

# OBSERVATOIRE RÉGIONAL

## du Bâtiment et des Travaux Publics

Cellule Économique Régionale de la Construction

### LES TENDANCES

#### CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS

*Année record en 2006  
au niveau des permis  
de construire*

#### AUTRES BÂTIMENTS

*Record des mises en chan-  
tiers en 2006*

#### MARCHÉ IMMOBILIER

*Repli confirmé des ventes  
de maisons et d'apparte-  
ments*

#### LOGEMENT SOCIAL

*Plan de cohésion sociale :  
objectifs atteints en grande  
partie*

#### EMPLOI

*Augmentation des offres  
d'emplois*

#### TRAVAUX PUBLICS

*Activité future favorable*

### LA CONJONCTURE

**En France**, l'évolution du produit intérieur brut progresse de 0,6 % au 4<sup>ème</sup> trimestre selon l'INSEE, après avoir stagné durant le 3<sup>ème</sup> trimestre. La croissance pour l'année 2006 s'établit ainsi à 2 %, légèrement inférieure aux prévisions, après avoir été de 1,4 % en 2005.

L'emploi poursuit sa dynamique favorable, puisque le taux de chômage diminue régulièrement depuis plusieurs mois, et se situe à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2006 à 8,6 % de la population active, un niveau qui n'avait plus été atteint depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre 2001. Malgré tout, le taux de chômage des jeunes de moins de 25 ans ne baisse pas ce trimestre et se situe toujours à 21,6 %.

La croissance du Bâtiment fin décembre 2006 est voisine de 5 % en volume sur un an, alors que dans le même temps, l'activité est en augmentation de près de 7 % en volume dans les Travaux Publics.

Le record établi en 2005 concernant la construction neuve de logements (410 000 mises en chantier) est dépassé en 2006 avec 421 000 logements commencés (et 562 000 logements autorisés). Ce résultat s'explique par le contexte de la forte demande de logements, les bonnes conditions de prêt ainsi que la politique mise en œuvre en faveur de l'investissement locatif et de l'accession à la propriété. De plus, la progression de l'emploi devrait s'établir à hauteur de 4 %, soit 58 000 emplois créés en 2006.

**En Poitou-Charentes**, l'activité industrielle se stabilise au bon niveau atteint au 3<sup>ème</sup> trimestre 2006 et est en net progrès sur 1 an, selon la Banque de France. La baisse du chômage se poursuit avec un taux qui diminue de 0,3 point par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2006, pour se situer à hauteur de 8 % de la population active, ce qui représente le résultat le plus bas depuis plus de 20 ans.

La progression de la construction neuve de logements est moins forte et le classement dans la hiérarchie nationale recule : la croissance en année mobile est de 4,7 % pour les logements autorisés (14<sup>ème</sup> position des régions françaises) et de -1,8 % pour les logements commencés (17<sup>ème</sup> position) contre respectivement 9,8 % et 2,4 % en France.

En 2005, la région Poitou-Charentes a présenté la particularité d'avoir le meilleur ratio de logements individuels commencés, parmi l'ensemble des régions, avec un taux record de 7,6 logements pour 1 000 habitants. A l'inverse, le collectif ne se classe qu'en 16<sup>ème</sup> position avec un taux de 1,7 logements.

L'activité des Travaux Publics apparaît moins dynamique que celle du Bâtiment mais les perspectives laissent percevoir une évolution favorable pour le début de l'année 2007.



# Construction de logements

Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2006 est marqué par une baisse des autorisations de construire de 3 % et des mises en chantier de 7 %, par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2005.

L'année 2006 ne dépasse pas le niveau historique de 2005 (15 820 logements commencés) avec 15 609 logements commencés, soit une baisse de 1,3 %. Mais les logements autorisés sont en progression de près de 5 % dans le même temps.

En 2006 en particulier, les mises en chantiers diminuent de 1,7 % en Charente-Maritime et de 14 % dans la Vienne, par rapport à l'année 2005.

En France, les résultats demeurent favorables mais décèlent, puisque les permis de construire et les commencements de chantier progressent respectivement de 10 % et de 2,6 % par rapport à l'année 2005.

## Logements autorisés individuels

	16	17	79	86	Région
4 <sup>ème</sup> trim 2006	614	1 707	549	500	3 370
4 <sup>ème</sup> trim 2005	580	1 734	773	594	3 681
Année 2006	2 704	7 528	2 478	2 615	15 325
Année 2005	2 475	6 702	2 709	2 871	14 757
Evolution	+ 9%	+ 12%	- 9%	- 9%	+ 4%

Unité : nombre de logements ordinaires

## Logements autorisés collectifs

	16	17	79	86	Région
4 <sup>ème</sup> trim 2006	433	472	66	151	1 122
4 <sup>ème</sup> trim 2005	295	344	186	110	935
Année 2006	1 284	1 871	318	762	4 235
Année 2005	760	1 476	555	1 116	3 907
Evolution	+ 69%	+ 27%	- 43%	- 32%	+ 8%

## Logements commencés individuels

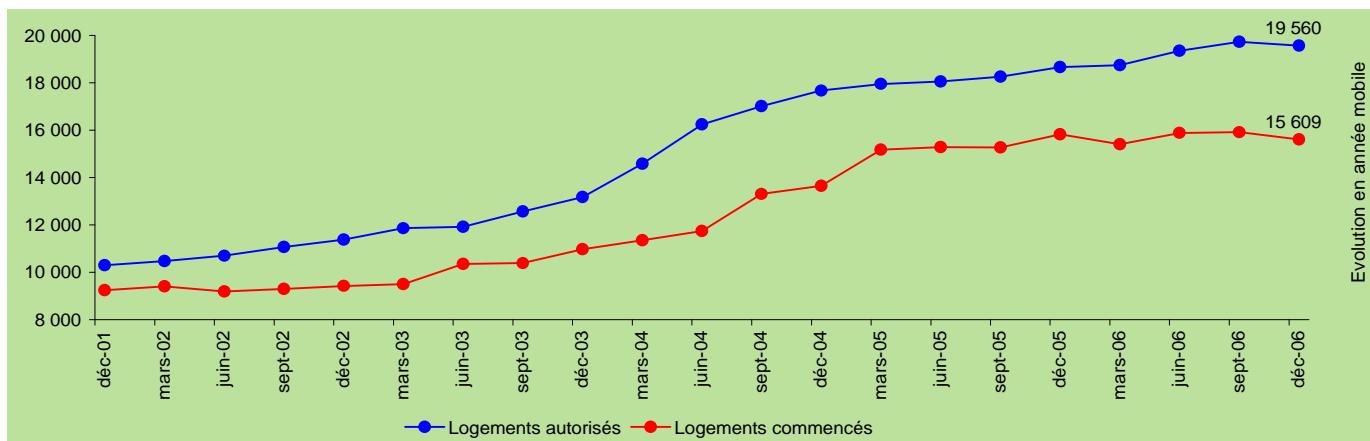
	16	17	79	86	Région
4 <sup>ème</sup> trim 2006	565	1 328	664	573	3 130
4 <sup>ème</sup> trim 2005	521	1 389	582	707	3 199
Année 2006	2 150	5 683	2 519	2 570	12 922
Année 2005	2 151	5 448	2 390	2 899	12 888
Evolution	0%	+ 4%	+ 5%	- 11%	0%

Unité : nombre de logements ordinaires

## Logements commencés collectifs

	16	17	79	86	Région
4 <sup>ème</sup> trim 2006	123	178	149	110	560
4 <sup>ème</sup> trim 2005	144	273	205	162	784
Année 2006	543	1 009	389	746	2 687
Année 2005	315	1 357	309	951	2 932
Evolution	+ 72%	- 26%	+ 26%	- 22%	- 8%

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



Source : DRE - SITADEL

# Construction de locaux non résidentiels

La progression entrevue en début 2006 ralentit puisque les permis de construire régressent de 1,5 % et les mises en chantier diminuent de 20 %, au 4<sup>ème</sup> trimestre 2006, par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2005.

Le pic d'activité des années 2000-2001 (1,4 millions de m<sup>2</sup> mis en chantier) est ainsi dépassé avec 1,44 millions de m<sup>2</sup> en 2006, mais les autorisations de chantiers ne progressent plus.

Les bâtiments agricoles sont largement majoritaires et représentent 48 % de l'ensemble des locaux commencés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2006. Ils se répartissent dans plus de 150 permis de petite dimension.

En France en 2006, les résultats sont favorables puisque les autorisations de construire augmentent de 8,5 % et les mises en chantier progressent de 5,9 %, par rapport à l'année 2005.

## Locaux autorisés

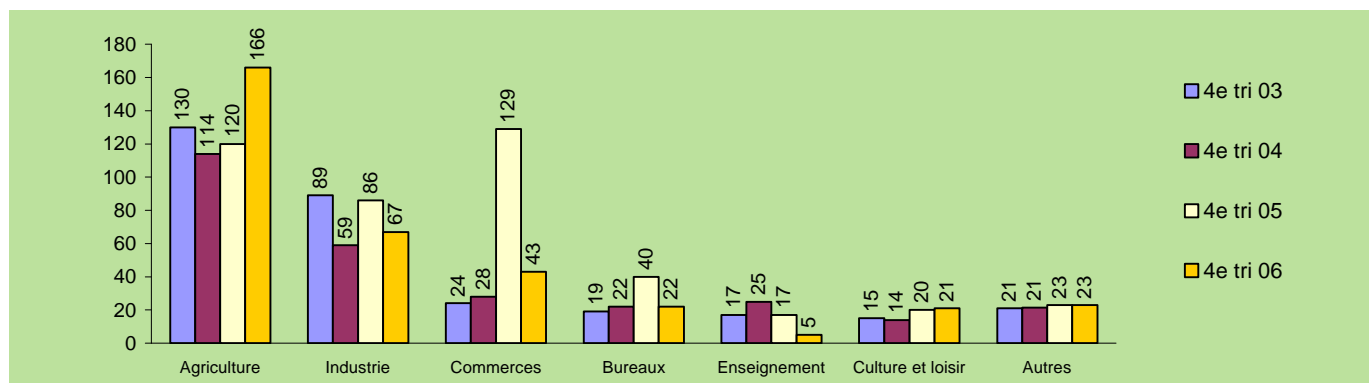
	16	17	79	86	Région
4 <sup>ème</sup> trim 2006	103	142	106	54	405
4 <sup>ème</sup> trim 2005	101	116	120	74	411
Année 2006	376	521	525	298	1 720
Année 2005	343	493	474	376	1 686
Evolution	+ 10%	+ 6%	+ 11%	- 21%	+ 2%

Unité : milliers de m<sup>2</sup>

## Locaux commencés

	16	17	79	86	Région
4 <sup>ème</sup> trim 2006	67	96	102	82	347
4 <sup>ème</sup> trim 2005	85	112	110	128	435
Année 2006	287	364	468	320	1 439
Année 2005	252	401	381	306	1 340
Evolution	+ 14%	+ 9%	+ 23%	+ 5%	+ 7%

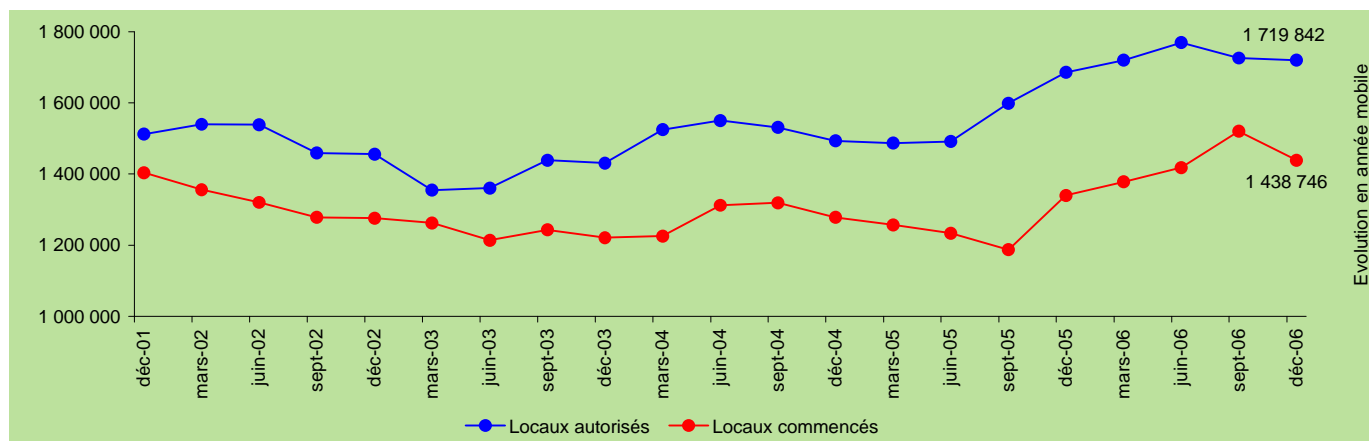
## Répartition des locaux commencés par fonction



Unité : milliers de m<sup>2</sup>

Source : DRE - SITADEL

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



Unité : m<sup>2</sup>

Source : DRE - SITADEL

# Immobilier et logements vacants

Après les excellents résultats de ventes de logements neufs des années 2004 et 2005, dûs principalement au dispositif fiscal de Robien, la baisse de l'activité se confirme au 4ème trimestre 2006.

De ce fait, les stocks disponibles à la vente augmentent, phénomène que l'on retrouve un peu partout en France. La vente la plus élevée est l'appartement de 2 pièces (185 unités ce trimestre) et représente 25 % de l'ensemble des ventes.

La Charente-Maritime a atteint un palier en ce qui concerne la vente d'appartements, même si celle-ci représente tout de même 23 % de l'ensemble des ventes de logements en Poitou-Charentes.

Ce trimestre, le prix moyen d'une maison est de 195 200 € (+ 23 % en un an), ce qui constitue le 5ème prix le plus bas des régions françaises. Le prix du m<sup>2</sup> pour un appartement est de 2 472 € (- 1 % en un an) contre 3 137 € en France.

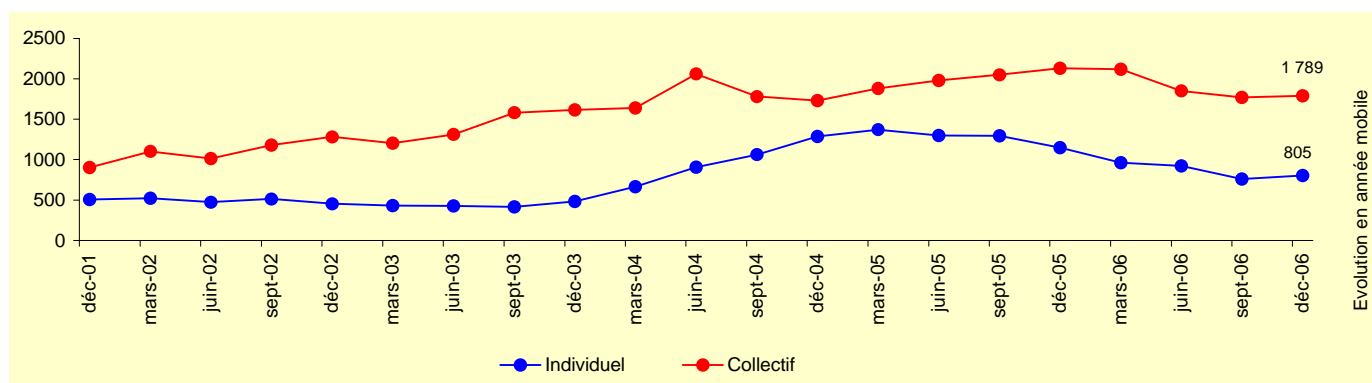
## Commercialisation dans le neuf

	Logement individuel					Logement collectif				
	4 <sup>ème</sup> trimestre 2006	4 <sup>ème</sup> trimestre 2005	Année 2006	Année 2005	Evolution	4 <sup>ème</sup> trimestre 2006	4 <sup>ème</sup> trimestre 2005	Année 2006	Année 2005	Evolution
16	54	22	105	99	↗	12	92	148	209	↘
17	140	54	348	476	↘	169	224	835	1 168	↘
79	33	19	129	141	↘	115	37	252	143	↗
86	38	125	223	431	↘	163	85	554	612	↘
Région	265	220	805	1 147	↘	459	438	1 789	2 132	↘

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

Source : DRE - ECLN

## Évolution des logements vendus sur 5 ans



Unité : nombre de logements vendus

Source : DRE - ECLN

## Logements vacants du parc EDF

	3 <sup>ème</sup> trim 2003		3 <sup>ème</sup> trim 2004		3 <sup>ème</sup> trim 2005		3 <sup>ème</sup> trim 2006		Evolution
	Parc EDF	Taux de vacance	Parc EDF	Taux de vacance	Parc EDF	Taux de vacance	Parc EDF	Taux de vacance	
16	182 677	3,1%	185 497	3,3%	187 303	3,7%	190 336	4,1%	↗
17	370 606	2,9%	378 988	3,2%	385 419	3,7%	392 677	4,2%	↗
79 *	60 255	4,3%	61 186	4,6%	61 830	4,9%	62 927	5,2%	↗
86 *	108 463	4,5%	110 081	4,6%	111 642	5,3%	113 548	6,1%	↗
Région	722 001	3,3%	735 752	3,5%	746 194	4,0%	759 488	4,6%	↗

Unité : nombre de logements raccordés à EDF

\* Hors régies

Source : EDF - DAEI

# Financement du logement

Le plan de cohésion sociale poursuit sa montée en puissance en 2006, deux ans après la promulgation de la loi. L'année 2006 a vu le financement de 1 889 logements sociaux publics, soit 34 % de plus que l'année 2005 et presque 50 % de plus que l'année 2004.

L'année 2007 aura pour objectif de financer à nouveau 1 820 logements sociaux en Poitou-charentes, soit 1 360 logements de catégorie PLUS et PLAI et 460 logements PLS.

Le financement du logement privé progresse de 16 % en 2006 par rapport à 2005, mais les résultats restent moyens concernant le logement intermédiaire et l'habitat indigne, d'où un bilan mitigé.

L'objectif de 2007 se situe à hauteur de 14 millions d'euros de budget (hausse de 3 %) et se répartit comme suit : 650 logements à loyers maîtrisés, 500 logements vacants remis sur le marché et 310 logements indignes réhabilités.

## Logement locatif social (financement)

**Neuf et ancien : PLUS + PLA-I** Logement très social

	4 <sup>ème</sup> trim 06	4 <sup>ème</sup> trim 05	Evolution	Année 2006	Année 2005	Evolution
16	115	33	↗	206	55	↗
17	278	137	↗	309	212	↗
79	197	97	↗	301	299	▬
86	398	382	↗	401	418	↘
Région	988	649	↗	1 217	984	↗

Unité : nombre de logements agréés

Source : DRE

## PLS

Logement intermédiaire

	4 <sup>ème</sup> trim 06	4 <sup>ème</sup> trim 05	Evolution	Année 2006	Année 2005	Evolution
16	202	29	↗	223	50	↗
17	227	74	↗	238	170	↗
79	40	23	↗	75	67	↗
86	109	98	↗	136	137	▬
Région	578	224	↗	672	424	↗

Unité : nombre de logements agréés

Source : DRE

## Réhabilitation : PALULOS

Prime à l'amélioration

	4 <sup>ème</sup> trim 06	4 <sup>ème</sup> trim 05	Evolution	Année 2006	Année 2005	Evolution
16	4	0	▬	4	0	▬
17	6	19	↘	20	40	↘
79	47	164	↘	47	416	↘
86	206	0	↗	206	0	↗
Région	263	183	↗	277	456	↘

Unité : milliers d'euros

Source : DRE

## Logement privé

**Neuf et ancien : PTZ**

Prêts à taux zéro

	3 <sup>ème</sup> trim 06	3 <sup>ème</sup> trim 05	Evolution	Année mobile 2006	Année mobile 2005	Evolution
16	395	373	↗	1 596	1 202	↗
17	553	594	↘	2 376	2 079	↗
79	489	441	↗	2 075	1 597	↗
86	511	531	↘	2 124	1 799	↗
Région	1 948	1 939	▬	8 171	6 677	↗

Unité : nombre de prêts

Source : SGFGAS

## Financement de l'ANAH

	4 <sup>ème</sup> trim 06	4 <sup>ème</sup> trim 05	Evolution	Propriétaire bailleur	Année 2006	Année 2005	Evolution
16	1 211	749	↗	63%	2 719	1 871	+ 45%
17	1 864	1 408	↗	54%	4 438	4 115	+ 8%
79	1 464	983	↗	61%	3 348	2 763	+ 21%
86	1 645	893	↗	59%	3 131	3 043	+ 3%
Région	6 184	4 033	↗	58%	13 636	11 792	+ 16%

Unité : milliers d'euros

Source : DRE

## Financement de l'ANAH : plan de cohésion sociale

	Logements à loyers maîtrisés subventionnés		Lutte contre l'habitat indigne		Logements vacants remis sur le marché		Année 2006
	Année 2006	Année 2005	Année 2006	Année 2005	Année 2006	Année 2005	Année 2006
16	74	47	18	12			72
17	108	101	15	12			116
79	121	63	19	4			82
86	114	83	14	34			79
Région	417	294	66	62			349

Unité : nombre de logements

Source : DRE

# L'emploi dans le BTP

La hausse de l'emploi salarié dans le BTP redémarre légèrement au 3ème trimestre 2006 avec une progression de 4,1 % selon l'INSEE. Le secteur des travaux publics redescend à une progression moins forte, par rapport au 1er trimestre 2006.

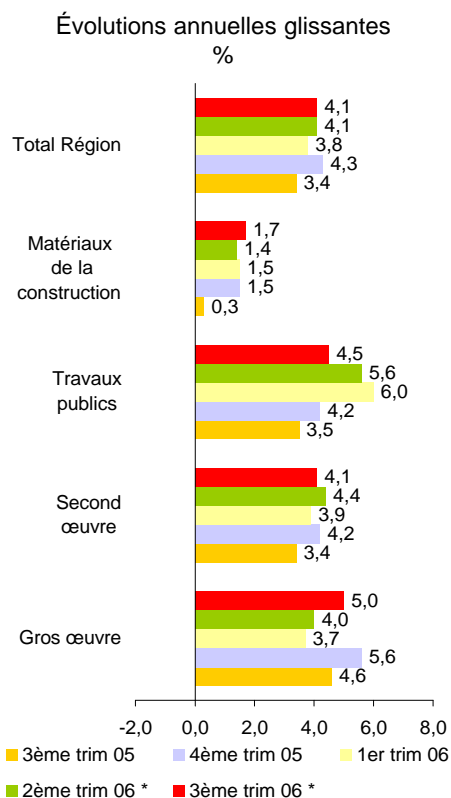
Malgré cela, le BTP demeure tributaire des difficultés de recrutement en particulier en main d'oeuvre qualifiée et les départs en retraite, dans les 10 ans à venir, devraient renforcer encore ces tendances.

La demande d'emploi non satisfaite poursuit sa diminution au 4ème trimestre 2006, et retrouve le niveau bas qu'elle avait atteint au 4ème trimestre 2001.

Au 4ème trimestre 2006, les offres d'emploi progressent globalement de près de 15 % par rapport au 4ème trimestre 2005. Les offres en CDI sont majoritaires et représentent 38 % de l'ensemble des offres.

## Effectifs au 01/01/05 dans les établissements

16	Bâtiment	salarié	5 376
	Travaux Publics		1 110
	Matériaux		1 999
	Total		8 485
17	Construction *	non salarié	1 498
	Bâtiment		10 494
	Travaux Publics		1 940
	Matériaux		1 302
79	Total	salarié	13 736
	Construction *		3 385
	Bâtiment		6 664
	Travaux Publics		1 399
86	Matériaux	salarié	1 143
	Total		9 206
	Construction *		1 552
	Bâtiment		7 239
86	Travaux Publics	salarié	1 225
	Matériaux		604
	Total		9 068
	Construction *		1 524
Région	Construction *	non salarié	7 959
	Bâtiment		29 773
	Travaux Publics		5 674
	Matériaux		5 048
Région	Total	salarié	40 495
	Construction *		7 959
	Bâtiment		29 773
	Travaux Publics		5 674



\* 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 <sup>e</sup> tri 2002	4 <sup>e</sup> tri 2003	4 <sup>e</sup> tri 2004	4 <sup>e</sup> tri 2005	4 <sup>e</sup> tri 2006	Dernière évolution
GO et TP	1 648	1 763	1 401	1 379	1 334	- 3%
SO	1 848	1 754	2 240	2 244	2 065	- 9%
Conception et technique	354	521	526	493	433	- 14%
Total	3 850	4 038	4 167	4 116	3 832	- 7%

### L'offre

Offres d'emploi enregistrées au cours du trimestre

OEE	CDI			1 mois < CDD < 6 mois			Intérim 1 mois et +		
	4 <sup>e</sup> tri 2006	4 <sup>e</sup> tri 2005	Evolution	4 <sup>e</sup> tri 2006	4 <sup>e</sup> tri 2005	Evolution	4 <sup>e</sup> tri 2006	4 <sup>e</sup> tri 2005	Evolution
GO et TP	258	223	+ 16%	186	186	+ 0%	178	146	+ 22%
SO	364	362	+ 1%	252	206	+ 22%	270	194	+ 39%
Conception et technique	158	114	+ 39%	28	32	- 13%	21	23	- 9%
Total	780	699	+ 12%	466	424	+ 10%	469	363	+ 29%

Source : DRTEFP

# L'appareil de production dans le BTP

Malgré la forte progression de l'activité du secteur depuis 2004 et la forte hausse du prix des matières premières, l'appareil de production parvient à s'adapter aux nouveaux marchés.

Le manque d'ouvrages tels que les hôpitaux et maisons de retraite, et la nécessité d'économiser l'énergie dans la lutte pour le développement durable devraient permettre de maintenir un bon niveau d'activité du secteur.

Pour autant, de nombreuses entreprises connaissent des tensions sur leurs marges et déclarent être dans l'incapacité d'augmenter leur production à cause du manque de main-d'oeuvre qualifiée.

Afin de répondre à ce déficit de main-d'oeuvre, les organisations professionnelles développent une série d'initiatives visant à améliorer l'image du secteur, pour attirer et fidéliser les jeunes, en leur offrant un environnement économique et social de qualité.

## Nombre d'établissements au 01/01/05

	Au 01/01/2005				Au 01/01/04	Evolution	
	16	17	79	86	Région		
Gros œuvre	767	1 343	591	558	3 259	3 214	+ 1,4%
Second œuvre	1 404	2 920	1 344	1 410	7 078	7 011	+ 1,0%
Travaux Publics	153	299	122	165	739	718	+ 2,9%
Matériaux de construction	85	169	58	96	408	404	+ 1,0%
Total BTP	2 409	4 731	2 115	2 229	11 484	11 347	+ 1,2%

Source : INSEE

## Production des entreprises ayant leur siège social dans la région

### Chiffres d'affaires BTP

	4 <sup>ème</sup> tri 2006	4 <sup>ème</sup> tri 2005	Evolution	Année 2006	Année 2005	Evolution
16	185	165	+ 12%	715	666	+ 7%
17	327	293	+ 12%	1 308	1 141	+ 15%
79	334	293	+ 14%	1 281	1 130	+ 13%
86	259	231	+ 12%	1 072	900	+ 19%
Région	1 105	982	+ 13%	4 376	3 837	+ 14%

Unité : millions d'euros

Source : DGI / Services fiscaux (Etat 331 R)

### Travaux Publics

	4 <sup>ème</sup> tri 2006	4 <sup>ème</sup> tri 2005	Evolution	Année 2006	Année 2005	Evolution
Travaux réalisés	238	224	+ 6%	881	875	+ 1%
Marchés conclus	177	175	+ 1%	708	729	- 3%

Unité : millions d'euros

Source : FNTP

Enquête d'opinion	3 <sup>ème</sup> tri 04	3 <sup>ème</sup> tri 05	3 <sup>ème</sup> tri 06	Evolution
Activité future	- 7	- 16	+ 41	↗
Carnet de commandes	+ 26	+ 17	+ 59	↗
Effectifs futurs	+ 33	+ 15	+ 34	↗
Mois de travail assurés	4,0	4,4	4,4	▬

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 <sup>e</sup> tri 03	+ 8	+ 3	+ 8	0
4 <sup>e</sup> tri 04	+ 33	+ 5	+ 34	+ 5
4 <sup>e</sup> tri 05	+ 30	+ 9	+ 28	+ 2
4 <sup>e</sup> tri 06	+ 47	+ 14	+ 42	+ 16

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

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

## Variation d'indices régionaux FFB

	Salaires	Activité	Effectif ouvrier
3 <sup>e</sup> tri 03	+ 4,4 %	- 2,9 %	+ 1,3 %
3 <sup>e</sup> tri 04	+ 4,4 %	- 2,2 %	+ 2,8 %
3 <sup>e</sup> tri 05	+ 3,9 %	+ 8,7 %	+ 1,1 %
3 <sup>e</sup> tri 06	+ 3,8 %	+ 4,5 %	+ 5,1 %

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 profite de la forte croissance de la construction en 2006 et la tendance devrait se poursuivre pour le début de l'année 2007.

L'enquête annuelle 2005 de l'UNICEM dénombre 161 entreprises en Poitou-Charentes, comprenant 2 435 salariés et réalisant 501 millions d'euros HT de chiffre d'affaires, soit une augmentation de 9,6 % par rapport à 2004.

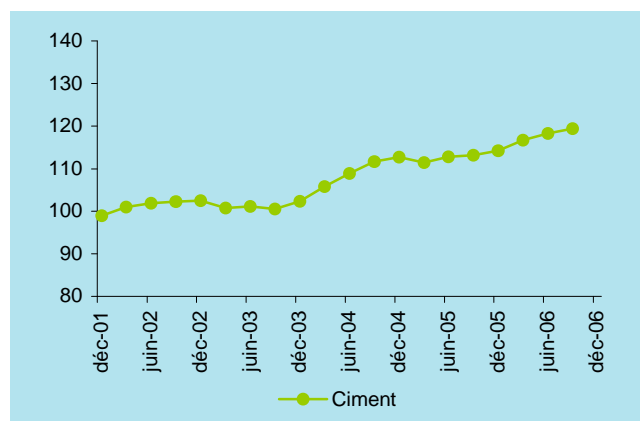
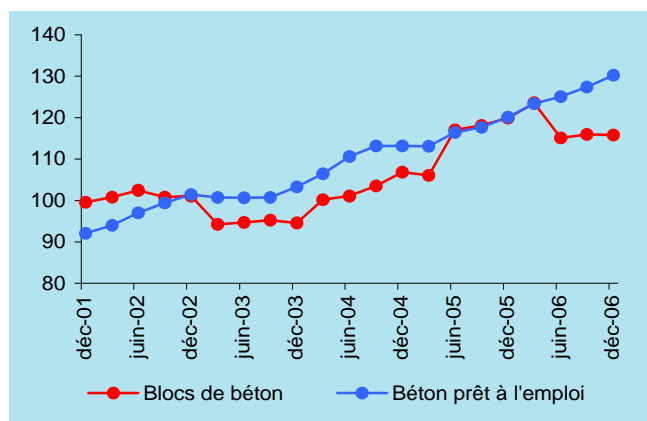
La consommation de ciment progresse de près de 15 % sur 5 ans et les résultats de l'année 2006 devraient être inégalés depuis plus de 10 ans.

La production de granulats poursuit son augmentation régulière (+ 8 % en année mobile) soutenue par la forte demande des sables et graviers et le redémarrage des éruptifs.

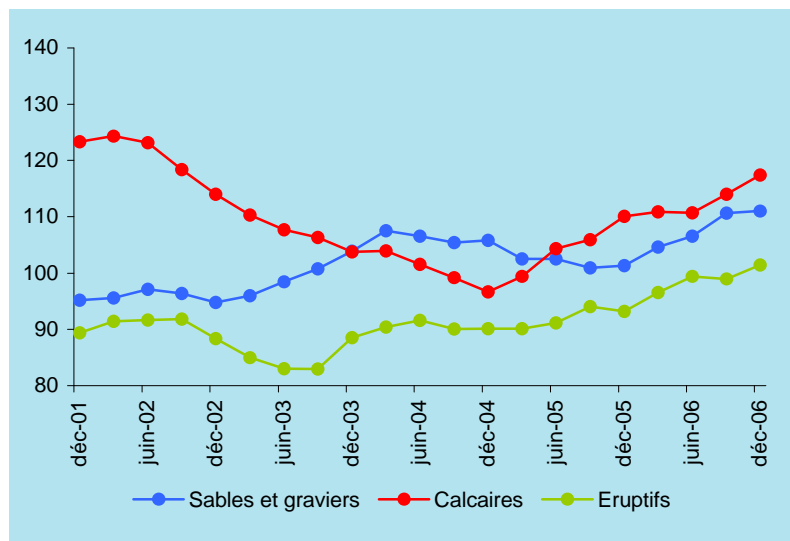
	4 <sup>ème</sup> trim 2006	4 <sup>ème</sup> trim 2005	Evolution	Année 2006	Année 2005	Evolution
Sables et graviers (milliers de T)	1 350	1 330	+ 2%	5 750	5 250	+ 10%
Calcaires (milliers de T)	1 430	1 260	+ 13%	5 940	5 570	+ 7%
Eruptifs (milliers de T)	2 870	2 580	+ 11%	11 940	10 970	+ 9%
Béton prêt à l'emploi (milliers de m <sup>3</sup> )	326	297	+ 10%	1 299	1 198	+ 8%
Blocs de béton (milliers de T) *	164	165	- 1%	683	709	- 4%
Consommation de ciment (milliers de T) *	185	178	+ 4%	762	723	+ 5%

\* données du 3<sup>ème</sup> trimestre 2006

Source : UNICEM - FIB - SNBPE - SFIC



Evolution en année mobile (Base 100 en Mars 2000)



Ce document est édité par l'observatoire régional du Bâtiment et des Travaux Publics. Sa rédaction est assurée par la Cellule Économique 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 Michèle PERSONNIER ou David COSTE au 05.49.41.47.37 [www.cerc-pc.fr](http://www.cerc-pc.fr)

CERC Poitou-Charentes - 15 rue Arthur Ranc - BP 539 - 86 020 Poitiers cedex

Impression : Imprimerie OUDIN

