

# Retournement moins marqué qu'au niveau national

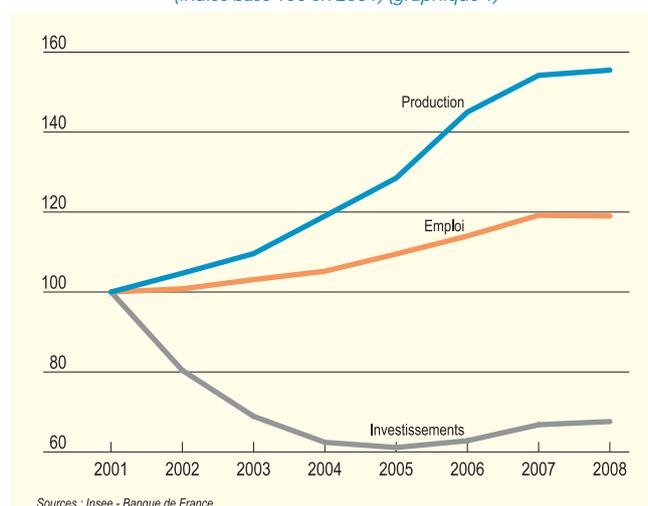
L'activité dans la construction s'est retournée en cours d'année 2008 en Poitou-Charentes, après avoir déjà ralenti en 2007.

Le retournement du secteur se confirme par un net ralentissement des chiffres d'affaires, un recul de l'investissement, une demande de constructions neuves en repli et un emploi intérimaire en baisse. Il ramène brutalement le secteur de la construction neuve à son niveau de 2003-2004. Toutefois, ce retournement est moins prononcé qu'au niveau national (baisse des logements autorisés de - 11 % en Poitou-Charentes, contre - 17 % au niveau national). Pour les appartements, la baisse est nettement moins forte (- 11% contre - 20 % en France). Cet habitat est moins présent dans la région, et semble moins touché par la crise du secteur. La Charente-Maritime parvient à tirer son épingle du jeu et à limiter le retournement (- 4 % de logements autorisés) grâce à la construction de résidences pour personnes âgées.

En 2007, la valeur ajoutée du secteur de la construction en Poitou-Charentes en euros constants a augmenté de + 5,7 %. Au niveau des régions françaises, seule la Corse a fait mieux. La progression moyenne observée pour la France entière s'est limitée à + 3,8 %. Pour accompagner le développement rapide de ce secteur, en lien sans doute avec l'attractivité migratoire de la région, l'emploi salarié dans la région a fortement augmenté depuis 2000 : + 2,8 % par an, en moyenne, contre + 2,2 % au niveau national.

En 2008, selon les professionnels du secteur de la construction (bâtiment et travaux publics), l'activité s'est encore accrue un peu (*graphique 1*). L'activité a également progressé dans le seul secteur du bâtiment (*graphique 2*), mais ce rythme (+ 0,8 %) a été très nettement inférieur à celui observé les années précédentes (+ 6 % en 2007 et + 13 % en 2006). L'emploi hors intérim dans le secteur a peu évolué en 2008 (- 0,1 %). Cela fait suite à des hausses très importantes ces dernières années (+ 4 % par an en 2005, 2006 et 2007). Mais le nombre d'intérimaires chute de - 13 % en 2008.

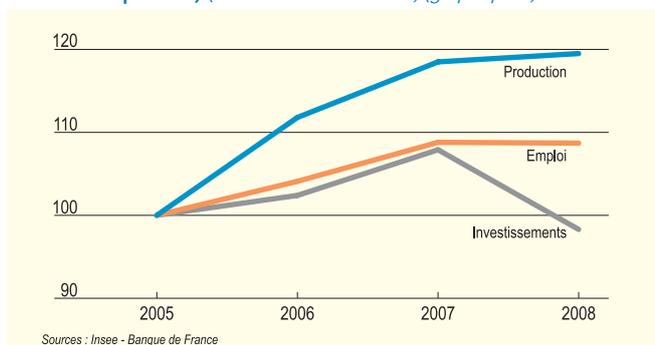
Activité dans la construction (y c. les travaux publics)  
(Indice base 100 en 2001) (*graphique 1*)



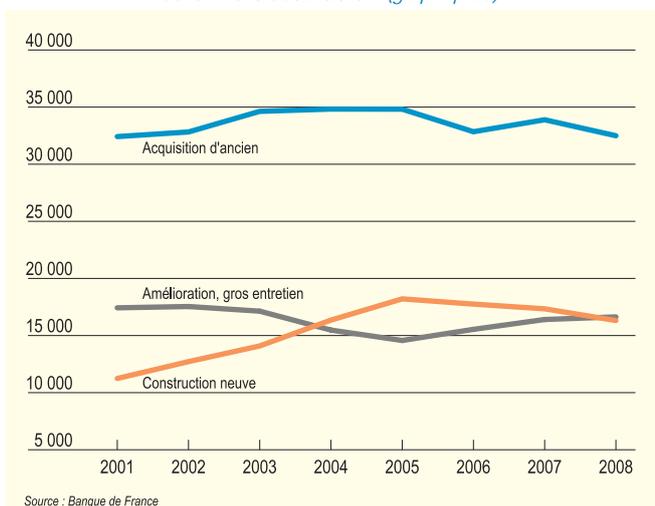
En fait, la situation s'est dégradée au fil de l'année 2008. Un ralentissement dans les commandes a été constaté dès le 2<sup>e</sup> trimestre. La production dans le gros œuvre s'est effondrée, mais a été compensée par une activité encore soutenue dans le second œuvre, ce qui a permis au secteur du bâtiment d'afficher un rythme de progression global positif de + 0,8 % pour l'année. Cette remarque se confirme auprès de la Banque de France qui fait état d'un nombre de dossiers de crédits à l'habitat en diminution en 2008 (graphique 3). La baisse concerne aussi bien le logement neuf que l'ancien. Seuls les crédits en faveur de l'amélioration et du gros entretien augmentent en 2008.

Un autre signe de difficulté du secteur du bâtiment concerne les investissements : ils ont chuté de - 8,2 %. Mais le secteur des travaux publics compense ce repli en affichant une forte hausse de ses investissements en 2008 (+ 23,7 %). Ainsi, globalement, le secteur de la construction affiche un niveau d'investissements stable.

Activité dans le bâtiment (construction sans les travaux publics) (Indice base 100 en 2005) (graphique 2)



Nombre de dossiers de crédits à l'habitat selon la destination (graphique 3)



La dégradation de la situation économique des entreprises du secteur du bâtiment est confirmée par une nette dégradation du rythme des créations d'entreprises dans le secteur de la construction (- 5,5 % en 2008). Cette décélération s'est amplifiée tout au long de l'année 2008. En effet, au premier semestre, le nombre d'entreprises créées est encore supérieur à celui de l'année précédente, même si le rythme est ralenti. Mais, à partir de septembre, ce nombre est en net retrait par rapport à celui de l'année précédente. Ainsi, au dernier trimestre 2008, le rythme de créations atteint un point bas à - 33,8 %, par rapport au dernier trimestre de l'année 2007. Dans le secteur, 217 entreprises ont été créées au dernier trimestre 2008, contre 328 au dernier trimestre 2007.

## 1 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 2009 (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.

## BAISSE DE - 11 % DE LA DEMANDE DE CONSTRUCTION NEUVE EN 2008

Le nombre de logements autorisés, ordinaires et en résidence (cf. encadré 1), en Poitou-Charentes, a reculé de - 11 % en 2008 (cf. tableau). Il s'élève à 17 100 en 2008, contre 19 200 en 2007. Après la stabilité de 2007, c'est une forte chute de la demande de logements neufs en 2008 qui est observée. La construction se retrouve au niveau des années 2003 ou 2004. De plus, la baisse s'est fortement accentuée à la fin de l'année 2008, le nombre de logements autorisés ayant chuté de près de 1 000 logements au cours du seul dernier trimestre, soit la moitié de la baisse de 2008 concentrée sur cette dernière période. Autre indicateur de la dégradation, le nombre de permis ayant fait l'objet d'une annulation a fortement augmenté (+ 38 %), soit près de 1 800 logements (contre environ 1 300 les années 2005 à 2007 et seulement 800 les années précédentes). Cela signifie que la baisse des logements autorisés est un peu plus importante que celle présentée dans le tableau.

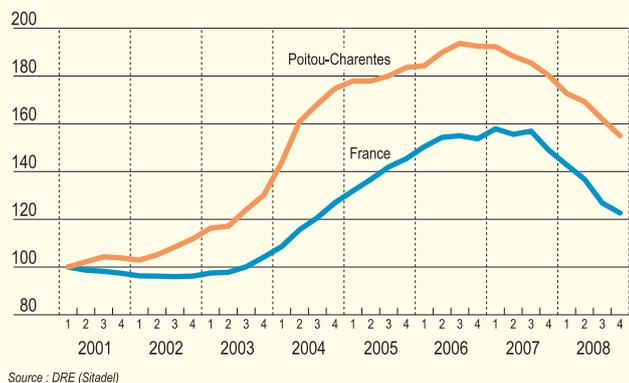
Cette baisse de la construction neuve, en Poitou-Charentes, est moins forte qu'au niveau national (graphique 4). En effet, en 2008, le nombre des autorisations de construire a reculé de - 17 %, ce qui représente un chute de 6 points de plus que dans la région. Le nombre de logements à construire a baissé de 547 000 à 456 000, soit 91 000 logements de moins.

## LA BAISSSE TOUCHE LES MAISONS INDIVIDUELLES ET LES APPARTEMENTS

En Poitou-Charentes, le ralentissement de la construction neuve semble toucher un peu plus les maisons individuelles (- 15 % par rapport à 2007) que les appartements (- 11 %) (graphique 5). A contrario, en France, le recul est plus marqué pour les appartements (- 20 %) que pour les maisons individuelles (- 16 %).

La région Poitou-Charentes est caractérisée par un habitat individuel prédominant : elle est la première

Logements ordinaires autorisés (graphique 4)  
(Indice base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2001)



Logements ordinaires autorisés en Poitou-Charentes  
(Indice base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2001) (graphique 5)



### Évolution des autorisations de construire de logements

	Ensemble (y c. en résidence)			Dont maisons individuelles			Dont appartements		
	2007	2008	Variation (en %)	2007	2008	Variation (en %)	2007	2008	Variation (en %)
Charente	3 654	2 839	-22,3	2 631	2 304	-12,4	892	399	-55,3
Charente-Maritime	8 371	8 052	-3,8	6 360	5 694	-10,5	1 545	1 379	-10,7
Deux-Sèvres	3 645	3 178	-12,8	2 914	2 253	-22,7	569	746	+31,1
Vienne	3 568	3 022	-15,3	2 604	2 129	-18,2	828	890	+7,5
<b>Poitou-Charentes</b>	<b>19 238</b>	<b>17 091</b>	<b>-11,2</b>	<b>14 509</b>	<b>12 380</b>	<b>-14,7</b>	<b>3 834</b>	<b>3 414</b>	<b>-11,0</b>
France entière	546 800	455 700	-16,7	270 500	228 100	-15,7	247 900	198 300	-20,0

Source : DRE (Sitadel)

région française pour la part des maisons individuelles parmi les résidences principales (80 %). L'absence de grande métropole à l'habitat concentré, la relative disponibilité d'espace et un niveau de prix du foncier et de l'immobilier moins élevé en moyenne qu'ailleurs (30 euros du m<sup>2</sup> le terrain à bâtir en Poitou-Charentes contre 55 euros en France métropolitaine), à l'exception des zones littorales, expliquent cet attrait pour la maison individuelle. La part de l'individuel dans la construction neuve avait atteint presque 90 % au cours de l'année 2000. En comparaison, la part de l'individuel en France n'est que de 50 %.

## UNE BAISSÉ GÉNÉRALISÉE DE LA DEMANDE DE CONSTRUCTION

La demande des particuliers, comme celle des sociétés est en repli. Deux types de demandes reculent particulièrement en 2008.

D'une part, les autorisations de construire à la demande des bailleurs sociaux (HLM, SEM...) reculent de - 32 %. Elles avaient fortement augmenté en 2007 et reviennent au niveau de 2006 (cf. encadré 2). L'embellie de 2007, où 1 400 logements avaient fait l'objet d'une demande de

construction, ne s'est pas poursuivie en 2008 puisque seulement 950 logements ont été autorisés. Cependant, ce phénomène suit, avec un décalage d'environ un an, le financement du logement social. En effet, en 2007, celui-ci avait baissé, ce qui s'est traduit par la baisse des autorisations de construire en 2008. Mais, l'année 2008 montre une nouvelle augmentation du financement du logement social avec 1 870 logements financés en Poitou-Charentes, cela devrait donc se traduire par une nouvelle hausse des autorisations en 2009.

D'autre part, le retournement du secteur de la construction de résidences secondaires neuves est brutal. En effet, les demandes d'autorisations ont décroché de - 58 %. La demande de résidences secondaires neuves était de 1 000 par an au début des années 2000, elle avait atteint un point culminant à 1 800 en 2007. En 2008, ce nombre se restreint à 750 autorisations de construction de résidences secondaires, soit une baisse de - 58 %. Cette évolution touche bien sûr en premier lieu la Charente-Maritime qui regroupe 85 % de cette demande de constructions neuves (graphique 6).

Depuis 2005, le changement de réglementation du prêt à 0 % facilite l'accession pour des logements anciens, alors qu'avant il était réservé, de fait, au logement neuf. Les prêts à 0 %, dont le nombre avait doublé entre 2005 et 2006, semblent aussi nombreux en 2008 qu'en 2007, avec davantage d'acquisitions de logement ancien que d'aides au logement neuf. Ainsi, le nouveau prêt à taux zéro a pu réorienter certains accédants vers l'ancien.

## 2 Le volet logement du Plan de cohésion sociale

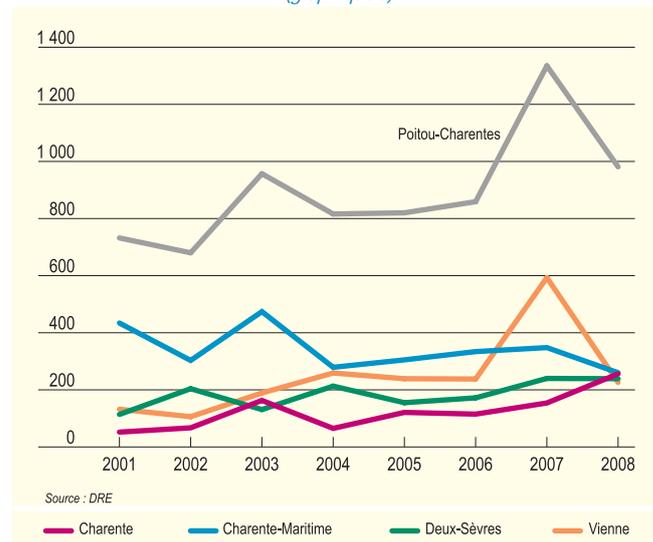
(Loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale)

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.

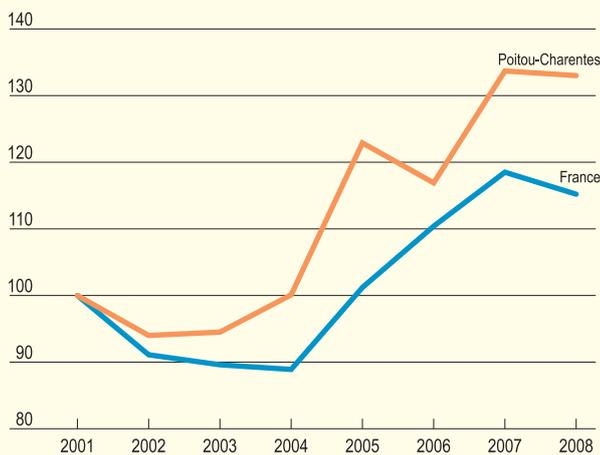
Nombre de logements sociaux autorisés  
(graphique 6)



## DÉCROISSANCE DES AUTORISATIONS DE CHANTIERS DE LOCAUX NON RÉSIDENTIELS

Après trois ans de hausse, la construction de locaux non résidentiels (hors locaux agricoles) a connu une inflexion en 2008, en Poitou-Charentes comme en France (graphique 7). En Poitou-Charentes la forte demande de locaux de 2007 qui avait vu la création de surfaces importantes ne s'est pas poursuivie en 2008. Cette demande en 2007 s'était concentrée dans la Vienne qui comme en Charente-Maritime voit la demande de surfaces de locaux diminuer en 2008. En revanche, les surfaces de locaux autorisés continuent de progresser en Charente et en Deux-Sèvres en 2008.

Évolution des surfaces de locaux non résidentiels  
(Indice base 100 en 2001) (graphique 7)



Source : DRE (Sitadel)

## Accès à la base communale de données annuelles sur la construction neuve

Les statistiques annuelles sur les logements et les locaux non résidentiels sont disponibles pour chaque commune de France métropolitaine :

- tableaux sur le nombre et la surface des logements autorisés et commencés selon le type de construction, de 1990 à 2007 ;
- tableaux sur la surface des locaux non résidentiels autorisés et commencés selon le type d'ouvrage, de 1990 à 2007.

Ces données peuvent être obtenues sur des zones regroupant plusieurs communes.

Accès à la base : SitadelCom : <http://sitadel.application.equipement.gouv.fr/SitadelWeb/Sitadel>

En 2008, deux secteurs sont en croissance, les bureaux, en Charente-Maritime et Deux-Sèvres, et les bâtiments industriels dans tous les départements sauf la Vienne. En revanche le secteur de la culture et des loisirs (médiathèque, centre sportif...) est en forte baisse dans tous les départements de la région comme en France.

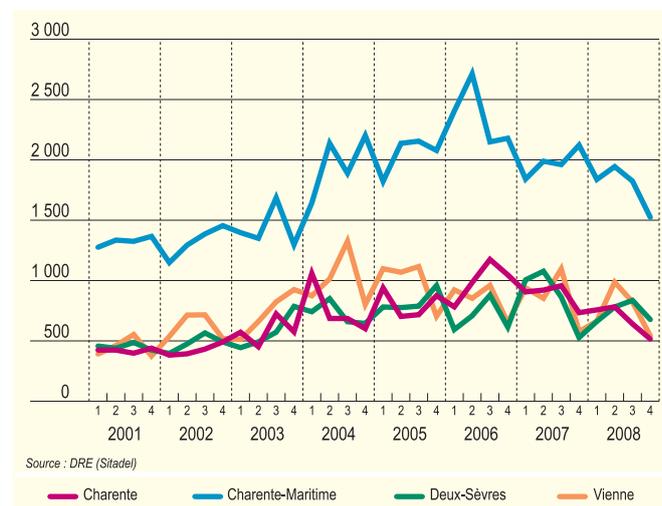
## POURSUITE DE LA FORTE DÉGRADATION DE LA CONSTRUCTION DANS TOUS LES DÉPARTEMENTS

Tous les départements sont touchés par la dégradation de la demande d'autorisations de construire des logements ordinaires (graphique 8) avec une accentuation en deuxième partie de l'année. Pour les autres types de logements, la Charente-Maritime, grâce à des demandes de logements en résidences de tourisme et maisons pour personnes âgées, connaît une baisse moins forte que dans les trois autres départements.

En Charente, la baisse des autorisations de construire est la plus forte des quatre départements avec - 22 %. Les programmes d'appartements qui avaient explosé de mi 2006 à mi 2007, du fait des sociétés de promotion immobilière, diminuent très fortement.

En Charente-Maritime, la demande de résidences secondaires, qui pouvait atteindre 20 % de la construction neuve, chute très fortement en 2008. La demande de résidences principales reste, quant à elle, en augmentation, le besoin en logement étant particulièrement élevé dans ce département démographiquement très dynamique.

Nombre de logements autorisés par département (graphique 8)



Source : DRE (Sitadel)

La Vienne, qui avait connu une relative stabilisation de la demande de construction de logements neufs, est aussi touchée par la baisse de construction de maisons individuelles qui chute de - 18 % par rapport à 2007.

Les Deux-Sèvres, qui, depuis le début 2007, avaient continué de voir progresser la demande de logements neufs, sont aussi touchés en 2008 par la baisse de la demande de construction neuve.

Ces évolutions plus ou moins fortes par département se retrouvent au niveau des dossiers de crédits à l'habitat (*graphique 9*). La Charente est le département qui accuse la plus forte baisse, après une année 2007 de forte croissance.

#### Évolution du nombre de dossiers de crédits à l'habitat, construction neuve (Indice base 100 en 2001) (*graphique 9*)

