

Un redressement en fin d'année, après l'effondrement du début d'année

La demande de construction neuve a connu son plus faible niveau à la fin du 1^{er} semestre 2009. La fin d'année 2009 indique une certaine reprise de la demande de logements, en particulier en Charente-Maritime. Le nombre de logements autorisés en Poitou-Charentes a chuté de 38 %, passant de 17 700 en 2008 à 11 000 en 2009.

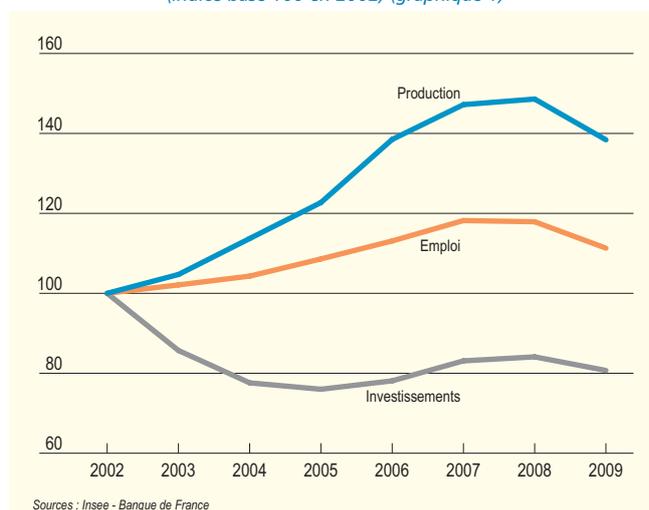
En 2008, la valeur ajoutée en euros constants a augmenté de 2 % dans le secteur de la construction en Poitou-Charentes (contre +6 % en 2007). La progression moyenne observée pour la France entière s'est limitée à 1 % (contre +4 % en 2007). Le ralentissement dans le secteur est donc marqué dès 2008. Et en 2009, le secteur perd des emplois. L'emploi salarié recule de 6 %. Le secteur de la construction est un employeur important puisqu'il offre un peu plus de 10 % des emplois salariés marchands non agricoles (hors emplois intérimaires) dans la région.

En 2009, selon les professionnels du secteur, l'activité s'est contractée (*graphique 1*). Les investissements diminuent pour la deuxième année successive dans le seul secteur du bâtiment hors travaux publics (*graphique 2*). Le secteur des travaux publics maintient son niveau d'investissement par rapport à 2008.

LA CONSTRUCTION NEUVE S'EFFONDRE PAR RAPPORT À 2008...

En 2009, le nombre des autorisations de construction de logements (*encadré*) est en baisse de 38 % en Poitou-Charentes par rapport à l'année 2008. Parmi les régions

Activité dans la construction (y c. les travaux publics)
(indice base 100 en 2002) (*graphique 1*)



françaises, le Poitou-Charente évolue comme celles de l'Ouest : -28 % en Bretagne, -29 % en Pays de la Loire. En Limousin ou en Midi-Pyrénées, la baisse dépasse les 30 %.

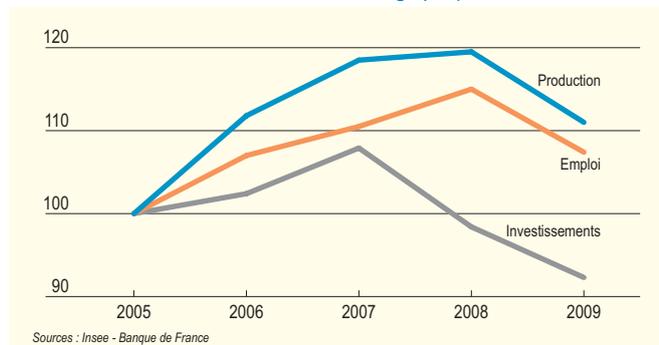
La dégradation de la situation est confirmée par la baisse du nombre de prêts octroyés. La Banque de France fait état d'un nombre de dossiers de crédits à l'habitat en vue d'une construction neuve en baisse de 15 % (graphique 3). En revanche, ceux en vue d'une acquisition dans l'ancien augmentent (+6 %).

... MAIS UN REDRESSEMENT SE DESSINE EN FIN D'ANNÉE

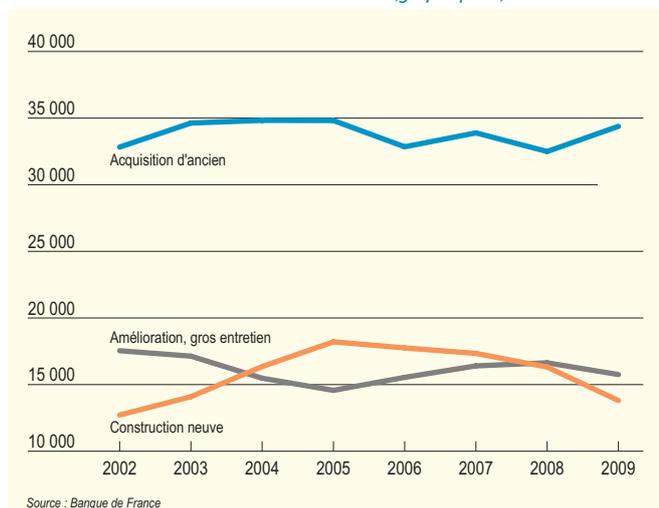
En Poitou-Charentes, sur l'ensemble de l'année 2009, seulement 11 000 logements ont été autorisés contre 17 700 en 2008 et 19 000 en 2007. Cela représente une diminution de 6 700 logements autorisés en 2009 par rapport à 2008. La baisse des autorisations, brutale à partir du 4^e trimestre 2008, a atteint son point le plus

bas à la fin du 1^{er} semestre 2009. Depuis l'été 2009, le nombre d'autorisations est remonté. Et, en fin d'année, plus de 1 000 logements sont à nouveau autorisés chaque mois (graphique 4).

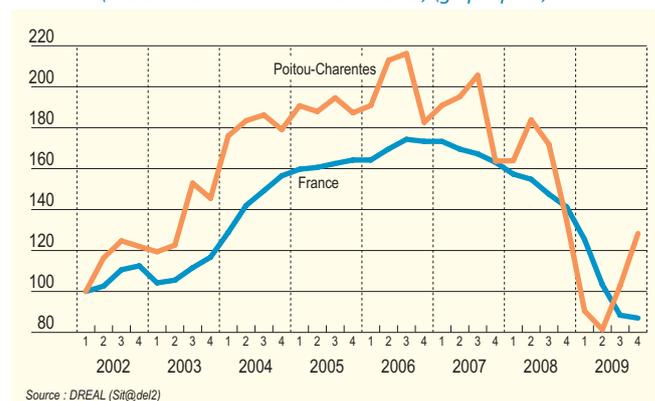
Activité dans le bâtiment (construction sans les travaux publics)
(indice base 100 en 2005) (graphique 2)



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



Logements ordinaires autorisés
(indice base 100 au 1^{er} trimestre 2002) (graphique 4)



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 2010 (enquête ERFAR : enquête rapide de fin d'année - régionale).

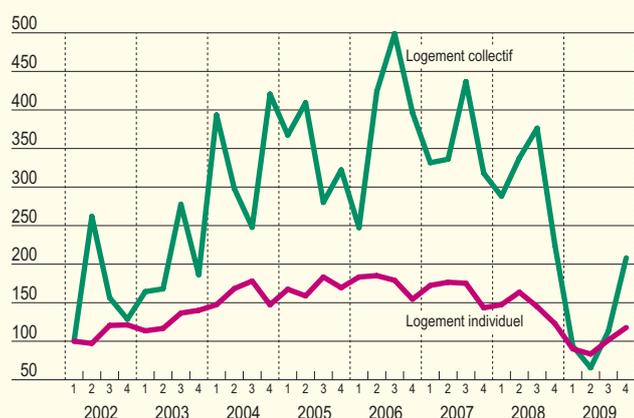
L'enquête privilégie la mesure de la production dans le secteur de la construction (contrairement aux autres secteurs où le chiffre d'affaires est étudié) car les cycles d'activité y sont particulièrement long. Mesurer la production permet de gommer les décalages d'un exercice à l'autre : la production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

RECUL PLUS MARQUÉ POUR LES APPARTEMENTS

Le recul touche tous les segments de la construction, les maisons individuelles, les appartements et les logements en résidence (pour étudiants, personnes âgées ou résidence de tourisme). Cependant, la baisse est particulièrement forte pour les appartements (-61 %) (graphique 5). Le nombre d'appartements autorisés chute

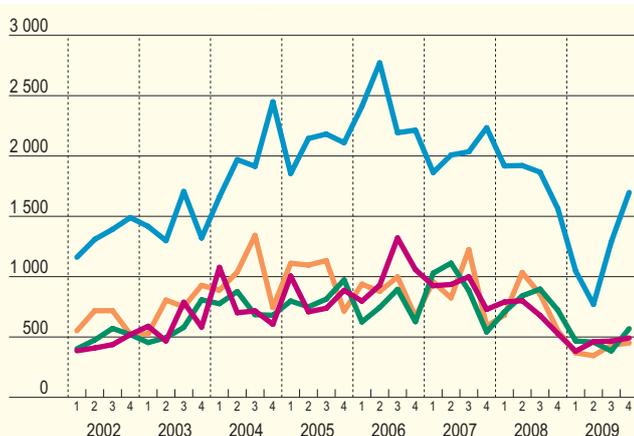
de 3 500 en 2008 à 1 400 en 2009. La part du logement collectif représente seulement 13 % de la demande de logements neufs. Cette part du collectif avait atteint 30 % de la construction neuve les années précédentes, du fait, en particulier, des programmes de défiscalisation de l'investissement locatif par le biais des dispositifs de Robien puis Scellier.

Logements ordinaires autorisés en Poitou-Charentes
(indice base 100 au 1^{er} trimestre 2002) (graphique 5)



Source : DREAL (Sit@del2)

Nombre de logements autorisés par département
(graphique 6)



Source : DREAL (Sit@del2)

— Charente — Charente-Maritime — Deux-Sèvres — Vienne

Les deux formes de logement individuel, « pur » - c'est-à-dire un logement par permis de construire - ou « groupé » - plusieurs maisons individuelles pour un seul permis de construire - diminuent dans les mêmes proportions (-30 %). Par rapport à 2008, ce sont 4 000 maisons individuelles en moins qui ont été autorisées.

TOUS LES DÉPARTEMENTS SONT TOUCHÉS

Les évolutions selon les départements de la région sont relativement proches (tableau). La baisse est légèrement plus forte dans la Vienne, principalement en raison du très faible nombre d'autorisations de logements en collectif, et en Deux-Sèvres, plutôt du fait des logements individuels.

Dans la Vienne, par rapport aux années de forte construction (2004 et 2005), où 4 000 logements étaient autorisés par an, le rythme annuel a chuté à 3 100 en 2008 et le nombre de logements autorisés en 2009 n'est plus que de 1 700 logements (graphique 6). La baisse est particulièrement sensible dans le logement collectif (appartements) : une centaine de logements ont été autorisés en 2009 contre 950 en 2008.

Les Deux-Sèvres connaissent également une forte baisse de la demande de logements, 2 000 en 2009 contre 3 300 en 2008.

En Charente, 1 900 logements ont été autorisés en 2009 contre 2 900, l'année précédente. La baisse est particulièrement sensible en ce qui concerne les appartements où moins de 100 logements ont été autorisés en 2009 contre plus de 400 en 2008. Les logements collectifs représentent 5 % de la demande neuve alors

Évolution des autorisations de construire de logements (ensemble des logements)

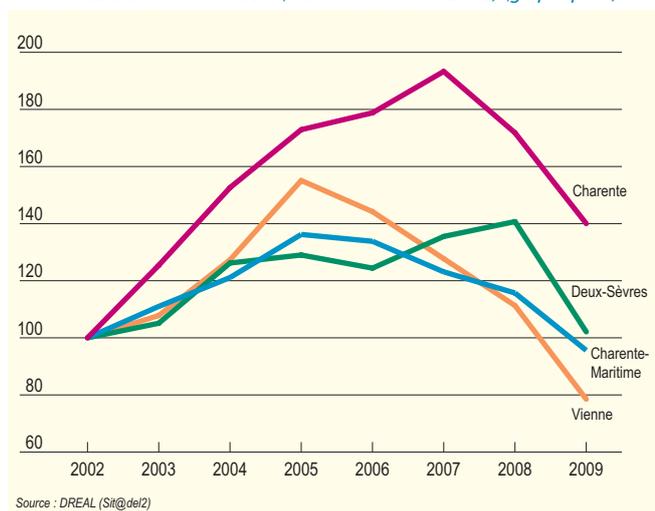
	Ensemble (y c. en résidence)		Dont maisons individuelles		Dont appartements	
	2009	Variation 2009/2008(en %)	2009	Variation 2009/2008(en %)	2009	Variation 2009/2008(en %)
Charente	1 895	-35,7	1 704	-28,6	97	-76,5
Charente-Maritime	5 297	-36,0	3 992	-31,5	814	-43,5
Deux-Sèvres	2 005	-40,0	1 505	-37,4	373	-51,0
Vienne	1 706	-45,4	1 481	-31,8	115	-87,9
Poitou-Charentes	10 903	-38,4	8 682	-32,1	1 399	-60,8
France entière	393 997	-18,5	206 172	-13,5	154 331	-27,8

Source : Ministère de l'Écologie de l'Énergie du Développement durable et de la mer (MEEDDM)

que la part atteignait 33 % en 2006, période de forte construction en Charente.

En Charente-Maritime, les autorisations de construire concernent 5 400 logements en 2009 contre 8 300 en 2008. Cette diminution de la demande, rapide depuis fin 2008, avait débuté mi-2006, en particulier pour les maisons individuelles. Les logements en résidence (personnes âgées, étudiants, résidences de tourisme) se situent principalement en Charente-Maritime. Ils ne représentent plus que 500 logements contre 1 000 en 2008. C'est en Charente-Maritime que la reprise de la demande en fin d'année 2009 est la plus forte.

Évolution du nombre de dossiers de crédits à l'habitat, construction neuve (indice base 100 en 2002) (graphique 7)



De nouvelles séries sur la construction : de Sitaldel à Sit@del2

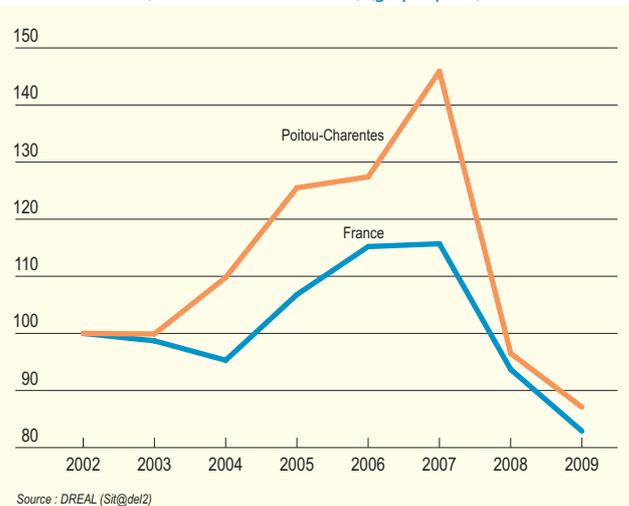
La réforme du droit des sols, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, a profondément modifié le contenu des formulaires relatifs aux actes d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables et permis de démolir). Les nouveaux modèles de formulaires permettent de mieux appréhender certaines informations statistiques. C'est essentiellement le cas des surfaces, désormais mieux détaillées à partir du « tableau des surfaces ». Depuis mars 2009, Sit@del2 intègre pleinement ces nouvelles spécifications. Les séries Sit@del2 sont nouvelles. Afin de maintenir la continuité avec le passé, elles ont été recalculées sur toute la période antérieure à partir des données des systèmes ayant précédé Sit@del2 (Sirocco, Siclone, Sitaldel). Cette opération de passage à Sit@del2, du fait de nouveaux outils, a permis de rénover et de mieux prendre en compte certains éléments du passé. Pour les séries en date de prise en compte, il existe un écart entre nouvelles séries selon Sit@del2 et anciennes séries selon Sitaldel. Les nouvelles séries sont, sauf cas particuliers, supérieures aux anciennes.

Ces baisses d'autorisations de constructions neuves, dans tous les départements de la région, se retrouvent au niveau du nombre de dossiers de crédits à l'habitat (graphique 7).

NOUVELLE BAISSÉ DES CONSTRUCTIONS DE LOCAUX NON RÉSIDENTIELS

La construction de locaux non résidentiels (hors locaux agricoles) avait connu une forte inflexion en 2008, en Poitou-Charentes comme en France. En 2009, le fléchissement de la demande de locaux non résidentiels se poursuit avec une baisse de l'ordre de 8 % des surfaces de locaux autorisées (graphique 8). La baisse de la demande est particulièrement forte dans la Vienne et, à un degré moindre, en Charente. La demande est quasi stable en Deux-Sèvres. En revanche, la demande est en progression en Charente-Maritime, principalement en raison de plusieurs projets de construction de surfaces commerciales (Jonzac, Saintes et autour de Saintes...). La demande de bâtiments industriels est en forte baisse dans tous les départements de la région comme en France.

Évolution des surfaces de locaux non résidentiels (indice base 100 en 2002) (graphique 8)



POUR EN SAVOIR PLUS

Le site national sur la construction neuve de logements et de locaux
http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=21

ACCÈS AUX DONNÉES COMMUNALES SUR LA CONSTRUCTION NEUVE

Les statistiques mensuelles sur les logements autorisés et les surfaces de locaux non résidentiels autorisées sont disponibles pour chaque commune de France métropolitaine depuis janvier 2007 :
http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=531