

## La construction

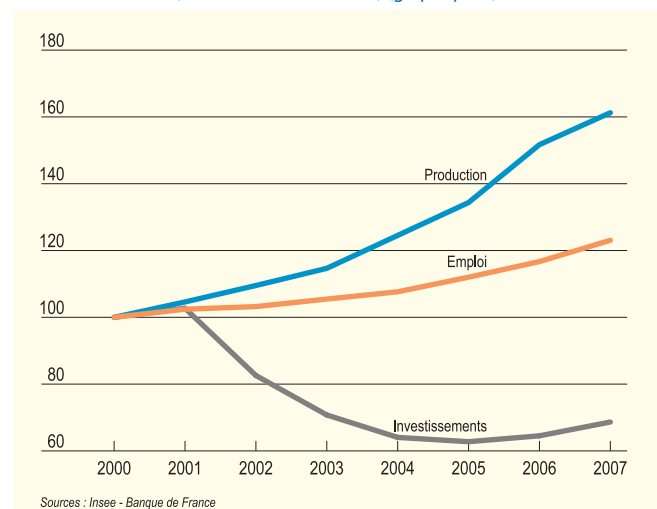
marque une pause

**Après le record de 2006, la croissance de la construction se ralentit en 2007, avec même une tendance à la décreue amorcée en 2006 pour la construction de logements neufs, qu'ils soient individuels ou collectifs. Seul le département des Deux-Sèvres enregistre une hausse notable du nombre de logements autorisés, + 24 %. La construction de locaux non résidentiels conserve une progression soutenue depuis 2004, en Poitou-Charentes comme en France.**

La production (*cf. encadré*) du secteur de la construction continue de s'accroître en 2007, mais à un rythme deux fois moins soutenu qu'en 2006 (+ 6 % après + 13 %) et les investissements augmentent pour la deuxième année consécutive, plus fortement qu'en 2006 (+ 6 % après + 3 %), rompant avec quatre années de chute (*graphique 1*).

Les créations d'entreprises dans le secteur de la construction sont toujours très nombreuses avec 12 entreprises créées en 2007 pour 100 existantes en début d'année. Sous l'effet de la bonne orientation du secteur, continue depuis cinq ans, les emplois se pérennisent : ils progressent de + 5 % en 2007, encore plus intensément que les années précédentes (+ 4 %) alors que le recours à l'intérim diminue. La construction reste cependant le premier secteur employeur d'intérimaires et l'intérim y représente 6,5 % de l'emploi salarié.

**L'activité de la construction**  
(Indice base 100 en 2000) (*graphique 1*)



## UNE ANNÉE 2007 EN RETRAIT POUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS

La construction neuve a connu une très forte progression depuis 2002 en Poitou-Charentes, le nombre de logements autorisés doublant entre 2001 et 2006. Mais le nombre total de logements autorisés (logements ordinaires et en résidence spécifique, cf. encadré) en Poitou-Charentes diminue en 2007 (graphique 2). Après un niveau record de 20 300 logements autorisés en 2006, 19 200 logements autorisés sont comptabilisés pour 2007 (- 5,4 %). Cependant, le chiffre des autorisations du 4<sup>e</sup> trimestre 2007 est vraisemblablement sous-évalué, suite à la mise en place de la réforme des auto-

risations d'urbanisme intervenue le 1<sup>er</sup> octobre 2007 (cf. encadré). Environ 4 300 autorisations de logements sont enregistrées au 4<sup>e</sup> trimestre 2007 contre 5 100 chacun des deux trimestres précédents. Si la baisse au 4<sup>e</sup> trimestre n'était pas avérée, les autorisations s'élèveraient à 20 000 sur l'année 2007. Ainsi la diminution du nombre de logements autorisés en 2007 pourrait être finalement assez faible : - 1,5 %, suivant en cela le profil de l'évolution nationale.

### Les différents types de logements

La construction de logements destinés à l'habitation distingue les logements ordinaires des logements en hébergement spécifique comme les résidences pour personnes âgées, pour étudiants ou les résidences de tourisme. Les logements ordinaires constituent la quasi totalité de la construction neuve, de l'ordre de 95 %.

Les logements ordinaires sont destinés à l'habitation principale ou une occupation saisonnière. Ce sont soit des maisons individuelles, soit des logements collectifs (appartements).

### Données Banque de France sur la production et l'investissement

Les tendances sont déterminées à partir de l'analyse des données estimées, collectées directement auprès d'un panel représentatif d'entreprises de la région Poitou-Charentes en janvier 2008 (enquête ERFAR : enquête rapide de fin d'année - régionale).

L'enquête privilégie la mesure de la production dans le secteur de la construction (contrairement aux autres secteurs où le chiffre d'affaires est étudié) car les cycles d'activité y sont particulièrement long. Mesurer la production permet de gommer les décalages d'un exercice à l'autre : la production est mesurée à la date de réalisation de l'activité, le chiffre d'affaires à la date de facturation.

### La réforme du permis de construire

La réforme du permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 2007. L'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire constitue le premier acte de cette réforme. Les éléments essentiels de la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme sont les suivants :

#### 1 - Des procédures regroupées

Face à la multiplication des régimes d'autorisation ou de déclaration dans le code de l'urbanisme, le décret a pour effet de fusionner les 11 autorisations et 5 régimes de déclarations existants en 3 permis et une déclaration préalable :

- permis de construire
- permis d'aménager
- permis de démolir

Des champs d'application sont plus précis. La liste des travaux soumis à permis, à autorisation ou à déclaration sera fixée de façon exhaustive.

#### 2 - Des délais d'instruction garantis et un contenu précis des dossiers de demande.

Un «délai de base» sera fixé par le décret. Il figurera sur le récépissé remis au demandeur lors du dépôt de son dossier en mairie. De plus, le décret précisera de façon exhaustive la liste des pièces qui doivent être jointes à une demande de permis ou à une déclaration préalable.

#### 3 - Une plus grande responsabilité des constructeurs et de leurs architectes

Lors du dépôt de la demande, de nombreux éléments deviennent déclaratifs, et le service instructeur n'a pas à assurer de vérification préalable. Lors de l'achèvement des travaux, la réforme modernise le régime du contrôle de la conformité des travaux.

*La réforme des autorisations d'urbanisme intervenant le 1<sup>er</sup> octobre 2007, la transmission des informations par les services instructeurs du permis de construire n'a pas pu se faire immédiatement dans les nouvelles conditions et a provoqué quelques retards à la fin de l'année. Le chiffre des autorisations du 4<sup>e</sup> trimestre 2007 est de ce fait vraisemblablement sous-évalué.*

## LA BAISSÉ TOUCHE L'INDIVIDUEL ET LE COLLECTIF

Le nombre de logements ordinaires autorisés baisserait de - 6,3 % en 2007 (tableau 1), en partie du fait de la mise en place de la réforme des autorisations d'urbanisme. En comparant les trois premiers trimestres de chaque année, la baisse est un peu plus modérée : - 4,9 %.

La France métropolitaine avait connu un niveau historiquement haut de la construction avec 547 000 logements ordinaires autorisés en 2006. Elle présente elle aussi un niveau plus bas en 2007, 519 000 logements, soit - 5,2 %.

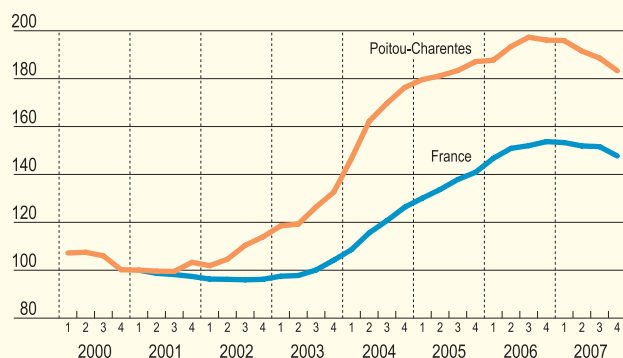
La région Poitou-Charentes est caractérisée par un habitat individuel prédominant : elle est la première région française pour la part des maisons individuelles parmi les résidences principales, 80 %. L'absence de grande métropole, la relative disponibilité d'espace et un niveau de prix du foncier et de l'immobilier moins élevé en moyenne qu'ailleurs, à l'exception des zones

littorales, explique cet attrait de la maison individuelle. La part de l'individuel dans la construction avait atteint presque 90 % au cours de l'année 2000. Depuis les quatre dernières années, la part du collectif est remontée et oscille entre 21 et 23 % de la construction neuve. En comparaison, la part du collectif en France est d'un logement sur deux. Le ralentissement de la construction neuve semble toucher un peu plus le collectif que l'individuel (graphique 3), en France comme en Poitou-Charentes.

## DES FACTEURS EXOGÈNES INFLUENT LA DEMANDE DE LOGEMENTS NEUFS

Hausse des taux d'intérêt de l'emprunt et changements de réglementation peuvent venir ralentir la demande de logements neufs. D'une part, la hausse des taux d'intérêt (+ 20 % en moyenne au cours de l'année 2007) est un des éléments qui risque de renchérir le coût et ainsi la demande de construction neuve. D'autre part, le changement de réglementation du prêt à taux zéro

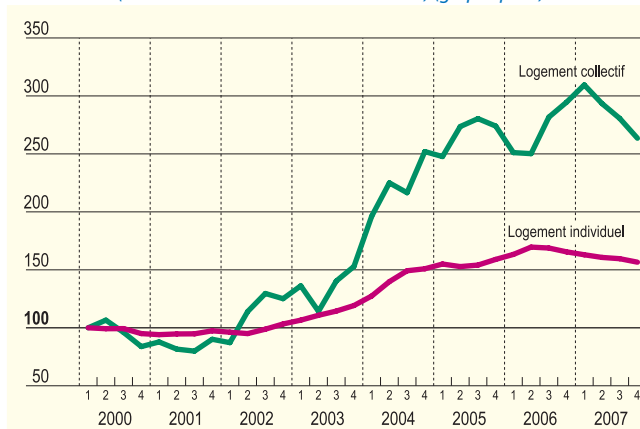
Les logements ordinaires autorisés (graphique 2)  
(Indice base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2001)



Source : DRE (Sitadel)

Nombre de logements ordinaires autorisés  
par type de logement

(Indice base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2000) (graphique 3)



Source : DRE (Sitadel)

Évolution du nombre de logements ordinaires autorisés (hors logements en résidences) (tableau 1)

	Nombre de maisons individuelles			Nombre d'appartements			Ensemble		
	2006	2007	Variation (en %)	2006	2007	Variation (en %)	2006	2007	Variation (en %)
Charente	2 704	2 628	-2,8	1 284	892	-30,5	3 988	3 520	-11,7
Charente-Maritime	7 528	6 360	-15,5	1 871	1 545	-17,4	9 399	7 905	-15,9
Deux-Sèvres	2 478	2 906	17,3	318	569	78,9	2 796	3 475	24,3
Vienne	2 615	2 604	-0,4	762	828	8,7	3 377	3 432	1,6
<b>Poitou-Charentes</b>	<b>15 325</b>	<b>14 498</b>	<b>-5,4</b>	<b>4 235</b>	<b>3 834</b>	<b>-9,5</b>	<b>19 560</b>	<b>18 332</b>	<b>-6,3</b>
France métropolitaine	283 599	271 468	-4,3	263 473	247 377	-6,1	547 072	518 845	-5,2

Source : Ministère de l'Équipement (Sitadel)

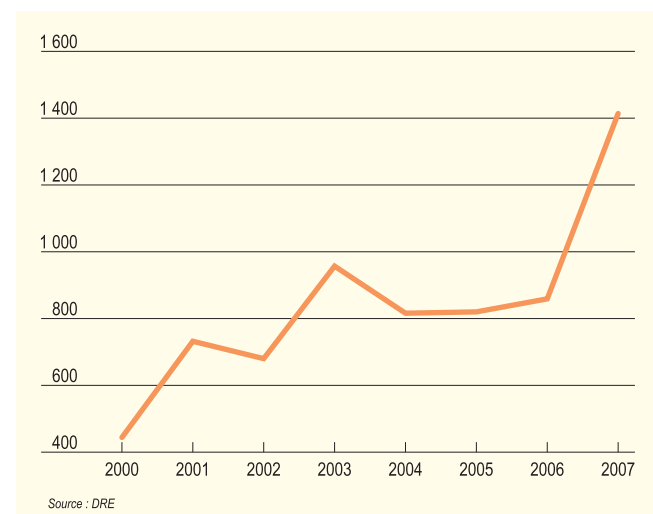
facilite l'accès pour des logements anciens, alors qu'avant il était réservé au logement neuf. La mise en place en 2005 du nouveau prêt à taux zéro s'est traduite par un doublement en deux années du nombre de prêts accordés, essentiellement à l'acquisition de logement ancien. S'il n'a pas influencé directement l'aide au logement neuf, le nouveau prêt à taux zéro a pu orienter certains accédants vers l'ancien, souvent en centre-ville des agglomérations, mouvement qui se dessine depuis plusieurs années. Ainsi, alors que le nombre de dossiers de crédit accordés pour la construction de logements neufs diminue (- 2,3 % en 2007) pour la deuxième année consécutive, ceux pour l'acquisition d'ancien (+ 3,2 %) et pour les gros travaux d'amélioration (+ 5,6 %) augmentent (graphique 4).

La baisse des autorisations est en grande partie le fait des sociétés immobilières dans le cadre des aides à l'investissement locatif (loi de Robien en particulier). La part de ces demandeurs ne représente plus que 22 % des autorisations de construire en 2007, contre 29 %, pendant les années 2004 à 2006, en partie à cause d'une relative saturation du marché locatif.

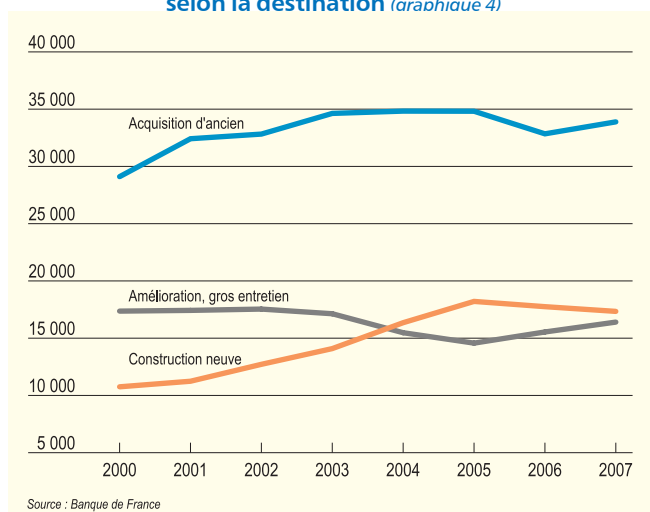
En revanche, d'autres facteurs ont permis le maintien à un niveau encore élevé de la construction neuve. La mise en place du plan de cohésion sociale (cf. encadré) se

traduit par une augmentation des autorisations de la part des bailleurs sociaux. Le nombre de logements sociaux autorisés a presque doublé de 2006 à 2007, passant de 860 à 1 410 (graphique 5). Par ailleurs, la demande de résidences secondaires est également en augmentation par rapport à l'année 2006.

Nombre de logements sociaux autorisés en Poitou-Charentes (graphique 5)



Nombre de dossiers de crédits à l'habitat selon la destination (graphique 4)



### Le volet logement du Plan de Cohésion Sociale

(Loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale)

L'objectif du volet logement du Plan de Cohésion Sociale est de rendre effectif l'accès au logement pour tous.

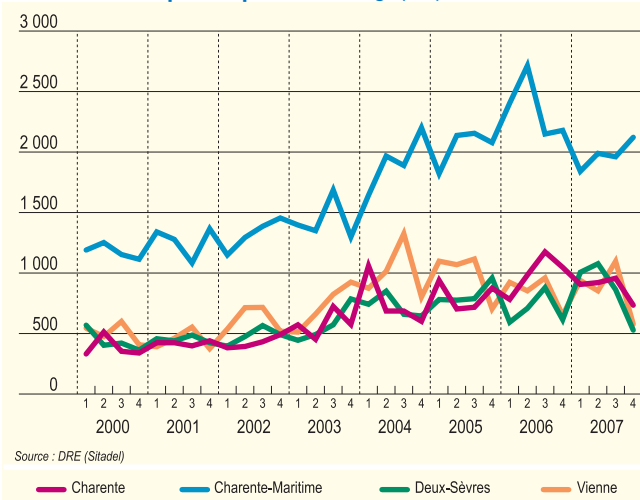
Pour résoudre la crise du logement, et en particulier les retards dans le logement social, le Plan de Cohésion Sociale, prévoit d'agir sur la période 2005-2009, dans trois directions :

- rattraper le retard considérable qu'a pris la construction de logements locatifs sociaux, en réalisant 500 000 nouveaux logements sociaux en 5 ans ;
- mobiliser le parc privé : objectif de reconquête de 100 000 logements vacants, de productions de 200 000 logements à loyers maîtrisés, de lutte contre l'habitat indigne ;
- renforcer l'accueil et l'hébergement d'urgence pour les personnes en grande précarité.

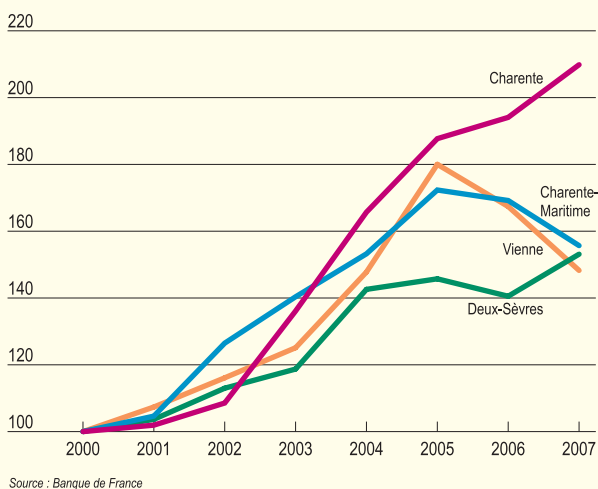
## LA CONSTRUCTION NEUVE NE PROGRESSE QU'EN DEUX-SÈVRES

La baisse des autorisations de logements en Charente-Maritime (graphique 6) entamée début 2006 fait diminuer la part de ce département dans l'ensemble régional. De 48 % en 2006, la part du département chute à 43 % en 2007. Avec 7 900 logements autorisés, il reste cependant loin devant les trois autres, qui compte chacun environ 3 500 autorisations de logements en 2007.

Nombre de logements ordinaires autorisés par département (graphique 6)



Évolution du nombre de dossiers de crédit à l'habitat, construction neuve (Indice base 100 en 2000) (graphique 7)



Avec 6 600 dossiers, la Charente-Maritime contribue pour 38 % à l'ensemble des dossiers de crédits à l'habitat relatifs au neuf de la région, mais la baisse du nombre de ces dossiers s'est accentuée par rapport à 2006 (- 8 %, après - 2 %) (graphique 7). C'est aussi le département où le nombre de logements sociaux (350) autorisés progresse le moins : + 4 % seulement. L'emploi dans le secteur continue toutefois d'augmenter (+ 4,4 %) dans ce département, soit + 600 emplois, un peu plus faiblement que les années précédentes (+ 5 % et + 6 %).

Le département de la Charente est atteint lui aussi par un ralentissement des autorisations de logements, même si celles de logements sociaux augmentent de + 36 % ainsi que le nombre de dossiers de crédits accordés à l'habitat neuf. La baisse des autorisations concerne pour l'essentiel les logements collectifs, qui diminuent de - 30 % en 2007, après une très forte hausse en 2006 (+ 69 %). Ces évolutions erratiques militent pour une analyse sur trois années ; ainsi les autorisations de logements collectifs en 2007 augmentent de + 17 % par rapport à 2005. L'emploi dans le secteur de la construction continue de progresser (+ 4,1 %), soit + 300 emplois.

La Vienne, qui avait été touchée par une baisse des autorisations dès 2006, ne connaît plus de dégradation de son niveau d'autorisations et maintient en 2007 son niveau de 2006. La croissance du logement social y est particulièrement forte : avec 630 logements autorisés en 2007, soit + 170 % par rapport à 2006, la Vienne détient 45 % des nouveaux logements sociaux de la région. Cependant, le nombre de dossiers de crédits accordés à l'habitat neuf y baisse pour la deuxième année consécutive (- 11 %) et les montants de crédits accordés plus fortement encore (- 16 %). L'emploi dans la construction se porte mieux dans la Vienne qu'en moyenne régionale et montre une poussée notable en 2007 par rapport à l'année précédente, + 5,7 % après + 3,5 %.

Le département des Deux-Sèvres, après un repli en 2006, est le seul des quatre départements dont le nombre des autorisations de construire continue de progresser fortement (+ 24 %), avec deux premiers trimestres très dynamiques, puis un fort tassement par la suite. Les autorisations de logements sociaux (280, + 61 %) représentent 7 % des autorisations de construire du département et contribuent à cette augmentation. Le nombre des crédits à l'habitat neuf a augmenté de + 9 % après une légère baisse l'année précédente. Plus encore qu'en 2005, le nombre d'autorisations de logements collectifs est élevé dans un département où, traditionnellement, la maison individuelle est omniprésente (87 % des résidences principales sont des maisons individuelles). De plus, l'année 2007 aura

été particulièrement fructueuse pour le secteur de la construction dans les Deux-Sèvres qui présente le plus fort taux de croissance du nombre d'emplois des quatre départements : + 7,8 %, soit un gain de + 750 emplois. C'est une accélération par rapport aux années antérieures : + 3,9 % et + 2,6 %.

### LA CONSTRUCTION DE LOCAUX NON RÉSIDENTIELS S'ACCÉLÈRE DANS LA VIENNE

L'année 2007 est marquée à nouveau par une augmentation des autorisations des surfaces de locaux non résidentiels (*graphique 8*). Après les années difficiles de 2001 à 2003 liées à la crise économique nationale et mondiale, les années 2004 à 2006 avaient montré une reprise de la construction de locaux non résidentiels plus forte en Poitou-Charentes qu'en métropole. Les secteurs des bâtiments industriels, du commerce, de l'enseignement et du stockage non agricole sont à l'origine de cette forte croissance en 2007, + 15 %, alors que les autorisations de ces locaux sont stables en France métropolitaine.

La Vienne tire les résultats régionaux, en particulier par l'autorisation de deux très grandes surfaces de stockage (non agricole) à Poitiers, mais aussi par une croissance dans les autres secteurs d'activité : bâtiments industriels, commerces, bureaux, locaux d'enseignement. À l'inverse, les autres départements voient les autorisations de construire des locaux d'activité diminuer dans la plupart des secteurs. La Charente-Maritime, qui avait connu la plus forte croissance en 2005 et 2006, connaît un repli de la demande de nouveaux locaux non résidentiels.

#### Évolution des surfaces de locaux non résidentiels

(Indice base 100 en 2000) (*graphique 8*)

