

OBSERVATOIRE RÉGIONAL

du Bâtiment et des Travaux Publics

Cellule Économique Régionale de la Construction

LES TENDANCES

CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS

Le recul se poursuit

AUTRES BÂTIMENTS

Le permis de construire restent à un bon niveau

MARCHÉ IMMOBILIER

Les ventes de maisons et appartements en baisse

LOGEMENT SOCIAL

Plan de cohésion sociale en 2008 : des objectifs stabilisés

EMPLOI

Le nombre de demandeurs d'emploi se stabilise

TRAVAUX PUBLICS

Perspective de ralentissement

LA CONJONCTURE

En France, l'évolution du produit intérieur brut augmente de 0,1 % au 3^{ème} trimestre 2008 selon l'INSEE. Le PIB devrait être inférieur à 1 % pour l'année 2008.

Le taux de chômage au sens du BIT s'établit à 7,7 % de la population active en France (incluant les Dom). Pour la France métropolitaine, il s'établit à 7,3 %, soit un peu plus de 2 millions de personnes. Le taux de chômage augmente de 0,1 point par rapport aux données révisées du deuxième trimestre de 2008.

Selon le MEEDDAT, sur l'ensemble des douze derniers mois, d'octobre 2007 à septembre 2008, ce sont près de 470 000 logements qui ont été autorisés à construire en France. Ce chiffre, inférieur de 18,2 % à celui relevé d'octobre 2006 à septembre 2007, traduit la poursuite de la baisse observée depuis fin 2007. Il se situe cependant à un niveau toujours élevé, proche de celui constaté fin 2004 (473 000). Le recul est du même ordre de grandeur pour les logements collectifs (- 20 %) et les logements individuels (- 18,8 %) même si le segment de l'individuel groupé résiste légèrement mieux (- 13,8 %). D'octobre 2007 à septembre 2008, le nombre des mises en chantier s'élève à plus de 385 000. Il est en repli de 11,8 % par rapport au chiffre constaté au cours des douze mois précédents. Le niveau des mises en chantier reste élevé, équivalent à celui observé au printemps 2005. Le recul des mises en chantier est plus important pour les logements individuels (- 13,4 %) que pour les logements collectifs (- 8,8 %).

En Poitou-Charentes, selon l'INSEE, le taux de chômage est de 7 % de la population active, la moyenne nationale étant de 7,7 %, et baisse de 0,4 point par rapport au 3^{ème} trimestre 2007.

Selon la Banque de France, les signes d'effritement sont visibles dans l'ensemble des secteurs d'activité, liés à la conjoncture internationale et à la hausse des matières premières, notamment le pétrole. Le repli des ventes est sensible dans le secteur automobile. Seul le secteur agro-alimentaire tire pour l'instant son épingle du jeu. Le secteur de la construction est marqué par un recul de l'activité notamment dans le gros œuvre. En revanche le niveau d'activité est pour l'instant stable dans le second œuvre. Une tendance à la baisse est observée sur les prix. Dans les travaux publics, le nombre de nouveaux projets et de chantiers est à la baisse. L'activité est de manière générale très réservée. Les carnets de commande chutent ainsi que le recours à l'intérim.

En ce qui concerne les autorisations de construire, le 3^{ème} trimestre confirme la tendance à la baisse. En rythme annuel, sur la période d'octobre 2007 à septembre 2008, 1 900 logements autorisés en moins ont été enregistrés, soit un recul de 10 % par rapport à la période antérieure. Cette baisse touche l'ensemble de la région et affecte davantage le secteur individuel (- 13 %) que collectif (- 10 %).

Seul le secteur de locaux non résidentiels connaît en moyenne annuelle une croissance de 4 % des surfaces autorisées locaux.

La vente de logements neufs se situe également dans une configuration de baisse. Elle est de - 40 % par rapport au troisième trimestre 2007. Là encore le secteur individuel est le plus touché avec une chute de 44 % des ventes.

Les effets de la crise financière sont maintenant sensibles dans l'ensemble des secteurs.



Construction de logements

Dans le secteur de la construction neuve, le troisième trimestre enregistre un recul d'autorisations de 10 %, soit 4 124 contre 4 497 au second trimestre. Il confirme le recul enregistré de 14 % en rythme annuel pour la période d'octobre 2007 à septembre 2008, par rapport à celle d'octobre 2006 à septembre 2007. Les secteurs individuel et collectif sont tous les deux concernés par cette baisse.

Le recul enregistré en Poitou-Charentes est à mettre en rapport aux évolutions constatées en France depuis une baisse des autorisations de 18 % sur un an.

Logements autorisés individuels

	16	17	79	86	Région
3ème trim 2008	555	1 464	512	563	3 094
3ème trim 2007	694	1 620	765	732	3 811
10/ 07 à 09/08	2 474	6 010	2 234	2 170	12 888
10/06 à 09/07	2 643	6 521	2 993	2 639	14 796
Evolution annuelle	- 6%	- 8%	- 25%	- 18%	- 13%

Logements autorisés collectifs

	16	17	79	86	Région
3ème trim 2008	86	360	324	260	1 030
3ème trim 2007	264	341	105	365	1 075
10/ 07 à 09/08	430	1 738	601	891	3 660
10/06 à 09/07	1 194	1 444	578	870	4 086
Evolution annuelle	- 64%	+ 20%	+ 4%	+ 2%	- 10%

Unité : 1 logement

Logements commencés individuels

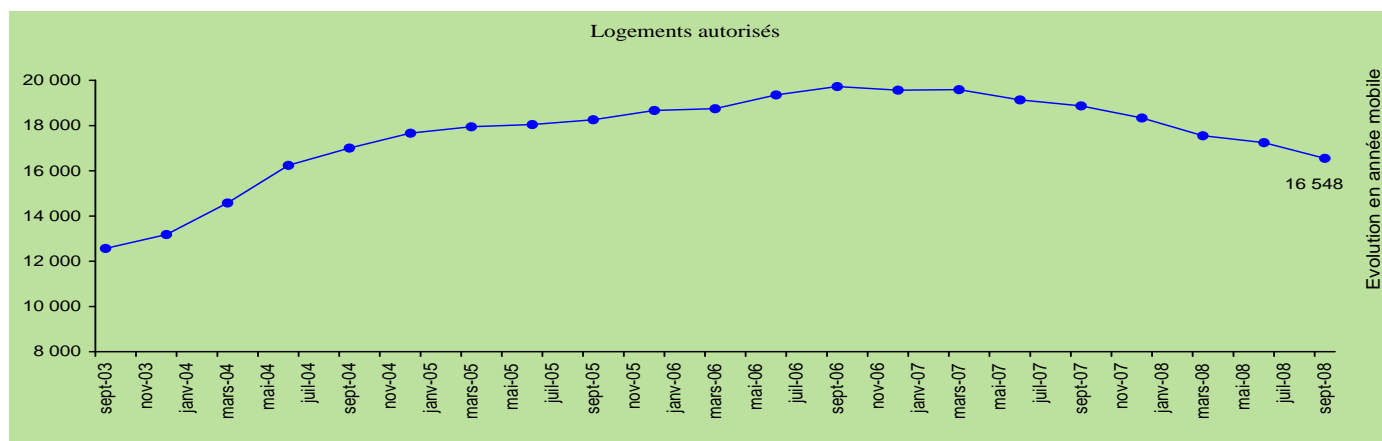
	16	17	79	86	Région
3ème trim 2008	797	1 804	781	720	4 102
3ème trim 2007	687	1 373	647	629	3 336
10/ 07 à 09/08	2 166	4 860	2 219	2 090	11 335
10/06 à 09/07	2 347	5 328	2 506	2 313	12 494
Evolution annuelle	- 8%	- 9%	- 11%	- 10%	- 9%

Source : DRE - SITADEL

Logements commencés collectifs

	16	17	79	86	Région
3ème trim 2008	102	156	163	209	630
3ème trim 2007	307	348	22	103	780
10/ 07 à 09/08	491	773	470	524	2 258
10/06 à 09/07	737	829	307	428	2 301
Evolution annuelle	- 33%	- 7%	+ 53%	+ 22%	- 2%

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



Source : DRE - SITADEL

Construction de locaux non résidentiels

La construction de locaux non résidentiels (* hors locaux agricoles) connaît une croissance de 4 % en moyenne annuelle des surfaces autorisées de locaux. Les secteurs porteurs sont les bâtiments industriels et de stockage non agricoles. Commerces et bureaux restent stables.

Les départements de la Charente et des Deux-Sèvres sont les mieux placés en matière de surfaces autorisées.

* L'analyse ci-dessus ne prend pas compte les surfaces agricoles d'où les distorsions avec le pourcentage de l'évolution annuelle des locaux autorisés.

Locaux autorisés

	16	17	79	86	Région
3ème trim 2008	98	96	66	47	307
3ème trim 2007	91	107	181	128	507
10/07 à 09/08	367	355	371	312	1 405
10/06 à 09/07	384	506	579	431	1 900
Evolution annuelle	- 4%	- 30%	- 36%	- 28%	- 26%

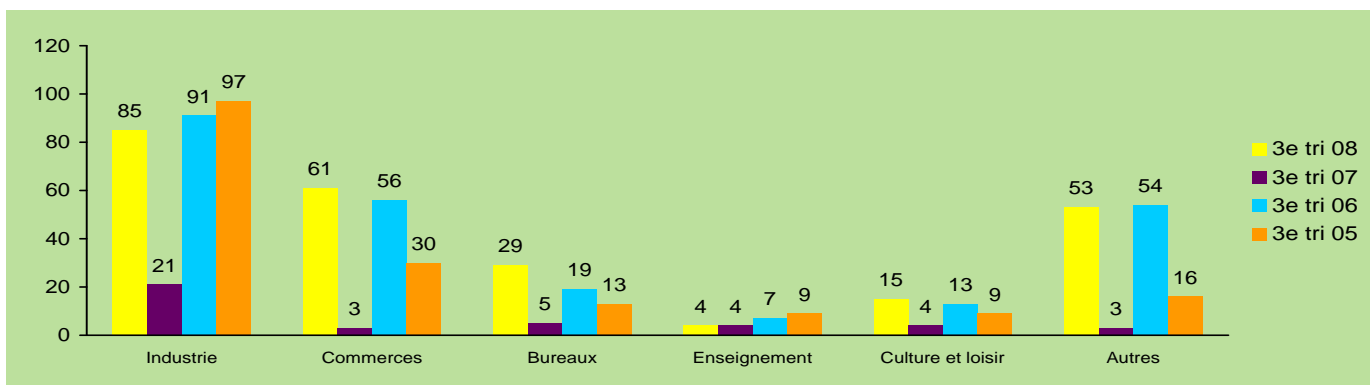
Unité : milliers de m²

Locaux commencés

	16	17	79	86	Région
3ème trim 2008	102	86	106	55	349
3ème trim 2007	75	93	137	79	384
10/07 à 09/08	359	325	451	321	1 456
10/06 à 09/07	292	374	436	325	1 427
Evolution annuelle	+ 23%	- 13%	+ 3%	- 1%	+ 2%

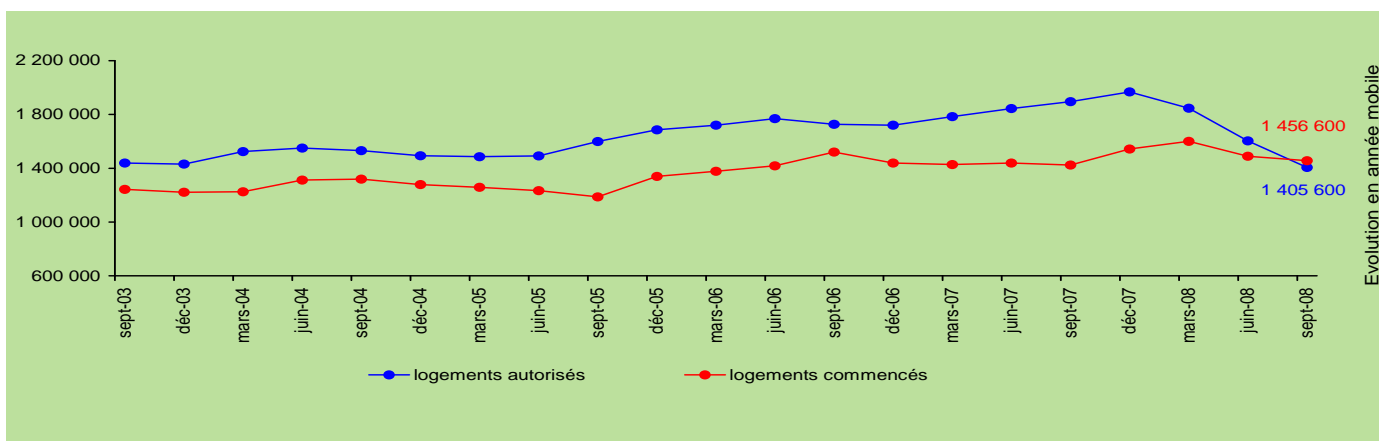
Unité : milliers de m²

Répartition des locaux commencés par fonction hors agriculture



Source : DRE - SITADEL

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



Unité : milliers de m²

Source : DRE - SITADEL

Immobilier et commercialisation logements neufs

Le recul des ventes de logements est concerné aussi bien le niveau régional que la France entière. En France, la baisse est de 44 % par rapport au troisième trimestre 2007. En Poitou-Charentes, le recul des ventes est de 40 % par rapport au troisième trimestre 2007. Cette baisse est plus sensible au niveau du secteur individuel, 44 %, contre 37 % dans le secteur collectif. Cette tendance à la baisse s'accompagne d'une hausse des annulations des ventes de logements.

Ce trimestre, le prix moyen d'une maison est de 249 400 €. Ce prix qui reste élevé s'explique par la vente de logements de grand standing en Charente-Maritime. A elle seule, la Charente Maritime réalise 70 % des ventes dans la région. Le prix du m² pour un appartement reste stable avec une moyenne de 3 200 euros.

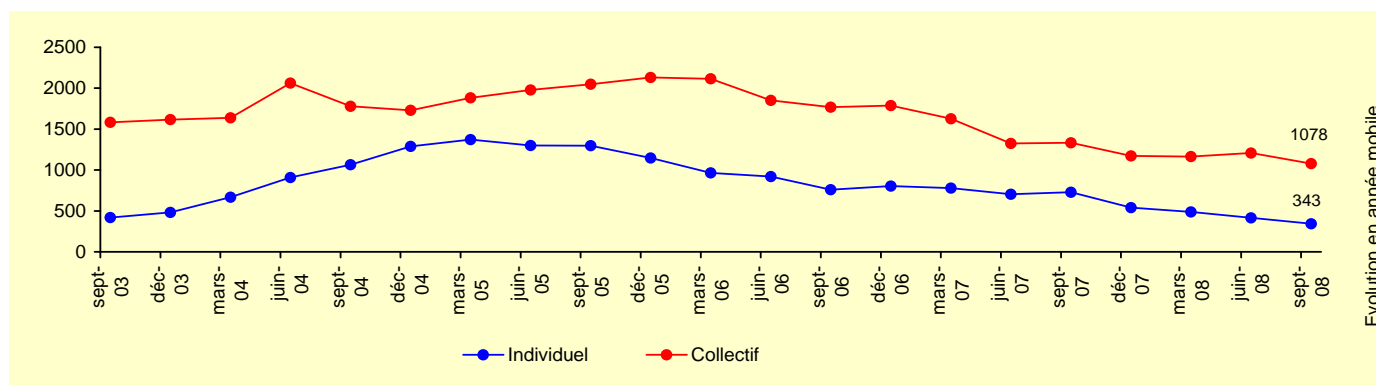
Commercialisation dans le neuf

	Logement individuel					Logement collectif				
	3ème trim 2007	3ème trim 2008	10/06 à 09/07	10/07 à 09/08	Evolution annuelle	3ème trim 2007	3ème trim 2008	10/06 à 09/07	10/07 à 09/08	Evolution annuelle
16	16	23	100	68	↘	56	18	114	160	↗
17	55	59	317	163	↘	126	157	517	617	↗
79	21	2	134	48	↘	62	18	327	135	↘
86	74	10	177	64	↘	101	22	375	166	↘
Région	166	94	728	343	↘	345	215	1 333	1 078	↘

Unité : nombre de logements réservés

Source : DRE - ECLN

Évolution des logements vendus sur 5 ans



Unité : nombre de logements vendus

Source : DRE - ECLN

Financement du logement

L'année 2008 a pour objectif de financer 1 970 logements sociaux en Poitou-Charentes, soit 8 % de plus qu'en 2007. La répartition est de 1 040 logements conventionnés de catégorie PLUS, 260 catégorie PLAI et 670 agréés en PLS.

La dotation 2008 pour le parc privé se situe à hauteur de 13 135 000 euros contre 16 500 000 en 2007. Au 30 septembre 2008, 56 % de la dotation avait été engagée. L'objectif 2008 se répartit comme suit : 650 logements à loyers maîtrisés, 310 logements indignes réhabilités, et 500 logements vacants remis sur le marché.

Logement locatif social (financement)

Neuf et ancien : PLUS + PLA-I

Logement très social

	3ème trim 2007	3ème trim 2008	Evolution	10/06 à 09/07	10/ 07 à 09/08	Evolution
16	18	0	↘	146	348	↗
17	100	0	↘	395	106	↘
79	95	0	↘	314	78	↘
86	36	0	↘	447	302	↘
Région	249	0	↘	1 302	834	↘

Unité : nombre de logements financés

Source : DRE

Logement privé

Neuf et ancien : PTZ

Prêts à taux zéro

	3ème trim 2007	3ème trim 2008	Evolution	10/06 à 09/07	10/ 07 à 09/08	Evolution
16	354	361	↗	1 607	1 585	↘
17	478	524	↗	2 344	2 301	▬
79	438	440	▬	2 113	2 017	↘
86	412	469	↗	2 043	2 073	▬
Région	1 682	1 794	↗	8 107	7 976	▬

Unité : nombre de prêts

Source : DGALN

PLS

Logement intermédiaire

	3ème trim 2007	3ème trim 2008	Evolution	10/06 à 09/07	10/ 07 à 09/08	Evolution
16	6	0	↘	208	6	↘
17	23	45	↗	250	345	↗
79	29	0	↘	69	146	↗
86	65	0	↘	195	62	↘
Région	123	45	↘	722	559	↘

Unité : nombre d'agrèments délivrés

Source : DRE-DDE

Financement de l'ANAH

	3ème trim 2007	3ème trim 2008	Evolution	Propriétaire bailleur	10/06 à 09/07	10/ 07 à 09/08	Evolution
16	1 081	610	↘	46%	3 297	3 083	↘
17	1 271	856	↘	21%	4 286	2 778	↘
79	702	471	↘	55%	3 731	2 669	↘
86	1 313	317	↘	61%	4 004	2 802	↘
Région	4 367	2 254	↘	51%	15 318	11 332	↘

Unité : milliers d'euros

Source : DRE-DDE

Réhabilitation : PALULOS

Prime à l'amélioration

	3ème trim 2007	3ème trim 2008	Evolution	10/06 à 09/07	10/ 07 à 09/08	Evolution
16	3	21	↗	10	119	↗
17	0	19	↗	6	107	↗
79	3	0	↘	50	130	↗
86	0	0	▬	212	166	↘
Région	6	40	↗	278	522	↗

Unité : milliers d'euros

Source : DRE-DDE

Financement de l'ANAH : plan de cohésion sociale

	3ème trim 2008	1er au 3ème trim 2008	3ème trim 2008	1er au 3ème trim 2008	3ème trim 2008
16	34	61	7	18	5
17	21	29	0	1	8
79	29	72	1	7	7
86	27	93	3	6	7
Région	111	255	11	32	27

Unité : nombre de logements

Source : DRE-DDE

L'emploi dans le BTP

Au niveau régional, les effectifs salariés ont continué de progresser dans les entreprises en 2006. Au 31 décembre 2006, ils étaient par rapport à l'année précédente supérieurs de plus de 7 %.

La demande d'emploi non satisfaite continue sa progression. Elle est en hausse de 14 % par rapport au troisième trimestre 2007. Elle est supérieure de 21 points par rapport au second trimestre 2008, et de 10 par rapport au premier trimestre 2008.

L'offre d'emploi poursuit sa tendance à la baisse. Les offres d'emploi (CDI) enregistrent un recul de - 24 % par rapport au troisième trimestre 2007 et de - 19 % par rapport au second trimestre 2008. Les offres en CDI restent stables à 42 % par rapport volume d'emploi.

Effectifs au 31/12/06 dans les établissements

16	Bâtiment	salarié	6 308
	Travaux Publics		1 160
	Matériaux		1 978
	Total		9 446
17	Bâtiment	salarié	12 020
	Travaux Publics		2 335
	Matériaux		1 282
	Total		15 637
79	Bâtiment	salarié	7 433
	Travaux Publics		1 598
	Matériaux		1 230
	Total		10 261
86	Bâtiment	salarié	8 090
	Travaux Publics		1 315
	Matériaux		744
	Total		10 149
Région	Bâtiment	salarié	33 851
	Travaux Publics		6 408
	Matériaux		5 234
	Total		45 493
	Construction *	non salarié	1 635
	Construction *	non salarié	3 694
	Construction *	non salarié	1 603
	Construction *	non salarié	1 707
	Construction *	non salarié	8 639

* 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	3ème tri 2004	3ème tri 2005	3ème tri 2006	3ème tri 2007	3ème tri 2008	Evolution 3/2007-3/2008
GO et TP	1 225	1 292	1 185	1 251	1 534	+ 18%
SO	2 062	2 225	2 057	1 970	2 211	+ 11%
Conception et technique	495	511	460	416	490	+ 15%
Total	3 782	4 028	3 702	3 637	4 235	+ 14%

L'offre

Offres d'emploi enregistrées au cours du trimestre

OEE	CDI			1 mois < CDD < 6 mois			Intérim 1 mois et +		
	3ème tri 2007	3ème tri 2008	Evolution	3ème tri 2007	3ème tri 2008	Evolution	3ème tri 2007	3ème tri 2008	Evolution
GO et TP	252	170	↓	193	192	↔	201	193	↓
SO	413	369	↓	262	247	↓	185	289	↑
Conception et technique	159	127	↓	25	18	↓	17	10	↓
Total	824	666	- 24%	480	457	- 5%	403	492	+ 18%

Source : DRTEFP

L'appareil de production dans le BTP

L'activité du secteur au troisième trimestre reste élevée. La progression marque cependant le pas et se situe autour de 5 % depuis le début de l'année. Celle du troisième trimestre 2008 est de 5 % par rapport au troisième trimestre 2007. L'opinion des professionnels s'avère morose quant aux activités à venir.

Les carnets de commande se réduisent et l'activité du secteur de la construction neuve connaît une baisse consécutive depuis plusieurs mois

Nombre d'établissements au 31/12/06

	Au 31/12/2006				
	Gros œuvre	Second œuvre	Travaux Publics	Matériaux de construction	Total BTP
16	836	1 484	176	87	2 583
17	1 411	3 193	333	177	5 114
79	626	1 366	143	61	2 196
86	646	1 524	193	102	2 465
Région	3 519	7 567	845	427	12 358
Région au 31/12/2005	3 317	7 275	776	429	11 797

Source : INSEE

Production des entreprises ayant leur siège social dans la région

Chiffres d'affaires BTP

	3ème tri 2007	3ème tri 2008	Evolution	4ème tri 06 au 3ème tri 07	4ème tri 07 au 3ème tri 08	Evolution
16	190	207	+ 9%	695	792	+ 14%
17	340	363	+ 7%	1 274	1 390	+ 9%
79	361	372	+ 3%	1 240	1 434	+ 16%
86	279	293	+ 5%	1 044	1 143	+ 9%
Région	1 170	1 235	+ 6%	4 253	4 759	+ 12%

Unité : millions d'euros
Source : DGI / (Etat 331 R)

Travaux Publics

Enquête d'opinion	06	07	08	03/07-03/08
Activité future	+ 41	+ 14	- 84	↘
Carnet de commandes	+ 59	+ 43	- 65	↘
Effectifs futurs	+ 34	+ 41	- 20	↘
Mois de travail assurés	4,4	4,5	3,2	↘

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		Bâtiments non résidentiels	
	Activité	Carnet de commande	Activité	Carnet de commande
3ème 05	+ 26	+ 20	+ 21	+ 6
3ème 06	+ 49	+ 20	+ 36	+ 6
3ème 07	+ 38	+ 21	+ 10	+ 12
3ème 08	+ 17	+ 4	+ 21	+ 2

Situation par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente

Source : MEDAD, ANAH et club de l'amélioration de l'Habitat

Production de matériaux de construction

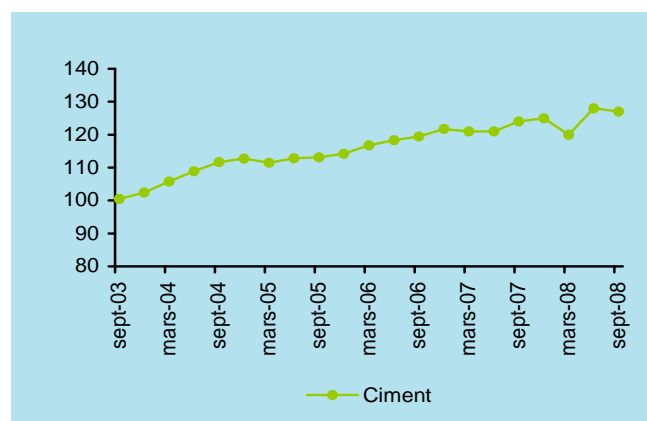
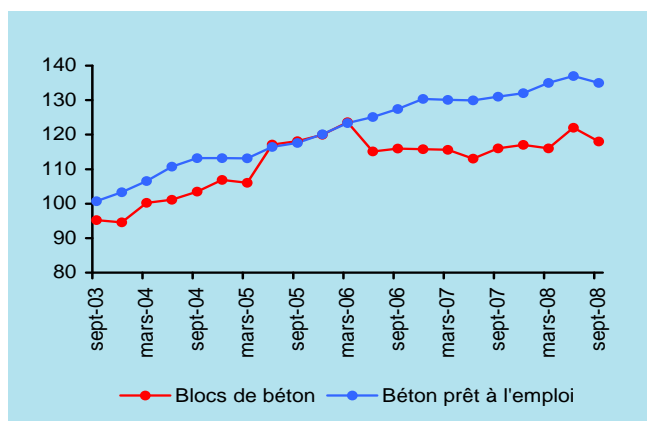
Après une activité soutenue en 2007, et un début d'année actif, le secteur des matériaux de construction a entamé une décélération. L'évolution encore globalement positive marque cependant des signes de ralentissement. Le recul de la construction et des travaux publics impacte l'activité du secteur.

L'enquête annuelle 2007 de l'UNICEM dénombre en Poitou-Charentes, comme en 2006, 159 entreprises réalisant 605 millions d'euros de chiffre d'affaires, soit une progression de 8,6 % par rapport à l'année précédente.

La consommation de béton prêt à l'emploi et de calcaire sont les domaines les plus touchés au troisième trimestre.

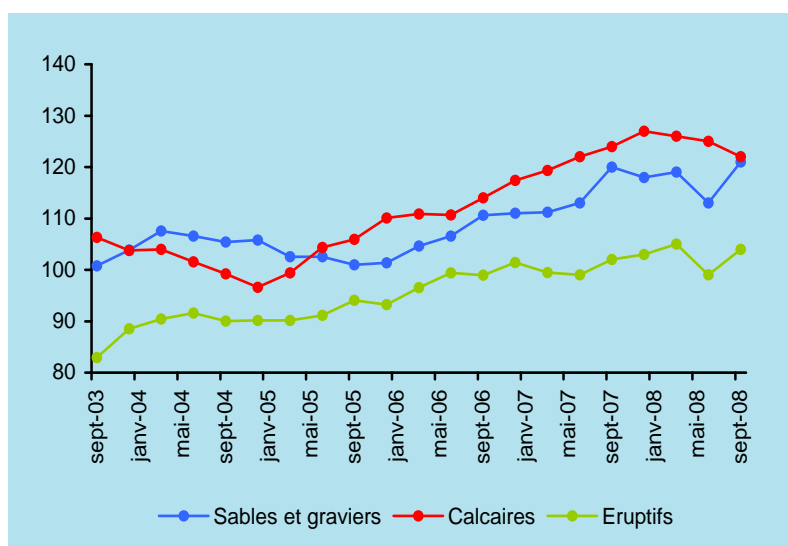
	3ème trim 2007	3ème trim 2008	Evolution	4ème tri 06 au 3ème tri 07	4ème tri 07 au 3ème tri 08	Evolution
Sables et graviers (milliers de T)	1 590	1 650	+ 4%	6 380	6 280	- 2%
Calcaires (milliers de T)	1 590	1 420	- 11%	6 300	6 170	- 2%
Eruptifs (milliers de T)	3 220	3 200	- 1%	11 920	12 280	+ 3%
Béton prêt à l'emploi (milliers de m ³)	315	299	- 5%	1 304	1 347	+ 3%
Blocs de béton (milliers de T)	169	165	- 2%	687	698	+ 2%
Consommation de ciment (milliers de T) * données 2ème trimestre	179	191	+ 7%	797	811	+ 2%

Source : UNICEM - FIB - SNBPE - SFIC



*données SFIC non communiquées

Evolution en année mobile (Base 100 en Mars 2000)



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 Michèle PERSONNIER ou Jean-Pierre SEULIN au 05.49.41.47.37 - www.cerc-pc.fr

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

Conception graphique : AUTEXIER MT

Impression : OUDIN

