

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

*Les permis de construire
vont vers le fléchissement*

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 est en hausse*

TRAVAUX PUBLICS

*Perspective de
ralentissement*

LA CONJONCTURE

En France, l'évolution du produit intérieur brut baisse de 1,1 % au 4^{ème} trimestre 2008 selon l'INSEE. Le PIB est de 0,7 % en 2008 contre 2,1 % en 2007.

Le taux de chômage au sens du BIT s'établit à 8,2 % de la population active en France (incluant les Dom). Pour la France métropolitaine, il s'établit à 7,8 %, soit près de 2,2 millions de personnes. Le taux de chômage augmente de 0,6 point par rapport aux données révisées du troisième trimestre de 2008.

Selon le MEEDDAT, près de 456 000 logements ont été autorisés à construire en France en 2008. Ce chiffre, inférieur de 16,7 % à celui de 2007 traduit la poursuite de la baisse observée au cours des derniers mois, mais il reste à un niveau toujours élevé, proche de celui constaté fin 2004. Le recul est plus marqué pour les logements collectifs (- 20 %) que pour les logements individuels (- 15,7 %). Le segment de l'individuel groupé résiste légèrement mieux (- 7,3 %).

De janvier à décembre 2008, le nombre des mises en chantier s'élève à près de 369 000. Il est en repli de 15,7 % par rapport au chiffre constaté au cours des douze mois précédents. Le recul des mises en chantier est là aussi plus important pour les logements collectifs (- 17,2 %) que pour les logements individuels (- 14,3 %). Le nombre total de mises en chantier se situe à un niveau comparable à celui observé en 2004.

En Poitou-Charentes, selon l'INSEE, le taux de chômage est de 7,7 % de la population active, la moyenne nationale étant de 8,2 %, et augmente de 0,5 point par rapport au quatrième trimestre 2007.

Selon la Banque de France, l'année 2008 se termine sur un bilan mitigé compte tenu de la situation économique tant nationale qu'internationale. Après un début d'année bien orienté, le renversement de la tendance sur les derniers mois de l'année laisse la place à la morosité dans l'ensemble des secteurs d'activités. Consommation et investissement sont en berne et laissent augurer d'un repli de l'activité en 2009. Le secteur du BTP converse un rythme satisfaisant, mais est néanmoins en repli. Le recul de l'activité concerne le gros œuvre et le second œuvre. Les carnets de commande stagnent et offrent une visibilité limitée. L'emploi se dégrade et le recours à l'intérim est réduit. Dans les travaux publics, la demande se raréfie. Les prévisions à court terme sont pessimistes.

En ce qui concerne les autorisations de construire, le 4^{ème} trimestre voit la tendance à la baisse s'accroître. Entre le troisième et le quatrième trimestre 2008, le nombre de logements autorisés a chuté de près de 1 000 logements. En rythme annuel, entre 2007 et 2008, la baisse enregistrée est de 11 %, et retrouve le niveau des années 2003 et 2004. L'ensemble des secteurs individuel et collectif est concerné par cette baisse. Le secteur de locaux non résidentiels hors travaux agricoles connaît également un fléchissement.

La baisse touche aussi la vente de logements neufs. Elle est de - 28 % au quatrième trimestre 2008 par rapport au quatrième trimestre 2007. Le secteur collectif est le plus particulièrement touché.

La fin de l'année 2008 voit le repli s'installer et affecter bien l'ensemble.



Construction de logements

Dans le secteur de la construction neuve, le quatrième trimestre 2008 enregistre un recul qui s'est fortement accentué. Le nombre d'autorisations passe de 3 259 au quatrième trimestre contre 4 214 au troisième trimestre, soit une baisse de 23 %. En rythme annuel, le recul entre 2007 et 2008 est de 14 %. Les secteurs individuel et collectif sont tous les deux concernés par cette baisse.

Le recul enregistré en Poitou-Charentes est légèrement inférieur à l'évolution constatée au niveau national. En France la baisse est en effet de 17 % entre 2007 et 2008.

Logements autorisés individuels

	16	17	79	86	Région
4 ^{ème} trim 2008	431	1 280	475	434	2 620
4 ^{ème} trim 2007	603	1 545	471	468	3 087
jan-08 à déc-08	2 304	5 694	2 253	2 129	12 380
janv-07 à déc-07	2 631	6 360	2 914	2 604	14 509
Evolution annuelle	- 12%	- 10%	- 23%	- 18%	- 15%

Logements autorisés collectifs

	16	17	79	86	Région
4 ^{ème} trim 2008	85	244	202	108	639
4 ^{ème} trim 2007	131	577	57	109	874
jan-08 à déc-08	399	1 379	746	890	3 414
janv-07 à déc-07	892	1 545	569	828	3 834
Evolution annuelle	- 55%	- 11%	+ 31%	+ 7%	- 11%

Unité : 1 logement

Logements commencés individuels

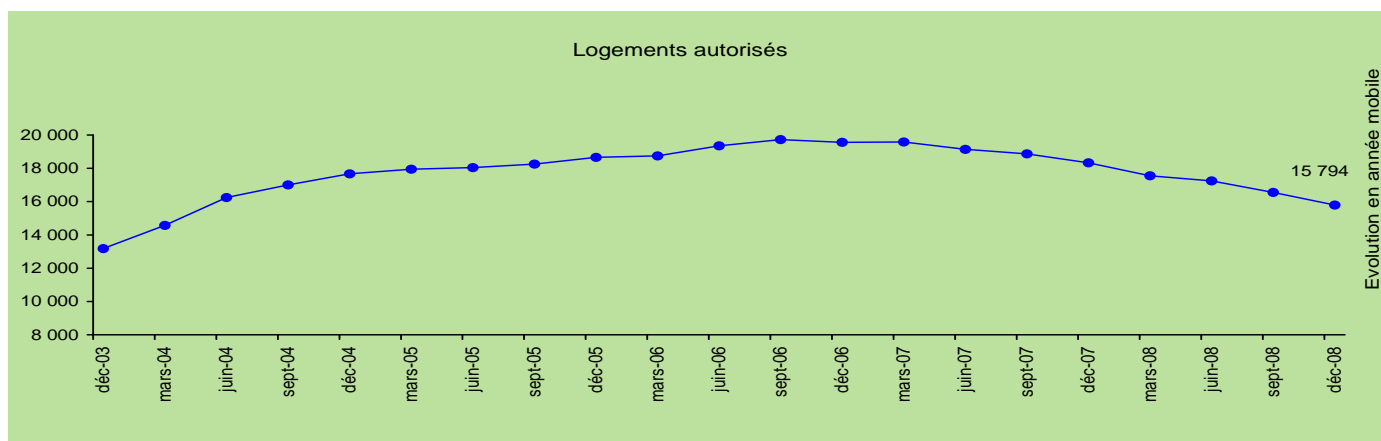
	16	17	79	86	Région
4 ^{ème} trim 2008	415	1 084	495	529	2 523
4 ^{ème} trim 2007	552	1 189	527	556	2 824
jan-08 à déc-08	2 029	4 697	2 182	2 063	10 971
jan-07 à déc-07	2 330	5 187	2 364	2 292	12 173
Evolution annuelle	- 13%	- 9%	- 8%	- 10%	- 10%

Source : DRE - SITADEL

Logements commencés collectifs

	16	17	79	86	Région
4 ^{ème} trim 2008	28	196	73	211	508
4 ^{ème} trim 2007	165	210	47	193	615
jan-08 à déc-08	354	803	496	541	2 194
jan-07 à déc-07	779	851	205	511	2 346
Evolution annuelle	- 55%	- 6%	+ 142%	+ 6%	- 6%

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



Source : DRE - SITADEL

Construction de locaux non résidentiels

La construction de surfaces autorisées de locaux non résidentiels (* hors locaux agricoles) connaît un net recul entre 2007 et 2008. La même tendance est à observer au niveau national. Les secteurs porteurs sont les bureaux en Charente-Maritime et Deux-Sèvres et les bâtiments industriels dans tous les départements à l'exception de la Vienne. 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
4ème trim 2008	69	91	68	64	292
4ème trim 2007	111	106	74	179	470
jan-08 à déc-08	324	343	366	198	1 231
jan-07 à déc-07	391	473	547	559	1 970
Evolution annuelle	- 17%	- 27%	- 33%	- 65%	- 38%

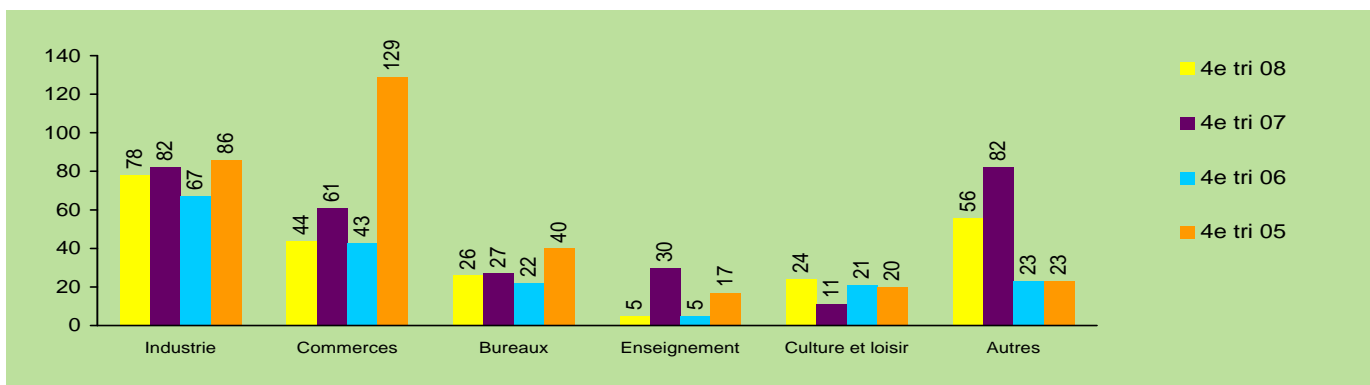
Unité : milliers de m²

Locaux commencés

	16	17	79	86	Région
4ème trim 2008	53	99	85	65	302
4ème trim 2007	110	105	159	91	465
jan-08 à déc-08	302	325	379	300	1 306
jan-07 à déc-07	335	383	494	338	1 550
Evolution annuelle	- 10%	- 15%	- 23%	- 11%	- 16%

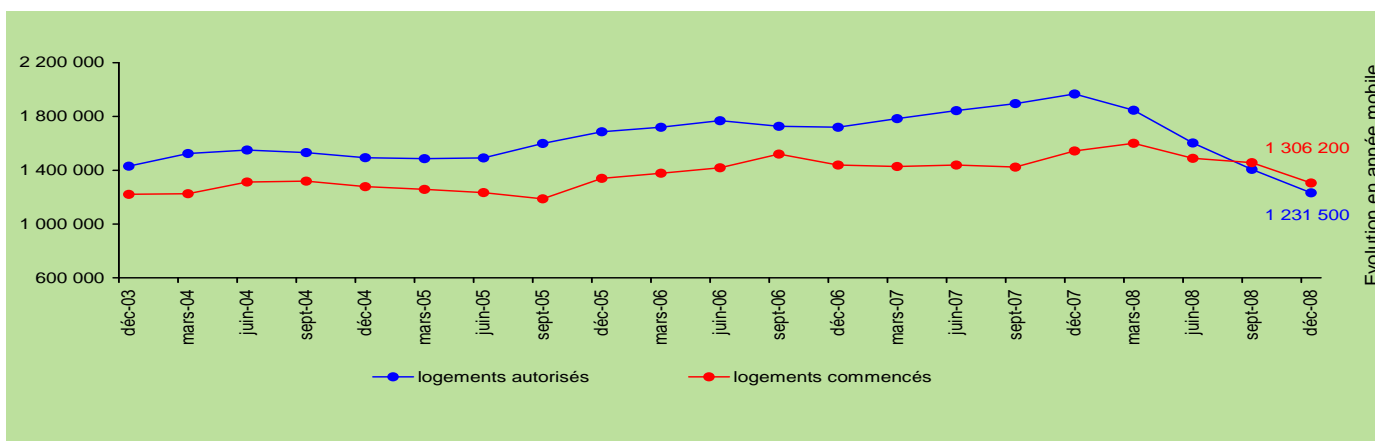
Unité : milliers de m²

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

Au quatrième trimestre 2008, le recul des ventes de logements concerne la région Poitou-Charentes comme la France entière. En France, la baisse est de 48 % par rapport au quatrième trimestre 2007. Le nombre d'appartements vendus a pratiquement été divisé par deux par rapport au quatrième trimestre 2007. En Poitou-Charentes, le recul des ventes est de 24 % par rapport au quatrième trimestre 2007. Cette baisse est plus sensible au niveau du secteur individuel, 30 %, contre 20 % 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 est de 150 000 euros pour une maison, et 2 900 euros le m² pour un appartement. Ce prix retrouve un montant plus habituel après la vente courant 2008 de logements de grand standing en Charente-Maritime.

Commercialisation dans le neuf

	Logement individuel					Logement collectif				
	4ème trim 2007	4ème trim 2008	2007	2008	Evolution annuelle	4ème trim 2007	4ème trim 2008	2007	2008	Evolution annuelle
16	15	nd	61	130	↗	64	28	166	124	↘
17	25	24	202	162	↘	154	78	502	541	↗
79	17	nd	118	40	↘	13	nd	225	134	↘
86	21	nd	160	50	↘	67	37	279	136	↘
Région	78	117	541	382	↘	298	155	1 172	935	↘

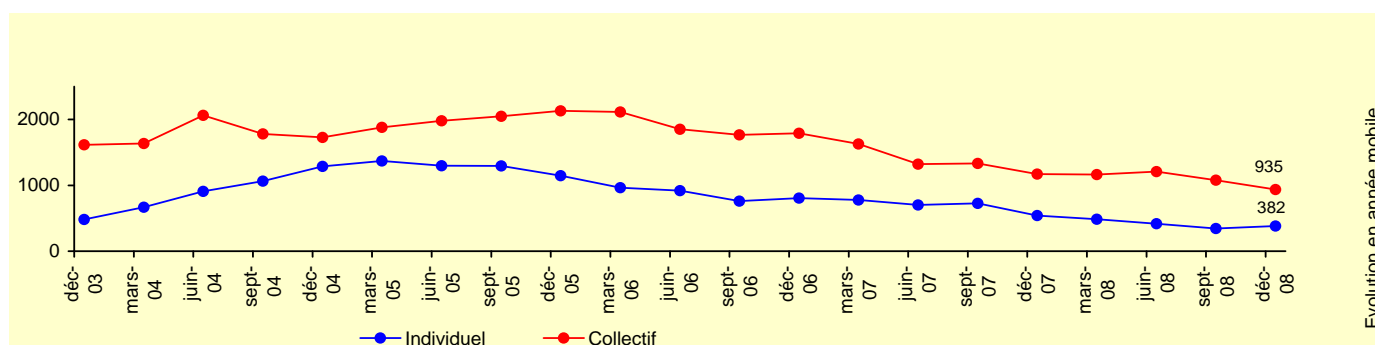
nd : non diffusables

Source : DRE - ECLN

Unité : nombre de logements réservés

Évolution des logements vendus sur 5 ans

Cumul des 4 derniers trimestres



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

	4ème trim 2007	4ème trim 2008	Evolution	2007	2008	Evolution
16	251	272	↗	288	369	↗
17	100	446	↗	212	452	↗
79	73	205	↗	193	210	↗
86	285	219	↗	331	236	↘
Région	709	1142	↗	1 024	1 267	↗

Unité : nombre de logements financés

Source : DRE

Logement privé

Neuf et ancien : PTZ Nouveau prêt à taux zéro

	4ème trim 2007	4ème trim 2008	Evolution	2007	2008	Evolution
16	395	259	↘	1 596	1 449	↘
17	553	418	↘	2 376	2 166	↘
79	489	344	↘	2 075	1 872	↘
86	511	381	↘	2 124	1 943	↘
Région	1 948	1 402	↘	8 171	7 430	↘

Unité : nombre de prêts

Source : DGALN

PLS

Logement intermédiaire

	4ème trim 2007	4ème trim 2008	Evolution	2007	2008	Evolution
16	0	0	=	27	18	↘
17	100	45	↘	147	357	↗
79	146	0	↘	279	167	↘
86	51	0	↘	158	170	↘
Région	297	45	↘	611	712	↗

Unité : nombre d'agrèments délivrés

Source : DRE-DDE

Financement de l'ANAH

	4ème trim 2007	4ème trim 2008	Evolution	Propriétaire bailleur	2007	2008	Evolution
16	1 123	1 140	=	55%	3 661	3 100	↘
17	1 371	2 343	↗	47%	5 127	3 750	↘
79	806	1 109	↗	61%	3 640	2 972	↘
86	658	1 206	↗	61%	3 751	3 350	↘
Région	3 958	5 798	↗	57%	16 179	13 172	↘

Unité : milliers d'euros

Source : DRE-DDE

Réhabilitation : PALULOS

Prime à l'amélioration

	4ème trim 2007	4ème trim 2008	Evolution	2007	2008	Evolution
16	98	120	↗	104	141	↗
17	13	62	↗	13	156	↗
79	130	166	↗	133	166	↗
86	166	268	↗	247	268	↗
Région	407	616	↗	497	731	↗

Unité : milliers d'euros

Source : DRE-DDE

Financement de l'ANAH : plan de cohésion sociale

	Logements à loyers maîtrisés subventionnés		Lutte contre l'habitat indigne		Logements vacants remis sur le marché	
	4ème trim 2008	2008	4ème trim 2008	2008	4ème trim 2008	2008
16	23	71	10	28	19	
17	82	111	11	12	62	
79	32	104	6	13	13	
86	35	128	7	13	27	
Région	172	414	34	66	121	

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 points.

La demande d'emploi non satisfaite voit sa progression augmenter fortement, et repart à la hausse après une période de stabilité en 2006 et 2007. Elle explose par rapport au quatrième trimestre 2007 avec + de 41 %, et concerne en particulier le gros oeuvre et les TP avec 56 % de hausse.

L'offre d'emploi continue de se détériorer avec une baisse accrue par rapport aux mois précédents. Les offres d'emploi (CDI) enregistrent un recul de - 44 % par rapport au quatrième trimestre 2007 et de - 29 % par rapport au troisième trimestre 2008. Les offres en CDI sont en léger retrait à 39 % par rapport au volume d'emploi. Elles étaient de 42 % au troisième trimestre 2008.

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	4ème tri 2004	4ème tri 2005	4ème tri 2006	4ème tri 2007	4ème tri 2008	Evolution 4/2007-4/2008
GO et TP	1 401	1 379	1 334	1 366	2 129	+ 56%
SO	2 240	2 244	2 065	2 071	2 737	+ 32%
Conception et technique	526	493	433	391	539	+ 38%
Total	4 167	4 116	3 832	3 828	5 405	+ 41%

L'offre

Offres d'emploi enregistrées au cours du trimestre

OEE	CDI			1 mois < CDD < 6 mois			Intérim 1 mois et +		
	4ème tri 2007	4ème tri 2008	Evolution	4ème tri 2007	4ème tri 2008	Evolution	4ème tri 2007	4ème tri 2008	Evolution
GO et TP	258	118	↓	186	140	↓	178	124	↓
SO	404	257	↓	252	228	↓	270	205	↓
Conception et technique	181	99	↓	28	20	↓	21	16	↓
Total	843	474	- 44%	466	388	- 17%	469	345	- 26%

Source : DRTEFP

L'appareil de production dans le BTP

L'activité du secteur au quatrième trimestre reste bonne mais tend vers la stabilité par rapport au troisième trimestre (+ 2 %). Elle est en cela comparable par rapport en évolution annuelle (+ 2 % en 2008 par rapport à 2007). L'opinion des professionnels n'est guère optimiste quant aux activités à venir. Les carnets de commande continuent de se réduire. Cette dégradation est ressentie dans des proportions équivalentes pour les travaux d'entretien du logement et les travaux d'entretien du non résidentiel et affecte aussi bien les artisans que les PME ou les grandes entreprises. Ceci laisse présager d'un nouveau fléchissement de l'activité pour les trimestres à venir.

Nombre d'établissements au 01/01/2008

	Au 01/01/2008					Au 01/01/07	Evolution
	Gros œuvre	Second œuvre	Travaux Publics	Matériaux de construction	Total BTP	Région	
16	851	1 499	173	94	2 617	2 583	↘
17	1 477	3 336	345	173	5 331	5 114	↘
79	652	1 398	154	65	2 269	2 196	↗
86	655	1 567	202	100	2 524	2 465	↗
Région	3 635	7 800	874	432	12 741	12 358	↗

Source : INSEE

Production des entreprises ayant leur siège social dans la région

Chiffres d'affaires BTP

	4ème tri 2007	4ème tri 2008	Evolution	2007	2008	Evolution
16	190	205	+ 8%	765	807	+ 5%
17	336	353	+ 5%	1 360	1 407	+ 3%
79	343	364	+ 6%	1 240	1 455	+ 17%
86	284	297	+ 5%	1 358	1 156	- 15%
Région	1 153	1 219	+ 6%	4 723	4 825	+ 2%

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

Travaux Publics

Enquête d'opinion	4ème tri 2006	4ème tri 2007	4ème tri 2008	04/07-04/08
Activité future	+ 41	-22	- 59	↘
Carnet de commandes	+ 59	+11	- 76	↘
Effectifs futurs	+ 34	+19	- 37	↘
Mois de travail assurés	4,4	4	2,7	↘

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
4ème 05	+ 30	+ 9	+ 28	+ 2
4ème 06	+ 47	+ 14	+ 28	+ 16
4ème 07	+ 38	+ 21	+ 10	+ 12
4ème 08	- 8	+ 16	+ 8	- 21

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

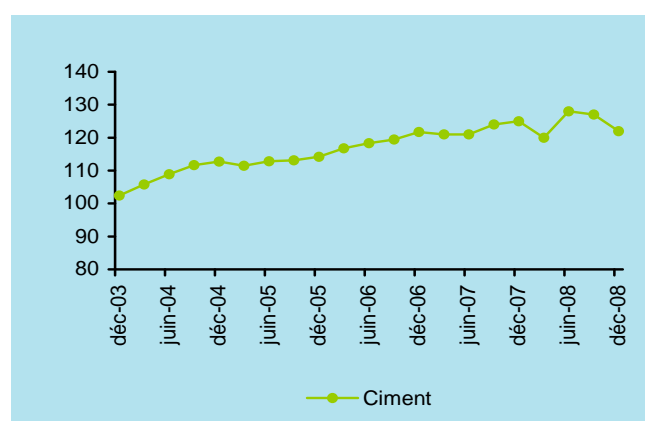
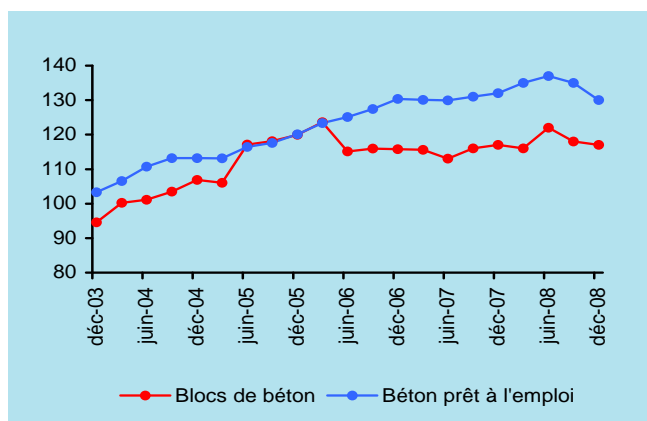
Après une activité soutenue en 2007, et un début d'année actif, le secteur des matériaux de construction a entamé une décélération. L'évolution encore globalement positive marque cependant des signes de ralentissement. Le recul de la construction et des travaux publics impacte l'activité du secteur.

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.

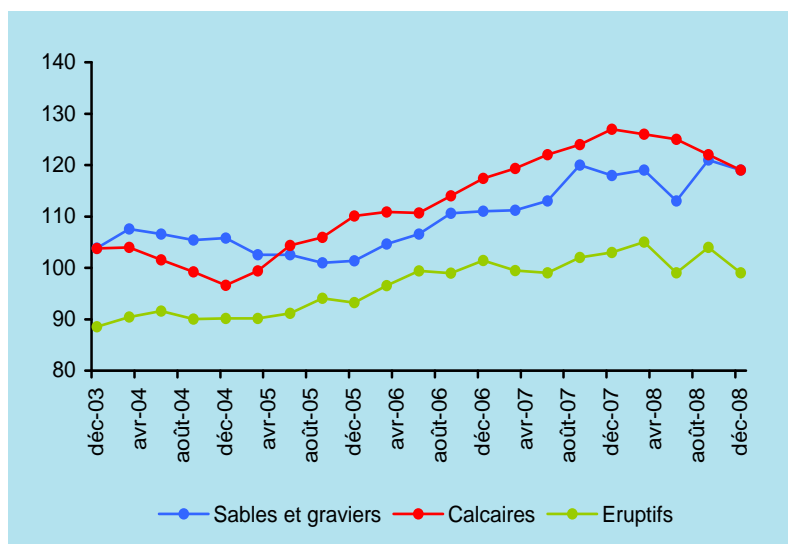
	4ème trim 2007	4ème trim 2008	Evolution	2007	2008	Evolution
Sables et graviers (milliers de T)	1 480	1 380	- 7%	6 360	6 180	- 3%
Calcaires (milliers de T)	1 570	1 410	- 10%	6 440	6 010	- 7%
Eruptifs (milliers de T)	3 050	2 380	- 22%	12 150	11 610	- 4%
Béton prêt à l'emploi (milliers de m ³)	336	281	- 16%	1 314	1 292	- 2%
Blocs de béton (milliers de T)	171	166	- 3%	694	692	+ 0%
Consommation de ciment (milliers de T) * données 2ème trimestre	198	198	+ 0%	800	781	- 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 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

