

CORSICA STATISTICA

CONJONCTURE DANS LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION EN CORSE

DONNÉES DISPONIBLES À FIN SEPTEMBRE 2024

	Valeur	GT	GA
CONSTRUCTION NEUVE ET COMMERCIALISATION			
Logements mis en chantier (cumul sur un an) en date réelle estimée	2 300	↑ +4,5 %	↓ -11,5 %
Logements autorisés (cumul sur un an) en date réelle estimée	3 400	↑ +3,0 %	↓ -10,5 %
Réservations de logements (indiv.+ coll.)	101	↓ -34,4 %	↓ -45,7 %
Encours de logements (indiv.+ coll.)	1 261	↓ -0,9 %	↑ +3,2 %
Prix des logements collectifs, en € / m ²	4 220	↑ +1,0 %	↓ -4,2 %
CONSTRUCTION DE LOCAUX PROFESSIONNELS			
Surface de locaux mis en chantier (cumul sur un an) en milliers de m ² , en date de prise en compte	51,93	↓ -16,9 %	↓ -54,3 %
Surface de locaux autorisés (cumul sur un an) en milliers de m ² , en date de prise en compte	128,1	↓ -10,9 %	↓ -40,6 %
APPAREIL DE PRODUCTION			
Emplois salariés privés dans la construction	12 479	↓ -1,1 %	↓ -3,9 %
Demandeurs d'emplois dans le BTP cat. A,B,C, données brutes	1 590	↑ +0,1 %	↑ +2,6 %

Source : SDeS, Sit@del2, ECLN; Urssaf; France Travail
GT : Glissement trimestriel ; GA : Glissement annuel

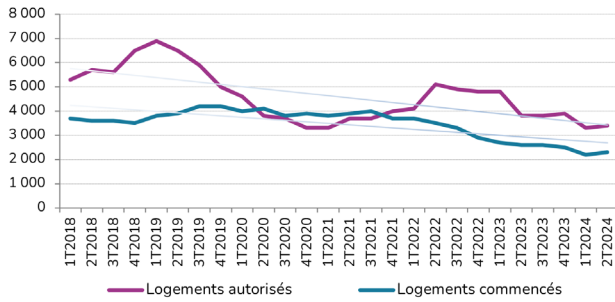
Au second trimestre 2024, l'activité économique insulaire approchée par les heures rémunérées est en perte de vitesse tirée vers le bas par la construction (-4,6 % sur un an – Source Insee). L'emploi salarié du secteur se contracte sur le trimestre pour la troisième période consécutive. Entre juillet 2023 et juin 2024, les créations d'entreprises sont moins dynamiques et principalement concernées par les micro-entrepreneurs tandis que les défaillances d'entreprises continuent d'augmenter surpassant désormais

leur niveau d'avant-crise sanitaire. Globalement, la construction neuve est en perte de vitesse avec une réduction des ventes et une tendance à la baisse des permis accordés et logements commencés. Alors que les professionnels font face depuis des mois à un niveau de carnets de commande en retrait qui limite leur visibilité, la baisse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne permettra-t-elle de relancer les projets immobiliers dans les mois à venir ?

- CONSTRUCTION NEUVE -

--UN NIVEAU HISTORIQUEMENT BAS --

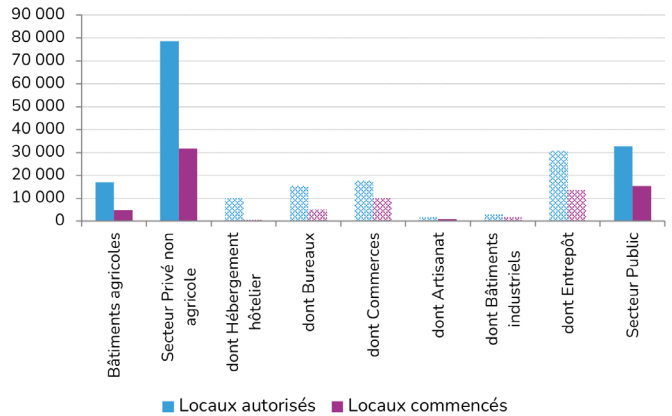
Évolution trimestrielle de la construction de logements neufs en cumul sur 12 mois
Unité : 1 logement



Source : SDeS, Sit@del2 – Traitement CorsiStat

Après avoir atteint des niveaux particulièrement élevés dans les années 2010, la construction neuve tend à diminuer. En intégrant l'activité de promotion immobilière, la construction individuelle et le logement social, au mois de juin 2024, le nombre de mises en chantier cumulées sur 12 mois s'élève à 2 300 unités dont près de la moitié de logements individuels. Historiquement, un tel niveau de construction ne se retrouve pas avant le début des années 2 000. Malgré une légère reprise (en glissement trimestriel, il progresse de 4,5 %), sur le long terme, la tendance est à la baisse. Ainsi, sur un an, le nombre de logements commencés accuse un repli de 11,5 % imputable à la construction de maisons individuelles (-30 %). C'est le département de la Haute-Corse qui est concerné par ce retrait d'activité (-23,5 %).

Construction neuve de locaux professionnels en cumul sur 12 mois au 2e trim.2024 par type
Unité : m² de surface plancher



Source : SDeS, Sit@del2 – Traitement CorsiStat

S'agissant des locaux professionnels, au cours des cinq dernières années, les surfaces mises en chantier atteignent leur point culminant début 2022 pour atteindre son niveau le plus bas à la fin du mois de juin 2024. Ainsi, avec une surfaces cumulées de 52 milliers de m² entre les mois de juillet 2023 et juin 2024, l'aire de locaux professionnels commencés diminue de moitié par rapport à la même période de l'année précédente. C'est le secteur privé non agricole qui couvre le plus de surfaces en construction parmi lesquelles les bâtiments commerciaux sont les seuls à enregistrer une croissance (+4,5 %).

Les surfaces autorisées suivent la même tendance. Avec une superficie total de 128,1 milliers de m² en prévision à fin juin 2024, un repli de 41 % est observé.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS (en date réelle estimée)	Valeur en cumul sur 12 mois au 2e trim.2024	Evolution sur le trimestre	Evolution sur un an
Nombre de logement commencés	2 300	+4,5 %	-11,5 %
dont individuels purs	700	-12,5 %	-30,0 %
dont individuels groupés	700	+0,0 %	+0,0 %
dont collectifs (y compris en résidence)	1 200	+20,0 %	+9,1 %
Nombre de logement autorisés	3 400	3,0 %	-10,5 %
dont individuels purs	900	+0,0 %	-10,0 %
dont individuels groupés	300	+0,0 %	-50,0 %
dont collectifs (y compris en résidence)	2 300	+4,5 %	+4,5 %

Source : SDeS, Sit@del2 – Traitement CorsiStat

Parallèlement, le nombre de permis de construire accordés sur 12 mois glissants diminue depuis le mois de mai 2023.

Il s'établit à 3 400 autorisations de construire à fin juin 2024 et affiche ainsi une contraction de 10,5 % sur un an. Ne laissant pas présager de véritable embellie à court terme.

Les enquêtes de tendance réalisées par a Banque de France confirme ce manque de visibilité des professionnels face au repli des carnets de commande.

Locaux mis en chantier			
Surfaces exprimées en milliers de m²	Superficie en cumul sur 12 mois à la fin du 2T2024	Evolution sur le trimestre	Évolution annuelle
Bâtiments agricoles	4,7	-23,0%	-78,1%
Secteur privé non agricole	31,8	+7,6%	-60,3%
dont locaux industriels	1,7	+13,5%	-27,5%
dont hébergements hôteliers	0,5	-91,7%	-96,6%
dont bureaux	5,0	-48,3%	-66,8%
dont commerces	10,1	+19,1%	+4,5%
dont artisanat	1,0	-49,9%	-90,1%
dont entrepôt	13,5	-12,8%	-53,1%
Secteur public	15,4	+7,6%	-60,3%
Ensemble	51,9	-16,9%	-54,3%

Locaux autorisés			
Surfaces exprimées en milliers de m²	Superficie en cumul sur 12 mois à la fin du 2T2024	Evolution sur le trimestre	Évolution annuelle
Bâtiments agricoles	16,9	+21,0%	-48,1%
Secteur privé non agricole	78,5	-16,9%	-47,5%
dont locaux industriels	2,9	-10,6%	-51,2%
dont hébergements hôteliers	10,1	+27,5%	-33,0%
dont bureaux	15,4	-2,8%	-56,0%
dont commerces	17,8	-21,6%	-46,1%
dont artisanat	1,6	-79,6%	-79,3%
dont entrepôt	30,8	-19,2%	-41,6%
Secteur public	32,7	-4,3%	-3,1%
Ensemble	128,1	-10,9%	-40,6%

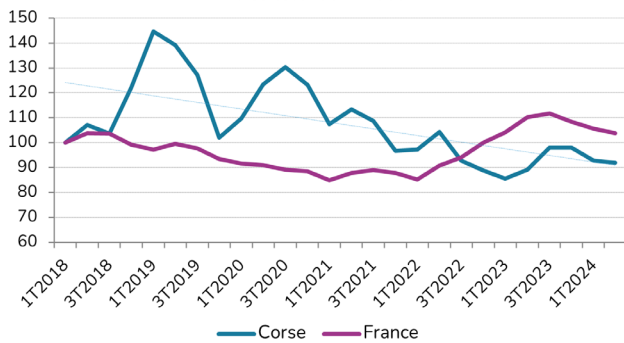
- PROMOTION IMMOBILIERE -

--REPLI DES VENTES --

A la fin du mois de juin 2024, **1 261 logements sont proposés à la vente** auprès des particuliers dans le cadre de programmes. Bien que la tendance de long terme soit à la baisse, le stock d'invendus augmente ce mois-ci de 3,4 % par rapport à l'année précédente. Cette évolution provient du fait que le nombre de réservations réalisées sur l'année est inférieur au nombre de logements nouvellement mis en vente (soit respectivement 508 unités contre 680 offres).

Le nombre de maisons et d'appartements vendus entre juillet 2023 et juin 2024 a en effet **significativement diminué** tant en variation trimestrielle (-14 %) qu'en annuelle (-51 %).

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



Source: SDeS, ECLN - Traitement CorsiStat

Ces indicateurs mettent en avant une perte de dynamisme de l'activité de promotion immobilière depuis quelques années à l'échelle de la

région. En termes de ratio, les ventes réalisées en moyenne sur un trimestre en 2024 représentent 8 % de l'offre globale. Sur un an, ce rapport diminue de 7 points.

En effet, l'offre commerciale en biens immobiliers collectifs représente 92 % du stock et au 2e trimestre 2024, les réservations d'appartements s'élèvent à **94 unités**. Elles diminuent de 44 % par rapport à l'an passé et atteignent leur **niveau le plus bas depuis 20 ans**.

Le marché est moins fluide. En effet, le délai d'écoulement d'un appartement continue d'augmenter. Il est passé de 6 trimestres en moyenne pour trouver acquéreur à 11 trimestres (près de 3 ans) entre juin 2023 et juin 2024.

Commercialisation de logements neufs	2T2024	Évolution sur le trimestre	Évolution à un an
Logements collectifs			
Mises en vente sur le trimestre	134	+262,2%	-31,6%
Nombre de réservations sur le trimestre	94	-19,0%	-44,0%
Encours de logements à vendre en fin de trimestre	1 154	-1,5%	+4,0%
Mises en vente en cumul sur douze mois glissants	566	-9,9%	-29,2%
Réservations en cumul sur douze mois glissants	419	-15,0%	-56,0%
Logements individuels			
Mises en vente sur le trimestre	6	-80,0%	-72,7%
Nombre de réservations sur le trimestre	7	-81,6%	-61,1%
Encours de logements à vendre en fin de trimestre	107	+7,0%	-4,5%
Mises en vente en cumul sur douze mois glissants	114	-12,3%	-8,1%
Réservations en cumul sur douze mois glissants	89	-11,0%	+9,9%

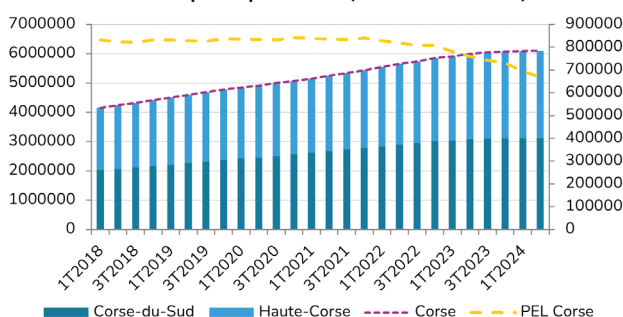
Source : SDeS, ECLN - Traitement CorsiStat

Enfin, avec un prix moyen de vente de 4 220 euros par m² en moyenne sur le second trimestre 2024, les appartements se vendent moins chers que l'année précédente (-4 %).

- CRÉDIT À L'HABITAT ET ÉPARGNE LOGEMENT -

--RALENTISSEMENT DES CRÉDITS ET DE L'ÉPARGNE --

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



Source : Banque de France - Traitement CorsiStat

Autre indicateur du pouls de l'activité dans la construction, l'encours de crédits à l'habitat accordés aux particuliers par les agences bancaires corses. Son montant représente 56 % de l'encours global des crédits accordés. Sa progression qui s'est maintenue à rythme élevé pendant plusieurs années a nettement ralenti depuis la fin de l'année 2023 et tend à se stabiliser. Aussi, à la fin du mois de juin, il s'établit à **6,1 milliards d'euros et s'accroît de 1,7 % sur un an** contre +6,1 % à fin juin 2023. La baisse des taux directeurs de la Banque Centrale européenne ne semble pas avoir d'impact sur l'évolution des encours de crédit



pour le moment. Cependant, **le délai entre le mise en place des nouveaux taux et l'engouement des ménages pour la réalisation d'un projet immobilier est parfois très long.** Une reprise pourrait toutefois intervenir dans les mois à venir.

Par ailleurs, cette diminution des taux devrait se traduire par un regain d'intérêt pour l'épargne logement en vu de nouveaux projets immobiliers. Or, **le niveau des Plans d'épargne logement recule depuis 2022.** En diminution de 12 % à la fin du mois de juin 2024 par rapport à l'année précé-

dente, l'encours des PEL est de **669 millions d'euros.** Ce phénomène de baisse des placements serait en grande partie lié à l'inflation qui a poussé les particuliers à puiser dans leur épargne pour gérer les difficultés du quotidien même si en principe un PEL sert à financer un projet immobilier, et/ou à un effet d'arbitrage du consommateur qui se détourne d'un produit pas assez rémunérateur et au capital associé pas très substantiel dans un contexte économique incertain.

- EMPLOI SALARIÉ DANS LA CONSTRUCTION -

--LA BAISSSE DES EFFECTIFS SE POURSUIT --

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



Source : URSSAF – Traitement CorsiStat

Après avoir longtemps crû plus rapidement que dans les autres secteurs, et ce, même en période de crise sanitaire, l'emploi du BTP diminue tout en conservant un niveau élevé.

Au 2e trimestre 2024, les postes salariés dans la construction représente près de **14 % de l'ensemble du secteur privé.** Depuis le début de l'année 2023, la construction affiche un repli de ses effectifs dans un contexte général atone. À la fin du mois de juin 2024, le secteur comptabilise **12 479 salariés soit une baisse de 1,1 % sur le trimestre** contre une évolution de -0,1 % pour l'ensemble des secteurs.

Sur un an, la tendance est la même avec une diminution de 3,9 % (-0,6 % tous secteurs). Cette contraction annuelle correspond à **140 salariés de moins.**

Par ailleurs dans un contexte général de repli des intentions d'embauche, la construction n'est pas épargnée et ce, quel que soit le type de contrat. Avec un total de **1 040 déclarations préalables à l'embauche** (hors intérim) recensées par l'Urssaf de Corse, ce secteur affiche un recul marqué

des intentions de recrutement : **-17,8 % sur un an**, soit 225 de moins. Ce constat est particulièrement significatif dans le domaine de la construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels (-24,6 %).

Emploi salarié privé	2T2024	Evolution sur le trimestre (%)	Evolution à un an (%)
Nombre de postes salariés dans la Construction	12 479	-1,1	-3,9
Part dans l'ensemble des secteurs (%)	13,8		
Masse salariale Construction en millions d'euros	85,2	-0,3	-1,7
Part dans l'ensemble des secteurs	12,5		
Salaires Moyen par Tête brut mensuel dans la construction en €	2 275,2	+0,8	+2,2
Salaires Moyen par Tête brut mensuel dans l'ensemble des secteurs en €	2 510,0	+0,5	+2,3

Source : URSSAF – Traitement CorsiStat

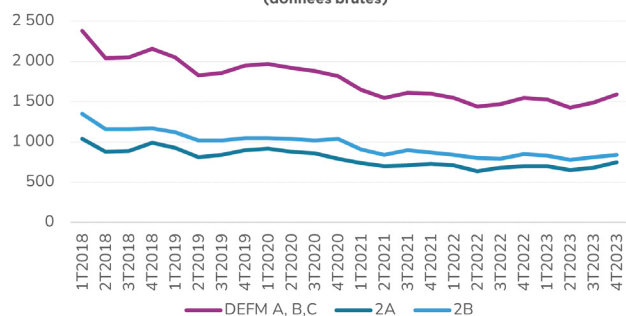
Parallèlement, la masse salariale soumise à cotisation sociales qui a entamé une diminution à l'automne 2023 se situe pour le second trimestre consécutif en deçà du niveau de l'année précédente (-1,7 %) bien que tenant compte de la revalorisation du SMIC. Elle s'établit à 85 millions d'euros. Mécaniquement, du fait de la baisse plus prononcée des effectifs salariés par rapport à la masse salariale, le salaire moyen par tête augmente sur l'année (+2,2 %) mais reste le plus bas. Il s'élève désormais à **2 275 € (brut) et se trouve en retrait de 235 € par rapport à la moyenne observée pour tous secteurs confondus** du privé.

Enfin, après près de deux ans d'évolution atone, l'emploi intérimaire bondit dans la construction (+62 % sur le trimestre). Attention toutefois, il s'agit de petits effectifs. Tous secteurs confondus, 750 postes ont été recensées au cours du trimestre.

- DEMANDE ET OFFRE D'EMPLOI DANS LE BTP -

--LE NOMBRE D'INSCRITS À PÔLE EMPLOI REPART À LA HAUSSE FIN 2023 --

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



Source : France Travail – Traitement CorsiStat

À la fin du mois de février 2024, le nombre de demandeurs d'emploi dans la construction est estimé à 1 600 soit une part de 6 % parmi l'ensemble des individus en recherche active d'emploi (cat. ABC). Alors que la tendance de long terme fait apparaître une diminution du nombre de demandeurs d'emploi du secteur,

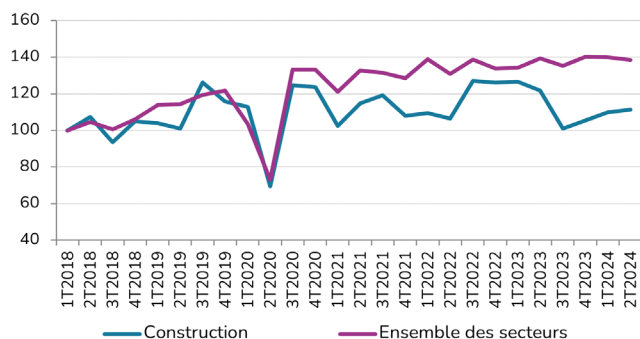
au dernier trimestre de 2023, cet effectif progresse pour la seconde période consécutive (+2,6 % / 4T2022 après +1,3 % au 3T2023). De fait, le niveau de la demande actuelle est comparable à celui de début 2022 sans pour autant atteindre le niveau des années 2015 et 2016 où le nombre de personnes en recherche d'emploi dans la construction avait dépassé la valeur seuil de 3 000.

Par ailleurs, après trois trimestres de baisse consécutive, le suivi des offres d'emploi collectées par Pôle emploi met en évidence un léger sursaut du nombre de propositions au cours du premier trimestre 2024, soit 80 de plus qu'au trimestre précédent. Avec 520 offres d'emploi, soit 7,4 % de l'ensemble des offres collectées, le niveau est cependant l'un des plus bas de ses trois dernières années.

- DÉMOGRAPHIE D'ENTREPRISES -

--DES CRÉATIONS EN PERTE DE VITESSE ET DÉFAILLANCES PLUS NOMBREUSES --

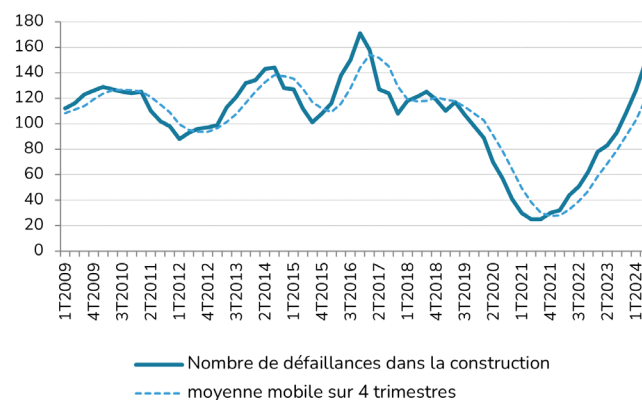
Évolution du nombre de créations d'entreprise (données CVS - indice base 100=1T2009)



Source : INSEE – Traitement CorsiStat

Après une baisse des créations d'entreprises au cours du premier semestre plus marquée que dans l'ensemble des secteurs d'activités, la construction affiche une **reprise de sa dynamique entrepreneuriale sans pour autant atteindre les niveaux de l'an passé**. Aussi, en cumul sur 12 mois, au mois de juin 2024, 868 nouvelles entités ont vu le jour contre 1 018 en juin 2023. Les micro-entrepreneurs constituent deux tiers des créations.

Évolution du nombre de défaillances d'entreprise dans la construction



Source : Banque de France, Fiben – Traitement CorsiStat
NB : Nombre de défaillances en cumul sur 12 mois

Enfin, les défaillances d'entreprises qui étaient sur une pente descendante depuis 2019, connaissent un **regain marqué depuis le début de l'année 2022**. Aussi, entre juillet 2023 et juin 2024, 148 défaillances sont recensées, soit une hausse annuelle de 78 % (contre +40 % pour l'ensemble des secteurs). Depuis le début de l'année, le niveau des défaillances est au-dessus de celui d'avant-crise sanitaire alors que pour l'ensemble des secteurs, les valeurs sont comparables.

