

OBSERVATOIRE RÉGIONAL

du Bâtiment et des Travaux Publics

Cellule Économique Régionale de la Construction

LES TENDANCES

CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS

Niveau historiquement haut en 2005

AUTRES BÂTIMENTS

Forte progression des bâtiments commerciaux

MARCHÉ IMMOBILIER

Vente d'appartements en hausse en 2005

LOGEMENT SOCIAL

Forte augmentation des prêts à taux zéro

EMPLOI

Hausse des offres d'emploi en CDI

TRAVAUX PUBLICS

Chiffre d'affaires stable

LA CONJONCTURE

En France, selon l'INSEE, la richesse a progressé de 0,2 % au quatrième trimestre 2005, après avoir augmenté durant le troisième trimestre de 0,7 %. La croissance pour l'année 2005 s'établit ainsi à 1,4 % après avoir été de 2,3 % en 2004.

Ce frein de croissance provient particulièrement de la baisse de la production industrielle et du ralentissement des dépenses de consommation.

Sur le front de l'emploi, la reprise économique de 2005 s'accompagne d'une amélioration puisque le taux de chômage diminue régulièrement depuis le mois de mai 2005. En particulier, il baisse de 0,3 point par rapport au trimestre précédent et se situe à 9,5 % de la population active. Ce niveau n'avait plus été atteint depuis le premier trimestre 2003. Le taux de chômage des jeunes de moins de 25 ans diminue également de 0,3 point pour se situer à 22,7 %.

La croissance du Bâtiment fin décembre 2005 est d'environ 3,5 % en volume sur un an, alors que dans le même temps l'activité est en augmentation de 2,2 % dans les Travaux Publics.

Plus de 410 000 logements neufs ont été mis en chantier en 2005, un niveau inégalé depuis 1980, soit 13 % de plus qu'en 2004. Le segment le plus important concerne les particuliers qui profitent des taux d'intérêt bas, du dispositif fiscal de Robien (avril 2003) et du nouveau prêt à taux zéro (février 2005). Le nombre de nouveaux logements sociaux financés a doublé depuis 2000 : de 42 262 financés en 2000 à 80 102 en 2005.

Par ailleurs, les marchés connaissent de forts mouvements de prix, rejetant davantage de ménages vers un secteur HLM dont le rythme de croissance ne peut pas (encore) assurer la compensation.

En Poitou-Charentes, l'activité économique se maintient en 2005, dans un contexte de croissance modérée et de hausse du prix du pétrole et des matières premières. Le taux de chômage diminue de 0,3 point et se situe à hauteur de 9,1 % de la population active (au sens du BIT), retrouvant son niveau du début de l'année 2003.

Concernant la construction de logements, le classement du Poitou-Charentes dans l'échelle nationale recule, comme au trimestre précédent : la croissance (en année mobile) est de 6,3 % pour les logements autorisés (dix-neuvième position des régions françaises) et de 15,6 % pour les logements commencés (huitième position), contre respectivement 11,9% et 12,2 % en France.

L'évolution des soldes d'opinion de l'activité de l'entretien et la rénovation dans le Bâtiment est en progression trimestrielle de 29 %, évolution légèrement supérieure à la moyenne nationale.

Les perspectives d'activité des Travaux Publics laissent percevoir une évolution stable, si les collectivités locales et le secteur privé maintiennent leur activité.



Construction de logements

Le quatrième trimestre 2005 profite d'une accélération pour dynamiser la construction neuve de logements : + 8,6 % pour les autorisations et + 15,6 % pour les mises en chantier, en évolution trimestrielle.

L'année 2005 atteint ainsi un niveau historique de 15 820 logements commencés, niveau inégalé depuis plus de trente ans. La progression est de 15,9 % sur un an et dépasse les 60 % par rapport à 2002.

Chaque département affiche également ses meilleurs résultats annuels depuis plusieurs années ; la plus forte progression concerne la Vienne : + 120 % entre 2002 et 2005 en logements commencés.

En France, les résultats trimestriels sont similaires : les autorisations de construire et les mises en chantier progressent respectivement de 8 % et de 21% par rapport au même trimestre de l'année 2004.

Logements autorisés individuels

	16	17	79	86	Région
4 ^{ème} trim 2005	580	1 734	773	594	3 681
4 ^{ème} trim 2004	517	1 498	560	646	3 221
Année 2005	2 475	6 702	2 709	2 871	14 757
Année 2004	2 424	5 863	2 723	2 985	13 995
Evolution	+ 2%	+ 14%	- 1%	- 4%	+ 5%

Unité : nombre de logements ordinaires

Logements autorisés collectifs

	16	17	79	86	Région
4 ^{ème} trim 2005	295	344	186	110	935
4 ^{ème} trim 2004	84	703	85	156	1 028
Année 2005	760	1 476	555	1 116	3 907
Année 2004	611	1 829	202	1 030	3 672
Evolution	+ 24%	- 19%	+ 175%	+ 8%	+ 6%

Logements commencés individuels

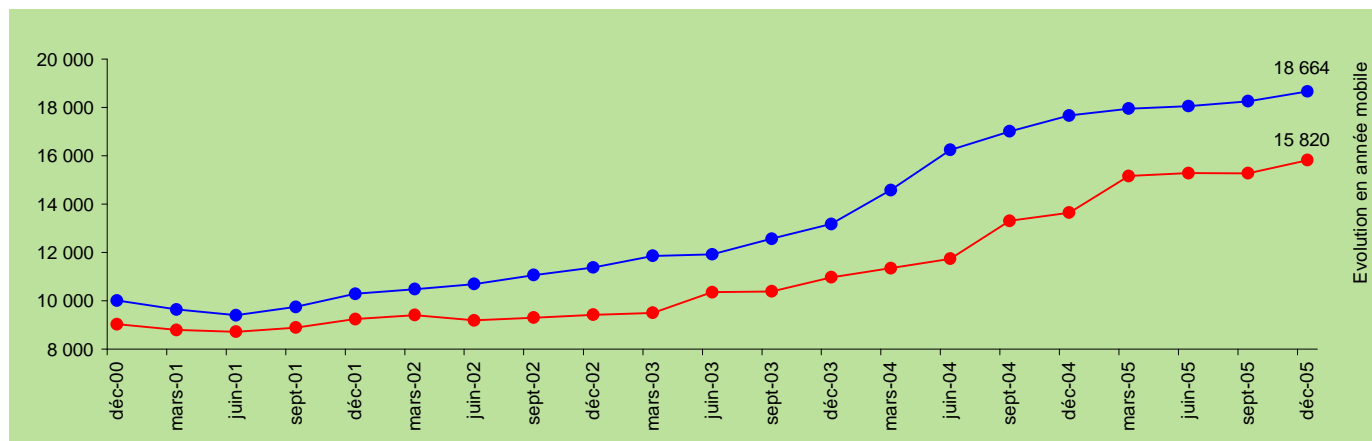
	16	17	79	86	Région
4 ^{ème} trim 2005	521	1 389	582	707	3 199
4 ^{ème} trim 2004	475	1 304	462	681	2 922
Année 2005	2 151	5 448	2 390	2 899	12 888
Année 2004	1 950	4 687	2 273	2 413	11 323
Evolution	+ 10%	+ 16%	+ 5%	+ 20%	+ 14%

Unité : nombre de logements ordinaires

Logements commencés collectifs

	16	17	79	86	Région
4 ^{ème} trim 2005	144	273	205	162	784
4 ^{ème} trim 2004	100	132	8	283	523
Année 2005	315	1 357	309	951	2 932
Année 2004	470	882	230	745	2 327
Evolution	- 33%	+ 54%	+ 34%	+ 28%	+ 26%

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



Source : DRE - SITADEL

Construction de locaux non résidentiels

Le rebond du trimestre précédent se poursuit sur un rythme soutenu puisque les autorisations de construire progressent de 28 % en évolution trimestrielle et les mises en chantier augmentent de près de 55 % dans le même temps.

La fin d'année 2005 permet d'approcher le pic de l'année 2001 (1 404 000 m²), en particulier grâce au boom des bâtiments commerciaux commencés en Charente-Maritime et dans la Vienne.

Ces locaux commerciaux deviennent majoritaires et représentent 30 % de l'ensemble des locaux commencés ce trimestre. Ils sont en progression de près de 60 % en évolution annuelle.

En France, les résultats sont également en nette reprise puisque les autorisations de construire augmentent de 15 % et les mises en chantier progressent de 11 % par rapport au même trimestre de l'année 2004.

Locaux autorisés

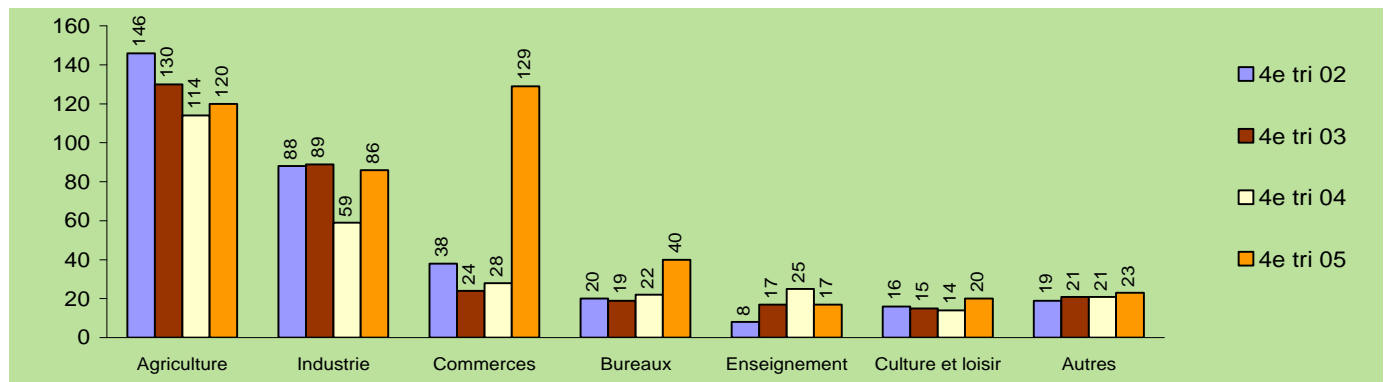
	16	17	79	86	Région
4 ^{ème} trim 2005	101	116	120	74	411
4 ^{ème} trim 2004	70	100	88	62	320
Année 2005	343	493	474	376	1 686
Année 2004	299	420	440	334	1 493
Evolution	+ 15%	+ 17%	+ 8%	+ 13%	+ 13%

Unité : milliers de m²

Locaux commencés

	16	17	79	86	Région
4 ^{ème} trim 2005	85	112	110	128	435
4 ^{ème} trim 2004	73	64	78	68	283
Année 2005	252	401	381	306	1 340
Année 2004	232	338	393	315	1 278
Evolution	+ 9%	+ 19%	- 3%	- 3%	+ 5%

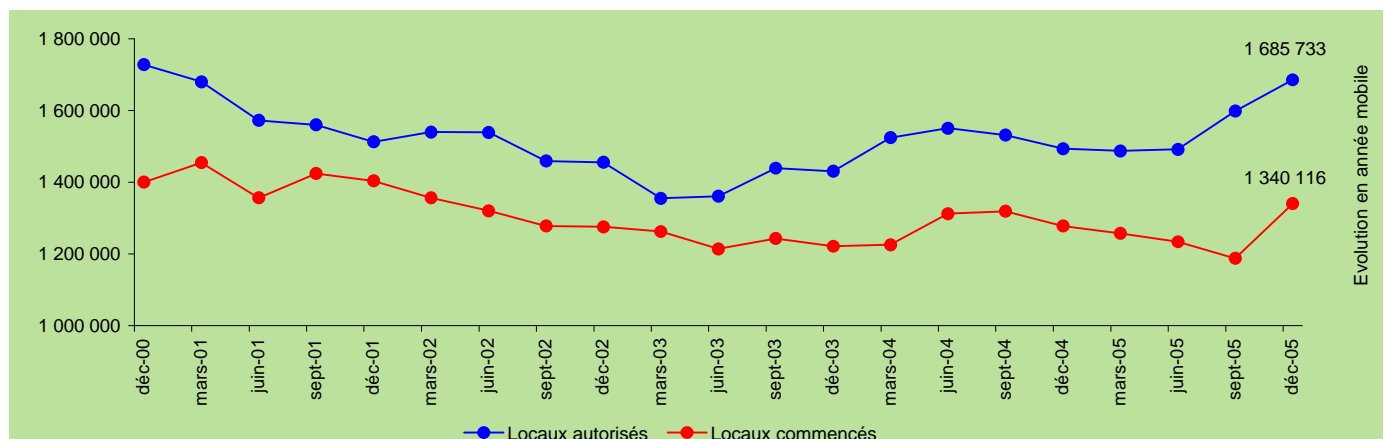
Répartition des locaux commencés par fonction



Unité : milliers de m²

Source : DRE - SITADEL

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



Source : DRE - SITADEL

Immobilier et logements vacants

Après les bons résultats de l'année précédente, 2005 conforte l'excellente santé de la commercialisation dans le neuf : 2 132 appartements (approchant le pic de 1994) et 1 147 maisons (en léger retrait par rapport à 2004).

Le quatrième trimestre 2005 poursuit ces résultats favorables, mais la progression est stoppée pour les maisons individuelles. La vente la plus élevée est l'appartement de 2 pièces (231 unités ce trimestre) et représente 26 % de l'ensemble des ventes.

La Charente-Maritime dépasse les résultats jamais atteints depuis plus de 15 ans en ce qui concerne la vente d'appartements, qui représente à elle seule 36 % de l'ensemble des ventes.

Ce trimestre, le prix moyen d'une maison est de 158 700 euros (+ 6 % en un an), ce qui constitue le troisième prix le plus bas des régions françaises. Le prix du m² pour un appartement est de 2 495 € (+ 21 % en un an) contre 2 935 € en France.

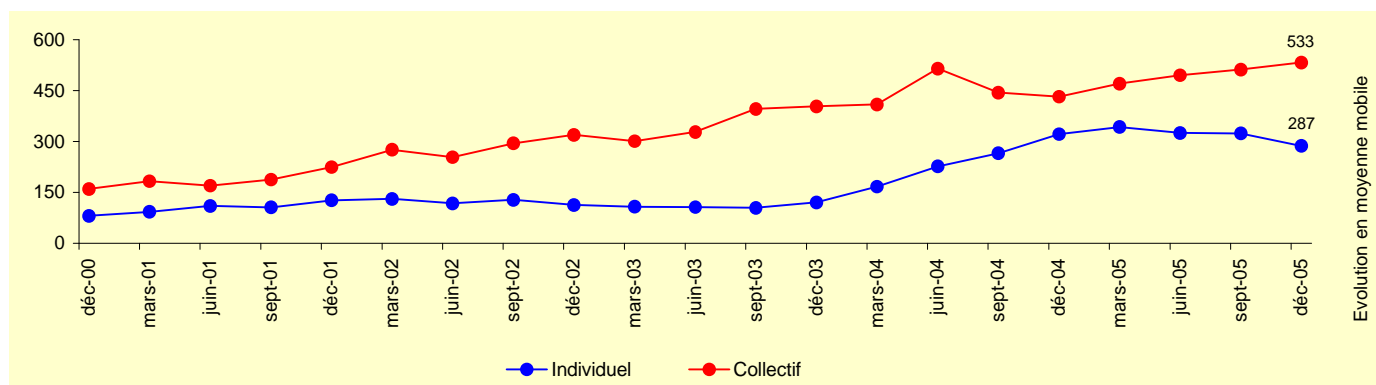
Commercialisation dans le neuf

Logement individuel					Logement collectif				
4 ^{ème} trimestre 2005	4 ^{ème} trimestre 2004	Année 2005	Année 2004	Evolution	4 ^{ème} trimestre 2005	4 ^{ème} trimestre 2004	Année 2005	Année 2004	Evolution
22	70	99	243	↘	92	16	209	186	↗
54	155	476	350	↗	224	238	1 168	855	↗
19	108	141	352	↘	37	30	143	105	↗
125	36	431	343	↗	85	70	612	584	↔
220	369	1 147	1 288	↘	438	354	2 132	1 730	↗

Unité : nombre de logements (permis de construire de 5 logements et plus)

Source : DRE - ECLN

Évolution des logements vendus sur 5 ans



Unité : nombre de logements

Source : DRE - ECLN

Logements vacants du parc EDF

	3 ^{ème} trim 2002		3 ^{ème} trim 2003		3 ^{ème} trim 2004		3 ^{ème} trim 2005		Evolution
	Parc EDF	Taux de vacance	Parc EDF	Taux de vacance	Parc EDF	Taux de vacance	Parc EDF	Taux de vacance	
16	180 811	3,1%	182 677	3,1%	185 497	3,3%	187 303	3,7%	↗
17	363 953	2,7%	370 606	2,9%	378 988	3,2%	385 419	3,7%	↗
79	59 429	3,8%	60 255	4,3%	61 186	4,6%	61 830	4,9%	↗
86	107 314	4,8%	108 463	4,5%	110 081	4,6%	111 642	5,3%	↗
Région	711 507	3,2%	722 001	3,3%	735 752	3,5%	746 194	4,0%	↗

Unité : nombre de logements raccordés à EDF

Source : EDF - DAEI

Financement du logement

Le plan de cohésion sociale est monté en puissance en 2005, un an après la promulgation de la loi. L'année 2005 a vu le financement de 1 408 logements sociaux publics, soit 10 % de plus que l'année 2004 et presque 50 % de plus que l'année 2003.

La région représente 1,8 % des logements financés en France. L'objectif est atteint à 87 % et ce résultat reste inférieur de 12 % à la production annuelle nécessaire aux besoins, estimée à 1 600 logements. Seul un effort sans précédent permettra de rattraper le retard accumulé depuis plusieurs années.

Le financement du logement privé diminue de 2 % en 2005 par rapport à 2004 et se chiffre à 2 961 logements améliorés. L'objectif de 2005 est atteint à 89 % et celui de 2006 est fixé à 15,3 millions d'euros, soit une hausse de près de 30 %, afin de continuer à mobiliser le parc privé.

En particulier, les objectifs de 2005 sont atteints à hauteur de 65 % pour les logements vacants remis sur le marché, 53 % pour les logements à loyers maîtrisés conventionnés et 33 % pour les logements "lutte contre l'habitat indigne".

Logement locatif social

Neuf : PLUS + PLA-I

Logement très social

	4 ^{ème} trim 05	4 ^{ème} trim 04	Evolution	Année 2005	Année 2004	Evolution
16	33	72	↘	55	103	↘
17	137	187	↘	212	255	↘
79	97	103	=	299	214	↗
86	382	230	↗	418	317	↗
Région	649	592	↗	984	889	↗

Unité : nombre de logements agréés

Source : DRE

PLS

Logement intermédiaire

	4 ^{ème} trim 05	4 ^{ème} trim 04	Evolution	Année 2005	Année 2004	Evolution
16	21	70	↘	50	72	↘
17	72	90	↘	170	101	↗
79	23	32	↘	67	74	=
86	97	78	↗	137	114	↗
Région	213	270	↘	424	361	↗

Unité : nombre de logements agréés

Source : DRE

Réhabilitation : PALULOS

Prime à l'amélioration

	4 ^{ème} trim 05	4 ^{ème} trim 04	Evolution	Année 2005	Année 2004	Evolution
16	0	11	↘	0	50	↘
17	19	2	↗	40	22	↗
79	164	20	↗	416	36	↗
86	0	95	↘	0	105	↘
Région	183	128	↗	456	213	↗

Unité : milliers d'euros

Source : DRE

Logement privé

Neuf et ancien : PTZ

Prêts à taux zéro

	3 ^{ème} trim 05	3 ^{ème} trim 04	Evolution	Année mobile 2005	Année mobile 2004	Evolution
16	373	188	↗	1 202	842	↗
17	594	308	↗	2 079	1 381	↗
79	441	202	↗	1 597	986	↗
86	531	238	↗	1 799	969	↗
Région	1 939	936	↗	6 677	4 178	↗

Unité : nombre de prêts

Source : SGFGAS

Financement de l'ANAH

	4 ^{ème} trim 05	4 ^{ème} trim 04	Evolution	Propriétaire bailleur	Année 2005	Année 2004	Evolution
16	749	949	-21%	61%	1 871	1 880	0%
17	1 408	1 625	-13%	52%	4 115	3 942	+4%
79	983	1 104	-11%	34%	2 763	2 836	-3%
86	893	1 304	-32%	64%	3 043	3 340	-9%
Région	4 033	4 982	-19%	53%	11 792	11 998	-2%

Unité : milliers d'euros

Source : DRE

Financement de l'ANAH : détails

	Année 2005	Année 2004		Année 2005	Année 2004		Année 2005
16	47	44	Logements à loyers maîtrisés subventionnés	12	14	Lutte contre l'habitat indigne	57
17	101	55		12	23		162
79	63	46		4	5		63
86	83	43		34	27		99
Région	294	188		62	69		381

Unité : nombre de logements

Source : DRE

L'emploi dans le BTP

La bonne santé du secteur du Bâtiment exerce un effet positif sur l'emploi puisque chaque logement neuf créé peut représenter un emploi direct et un emploi indirect. Au troisième trimestre 2005, l'emploi salarié poursuit sa croissance sur un rythme de 3,5 %.

Des tensions fortes sont constatées sur des métiers tels que la maçonnerie et les travaux publics où le flux d'offres est supérieur aux demandes et les difficultés de recrutement persistent, en particulier en main d'œuvre qualifiée.

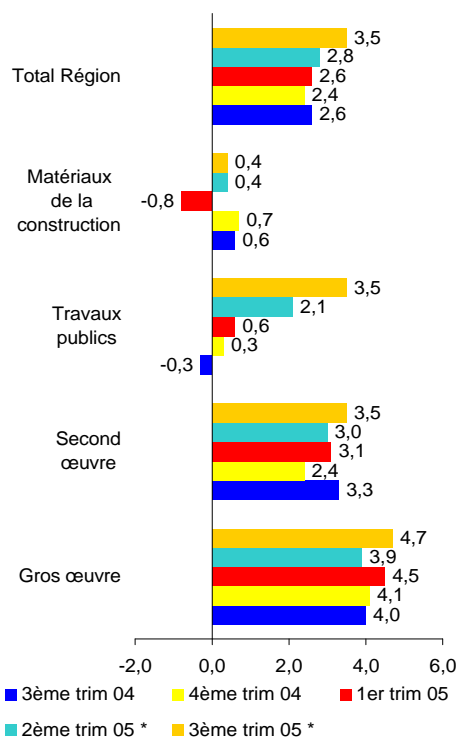
La demande d'emploi est stable ce trimestre mais progresse sur un an. Le domaine de la "conception et technique" remonte à un niveau annuel qu'il n'avait plus atteint depuis 10 ans.

Les offres en CDI progressent régulièrement depuis 2002 pour atteindre le niveau record de 2 759 offres en 2005. L'intérim progresse également (+ 18 % sur un an) et les CDD sont stables depuis 2002.

Effectifs au 01/01/04 dans les établissements

			01/01/2004	01/01/2003	Evolution
16	Bâtiment	salarié	5 401	5 110	+ 5,7%
	Travaux Publics		1 074	1 143	- 6,0%
	Matériaux		1 923	1 920	-
	Total		8 398	8 173	+ 2,8%
17	Construction	non salarié	1 506	1 552	- 3,0%
	Bâtiment	salarié	10 903	9 911	+ 10,0%
	Travaux Publics		1 900	1 774	+ 7,1%
	Matériaux		1 333	1 373	- 2,9%
Total	14 136		13 058	+ 8,3%	
79	Construction	non salarié	3 625	3 471	+ 4,4%
	Bâtiment	salarié	6 456	6 410	+ 0,7%
	Travaux Publics		1 400	1 501	- 6,7%
	Matériaux		1 207	1 238	- 2,5%
Total	9 063		9 149	- 0,9%	
86	Construction	non salarié	1 695	1 663	+ 1,9%
	Bâtiment	salarié	7 274	7 268	-
	Travaux Publics		1 235	1 265	- 2,4%
	Matériaux		593	699	- 15,2%
Total	9 102		9 232	- 1,4%	
Région	Construction	non salarié	1 618	1 582	+ 2,3%
	Bâtiment	salarié	30 034	28 699	+ 4,7%
	Travaux Publics		5 609	5 683	- 1,3%
	Matériaux		5 056	5 230	- 3,3%
	Total		40 699	39 612	+ 2,7%
Construction	non salarié		8 444	8 268	+ 2,1%

Pourcentages glissants d'évolution annuelle de l'emploi salarié



* Données provisoires

Source : INSEE

Marché de l'emploi

La demande

Demandes d'emploi en fin de mois : personnes sans emploi immédiatement disponibles, à la recherche d'un emploi à durée indéterminée et à temps plein

DEFM catégorie 1	4 ^e tri 2005	4 ^e tri 2004	Evolution	Année 2005	Année 2004	Evolution
GO et TP	1 379	1 401	- 2%	5 161	4 993	+ 3%
SO	2 244	2 240	0%	8 548	8 125	+ 5%
Conception et technique	493	526	- 6%	1 929	1 874	+ 3%
Total	4 116	4 167	- 1%	15 638	14 992	+ 4%

L'offre

Offres d'emploi enregistrées au cours du trimestre

OEE	CDI			1 mois < CDD < 6 mois			Intérim 1 mois et +		
	4 ^e tri 2005	4 ^e tri 2004	Evolution	4 ^e tri 2005	4 ^e tri 2004	Evolution	4 ^e tri 2005	4 ^e tri 2004	Evolution
GO et TP	223	166	+ 34%	186	148	+ 26%	146	158	- 8%
SO	362	273	+ 33%	206	266	- 23%	194	196	- 1%
Conception et technique	114	85	+ 34%	32	19	+ 68%	23	27	- 15%

Source : DRTEFP

L'appareil de production dans le BTP

En 2005, le chiffre d'affaires des entreprises ayant leur siège social en Poitou-Charentes a accéléré son rythme de progression, après un début d'année 2004 de résultats mitigés.

Dans le bâtiment, les capacités de production se trouvent améliorées et enregistrent de meilleurs taux de sous utilisation ; les opinions sont positives pour l'année à venir.

Dans les travaux publics, le volume des chantiers se comporte de mieux en mieux et la progression annuelle des marchés conclus est de 6 %. Les contraintes de production liées à l'insuffisance de main d'oeuvre se font plus fortes.

L'opinion des entrepreneurs de travaux publics est moins optimiste qu'il y a deux trimestres mais les carnets de commande restent 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	- 0,2%
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	+ 0,5%
Total BTP	2 437	4 661	2 145	2 252	11 495	11 358	+ 1,2%

Source : INSEE

Production des entreprises ayant leur siège social dans la région

Chiffres d'affaires BTP

	4 ^{ème} tri 2005	4 ^{ème} tri 2004	Evolution	Année 2005	Année 2004	Evolution
16	165	149	+ 11%	666	523	+ 27%
17	293	253	+ 16%	1 141	919	+ 24%
79	293	260	+ 13%	1 130	915	+ 23%
86	231	204	+ 13%	900	724	+ 24%
Région	982	866	+ 13%	3 837	3 081	+ 25%

Unité : millions d'euros

Source : DRI / Etat 331 R

Travaux Publics

	4 ^{ème} tri 05	4 ^{ème} tri 04	Evolution	Année 2005	Année 2004	Evolution
Travaux réalisés	224	205	+ 9%	875	828	+ 6%
Marchés conclus	175	161	+ 9%	729	688	+ 6%

Unité : millions d'euros

Source : FNTP

Enquête d'opinion	2 ^{ème} tri 05	3 ^{ème} tri 05	4 ^{ème} tri 05	Evolution
Activité future	+ 33	- 16	- 15	▲
Carnet de commandes	+ 25	+ 17	+ 13	▲
Mois de travail assurés	3,9	4,4	3,8	▬
Effectifs futurs	+ 25	+ 15	+ 10	▲

Unité : solde des réponses (augmentation - diminution)

Source : FNTP-INSEE

Baromètre de l'entretien-rénovation en région Grand-Ouest (Poitou-Charentes, Pays de la Loire et Bretagne)

	Logements		Bâtiment	
	Activité	Carnet de commande	Activité	Carnet de commande
4 ^e tri 02	+ 6	- 1	+ 2	+ 4
4 ^e tri 03	+ 8	+ 3	+ 8	0
4 ^e tri 04	+ 33	+ 5	+ 34	+ 5
4 ^e tri 05	+ 30	+ 9	+ 28	+ 2

Situation par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente (Solde d'opinions)

Source : ministère de l'Equipement, ANAH et club de l'amélioration de l'Habitat

Variation d'indices régionaux FFB

	Salaires	Activité	Effectif ouvrier
3 ^{ème} tri 02	+ 4,5 %	- 1,0 %	- 0,3 %
3 ^{ème} tri 03	+ 4,4 %	- 2,9 %	+ 1,3 %
3 ^{ème} tri 04	+ 4,4 %	- 2,2 %	+ 2,8 %
3 ^{ème} tri 05	+ 3,9 %	+ 8,7 %	+ 1,1 %

Situation par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente

Source : FFB

Production de matériaux de construction

L'activité du secteur des matériaux de construction a profité de la bonne santé du secteur du BTP en 2004 et 2005.

La consommation de ciment poursuit ses bons résultats trimestriels avec une progression annuelle de 1 % et une progression sur 5 ans de près de 15 %. Les résultats de 2005 sont inégalés depuis plus de 10 ans.

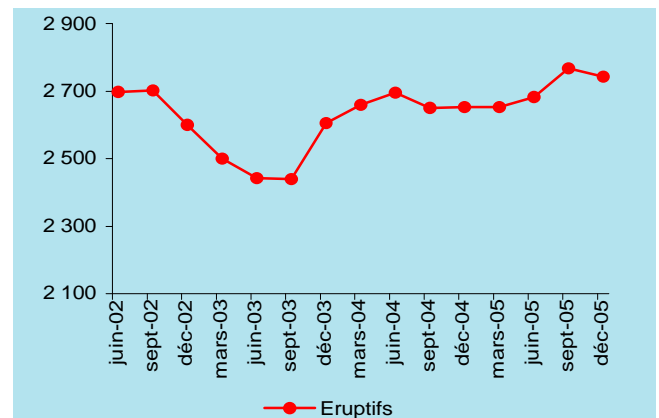
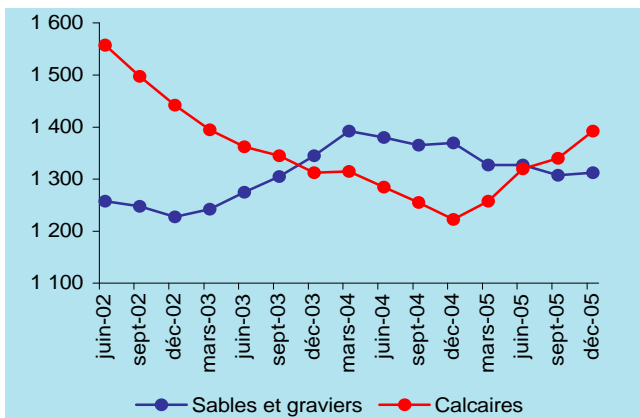
La production de béton prêt à l'emploi progresse de 12 % sur 1 an et de près de 30 % sur 5 ans.

La production globale des granulats est en progression de 3,9 % en année mobile. Les calcaires de carrière continuent de profiter d'un rebond significatif après le creux du quatrième trimestre 2004, mais les sables et graviers retombent à leur niveau de septembre 2003.

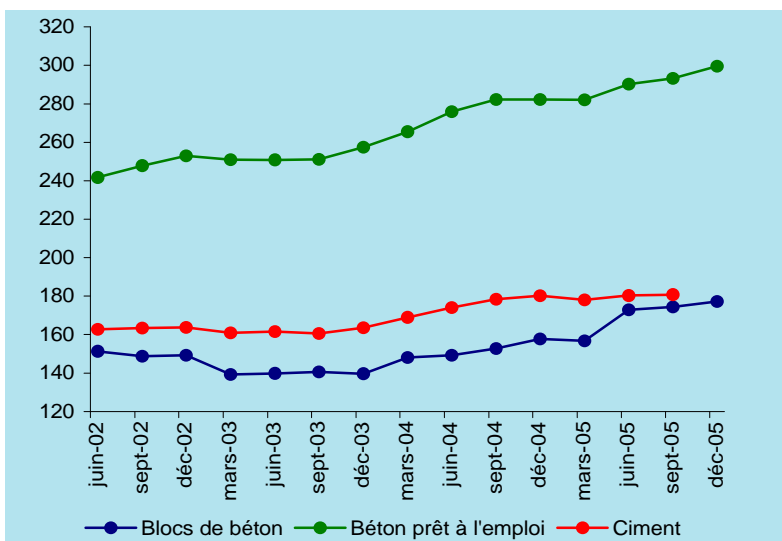
	4 ^{ème} trim 2005	4 ^{ème} trim 2004	Evolution	Année 2005	Année 2004	Evolution
Sables et graviers (milliers de T)	1 330	1 310	+ 2%	5 250	5 480	- 4%
Calcaires (milliers de T)	1 260	1 050	+ 20%	5 570	4 890	+ 14%
Eruptifs (milliers de T)	2 580	2 680	- 4%	10 970	10 610	+ 3%
Béton prêt à l'emploi (milliers de m ³)	297	288	+ 3%	1 198	1 145	+ 5%
Blocs de béton (milliers de T)	165	154	+ 7%	709	631	+ 12%
Consommation de ciment (milliers de T) *	178	176	+ 1%	723	714	+ 1%

* données du 3^{ème} trimestre 2005

Source : UNICEM - FIB - SNBPE - SFIC



Evolution en moyenne mobile



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 www.cerc-pc.fr
CERC Poitou-Charentes - 15, rue Arthur Ranc - BP 539 - 86 020 Poitiers cedex

Impression : Imprimerie OUDIN

