	52	- 19%	266	176	+ 51%	25	16	+ 56%
Conception et technique	7	10	- 30%	19	20	- 5%	0	0	-
Total	100	107	- 7%	433	412	+ 5%	51	58	- 12%

Source : DRTEFP

L'appareil de production dans le BTP

Le nombre d'établissements est caractérisé par une légère augmentation par rapport à 2003, en particulier au niveau du second œuvre et des travaux publics.

Ce trimestre, le chiffre d'affaires des entreprises picot-charentaises continue son rythme de progression constant, après un début d'année 2004 mitigé.

Dans les travaux publics, le volume des chantiers se maintient, mais les marchés conclus sont en baisse de 5 %. Les perspectives apparaissent donc moins favorables.

Malgré tout, l'opinion des entrepreneurs de travaux publics est moins pessimiste que sur la même période de l'année précédente et les carnets de commande sont correctement remplis.

Nombre d'établissements au 01/01/04

	Au 01/01/2004					Au 01/01/03	Evolution
	16	17	79	86	Région	Région	
Gros-œuvre	767	1 331	575	577	3 250	3 256	/
Second œuvre	1 418	2 866	1 387	1 413	7 084	6 961	+ 1,8%
Travaux Publics	160	295	124	167	746	728	+ 2,5%
Matériaux de construction	92	169	59	95	415	413	/
Total BTP	2 437	4 661	2 145	2 252	11 495	11 358	+ 1,2%

Source : INSEE

Chiffres d'affaires des entreprises ayant leur siège social dans la région

Chiffres d'affaires BTP

	16	17	79	86	Région
4 ^{ème} tri 2004	149	253	260	204	866
4 ^{ème} tri 2003	135	238	251	187	811
Evolution	+ 10%	+ 6%	+ 4%	+ 9%	+ 7%

Unité : millions d'euros

Source : DRI / Etat 331 R

Travaux réalisés par les entreprises de Travaux Publics

	4 ^{ème} tri 2004	4 ^{ème} tri 2003	Evolution	Moyenne mobile
Travaux réalisés	205	203	+ 1%	207
Marchés conclus	161	169	- 5%	172

Unité : millions d'euros

Source : FNTP

Opinion des entrepreneurs de Travaux Publics

	4 ^{ème} tri 2004	4 ^{ème} tri 2003	Evolution
Activité passée	+ 18	- 8	↗
Activité future	- 7	- 23	↗
Carnet de commandes	+ 3	- 49	↗
Effectifs futurs	+ 10	- 6	↗

Unité : solde des réponses (augmentation - diminution)

Source : FNTP - INSEE

Production de matériaux de construction

L'activité globale continue de progresser sur un rythme toujours supérieur à celui de l'année précédente grâce à la bonne santé du secteur du bâtiment.

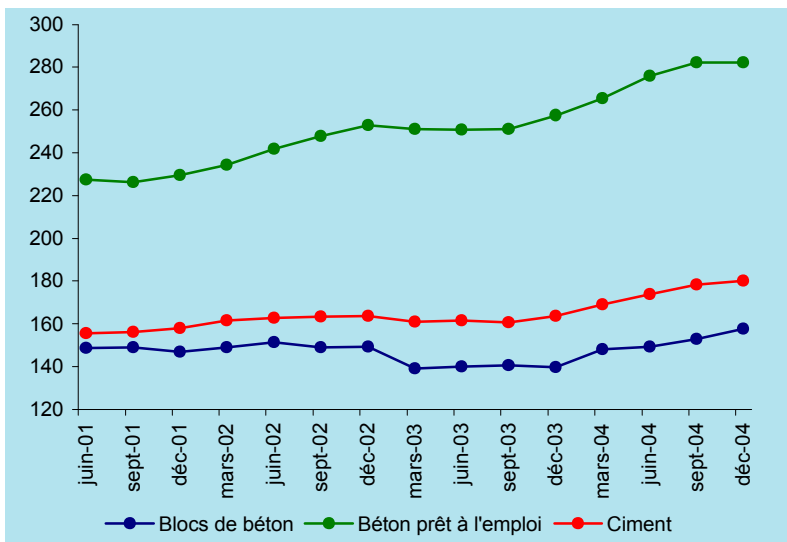
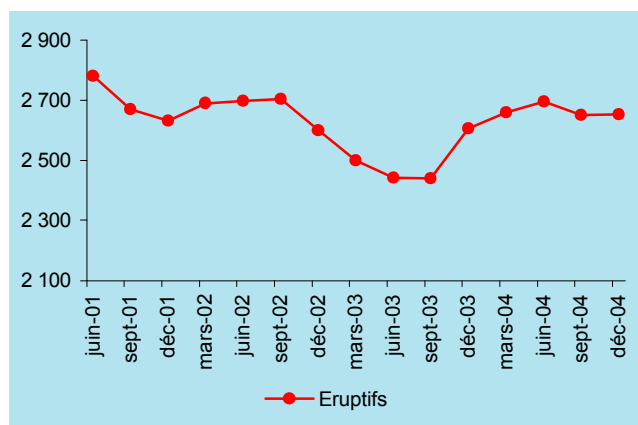
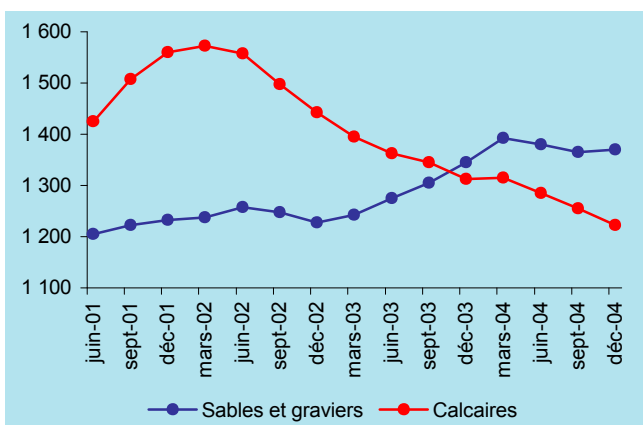
En effet, la consommation de ciment est en augmentation constante depuis une année : la progression annuelle est de l'ordre de 8 %.

La production de blocs de béton poursuit sa reprise ce trimestre et dépasse le niveau atteint lors de l'année 2002, alors que la production de béton prêt à l'emploi continue de dépasser l'activité atteinte en 2000.

Par contre, les granulats présentent un nouveau repli ce trimestre ; particulièrement les calcaires de carrière qui n'en finissent plus de chuter depuis la fin de l'année 2001. Les sables et graviers retrouvent le niveau du début de l'année 2004.

	4 ^{ème} tri 2004	4 ^{ème} tri 2003	Evolution	Moyenne mobile
Sables et graviers (milliers de T)	1 310	1 290	+ 2%	1 370
Calcaires (milliers de T)	1 050	1 180	- 11%	1 223
Eruptifs (milliers de T)	2 680	2 670	=	2 653
Blocs de béton (milliers de T)	154	134	+ 15%	158
Béton prêt à l'emploi (milliers de m3)	288	272	+ 6%	282
Consommation de ciment (milliers de T)	171	164	+ 4%	180

Source : UNICEM - FIB - SNBPE - SFIC



Ce document est édité par l'observatoire régional du Bâtiment et des Travaux Publics inscrit au contrat de Plan. Sa rédaction est assurée par la Cellule Economique Régionale de la Construction (CERC) à partir d'indicateurs trimestriels fournis par les institutions suivantes : DRE - FFB - FRTP - UNICEM - CAPEB - BdF - DRTEFP - INSEE - DRI.

Pour toute information, vous pouvez contacter Mme Michèle PERSONNIER ou M. David COSTE au 05.49.41.47.37

CERC Poitou-Charentes 19, rue Saint Louis - BP 595 - 86 021 Poitiers cedex

Impression : Imprimerie OUDIN

