

## Conjoncture dans la Construction en Corse au 1er trimestre 2021



### SOMMAIRE

- Construction de logements neufs
- Commercialisation de logements neufs
- Construction de locaux professionnels
- Crédits à l'habitat
- mains d'oeuvre
- Appareil de production : emploi et chômage
- Démographie des entreprises de la construction
- Défaillances d'entreprise dans la construction
- Zoom sur :  
• *les besoins en main d'oeuvre en 2021*

### L'essentiel de la conjoncture

Le 1er trimestre 2021 est marqué par un climat général encore incertain et dépendant de l'évolution du contexte sanitaire. Nombre de secteurs ont été fragilisés et certains pâtissent toujours des mesures découlant de la crise. Au milieu de cette conjoncture perturbée, la construction affiche une bonne résistance même si les perspectives demeurent mitigées. Certains indicateurs affichent une évolution très favorable : hausse des ventes de logements neufs, progression des effectifs salariés.

Si le nombre de créations d'entreprise est en baisse, pour le moment, aucune répercussion de la crise ne se fait ressentir dans les statistiques des défaillances toujours en diminution.

Enfin, bien que l'activité soit en hausse, la baisse persistante des permis de construire n'offre pas de vision claire pour les mois à venir.

### Les principaux indicateurs

	Valeur	GT	GA
<b>CONSTRUCTION NEUVE ET COMMERCIALISATION</b>			
<b>Logements mis en chantier</b> (cumul sur un an) en date réelle estimée	3 400	→ 0 %	↓ -20,9 %
<b>Logements autorisés</b> (cumul sur un an) en date réelle estimée	3 100	↓ -2,9 %	↓ -31,1 %
<b>Réservations de logements</b> (indiv.+ coll.)	453	↑ 69,7 %	↑ +106,8 %
<b>Encours de logements</b> (indiv.+ coll.)	1 104	↓ -18,2 %	↓ -14,5 %
<b>Prix des logements collectifs</b> , en €/m <sup>2</sup>	3 714	↑ +1,6 %	↑ +8,7 %
<b>CONSTRUCTION DE LOCAUX PROFESSIONNELS</b>			
<b>Surface de locaux mis en chantier</b> (cumul sur un an) en milliers de m <sup>2</sup> , en date de prise en compte	60,1	↓ -12,6 %	↓ -48,4 %
<b>Surface de locaux autorisés</b> (cumul sur un an) en milliers de m <sup>2</sup> , en date de prise en compte	143,2	↓ -2,8 %	↓ -26,4 %
<b>APPAREIL DE PRODUCTION</b>			
<b>Emplois salariés privés dans la construction</b>	12 367	↑ +2,1 %	↑ +5,8 %
<b>Demandeurs d'emplois dans le BTP</b> cat. A,B,C, données brutes	1 178	nd	↓ -19,9 %

## Construction de logements neufs : une activité toujours en repli dans un contexte de baisse des permis de construire

En intégrant à l'activité de promotion immobilière, la construction individuelle et le logement social, au mois de mars 2021, le nombre de mises en chantier cumulées sur 12 mois s'élève à 3 400 unités dont la moitié de logements individuels. Ainsi, il enregistre une baisse de 20,9 % sur un an avec une évolution du nombre de logements commencés toutefois plus soutenue en Haute-Corse (-36,4 % contre -4,8 % en Corse-du-Sud). L'arrêt des chantiers durant la période du premier confinement lié à la crise sanitaire de la Covid-19 accentue la réduction d'activité observée depuis la fin de l'année 2019.

Sur le trimestre, toutefois, le nombre de logement commencés en cumul sur 12 mois se maintient par rapport au cumul annuel à décembre 2020.

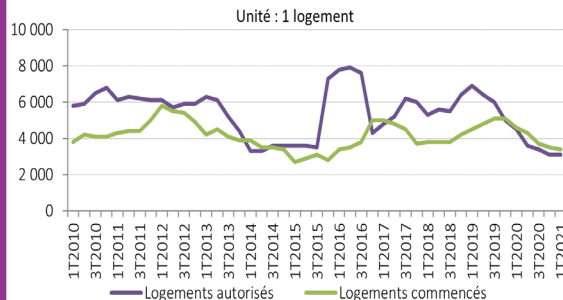
Parallèlement, le nombre de logements au-

torisés à la construction en cumul sur douze mois continue de chuter aussi et plus particulièrement les autorisations de logement collectifs. Avec 3 100 permis accordés à fin mars 2021, les permis de construire accusent une baisse de 31,1 % sur un an et un recul de 2,9 % par rapport au cumul à fin décembre 2020. Les permis sont de bons indicateurs des perspectives du secteur à court terme et ne permettent pas d'envisager d'amélioration pour les mois à venir.

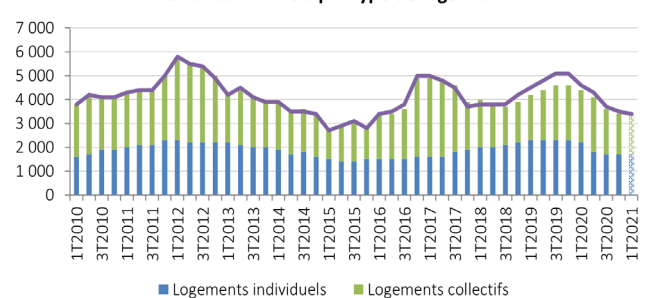
À ce titre, les derniers indicateurs publiés par le Service des Données et Études Statistiques du ministère de la transition écologique sont disponibles à fin mai 2021 (en cumul sur 12 mois). Ils permettent de mettre en évidence une diminution de l'activité (moins de logements commencés). En revanche, les logements autorisés sur la même période repartent à la hausse.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS (en date réelle estimée)	Valeur en cumul sur 12 mois au 1er trim.2021	Evolution sur un an
<b>Nombre de logement commencés</b>	<b>3 400</b>	<b>-20,9 %</b>
dont individuels purs	1 100	-20,0 %
dont individuels groupés	600	-25,0 %
dont collectifs (y compris en résidence)	1 700	-22,7 %
<b>Nombre de logement autorisés</b>	<b>3 100</b>	<b>-31,1 %</b>
dont individuels purs	1 100	-15,4 %
dont individuels groupés	700	-12,5 %
dont collectifs (y compris en résidence)	1 300	-45,8 %

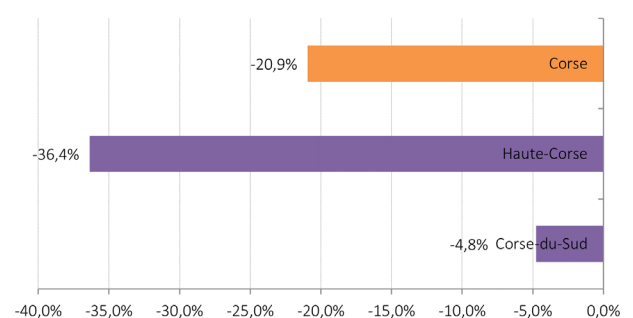
Évolution trimestrielle de la construction de logements neufs en cumul sur 12 mois



Évolution trimestrielle du nombre de mises en chantier en cumul sur 12 mois par type de logement



Evolution à un an du cumul sur 12 mois des mises en chantier par département à fin juin 2020



## Commercialisation de logements neufs : rebond des réservations après une période de recul liée aux mesures de confinement et à la crise Page 3

Les permis accordés concernent à 42 % des logements collectifs qui relèvent majoritairement de l'activité de promotion immobilière.

Avec 1 104 logements proposés à la vente auprès des particuliers dans le cadre de programmes immobiliers au 1er trimestre 2021, le stock d'invendus continue de décroître de façon marquée (-14,5% par rapport au 1T2020). Cette baisse est la conséquence de la hausse des ventes réalisées plus marquée que celle des nouveaux logements proposés à la vente sur la période. Sur un an, le nombre des ventes a doublé.

En termes de ratio, les ventes réalisées sur le trimestre représentent plus de 40 % de l'offre globale alors qu'elle était de 20 % au trimestre précédent.

En cumul sur 12 mois glissants, la ten-

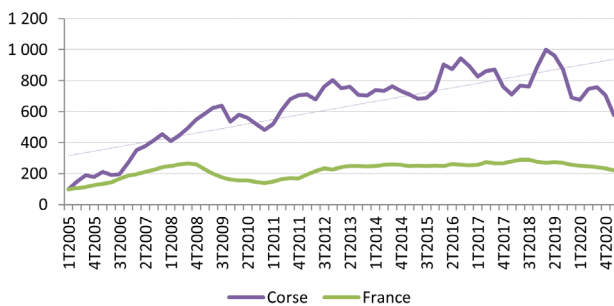
dance reste favorable puisque 350 logements collectifs de plus qu'au trimestre précédent ont été réservés, et 35 supplémentaires pour les maisons individuelles. En variation annuelle, tous types de biens confondus, les réservations auprès des promoteurs insulaires enregistrent une progression de près 500 logements.

Les logements collectifs constituent plus de 90 % des ventes et du stock proposé à la vente. Au 1er trimestre 2021, 164 appartements ont été mis en vente, soit 23 % de plus que l'année précédente. Ceux-ci affichent en moyenne un prix de 3 714 euros par m<sup>2</sup> (+8,7 % sur un an). Ce qui représente 660 euros de moins qu'à l'échelle métropolitaine où un progression de 0,9 % est observée.

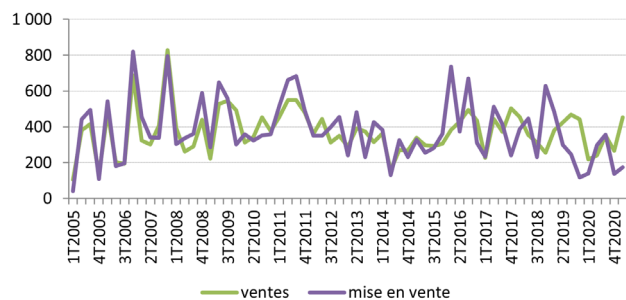
Commercialisation de logements neufs	1T2021	Évolution sur le trimestre	Évolution à un an
<b>Logements collectifs</b>			
Mises en vente sur le trimestre	164	+54,7%	+22,6%
Nombre de réservations sur le trimestre	399	+60,9%	+90,9%
Encours de logements à vendre en fin de trimestre	1 022	-16,5%	-14,1%
Mises en vente en cumul sur douze mois glissants	882	+2,8%	+18,2%
Réservations en cumul sur douze mois glissants	1 204	+18,7%	-19,0%
<b>Logements individuels</b>			
Mises en vente sur le trimestre	11	-0,7%	ns
Nombre de réservations sur le trimestre	54	+184,2%	+440,0%
Encours de logements à vendre en fin de trimestre	82	-34,9%	-18,8%
Mises en vente en cumul sur douze mois glissants	86	+14,7%	+13,2%
Réservations en cumul sur douze mois glissants	109	+0,5%	+51,4%

Sources: SDeS, ECLN - Traitement CorsiStat

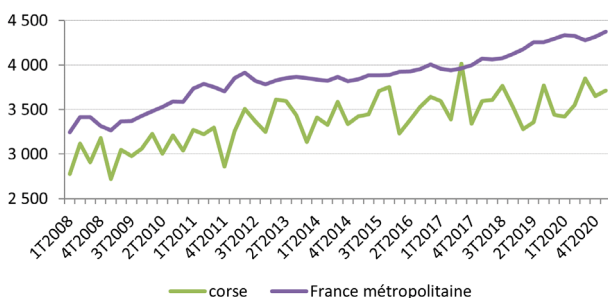
Stock de logements neufs invendus en fin de trimestre  
indice base 100=1T2005



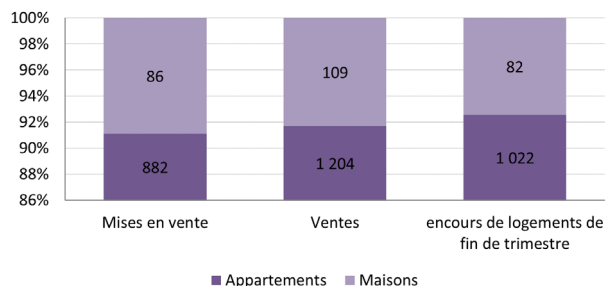
Commercialisation de logements neufs individuels et collectifs chaque trimestre



Évolution du prix de vente des logements collectifs neufs en €/m<sup>2</sup>



Commercialisation de logements neufs par type en cumul sur 12 mois glissants - situation au 1T2021





## Construction de locaux professionnels neufs : une activité toujours en baisse mais une amélioration attendue dans certains secteurs

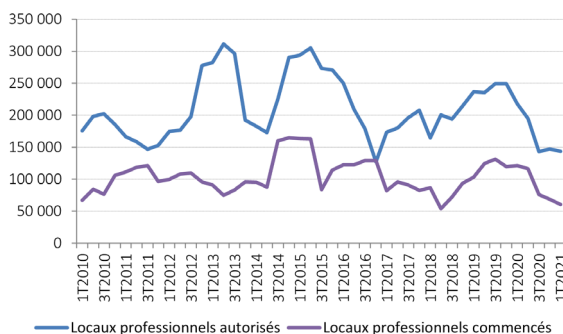
Au 1er trimestre 2021, en cumul sur 12 mois glissants, le nombre de mises en chantier de locaux professionnels à l'échelle de la Corse couvre une superficie de 60,1 milliers de m<sup>2</sup>. Ce chiffre diminue par rapport au trimestre précédent (-12,6 %). Seuls les bâtiments agricoles affichent une hausse de superficie créées (+9,9%) et ce, pour le second trimestre consécutif. Sur un an, le cumul des superficies mises en chantier se situe à un niveau très inférieur (-48,4 %/1T2020). Cette tendance est valable pour tous les types de locaux. Ceux du secteur privé non agricole dont la surface commencée représente la part la plus élevée, accusent le repli le plus marqué (-55,3 %). Ce secteur est majoritairement représenté par les entrepôts et les commerces, dont le nombre de surfaces mises

en chantier diminue respectivement de 30 % et 52 %. Dans le secteur privé, une hausse des surfaces de locaux artisanaux est toutefois observée en glissement annuel (+70 %). Dans le secteur public, 7 700 m<sup>2</sup> de locaux ont été mis en chantier, soit une diminution de 29,5 % par rapport au 1er trimestre 2020.

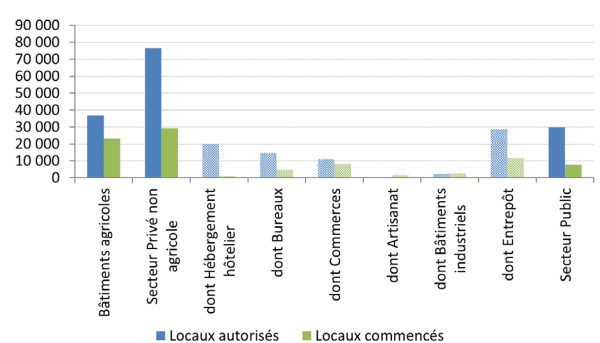
Parallèlement, les autorisations de construire affichent une baisse sur le trimestre (-2,8 % par rapport à la période 1T2020-4T2020). A plus long terme, la tendance générale reste orientée négativement (-26,4 % par rapport au cumul sur 12 mois au 1T2020). Certains secteurs ont cependant enregistré davantage de permis de construire. c'est notamment le cas du secteur public qui peut laisser espérer une reprise de l'activité de construction de bâtiment public dans les mois à venir.

Locaux mis en chantier			
Surfaces exprimées en milliers de m <sup>2</sup>	Superficie en cumul sur 12 mois à la fin du 2T2020	Evolution sur le trimestre	Évolution annuelle
Bâtiments agricoles	23,2	▲ +9,9%	▼ -42,3%
Secteur privé non agricole	29,2	▼ -23,7%	▼ -55,3%
dont locaux industriels	2,5	▼ -5,6%	▼ -57,3%
dont hébergements hôteliers	0,9	▼ -66,0%	▼ -91,3%
dont bureaux	4,7	▼ -29,5%	▼ -68,1%
dont commerces	8,1	▼ -28,6%	▼ -52,1%
dont artisanat	1,6	▼ -19,2%	▲ +70,8%
dont entrepôt	11,4	▼ -12,0%	▼ -30,3%
Secteur public	7,7	▼ -17,3%	▼ -29,5%
<b>Ensemble</b>	<b>60,1</b>	<b>▼ -12,6%</b>	<b>▼ -48,4%</b>
Locaux autorisés			
Surfaces exprimées en milliers de m <sup>2</sup>	Superficie en cumul sur 12 mois à la fin du 1T2020	Evolution sur le trimestre	Évolution annuelle
Bâtiments agricoles	36,7	▼ -5,2%	▼ -11,6%
Secteur privé non agricole	76,6	▼ -4,5%	▼ -42,3%
dont locaux industriels	2,3	▼ -15,5%	▼ -79,8%
dont hébergements hôteliers	20,2	▲ +8,2%	▼ -7,9%
dont bureaux	14,4	▲ +4,8%	▼ -26,1%
dont commerces	10,9	▲ +4,3%	▼ -69,0%
dont artisanat	0,5	▼ -64,2%	▼ -87,2%
dont entrepôt	28,4	▼ -14,8%	▼ -31,0%
Secteur public	29,9	▲ +5,0%	▲ +46,4%
<b>Ensemble</b>	<b>143,2</b>	<b>▼ -2,8%</b>	<b>▼ -26,4%</b>

Construction neuve de locaux professionnels en superficie cumulée sur 12 mois  
Unité : m<sup>2</sup> (surface plancher)



Construction neuve de locaux professionnels en cumul sur 12 mois au 2e trim.2020 par type  
Unité : m<sup>2</sup> de surface plancher

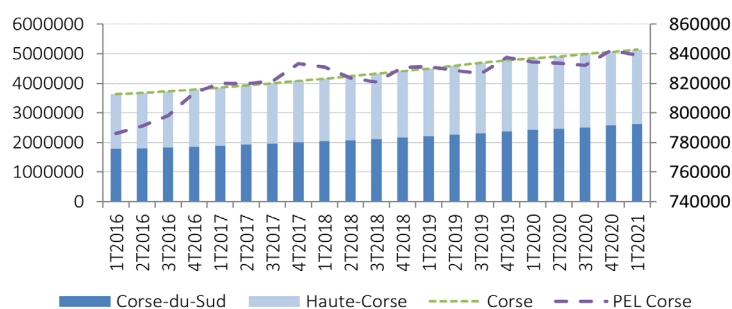


Autre indicateur du pouls de l'activité dans la construction, l'encours des crédits à l'habitat accordés aux particuliers par les agences bancaires corses. Leur montant constitue 57 % de l'encours global des crédits accordés. Après une année 2020 dynamique, l'encours des crédits à l'habitat insulaire continue de progresser au 1er trimestre 2021 à un rythme soutenu dans un contexte où les taux d'emprunt sont particulièrement attractifs (<2%). Aussi, celui-ci atteint 5,1 milliards d'euros à la fin du mois de mars et progresse ainsi de 6,1 % sur un an, soit 0,9 point de plus qu'au niveau national. Les taux d'intérêts sont toujours orientés à la baisse. En France, le taux d'intérêt moyen d'un crédit nouveau à l'habitat s'établit à +1,18 % sachant que le niveau le plus bas atteint en décembre 2019 était de +1,17 %.

Par ailleurs, entre la fin du 2e trimestre 2009 et la fin de l'année 2016, les encours des plans d'épargne logement (PEL) ont suivi une trajectoire ascendante. Parmi, les différents placements réglementés proposés, ils ont bénéficié d'un engouement des particuliers du fait de leur taux avantageux. Ils constituent un placement sans risque. A partir de 2017, leur courbe de progression se tasse. Ce ralentissement intervient après la baisse du taux de rémunération fixé à 1 % rendant le produit moins attractif pour les nouveaux souscripteurs. A la fin du 1er trimestre 2021, l'encours des PEL s'établit à 839 millions d'euros. Bien qu'il soit supérieur au niveau de l'année précédente (+ 0,5 %), celui-ci a diminué de 0,4 % par rapport à fin mars 2020.

Crédit à l'habitat	Montant 1T2021	Évolution sur le trimestre	Évolution sur 1 an
Corse	5,1 Mds €	▲ +1,6 %	▲ +6,1 %
Corse-du-Sud	2,6 Mds €	▲ +1,7 %	▲ +8,0 %
Haute-Corse	2,5 Mds €	▲ +1,5 %	▲ +4,2 %

Évolution des encours de crédit à l'habitat de fin de trimestre par département (en milliers d'euros)



source : Banque de France - Traitement CorsiStat

## Évolution de l'emploi salarié privé dans la Construction : une tendance favorable dans un contexte général perturbé

En Corse, au 1er trimestre 2021, le nombre de postes salariés dans la construction représente près de 15 % de l'ensemble du secteur privé. Depuis le début de la crise sanitaire, la construction affiche une bonne résistance. Comparativement à la trajectoire suivie par l'emploi salarié privé dans sa globalité, celle des effectifs du BTP n'a pas fléchi lors que premier confinement lié à la crise de la Covid-19 et n'a cessé de progresser au contraire. Ainsi, fin mars 2021, le secteur comptabilise **12 367 salariés** et atteint un niveau record. Il progresse sur un an comme sur un trimestre (resp. +5,8 % et +2,1 %) à un rythme plus soutenu que pour l'ensemble du secteur privé (+1,8 %; +0,2 %) déjà bien préservé grâce notamment aux dispositifs d'aide pour pallier à la baisse d'activité. Cette **hausse annuelle marquée** correspond à plus de 670 salariés supplémentaires.

Les perspectives d'emploi restent bien orientées pour les mois à venir. En effet, les **déclarations préalables à l'embauche** (hors intérim) enregistrées par l'Urssaf de Corse **augmentent de 2,8 %** sur le trimestre.

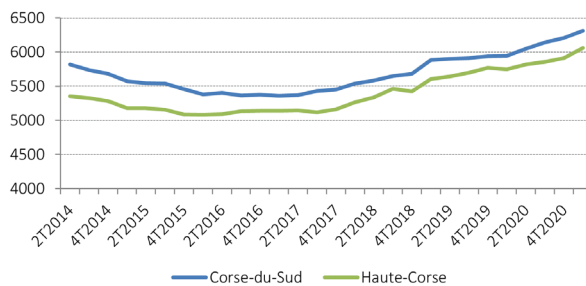
De même, la masse salariale qui accusait un retrait lié à l'arrêt imposé des chantiers sur le premier semestre de l'année 2020, est repartie à la hausse. Elle est supérieure au niveau d'avant-crise (+6,9 % /4T2019).

Mécaniquement, le salaire moyen par tête qui est calculé en fonction de la masse salariale augmente également (+11,4 % sur un an).

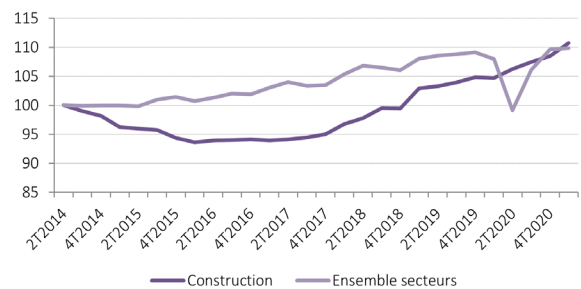
Enfin, l'**emploi intérimaire** qui n'a cessé d'augmenter depuis le printemps 2020, est **en repli** début 2021 dans la construction (-11,5 %) alors qu'il enregistre une croissance dans l'ensemble des autres secteurs privés (+11,2 %).

Emploi salarié privé	1T2021	Evolution sur le trimestre (%)	Evolution à un an (%)
Nombre de postes salariés dans la Construction	12 367	+2,1	+5,8
Part dans l'ensemble des secteurs (%)	14,8		
Masse salariale Construction en millions d'euros	78,6	1,1	17,8
Part dans l'ensemble des secteurs	15,1		
Salaire Moyen par Tête brut mensuel dans la construction en €	2 119,3	-0,9	11,4
Salaire Moyen par Tête brut mensuel dans l'ensemble des secteurs en €	2 076,7	0,0	-3,6

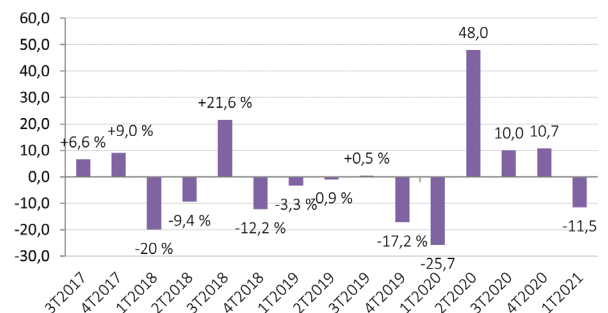
Évolution de l'emploi salarié privé par département dans la Construction



Évolution de l'emploi salarié privé (indice base 100 = 2T2014)



Variation trimestrielle de l'emploi intérimaire dans la Construction depuis le 3T2017



## La demande et l'offre d'emploi dans le BTP : baisse persistante du nombre d'inscrits à Pôle Emploi dans un contexte d'accroissement de l'offre

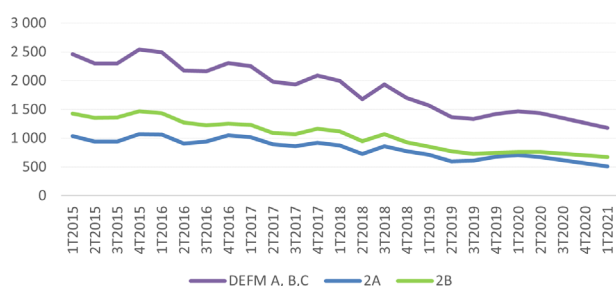
À la fin du premier trimestre 2021, le nombre de **demandeurs d'emploi** dans la construction est estimé à **1 178** soit une part de 4,9 % parmi l'ensemble des individus en recherche active d'emploi (catégorie A,B,C). Sur un an, cet effectif **diminue significativement** (-19,9 % / 1T2020).

Sur le long terme, le nombre de demandeurs d'emploi du secteur est sur une trajectoire descendante. A partir du mois de mai, la décision du Gouvernement de déconfiner la population progressivement s'accompagne d'une baisse des chômeurs de la construction.

Par ailleurs, le suivi des **offres d'emploi** collectées par Pôle Emploi met en évidence une **hausse du nombre de propositions** au cours du premier trimestre 2021 (+17,5 % sur un an). Avec 470 offres d'emploi, soit 10% de

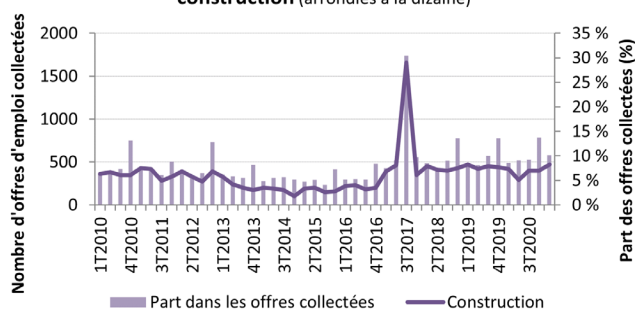
l'ensemble des offres collectées, il retrouve un niveau comparable à celui d'avant-crise (1T2019).

Évolution du nombre de demandeurs d'emploi de fin trimestre dans le BTP par département (données brutes)



Source : Pôle Emploi (données brutes) - traitement CorsiStat  
Les données sectorielles sont des données provisoires

Nombre d'offres collectées par Pôles Emploi dans la construction (arrondies à la dizaine)



## Démographie des entreprises dans la construction: baisse des créations d'entreprises «classiques» et diminution des défaillances

Au 1er trimestre 2021, 216 entreprises ont été créées en Corse dans le secteur de la construction, soit un **repli de 11,1 %** par rapport au trimestre précédent. Après un rebond des créations à l'été 2020, la tendance est à la baisse pour le second trimestre consécutif à l'image de l'évolution observée dans l'ensemble des secteurs (-2,4 %). Sur un an, une contraction est également à noter dans la construction (-3,6 %) alors que le niveau général d'apparition de nouvelles unités est significativement supérieur à celui de l'an passé dans l'Île (+17,6 %). Ce **repli est imputable aux entités dites «classiques»** (-15,9 %), le statut de «microentreprise» ayant toujours le vent en poupe (+16,3 %) dans ce secteur.

La tendance de long terme permet de conclure à un **bilan négatif** peu importe le statut de l'entreprise créée. Elle reflète les effets de la crise de la covid-19 ayant

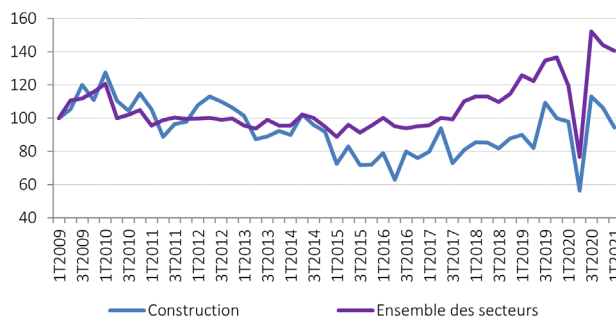
provoqué une mise à l'arrêt du secteur au cours du second trimestre 2020. En cumul sur 12 mois glissants, le nombre de créations diminue ainsi de 4,9 % par rapport à la même période de l'année précédente.

Paradoxalement, le nombre de **défaillances d'entreprise en cumul sur 12 mois glissants continue de décroître également**. Les mesures de soutien toujours en vigueur au 1er trimestre 2021 permettent en effet, de limiter les dépôts de bilan. Ainsi, entre les mois d'avril 2020 et de mars 2021, 32 entreprises de la construction ont fait l'objet d'une ouverture de procédure de redressement judiciaire soit 59 de moins qu'à la même période de l'année précédente.

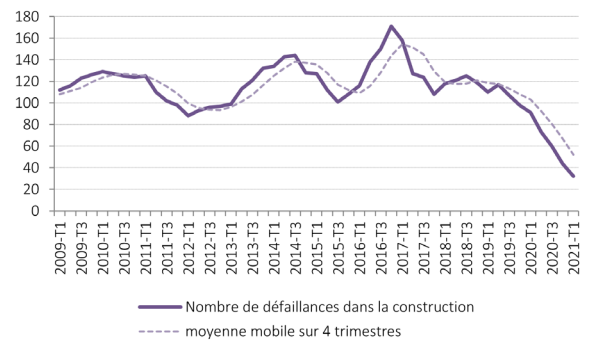
En termes de ratio, pour une entreprise en difficulté, près de 15 entreprises voient le jour contre 12 entreprises créées dans l'ensemble des secteurs marchands non agricoles.

Créations d'entreprise dans le secteur de la Construction	Nombre de créations au 1T2021	Part dans l'ensemble des créations	Évolution sur le trimestre	Évolution à un an
<b>Microentreprises</b>	100	14,9 %	▲ +8,7	▲ +16,3
<b>Hors microentreprises</b>	116	16,6 %	▼ -23,2	▼ -15,9
<b>Ensemble des créations</b>	216	15,7 %	▼ -11,1	▼ -3,6

Évolution du nombre de créations d'entreprise (données CVS - indice base 100=1T2009)



Évolution du nombre de défaillances d'entreprise dans la construction



Défaillances d'entreprise (cumul sur un an) au 1T2021	Nombre de défaillances	Part dans l'ensemble des défaillances	Évolution sur le trimestre	Évolution à un an
<b>Construction</b>	32	19,2 %	▼ -27,3%	▼ -64,8%
<b>Ensemble des secteurs</b>	167	100,0 %	▼ -17,7%	▼ -52,7%



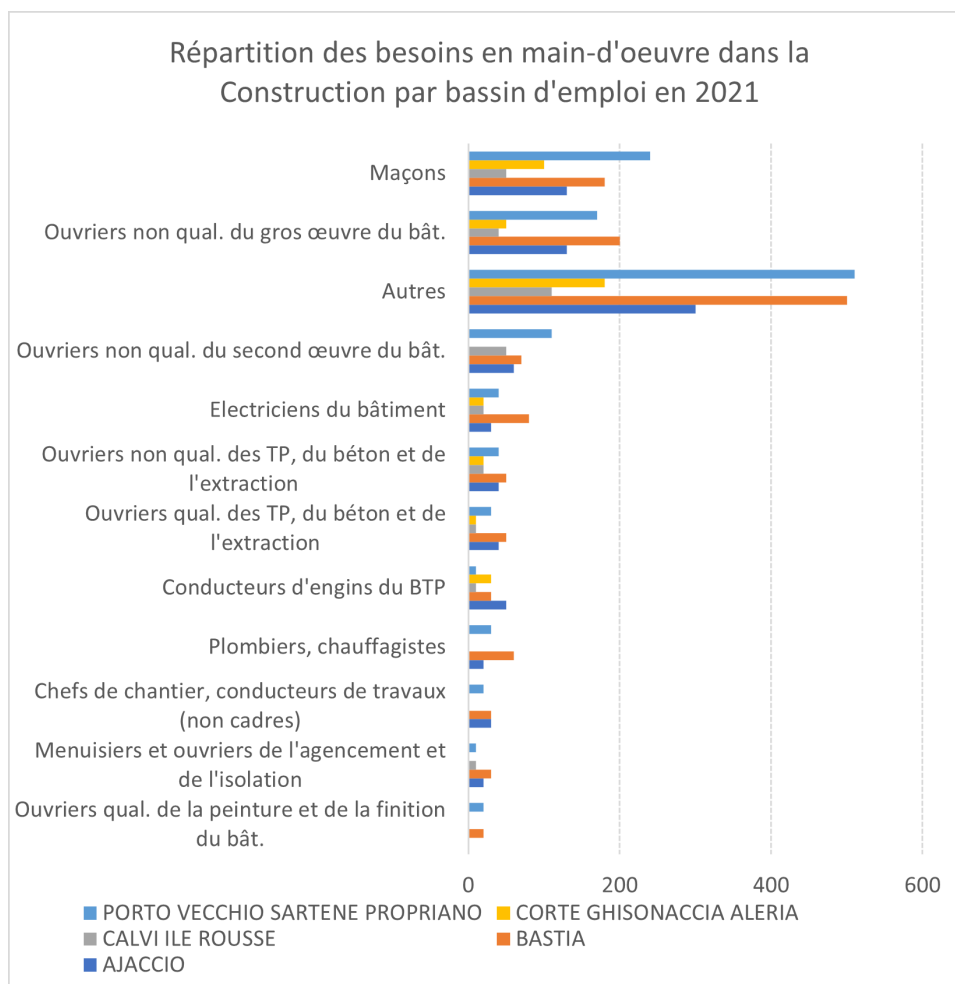
En 2021, le secteur de la construction concentrait une part de **10,4 % des besoins en main d'oeuvre** de Corse (+1 point / 2020).

Fin 2020, les employeurs du secteur prévoyaient **2 720 recrutements** pour l'année à venir, soit une **hausse de 10,6 %** des projets d'embauche.

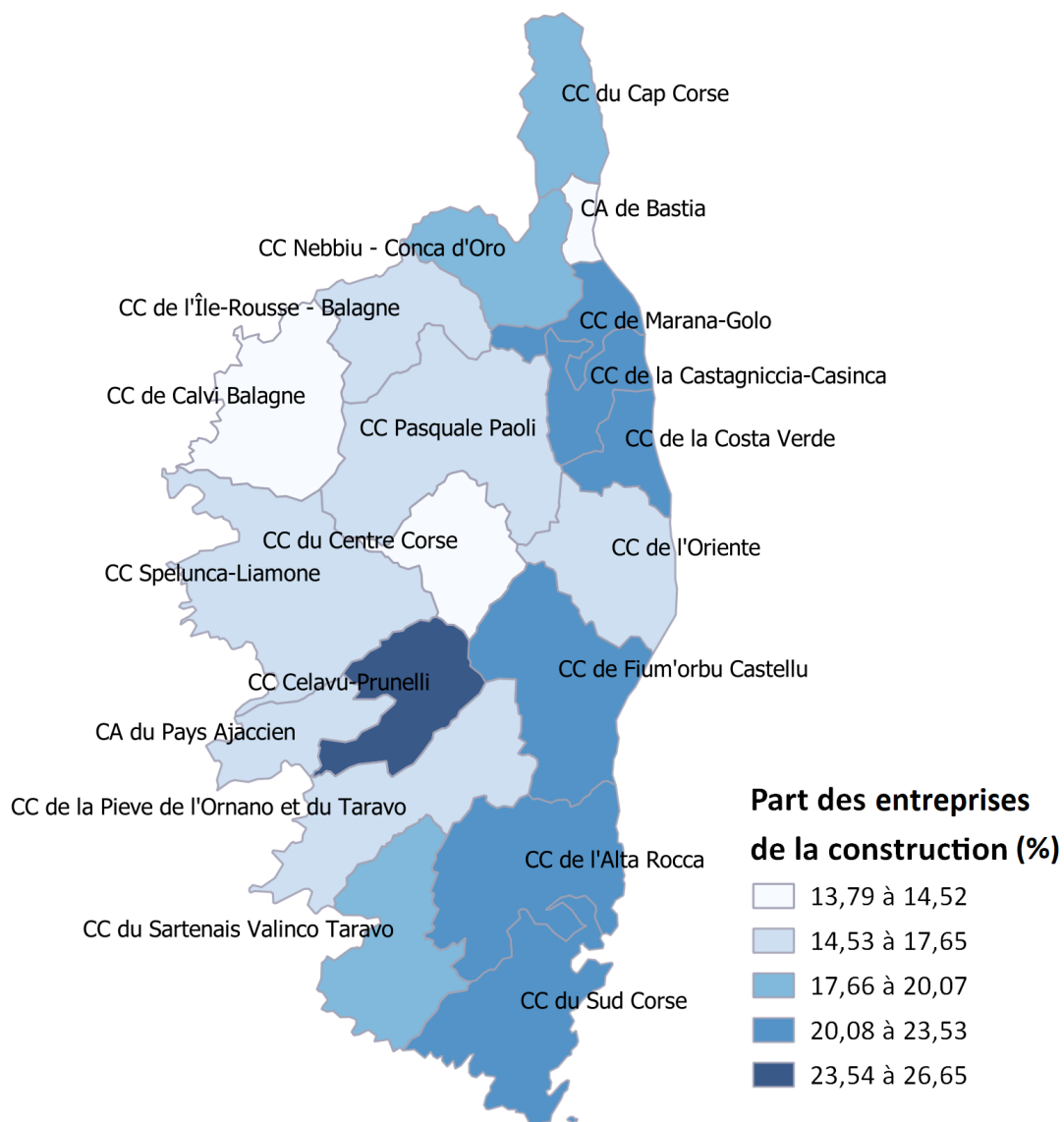
66,5 % de ces projets étaient jugés difficiles par les employeurs contre 51,5 % pour l'ensemble de l'économie insulaire et 6,3 % correspondaient à des emplois saisonniers contre 59 % tous secteurs confondus, sachant que les métiers les plus recherchés en Corse pour 2021 sont Serveur de café, restaurant, employés dans l'hôtellerie et cuisiniers.

Avec une part de 25,4 %, les postes de maçons sont toujours les plus recherchés. Leur

part a augmenté de 1,8 point. Les demandes émanent principalement des régions d'Ajaccio, de Bastia et de la région d'Extrême Sud avec des parts respectives de projets de recrutement de 19 %, 26 % et 35 %.



## Part des entreprises de la construction dans les différentes EPCI (%)



Source : Insee, REE, situation au 31/12/2018 - Traitement CorsiStat  
Champ : Activités marchandes hors agriculture



### Agence de Développement Économique de la Corse

#### Corsica Statistica

Antenne de Bastia  
Maison du parc technologique/ZA d'Erbajolo  
20600 Bastia

Téléphone : 04 95 50 91 38  
internet : [http://www.adec.corsica/Corsica-Statistica\\_r30.html](http://www.adec.corsica/Corsica-Statistica_r30.html)  
Mel : [lena.serdjarian@adec.corsica](mailto:lena.serdjarian@adec.corsica)