

THÉMATIQUE

**CONJONCTURE  
ET CONNAISSANCE DES MARCHÉS**

# **SITUATION CONJONCTURELLE ET PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ DANS LE BÂTIMENT EN CHARENTE**

à fin décembre 2024

**CAPEB Charente - 22 janvier 2025**

# LE RÉSEAU DES CERC, AUJOURD'HUI

17 CERC indépendantes (y compris dans les DROM)

1 GIE pilotage & coordination technique des projets

64 collaborateurs

## Les administrateurs nationaux

Mise à jour : Octobre 2023



**Thomas LESUEUR**  
Commissaire général au Développement Durable

Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des territoires



**Jean-Christophe REPON**  
Président

Confédération Artisanale des Petites Entreprises du Bâtiment, CAPEB



**Olivier SALLERON**  
Président

Fédération Française du Bâtiment, FFB



**Alain GRIZAUD**  
Président

Fédération Nationale des Travaux Publics, FNTP



**Alain PLANTIER**  
Président

Union nationale des industries de carrières et matériaux de construction, UNICEM



## LES MEMBRES



→ MEMBRES DE DROIT

→ MEMBRES ACTIFS

→ MEMBRES EXPERTS

Demande en cours pour devenir membre

Présidence FRTP, Luc GAUDILLÈRE jusqu'en juin 2025



## 6 PÔLES D'OBSERVATION AUTOUR DE 5 GRANDS ENJEUX

- **APPRÉCIER LA SITUATION CONJONCTURELLE DE LA FILIÈRE**
- **COMPRENDRE LES ENJEUX DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE**
- **ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE BÂTIMENT**
- **SUIVRE LES INFRASTRUCTURES AU SERVICE DES TERRITOIRES**
- **APPRÉHENDER LES BESOINS EN EMPLOI ET FORMATION**



CONJONCTURE  
ET CONNAISSANCE  
DES MARCHÉS



MATÉRIAUX, DÉCHETS  
ET ÉCONOMIE  
CIRCULAIRE



TRANSITION  
ÉNERGÉTIQUE ET  
BÂTIMENT DURABLE



INVESTISSEMENT B&TP  
DES COLLECTIVITÉS  
LOCALES



TRAVAUX PUBLICS DURABLES,  
INFRASTRUCTURES ET  
ÉQUIPEMENT



EMPLOI, MÉTIERS  
ET FORMATION



# LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS



Marché fortement tendu avec pas ou peu d'appels d'offre. Les « gros » du secteur descendent sur des plus petits marchés en tirant les prix vers le bas. L'avenir est inquiétant.



## QUELLES SONT LES TENDANCES POUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ?

Plus de 60% de logements commencés en moins par rapport à la « moyenne » sur les 12 derniers mois

### « LA MOYENNE »

**1 316 logements COMMENCÉS**  
en moyenne annuelle depuis 2010

### « ACTUELLEMENT »

**733 logements COMMENCÉS**  
sur 12 mois à fin novembre 2024

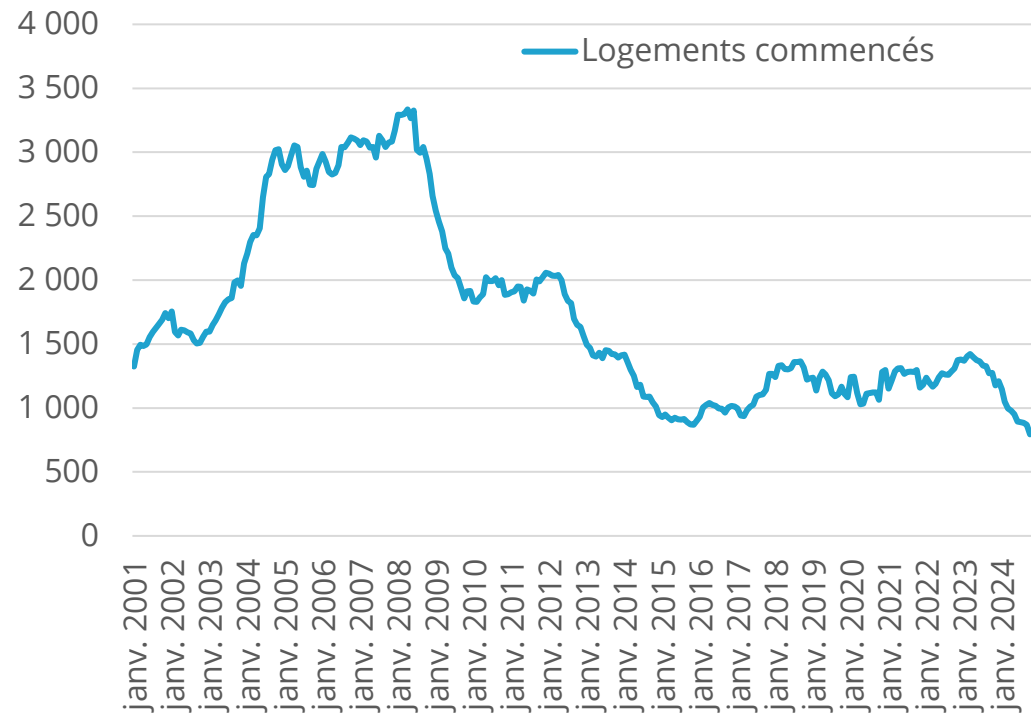
Avec **des durées de construction moyenne de 9 avec 24 mois**, les faibles niveaux d'ouverture de chantier actuels impacteront négativement l'activité du bâtiment encore une grande partie de l'année 2025.

... c'est le plus bas niveau en Charente depuis au moins le début des années 80 !

## QUELLES SONT LES TENDANCES POUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ?

Pour l'ensemble des segments de marchés, les évolutions sur les trois derniers mois ne montrent pas de signes d'amélioration en Charente

Nombre de logements en cumul sur 12 mois glissants, estimation en date réelle



Source : traitement CERC NA, SDES-MTE

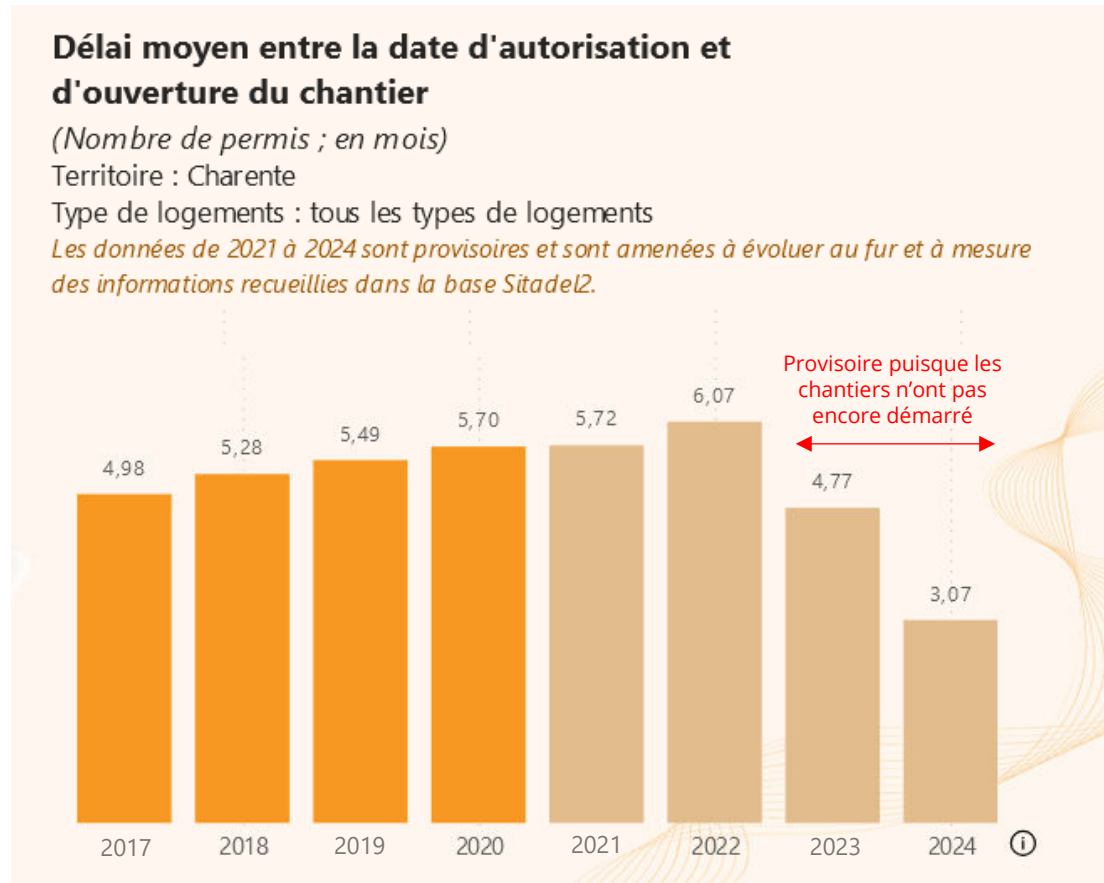
En deux ans, le marché de la maison individuelle en Charente a été divisé par 2.

Les opérations de logements collectifs connaissent un véritable coup de frein.

	fin novembre 2024		
en nombre de logements	Cumul sur 12 mois	Évol. sur 12 mois	Évol. sur 3 mois
<b>Logements commencés</b>	<b>733</b>	<b>-37,4%</b>	<b>-45,6%</b>
dont individuels purs	351	-36,9%	-43,0%
dont individuels groupés	173	-30,8%	-29,0%
dont collectifs (y c. résidences)	209	-42,7%	-60,2%

## QUELLES SONT LES TENDANCES POUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ?

### Depuis 2017, les délais d'ouverture des chantiers augmentent en Nouvelle-Aquitaine comme en Charente



Source : traitement CERC NA, SDES-MTE

- Pré-commercialisation plus tardive
- Équilibre économique d'opérations tendu
- Difficultés administratives, recours
- Appels d'offre infructueux sur certains lots

Délai moyen en Nouvelle-Aquitaine :

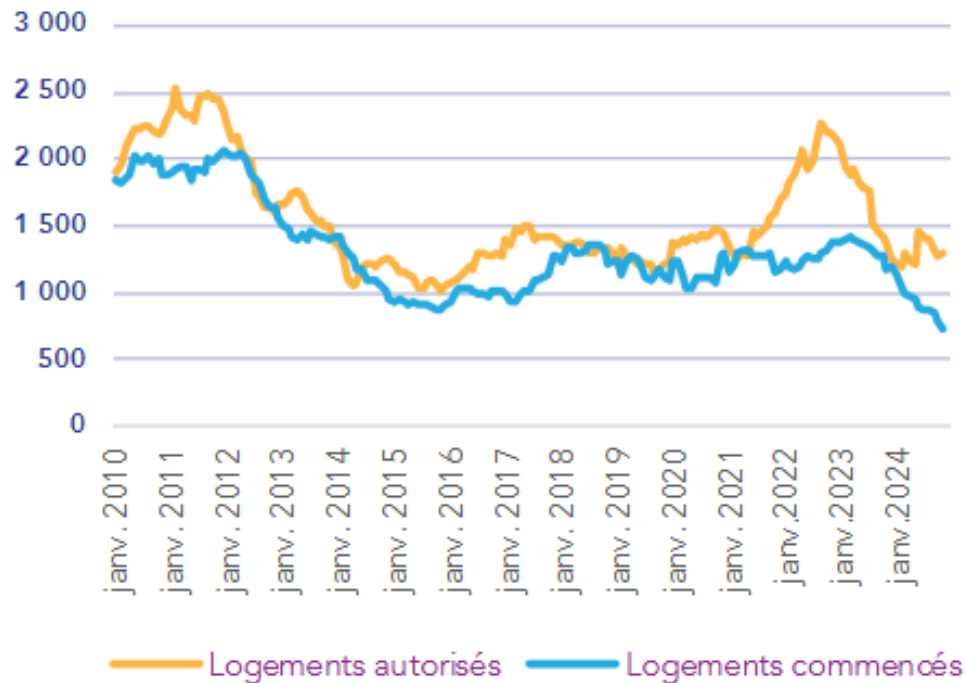
**Pour le collectif : 9,4 mois**

**Pour l'individuel : 5,2 mois**

## QUELLES SONT LES TENDANCES POUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ?

Le plancher semble être atteint du côté des permis de construire, en particulier, pour la maison individuelle (toujours en baisse en % mais le niveau se redresse un peu)

Nombre de logements en cumul sur 12 mois glissants, estimation en date réelle



Source : traitement CERC NA, SDES-MTE

	fin novembre 2024		
en nombre de logements	Cumul sur 12 mois	Évol. sur 12 mois	Évol. sur 3 mois
<b>Logements autorisés</b>	<b>1 294</b>	<b>-6,6%</b>	<b>-33,3%</b>
dont individuels purs	371	-35,0%	-42,7%
dont individuels groupés	262	-13,2%	+37,3%
dont collectifs (y c. résidences)	661	+28,8%	-50,8%

**Des stocks de permis de construire** se sont constitués dans le collectif en 2023-2024... mais la nouvelle donne de marché peut conduire à l'abandon des opérations.

**Anticipation de la fin du dispositif Pinel** (uniquement pour Angoulême puisque c'est la seule commune en zone B1).

## QUELLES SONT LES TENDANCES POUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ?

Le marché semble se réactiver un peu du côté de la promotion immobilière (...du côté des permis de construire)

**419 logements pour 5 opérations** de promotion immobilière **dont la commercialisation ne semble pas avoir débutée.**

MARIGNAN

KAUFMAN  
BROAD

P PROMOTION

PIERREVAL  
GROUPE  
Imaginons demain avec sens

Maître d'ouvrage	Département	Commune	Adresse	Code postal	Nombre de logements totaux créés
MARIGNAN	Charente	Châteaubernard	les Vauzelles	16100	112
SNC KAUFMAN AND BROAD PROMOTION 8	Charente	Gond-Pontouvre	Rochine	16160	104
LP PROMOTION 918	Charente	Angoulême	55 rue Saint Antoine	16000	97
SCI ou autres supports de programmes de construction	Charente	Saint-Yrieix-sur-Charente	169 route de Saint Jean d'Ange	16710	56
L'ISLE D'ESPAGNAC CHABERNAUD	Charente	L'Isle-d'Espagnac	rue Chabernaud	16340	50



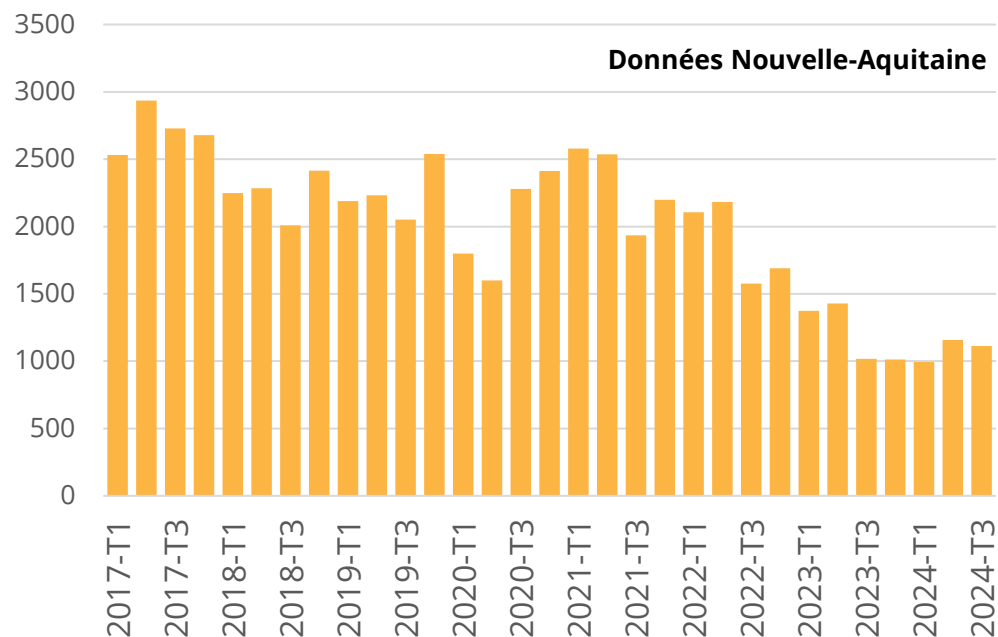
LES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION ET DE  
DÉCONSTRUCTION SUR **MON TERRITOIRE**

[lien](#)

## QUELLE EST LA DYNAMIQUE DE LA COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS ?

Une crise de la demande qui entraîne une adaptation de l'offre commerciale à la nouvelle donne de marché (pour le bâtiment s'il n'y a plus rien à vendre, il n'y aura plus rien à construire)

Nombre de logements RÉSERVÉS à la vente par des particuliers



### 3eme trimestre 2024

en nombre de logements	Valeur trimestre	Var. T/T-4	Évol. sur 4 trim.
Mises en vente	1 057	+9,5%	-15,5%
Réservations	1 112	+9,3%	-22,4%

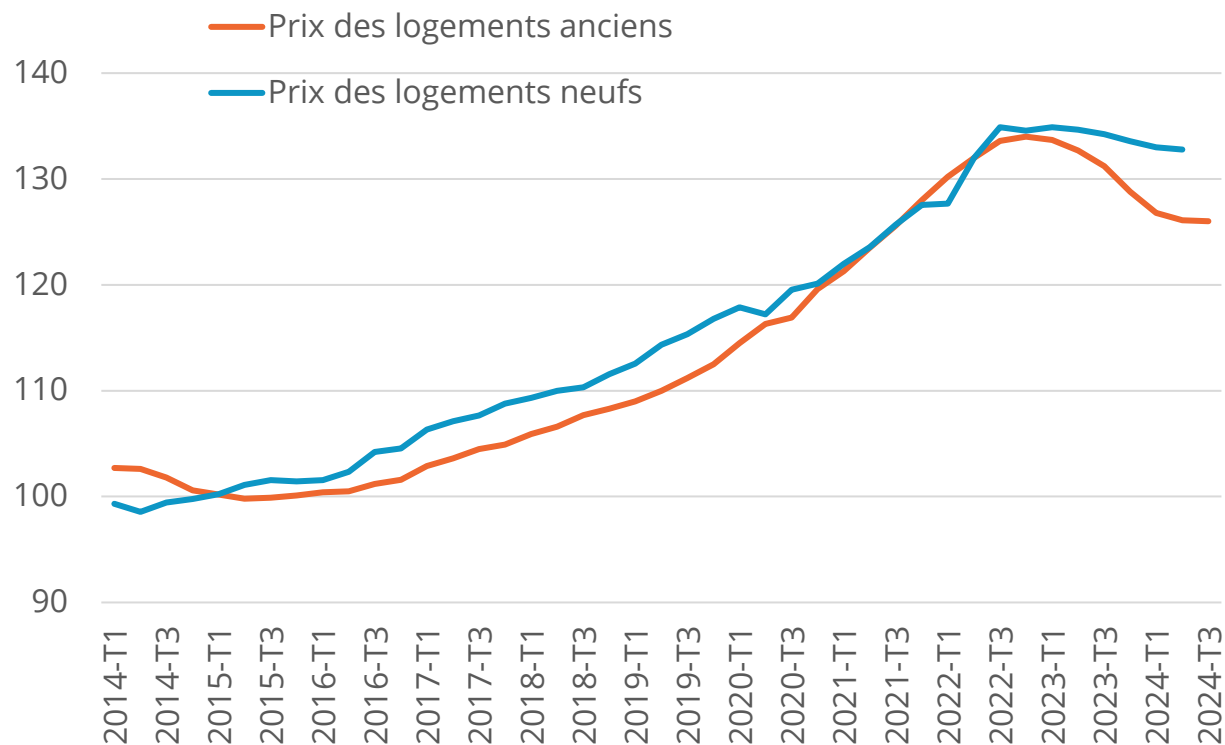
### 3eme trimestre 2024

encours de logements en vente et prix moyen en €/m <sup>2</sup>	Valeur trimestre	Var. T/T-1	Var. T/T-4
Disponibles à la vente	10 419	-1,0%	+9,1%
Délai d'écoulement en mois	27,6	-6,1%	+17,9%
Prixmoyen	4 536	-3,5%	-2,6%

## QUELLE EST L'ÉVOLUTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER ?

La dégrue des prix dans le neuf est amorcée, malgré des coûts de construction toujours élevés. L'ajustement est plus fort dans l'ancien

Indice de prix des logements (en province)  
Base 100 au T1 2014; données cvs



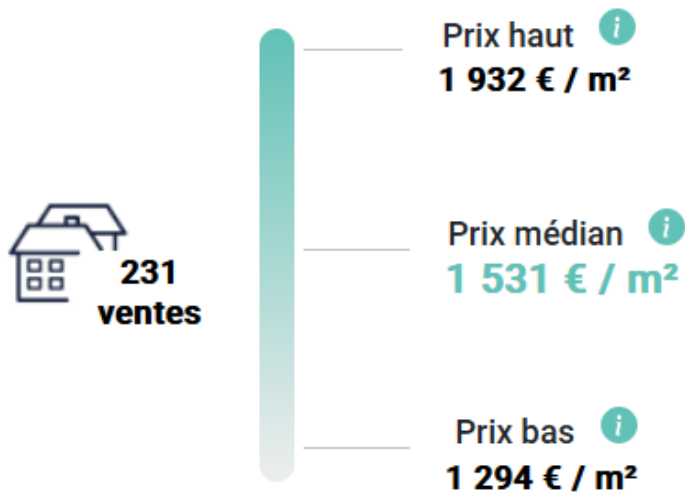
Les prix baissent dans l'ancien mais les baisses sont à relativiser selon les territoires.

Pour la Nouvelle-Aquitaine, elles sont marquées surtout sur les grandes agglomérations et le littoral, en particulier sur les secteurs dépassant 3 500 euros /m<sup>2</sup>.

## QUELLE EST L'ÉVOLUTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER ?

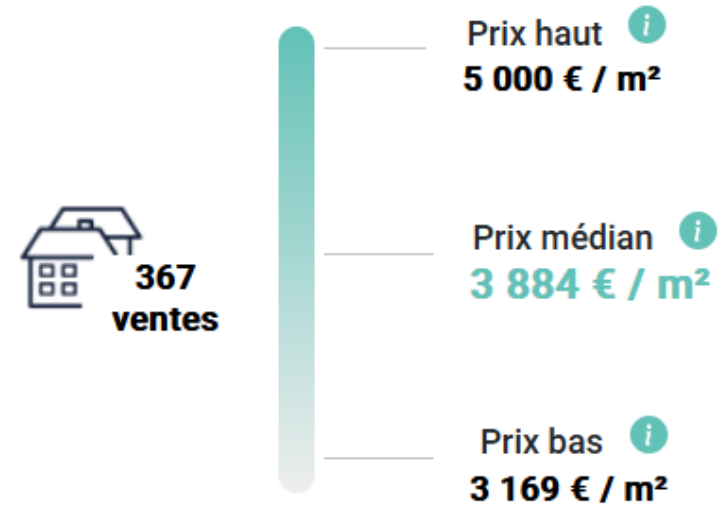
Des contraintes de solvabilité différentes selon les territoires  
90 m<sup>2</sup> = 138 k€ « sur Angoulême » ou 350 K€ sur « La Rochelle »

### Prix au m<sup>2</sup> CA du Grand Angoulême pour les maisons et les appartements anciens



Période d'observation :  
de Octobre 2024 à Décembre 2024

### Prix au m<sup>2</sup> CA de La Rochelle pour les maisons et les appartements anciens

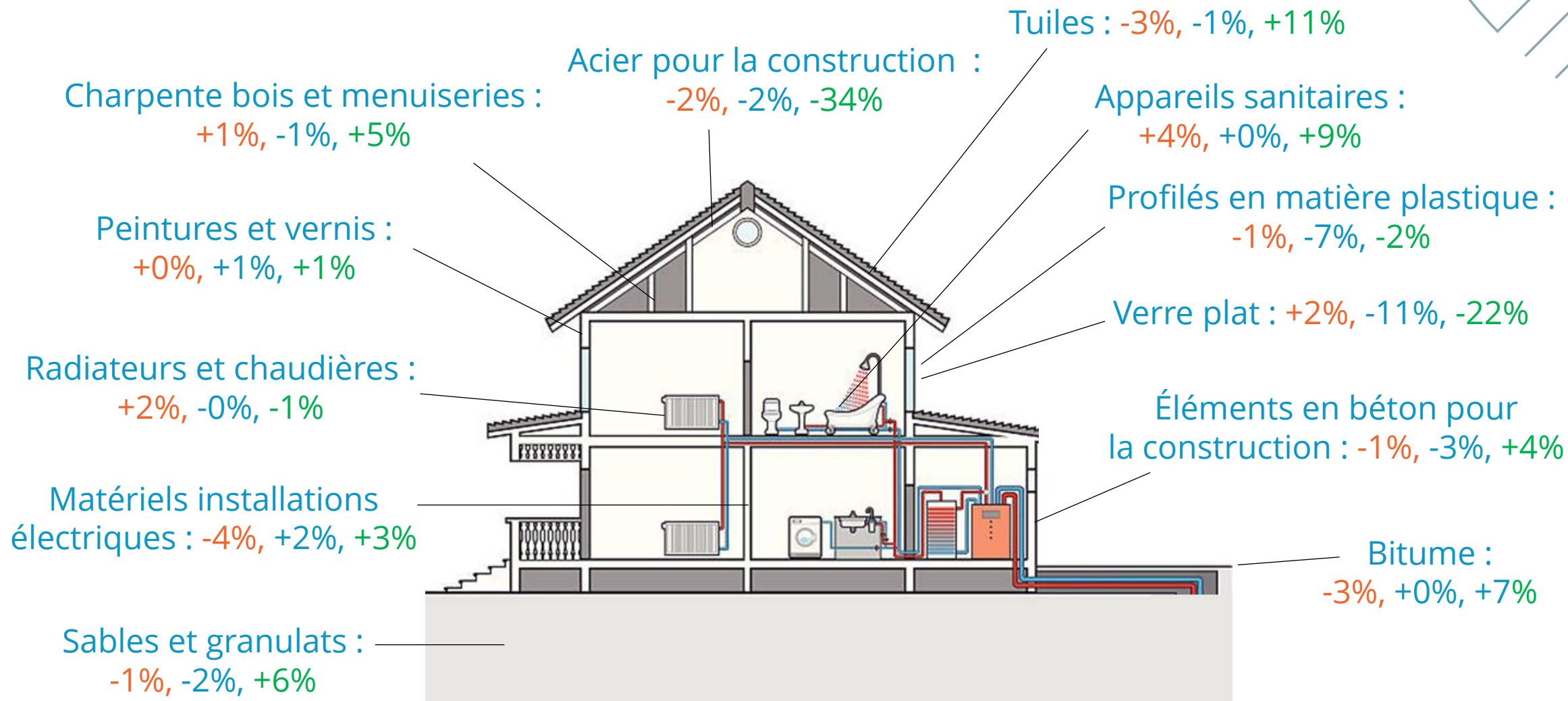


Période d'observation :  
de Octobre 2024 à Décembre 2024

# PRIX DES PRODUITS DE CONSTRUCTION

Indice de prix INSEE – Produits à fin novembre 2024

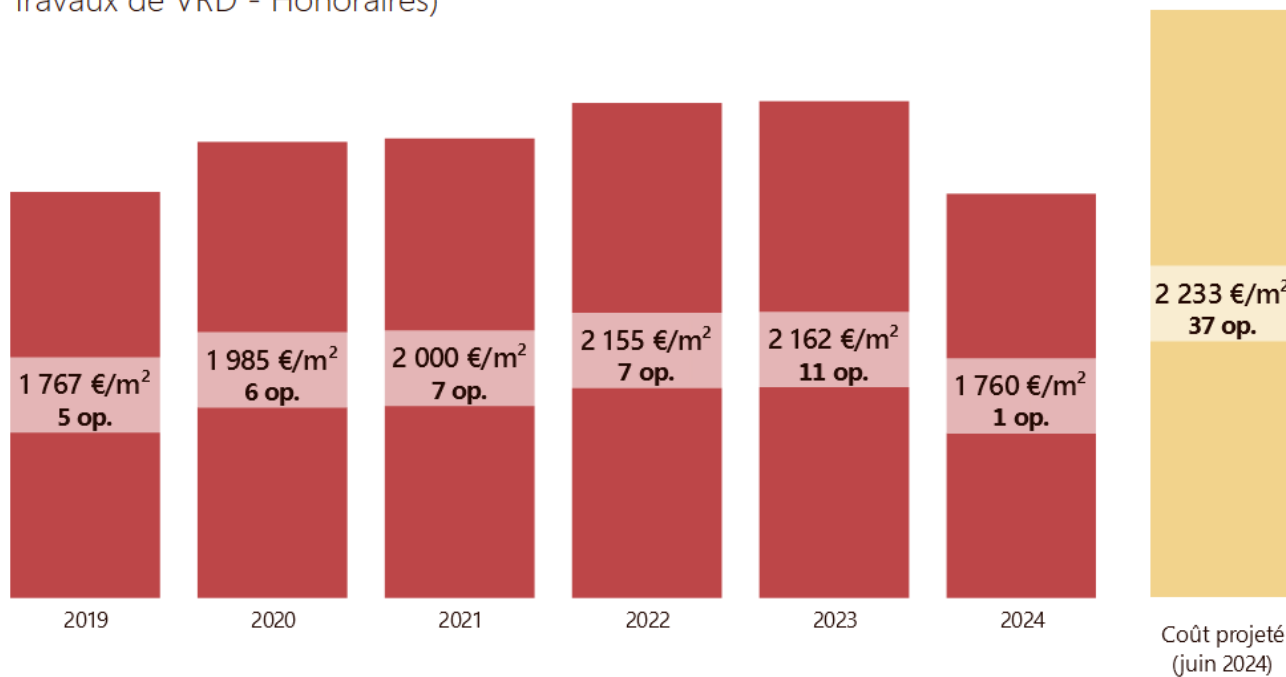
Évolution depuis 3 mois / 12 mois / 24 mois



## Les coûts de construction neuve sont « orientés » à la hausse depuis 5 ans

€/ surface de plancher - Logements collectifs et individuels groupés

Évolution du coût total moyen (y compris - Aménagements extérieurs -  
Travaux de VRD - Honoraires)

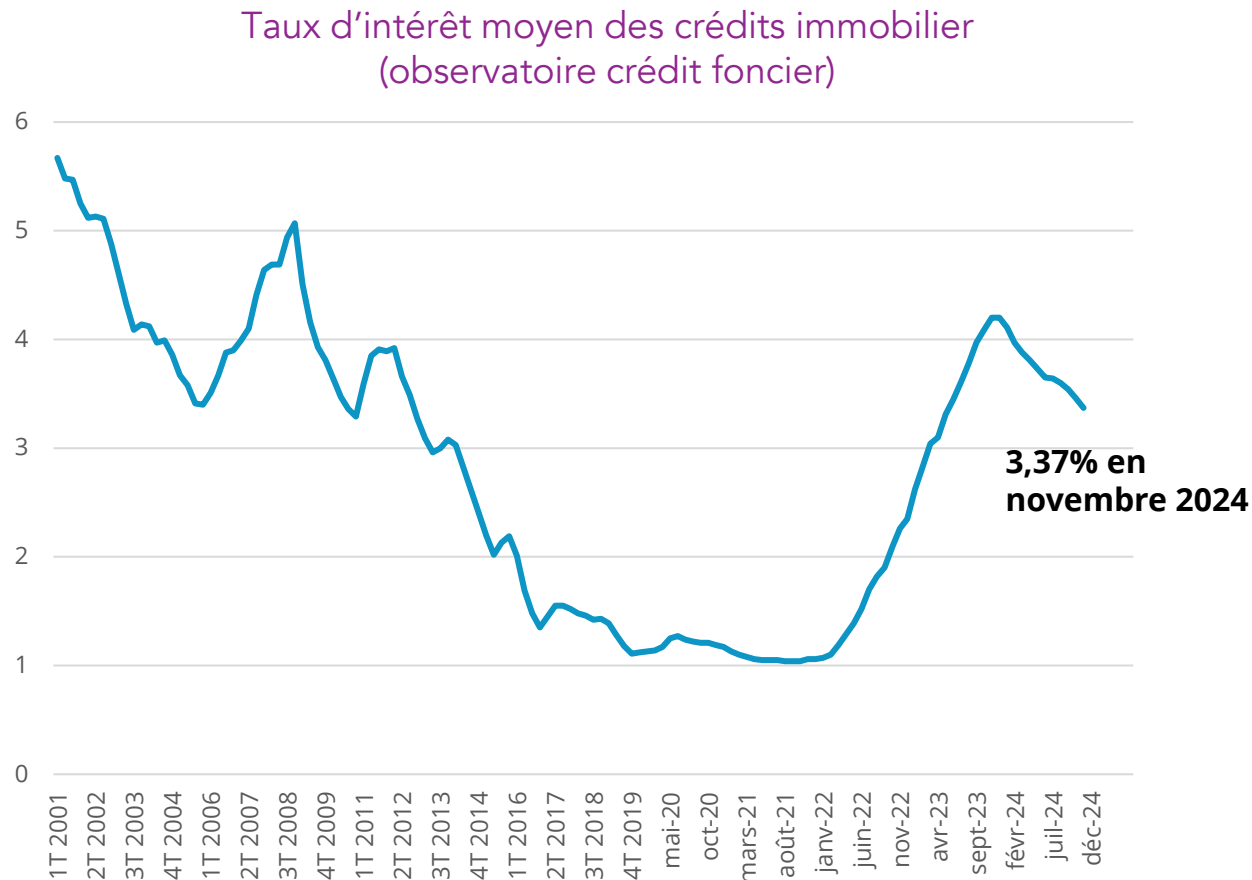


### Multiple facteurs d'augmentation des coûts :

- > Normatif
- > Conjoncturel sur les matériaux
- > REP PMCB
- > Réglementation environnementale

## COMMENT ÉVOLUENT LES TAUX D'INTÉRÊT ?

Les taux de crédits immobiliers sont repassés sous le seuil symbolique des 4%.



Des ménages plus jeunes, moins aisés peuvent de nouveau rentrer sur le marché.

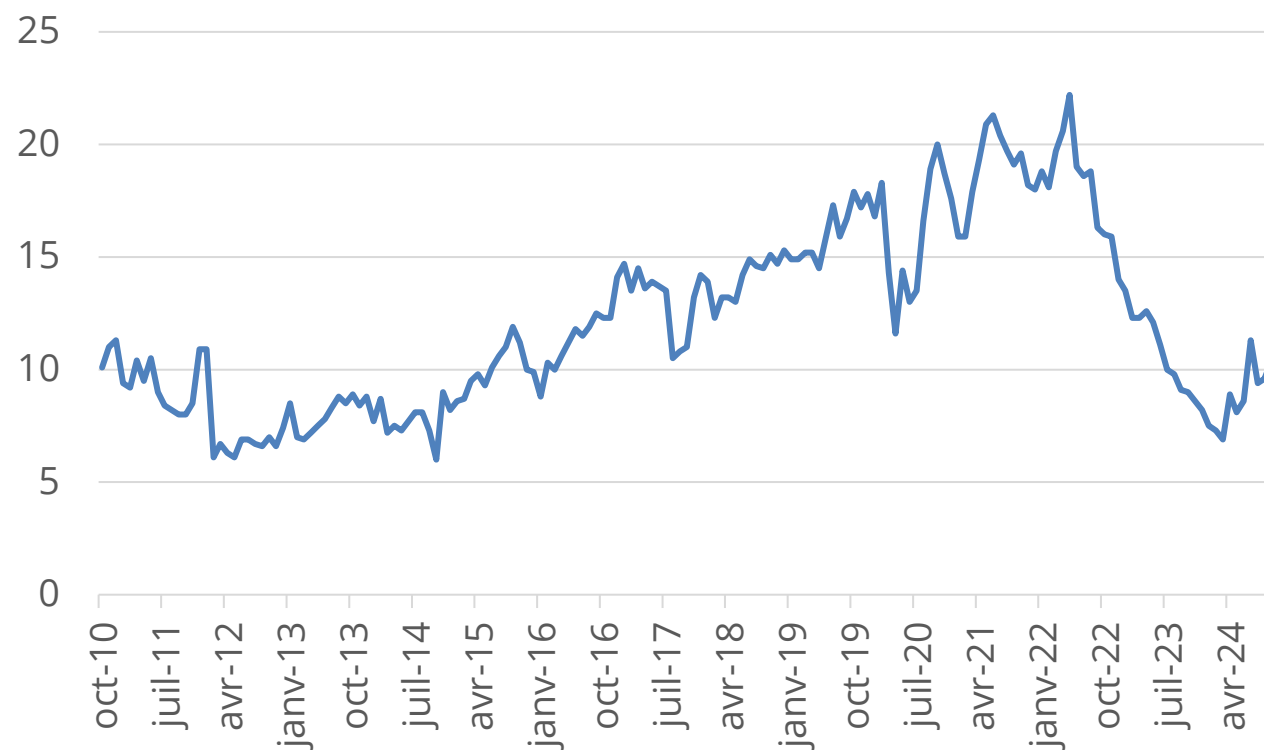
Volonté des banques de redynamiser le marché du crédit immobilier .

Moins d'attentisme de la part des ménages mais les conditions exceptionnelles de taux ne seront pas retrouvées.

## QUELLE EST LA DYNAMIQUE DES CRÉDITS À L'HABITAT ?

### La production des crédits à l'habitat (hors renégociations) : nette tendance de reprise depuis mars 2024

Production mensuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux particuliers en France (hors renégociations, en milliards d'euros)



La part des primo-accédants pour l'acquisition d'une résidence principale se redresse (> 50%)

Normes HCSF : Assouplissement 20 % des nouveaux prêts accordés peuvent déroger aux normes notamment dans l'habitat (70%)

Les « normes HCSF » limitent à 25 ans la durée maximale des crédits à l'habitat et à 35 % le taux d'effort maximum pesant sur les emprunteurs.



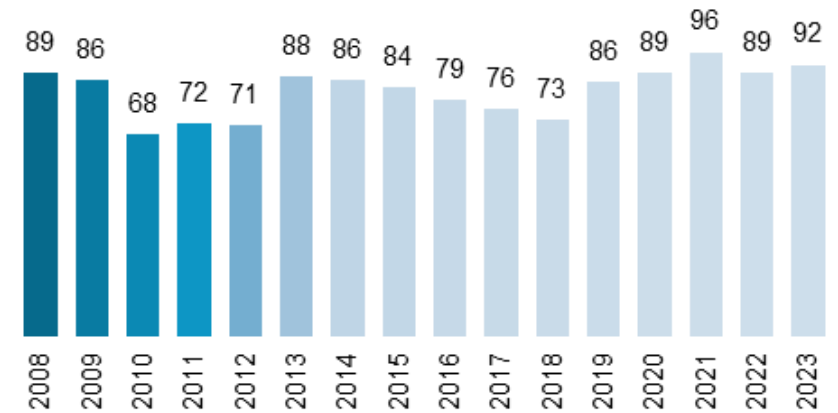
# **DÉPENSES DE BÂTIMENT DES COLLECTIVITÉS LOCALES EN CHARENTE**

## QUELLE EST LA DYNAMIQUE DES DÉPENSES DE BÂTIMENT DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ?

Des niveaux d'investissement relativement élevés: près de 100 M€ de travaux

Dépenses réalisées de Bâtiment en M€ TTC en 2023 évolution en % par rapport à l'année précédente		
	Nb collectivités	<b>Charente</b>
Départements	1	22
Communautés d'agglomération	2	10
Communautés de communes	7	8
Communes de 10 000 à 49 999 habitants	3	9
Communes de 3 500 à 9 999 habitants	16	10
Communes de moins de 3 500 habitants	344	25
SIVU	45	4
SIVOM	29	3
<b>Ensemble des collectivités</b>		<b>92</b>

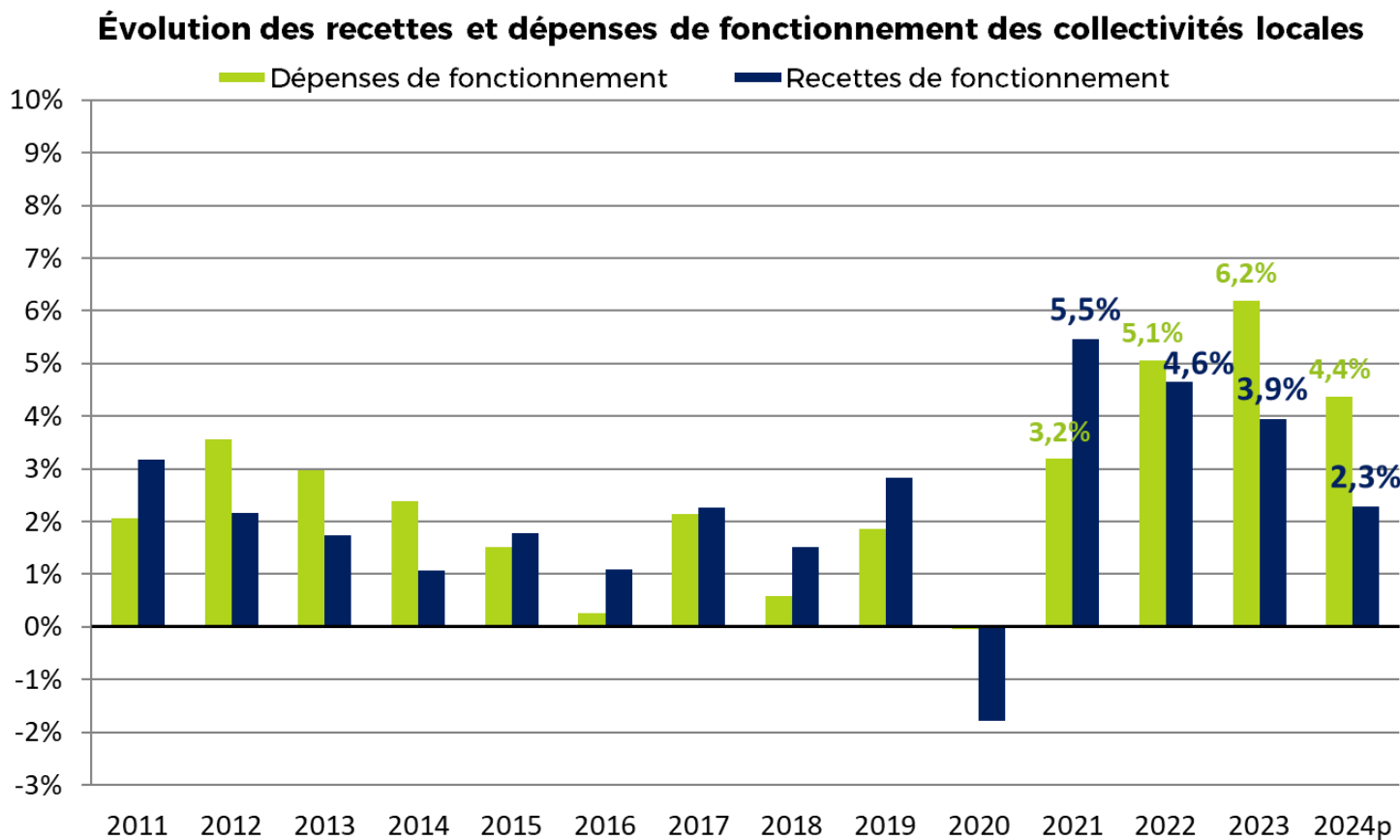
Montant des dépenses réalisées  
Unité : M€ courants TTC



Source : Traitement CERC Nouvelle-Aquitaine; Comptes de gestion DGFIP relatifs aux travaux de construction et d'entretien de bâtiment

# QUELLE EST LA DYNAMIQUE DES DÉPENSES DE BÂTIMENT DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ?

## Un effet de ciseaux important entre recettes et dépenses de fonctionnement TVA = Taxe à visibilité approximative



**Évolution des dépenses de fonctionnement en 2024**

Bloc communal (budgets annexes compris) : + 4,8 %

Départements : + 3,7 %

Régions et CTU : + 3,8 %

**Évolution des recettes de fonctionnement en 2024**

Bloc communal (budgets annexes compris) : + 3,1 %

Départements : + 0,3 %

Régions et CTU : + 2,1 %

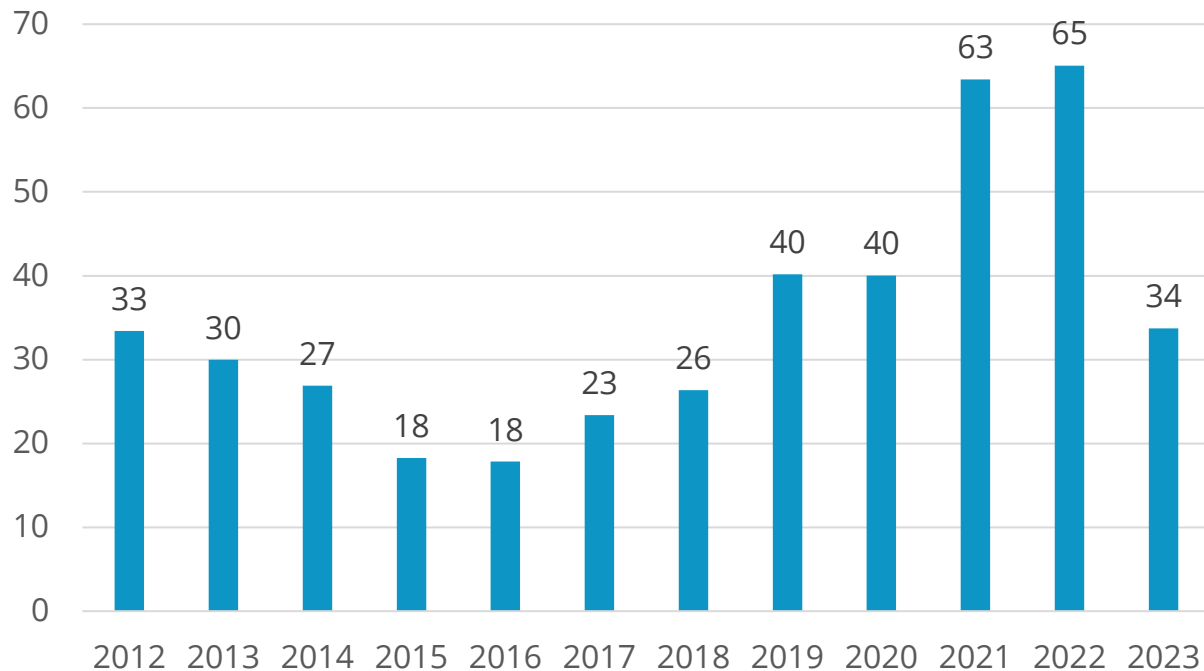
Source : balances DGFiP, prévisions La Banque Postale



## QUELLE EST LA DYNAMIQUE DES DÉPENSES DE BÂTIMENT DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ?

Des tensions accrues sur l'autofinancement avec une baisse importante de l'épargne nette du CD 16

Épargne nette conseil départemental de la Charente (M€)



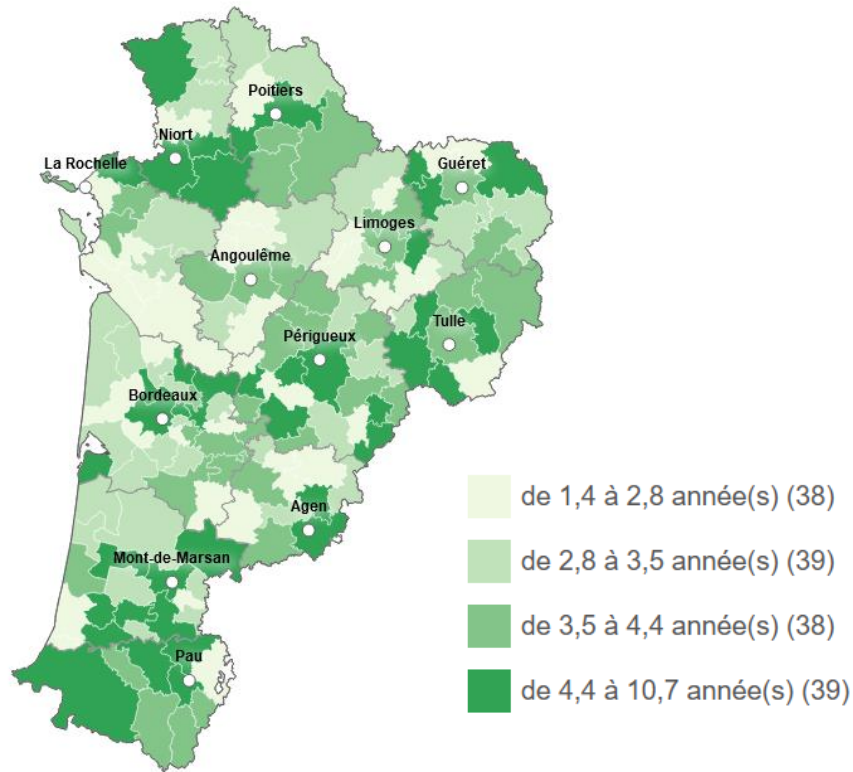
La baisse des transactions immobilières (-25% en Charente) entraîne une chute des DMTO, fragilisant les finances locales (notamment celles des départements)

Allocations RSA, APA, PCH progressent, ainsi que les dépenses de fonctionnement (revalorisation du point d'indice)

# QUELLE EST LA DYNAMIQUE DES DÉPENSES DE BÂTIMENT DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ?

## La situation financière des collectivités locales demeure saine mais...

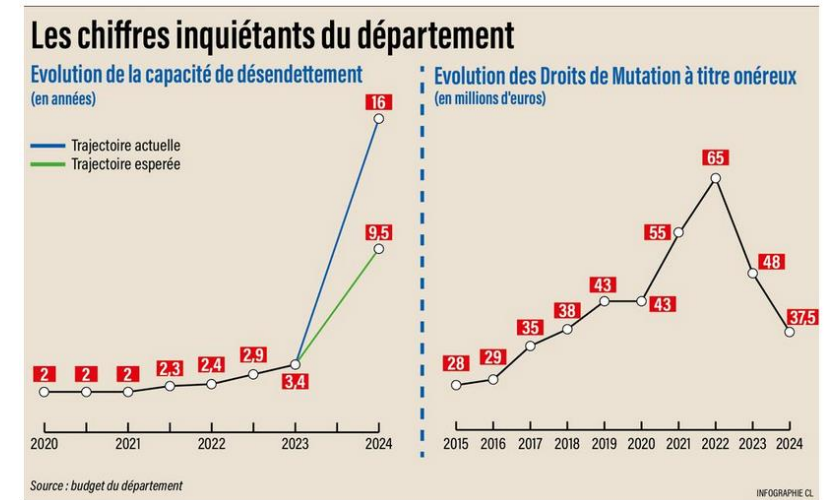
Communes et leurs groupements à fiscalité propre -  
Capacité de désendettement en 2023 (en années)



Communes et groupements à fiscalité propre disposent d'une situation financière relativement saine dans leur ensemble.

Inquiétudes pour le Conseil départemental

Charente Libre



Source : OFLG

La capacité de désendettement correspond au rapport entre l'encours de dette au 31 décembre et l'épargne brute.



# TRAVAUX D'ENTRETIEN-AMÉLIORATION



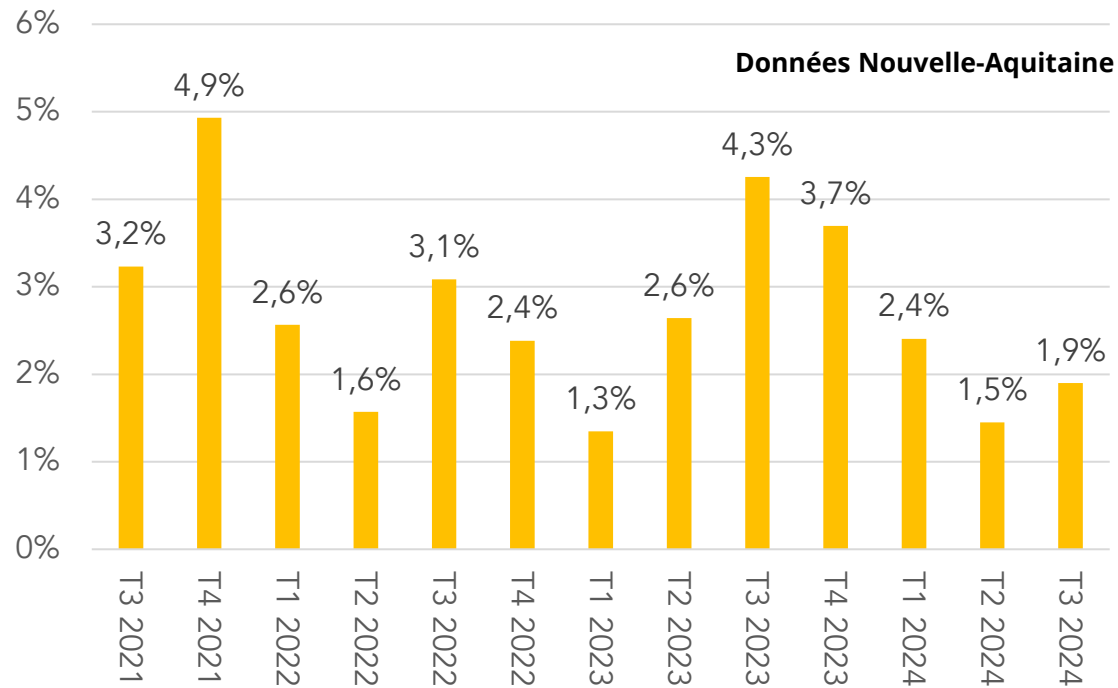
Le marché est en dent de scie. Les particuliers sont beaucoup plus lents à valider les projets. Le taux de conversion des devis en chantier est en diminution. Les aides proposées par l'état pour la rénovation sont indigestes pour les clients, ce qui retarde considérablement l'avancement et la validation des projets.



# QUELLES TENDANCES POUR LES TRAVAUX D'ENTRETIEN ET D'AMÉLIORATION DE BÂTIMENTS ?

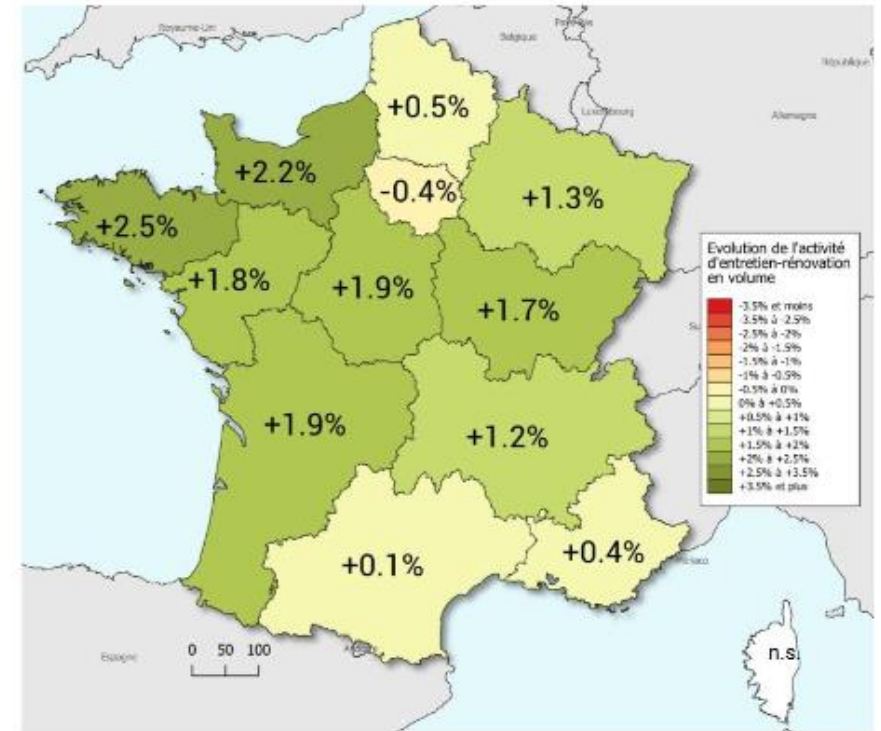
## Les travaux d'entretien-amélioration se maintiennent sur une dynamique positive

Évolution en volume du montant HT facturé par rapport au même trimestre de l'année précédente



Source : Réseau des CERC - Unité : % d'évolution en volume du montant HT facturé

... PAR RÉGION



Source : Réseau des CERC - Unité : % d'évolution en volume du montant HT facturé

## QUELLES TENDANCES POUR LES TRAVAUX D'ENTRETIEN ET D'AMÉLIORATION DE BÂTIMENTS ?

Des carnets de commande en baisse mais qui restent sur des niveaux supérieurs à la période d'avant-COVID

% entreprises jugeant leur situation économique en entretien-rénovation  
bonne ou très bonne

Données Nouvelle-Aquitaine



Source : Réseau des CERC

# 16,3

SEMAINES DE TRAVAIL  
GARANTIES EN MOYENNE PAR  
LES CARNETS DE COMMANDES  
EN ENTRETIEN-RÉNOVATION  
DES ENTREPRISES  
À fin 3EME TRIM. 2024

Soutien à la rénovation énergétique  
Restructuration et réhabilitation de LS  
Ombrières sur parcs de stationnement  
Rénovation/renouvellement urbaine  
Décret tertiaire  
Fonds friches industrielles  
Fonds verts

...

# RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

## Un soutien important mais un manque de visibilité sur les crédits budgétaires



### LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS EN NOUVELLE-AQUITAINE

Dernière mise à jour : 16/01/2024

ACCUEIL | MÉTHODOLOGIE | CONTACTS



**Lien (sous embargo jusqu'au 07 février; en cours de validation)**



# CONSTRUCTION NEUVE DE LOCAUX



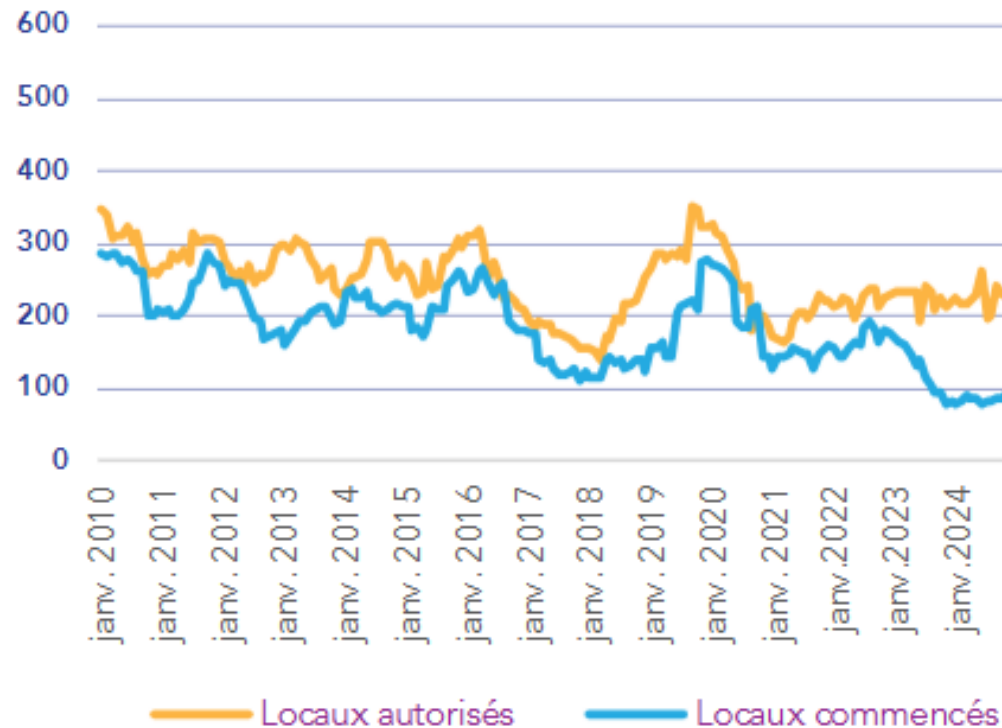
Les dernières contraintes urbaines liées à la construction de bâtiments industriels (30% minimum de photovoltaïque sur la toiture, 50% d'ombrières sur les parkings, 1 borne de recharge pour 10 places de parkings, etc.) paralysent complètement ce secteur. Les investisseurs voient leur investissement augmenter de 30/40% pour la même surface d'exploitation. Les projets avortent avant même d'être déposés en permis de construire.



## QUELLES TENDANCES POUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOCAUX ?

### Une situation très hétérogène selon les segments de marché

Les mises en chantier de locaux  
Surfaces de plancher en milliers de m<sup>2</sup>  
sur 12 mois glissants en date de prise en compte



Source : traitement CERC NA, SDES-MTE

Le même constat que pour le logement : les projets ont du mal à se concrétiser.

La seconde partie des mandats municipaux est traditionnellement favorable à l'investissement BTP.



# TISSU ÉCONOMIQUE ET D'EMPLOI



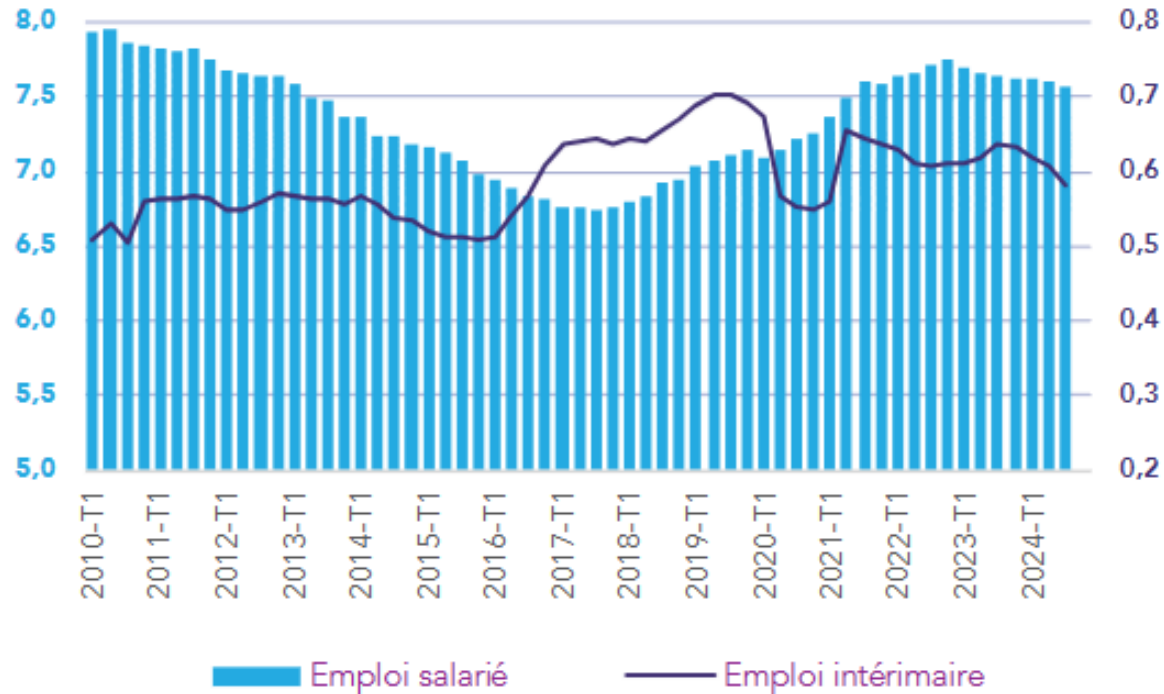
Malheureusement en cette période d'incertitude, la politique du prix bas ne fait qu'exploser, et qui à terme ne fera qu'augmenter les difficultés des entreprises.



## QUELLES TENDANCES POUR L'EMPLOI ?

Les entreprises réduisent un peu la voilure ... dans un contexte de difficulté de recrutement toujours perceptible

EMPLOI SALARIÉ ET INTÉRIMAIRE  
nombre de postes salariés à la fin du trimestre et nombre d'intérimaires en moyenne annuelle en milliers



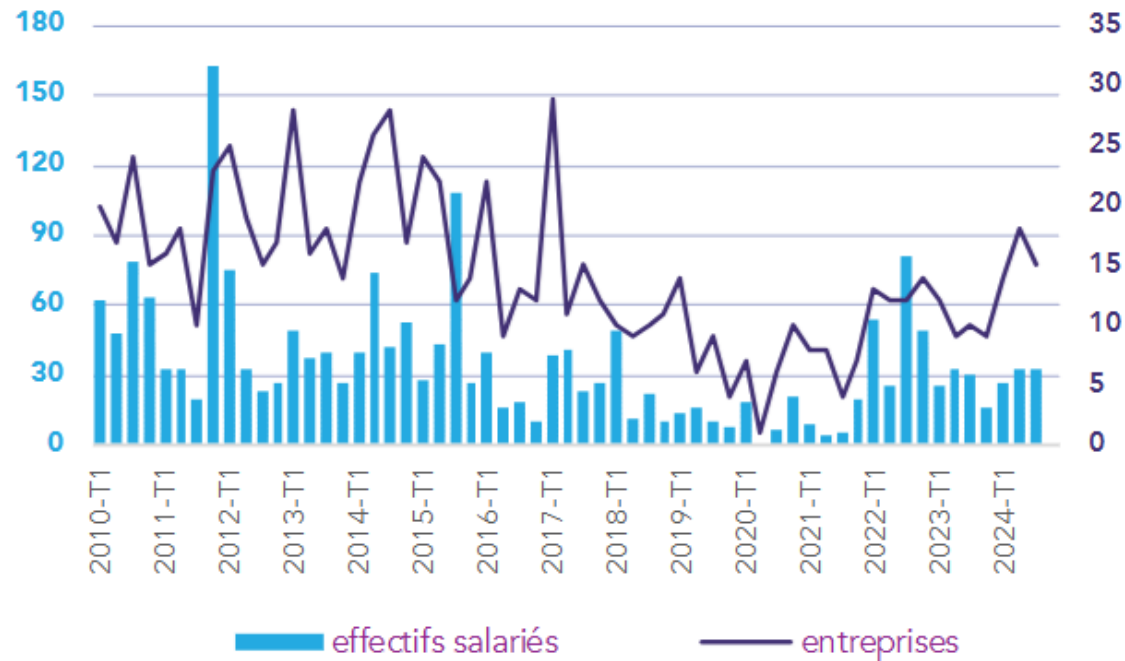
Source : Traitement CERC-NA, ACOSS-URSSAF, DARES

## QUELLES TENDANCES POUR LE TISSU ÉCONOMIQUE ET L'EMPLOI ?

Le nombre de défaillances d'entreprises augmente... mais la situation post-covid était inhabituelle

### DÉFAILLANCES D'ENTREPRISES

nombre de défaillances (redressement judiciaire ou liquidation judiciaire) et salariés concernés par trimestre



Source : Traitement CERC NA, Banque de France

Si l'on regarde sur 35 ans, la situation **ACTUELLE** reste dans la « norme ».

Sur la dernière année : 56 entreprises placées en redressement ou liquidation correspondant à 108 salariés



# **ACTUALITÉS : Des nouveaux outils CERC à votre disposition**



## LES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION ET DE DÉCONSTRUCTION SUR **MON TERRITOIRE**

[lien](#)



## LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS EN NOUVELLE-AQUITAINE

[lien](#)

(sous embargo jusqu'au 07 février; en cours de validation)



## L'OFFRE TERRITORIALE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



TRAVAUX EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIE RENOUVELABLE | RÉNOVATION GLOBALE  
ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ | ÉTUDES & AUDITS ÉNERGÉTIQUES

[lien](#)



## PLATEFORME COLLABORATIVE DÉDIÉE AU SUIVI DES COÛTS DE CONSTRUCTION EN NOUVELLE-AQUITAINE

[lien](#)



## MAILLAGE TERRITORIAL DES POINTS DE REPRISE DANS LE CADRE DE LA REP PMCB

[lien](#)



CERC nouvelle-aquitaine



[www.cerc-na.fr](http://www.cerc-na.fr)

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**

**Sébastien PERRUCHOT // 05 47 47 62 43 // [bordeaux@cerc-na.fr](mailto:bordeaux@cerc-na.fr)**