

# Conjoncture dans la Construction en Corse

au 3e trimestre 2021

**CORSICA  
STATISTICA**

#ADEC

## L'essentiel de la conjoncture

Le 3e trimestre 2021 est marqué par un climat général plus favorable avec la levée des mesures restrictives liées à la crise sanitaire.

Dans ce contexte, la construction a affiché une bonne résistance notamment grâce aux dispositifs de soutien tels que l'activité partielle. Si la

construction de logements et de locaux non résidentiels neufs peine à retrouver son activité d'avant crise, les ventes de logements neufs ont augmenté.

Parallèlement, les effectifs salariés progressent et le nombre de créations d'entreprise affiche un regain.



UNION EUROPÉENNE

## 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

## 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	3 800	↑ +2,7 %	→ 0,0 %
<b>Logements autorisés</b> (cumul sur un an) en date réelle estimée	3 700	→ +0,0 %	↑ +2,8 %
<b>Réservations de logements</b> (indiv.+ coll.)	414	↑ +22,8 %	↑ +16,0 %
<b>Encours de logements</b> (indiv.+ coll.)	1 200	→ 0,0 %	↓ -23,9 %
<b>Prix des logements collectifs</b> , en € / m <sup>2</sup>	3 921	↓ -0,4 %	↑ +2,4 %
<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	71,99	↑ +15,1 %	↓ -5,0 %
<b>Surface de locaux autorisés</b> (cumul sur un an) en milliers de m <sup>2</sup> , en date de prise en compte	163,2	↓ -1,7 %	↑ +14,3 %
<b>APPAREIL DE PRODUCTION</b>			
<b>Emplois salariés privés dans la construction</b>	12 397	↑ +0,4 %	↑ +3,4 %
<b>Demandeurs d'emplois dans le BTP</b> cat. A,B,C, données brutes	1 150	↑ +0,1 %	↓ -16,7 %

Sources : SDeS, Sit@del2, ECLN; Acooss; Pôle Emploi - dares; Unicem - Traitement CorsiStat

## CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS : UN NIVEAU QUI DEMEURE LOIN DE CELUI DE 2019

En intégrant à l'activité de promotion immobilière, la construction individuelle et le logement social, au mois de septembre 2021, le nombre de mises en chantier cumulées sur 12 mois s'élève à 3 800 unités dont près de la moitié de logements individuels. Ainsi, en glissement trimestriel, il progresse pour la première fois depuis deux ans en raison d'une reprise de l'activité dans la construction d'appartements (+5,3 % par rapport au trimestre précédent).

En revanche, sur un an, ce nombre est stable après plus d'un an de tendance baissière. Les évolutions par département sont toutefois contrastées puisque la Haute-Corse affiche un repli de 10,5 % et la Corse-du-Sud la variation opposée (+10,5 %). Également, ce maintien cache des disparités puisque la construction de logements individuels progresse significativement tandis que les mises en chantier d'appartements reculent de 4,8 %.

Par ailleurs, le nombre de logements commencés se trouve très en deçà de son niveau de 2019

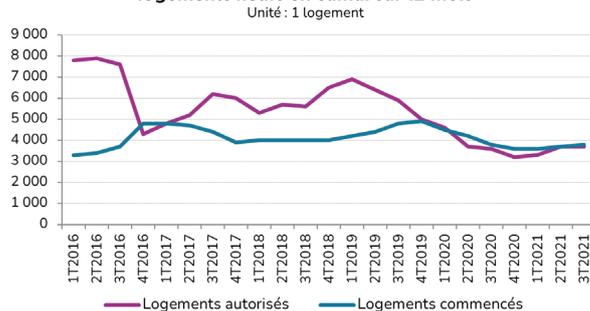
(-20 % / 3T2019) alors qu'à l'échelle nationale, il se rapproche de celui d'avant crise (-1 %).

Parallèlement, le nombre de logements autorisés à la construction en cumul sur douze mois se stabilise sur le trimestre après deux trimestres de hausse consécutive.

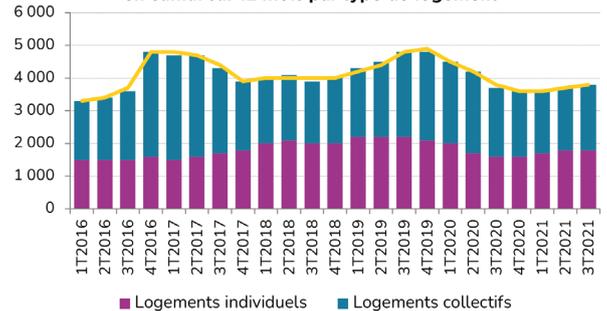
Avec 3 700 permis accordés à fin septembre 2021, les autorisations de construire enregistrent une embellie de 2,8 % par rapport au cumul à fin septembre 2020. C'est la première depuis fin 2019. Pour autant, le nombre de logements autorisés reste nettement en retrait par rapport au 3e trimestre 2019.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS (en date réelle estimée)	Valeur en cumul sur 12 mois au 3e trim. 2021	Evolution sur le trimestre	Evolution sur un an
<b>Nombre de logement commencés</b>	<b>3 800</b>	<b>▲ 2,7 %</b>	<b>▬ 0,0 %</b>
dont individuels purs	1 100	▬ 0,0 %	▲ 10,0 %
dont individuels groupés	700	▬ 0,0 %	▲ 16,7 %
dont collectifs (y compris en résidence)	2 000	▲ 5,3 %	▼ -4,8 %
<b>Nombre de logement autorisés</b>	<b>3 700</b>	<b>▬ 0,0 %</b>	<b>▲ 2,8 %</b>
dont individuels purs	1 400	▲ +7,7 %	▲ +27,3 %
dont individuels groupés	500	▼ -28,6 %	▼ -37,5 %
dont collectifs (y compris en résidence)	1 800	▲ 12,5 %	▲ 5,9 %

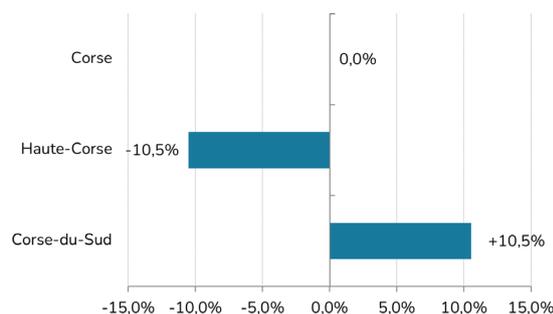
Évolution trimestrielle de la construction de logements neufs en cumul sur 12 mois



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



Évolution à un an du cumul sur 12 mois des mises en chantier par département à fin septembre 2021



Source: SDeS, Sit@del2, en date réelle estimée à fin septembre 2021 - traitement CorsiStat

## COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS NEUFS : DES RÉSERVATIONS EN HAUSSE ET UNE OFFRE QUI SE RÉDUIT

Les permis accordés concernent à 46 % des logements collectifs qui relèvent majoritairement de l'activité de promotion immobilière.

Avec 1 180 logements proposés à la vente auprès des particuliers dans le cadre de programmes immobiliers au 3e trimestre 2021, le stock d'invendus diminue sur le trimestre (-7,2 %). De même, il continue de décroître de façon marquée par rapport à l'année antérieure et au niveau de 2019 (-25 % / 3T2020 et -32 % / 3T2019). Cette baisse est la conséquence d'une hausse des ventes réalisées face à une offre qui se réduit sur la période. Sur un an, les réservations ont augmenté de 16 % tandis que le nombre de nouveaux logements proposés à la vente au cours du trimestre recule de 17 %.

En termes de ratio, les ventes réalisées sur le trimestre représentent un quart de l'offre globale.

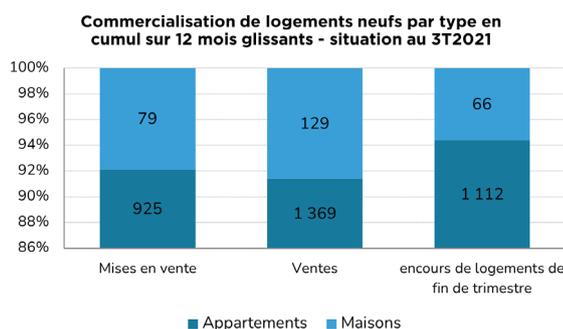
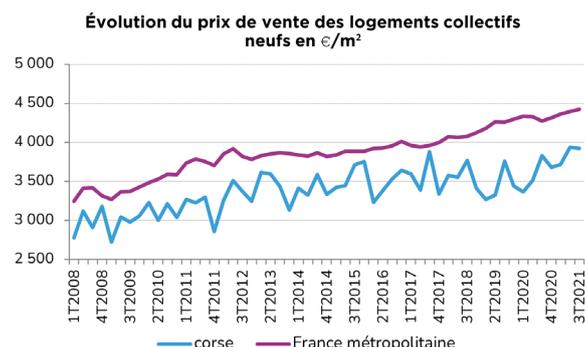
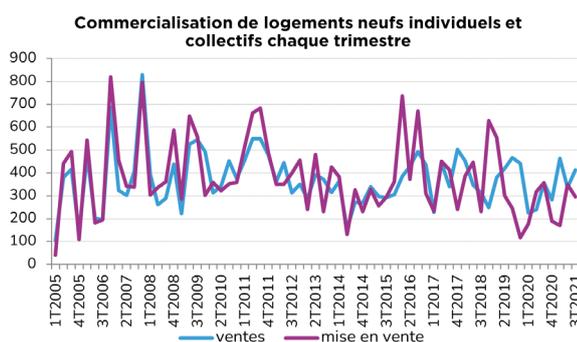
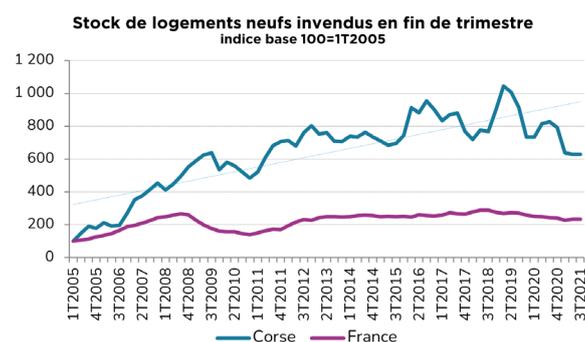
En cumul sur 12 mois glissants, la tendance reste favorable puisque 40 logements collectifs de plus qu'au trimestre précédent ont été

réservés, et 20 supplémentaires pour les maisons individuelles. En variation annuelle, tous types de biens confondus, les réservations auprès des promoteurs insulaires enregistrent une progression de près de 235 logements.

Les logements collectifs constituent plus de 90 % des réservations et du stock proposé à la vente. Au 3e trimestre 2021, 256 appartements ont été mis en vente, soit près de 100 de moins que l'année précédente. Ceux-ci affichent en moyenne un prix de 3 921 euros par m<sup>2</sup> (+2,4 % sur un an). Ce qui représente une hausse de près de 100 euros et un prix inférieur de 500 euros par rapport à l'échelle métropolitaine.

Commercialisation de logements neufs	3T2021	Évolution sur le trimestre	Évolution à un an
<b>Logements collectifs</b>			
Mises en vente sur le trimestre	256	-26,4 %	-27,1 %
Nombre de réservations sur le trimestre	376	+19,7 %	+11,2 %
Encours de logements à vendre en fin de trimestre	1 112	-7,9 %	-23,5 %
Mises en vente en cumul sur douze mois glissants	925	-9,3 %	+0,0 %
Réservations en cumul sur douze mois glissants	1 369	+2,9 %	+14,5 %
<b>Logements individuels</b>			
Mises en vente sur le trimestre	40	+3900,0 %	+566,7 %
Nombre de réservations sur le trimestre	38	+65,2 %	+100,0 %
Encours de logements à vendre en fin de trimestre	66	+4,8 %	-45,0 %
Mises en vente en cumul sur douze mois glissants	79	+75,6 %	+83,7 %
Réservations en cumul sur douze mois glissants	129	+17,3 %	+92,5 %

Source: SDeS, ECLN - traitement CorsiStat



## CONSTRUCTION DE LOCAUX PROFESSIONNELS NEUFS : UN NIVEAU EN DEÇÀ DE CELUI D'AVANT-CRISE

Au 3e 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 72 milliers de m<sup>2</sup>. Ce chiffre progresse par rapport au trimestre précédent (+15 %). Cette hausse est imputable à l'augmentation des bâtiments agricoles commencés (+0,8 %) et des hébergements hôteliers (+8,7 %) qui représentent respectivement 25 400 m<sup>2</sup> et 1 400 m<sup>2</sup> sur les douze mois écoulés.

Sur un an, cependant, le cumul des superficies commencées se situe toujours à un niveau inférieur mais avec un écart qui se réduit (-5 % / 3T2020 après -27 % au 2T2021). Dans ce contexte de baisse générale, les entrepôts qui représentent près de la moitié du secteur privé non agricole en termes de superficie soit 10 800 m<sup>2</sup>, enregistrent une progression (+33 %) tout comme les bâtiments agricoles (+92 %).

Dans le secteur public, 22 700 m<sup>2</sup> de locaux ont été mis en chantier, soit une diminution de 53 % par rapport au 3e trimestre 2020.

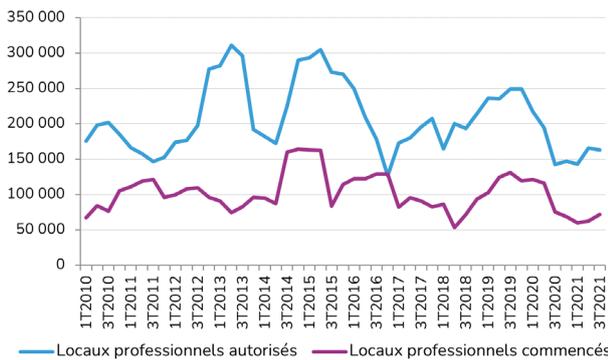
Pour l'ensemble des locaux professionnels tout type confondu, l'activité est significativement en-deçà du niveau d'avant-crise (-45 % / 3T2019).

Par ailleurs, les autorisations de construire affichent une baisse modérée sur le trimestre (-1,7 %).

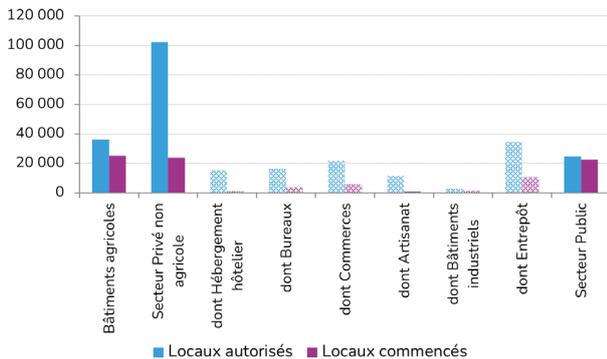
En revanche, en annuel, les permis enregistrent une hausse de 14,3 %. Sur la période, seuls les entrepôts (-4,2 %) et les hébergements hôteliers (-16,8 %) accusent un repli.

Par rapport au 3e trimestre 2019, la conjoncture est moins favorable (-35 %).

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 3e trim.2021 par type  
Unité : m<sup>2</sup> de surface plancher



Locaux mis en chantier			
Surfaces exprimées en milliers de m <sup>2</sup>	Superficie en cumul sur 12 mois à la fin du 3T2021	Evolution sur le trimestre	Évolution annuelle
Bâtiments agricoles	25,4	▲ +0,8%	▲ +92,2%
Secteur privé non agricole	23,9	▼ -19,1%	▼ -53,3%
dont locaux industriels	1,6	▼ -1,0%	▼ -76,2%
dont hébergements hôteliers	1,4	▲ +8,7%	▼ -83,2%
dont bureaux	3,7	▼ -25,1%	▼ -77,8%
dont commerces	5,6	▼ -9,3%	▼ -45,1%
dont artisanat	0,9	▼ -45,2%	▼ -39,7%
dont entrepôt	10,8	▼ -22,7%	▲ +33,2%
Secteur public	22,7	▼ -19,1%	▼ -53,3%
<b>Ensemble</b>	<b>72,0</b>	<b>▲ +15,1%</b>	<b>▼ -5,0%</b>
Locaux autorisés			
Surfaces exprimées en milliers de m <sup>2</sup>	Superficie en cumul sur 12 mois à la fin du 3T2021	Evolution sur le trimestre	Évolution annuelle
Bâtiments agricoles	36,2	▼ -5,1%	▲ +4,7%
Secteur privé non agricole	102,2	▲ +8,0%	▲ +18,9%
dont locaux industriels	2,8	▼ -17,5%	▲ +22,7%
dont hébergements hôteliers	15,4	▼ -13,3%	▼ -16,8%
dont bureaux	16,4	▼ -0,7%	▲ +15,3%
dont commerces	21,7	▲ +8,7%	▲ +74,4%
dont artisanat	11,4	▲ +1569,2%	▲ +355,8%
dont entrepôt	34,5	▼ -5,0%	▼ -4,2%
Secteur public	24,8	▼ -25,4%	▲ +11,6%
<b>Ensemble</b>	<b>163,2</b>	<b>▼ -1,7%</b>	<b>▲ +14,3%</b>

Sources: SDeS, Sit@del2, données en date de prise en compte - traitement CorsiStat

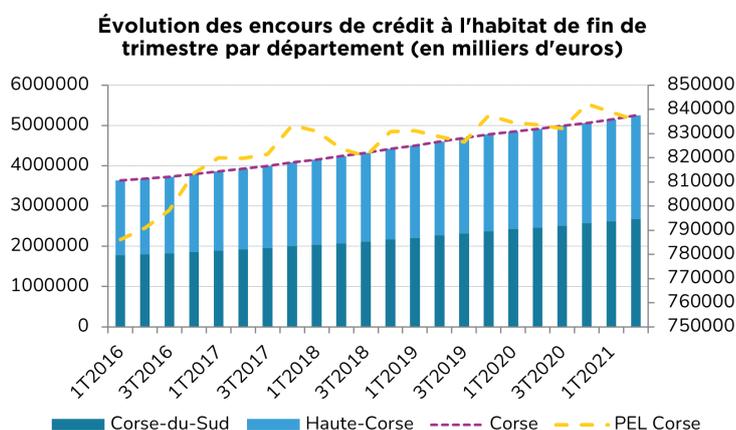
## CRÉDITS À L'HABITAT : UNE PRODUCTION QUI RESTE ÉLEVÉE FACE À UNE ÉPARGNE QUI DIMINUE

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. Son montant représente **57 % de l'encours global** des crédits accordés. Sa progression se maintient à un rythme élevé dans un contexte où les taux d'intérêt restent attractifs (<2%). Aussi, à la fin du mois de septembre 2021, celui-ci s'établit à **5,3 milliards d'euros** et progresse ainsi de 7 % sur un an (après +6,9 % au 2t2021), soit 0,4 point de plus qu'au niveau national. Les taux d'intérêts se stabilisent à un niveau parmi les plus bas. En France, le taux d'intérêt moyen d'un crédit nouveau à l'habitat auprès des particuliers s'établit à +1,13 %.

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. À 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. À la fin du 3e trimestre 2021, l'encours des PEL s'établit à **834 millions d'euros**. Celui-ci diminue pour la troisième période consécutive en glissement trimestriel (-0,3 % par rapport à fin juin 2021) et retrouve un niveau proche de celui de l'année précédente.

Crédit à l'habitat	Montant 3T2021	Évolution sur le trimestre	Évolution sur 1 an
Corse	5,3 Mds €	▲ +1,8 %	▲ +7,0 %
Corse-du-Sud	2,7 Mds €	▲ +2,2 %	▲ +9,1 %
Haute-Corse	2,6 Mds €	▲ +1,4 %	▲ +4,9 %



source : Banque de France -  
Traitement CorsiStat

## EMPLOI DANS LA CONSTRUCTION : DYNAMIQUE FAVORABLE DE L'EMPLOI MAIS UN RECOURS À L'INTÉRIM TOUJOURS EN BAISSSE

En Corse, au 3e 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 malgré la crise et n'a cessé de progresser au contraire sachant que la construction est l'un des trois secteurs qui a le plus sollicité le dispositif de chômage partiel. À la fin septembre 2021, le secteur comptabilise **12 397 salariés** en hausse de 0,4 % sur le trimestre. Sur un an, il reste dynamique avec une augmentation de 3,4 % (après +3,7 % au 2T2021).

Cette **hausse annuelle marquée** correspond à plus de 400 salariés supplémentaires.

Cependant, avec un total de **1 466 déclarations préalables à l'embauche** (hors intérim) recensées par l'Urssaf de Corse, la construction **affiche des intentions de recrutement en perte de vitesse**. En

glissement annuel, une diminution de 10,2 % est constatée.

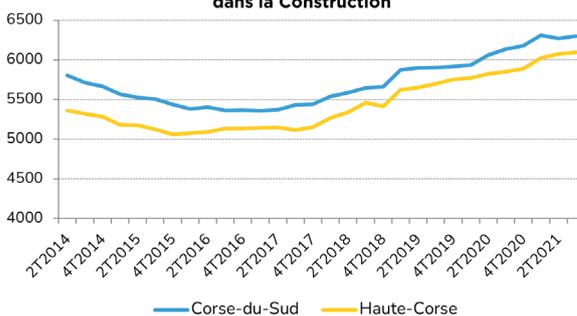
Par ailleurs, **la masse salariale soumise à cotisations sociales affiche un regain sur le trimestre (+3,6 %)**. De même, elle dépasse son niveau de l'an passé et celui d'avant-crise (resp. +5,6 % et +11,2 %). Elle s'établit à **81 millions d'euros**.

Mécaniquement, du fait de la hausse plus mesurée des effectifs salariés par rapport à la masse salariale et d'un moindre recours à l'activité partielle, **le salaire moyen par tête augmente sur le trimestre (+3,2 %) et sur l'année (+2,1 %)**. Il s'élève désormais à 2 175 € et se trouve en retrait de 140 € par rapport à la moyenne observée pour tous secteurs confondus du privé.

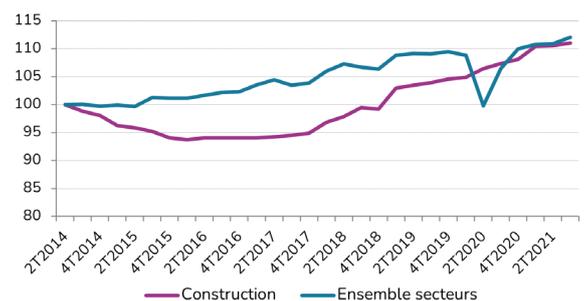
Enfin, pour le troisième trimestre consécutif, **l'emploi intérimaire se contracte** dans la construction (-9,0 %) tandis que les autres secteurs privés enregistrent une reprise au cours du trimestre (+8,4 %).

Emploi salarié privé	3T2021	Evolution sur le trimestre (%)	Evolution à un an (%)
Nombre de postes salariés dans la Construction	12 397	+0,4	+3,4
Part dans l'ensemble des secteurs (%)	14,6		
Masse salariale Construction en millions d'euros	80,9	+3,6	+5,6
Part dans l'ensemble des secteurs	13,7		
Salaire Moyen par Tête brut mensuel dans la construction en €	2 174,8	+3,2	+2,1
Salaire Moyen par Tête brut mensuel dans l'ensemble des secteurs en €	2 316,8	+9,4	+6,1

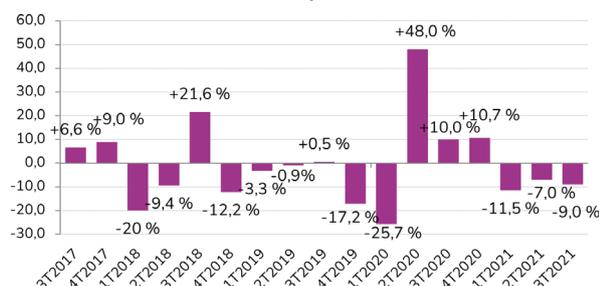
Évolution de l'emploi salarié privé par département dans la Construction



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



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



Sources : AcoSS-Urssaf; Dares - traitement CorsiStat

## LA DEMANDE ET L'OFFRE D'EMPLOI DANS LE BTP : HAUSSE DU NOMBRE D'INSCRITS À PÔLE EMPLOI SUR LE TRIMESTRE

À la fin du troisième trimestre 2021, le nombre de **demandeurs d'emploi** dans la construction est estimé à **1 150** soit une part de 5,3 % parmi l'ensemble des individus en recherche active d'emploi (catégorie A,B,C).

**Cet effectif progresse sur le trimestre** alors que la tendance générale est à la baisse (-10,5 % / 2T2021 pour l'ensemble des secteurs). Ainsi, il enregistre un essor de 6,5 % par rapport au trimestre précédent.

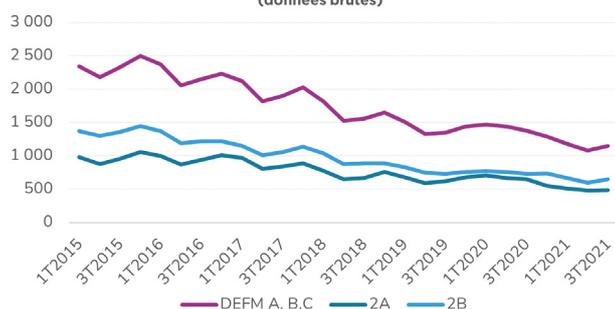
**Sur un an, il affiche en revanche, une contraction de 16,7 %.**

Sur le long terme, le nombre de demandeurs d'emploi du secteur suit une trajectoire baissière. Au cours des cinq dernières années, en évolution annuelle, la seule période qui correspond à une hausse du nombre de personnes à la recherche d'emploi est celle du premier confinement lié à la crise sanitaire à savoir, le 2e trimestre 2020. En effet, au cours de cette période les entreprises du BTP avaient été contraintes de cesser leur activité.

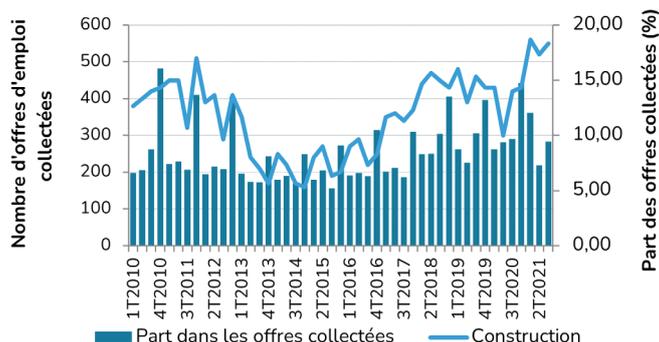
De fait, **le niveau de la demande actuel est significativement inférieur à celui de 2019** (-14,8 % / 3T2019).

Par ailleurs, le suivi des **offres d'emploi** collectées par Pôle Emploi met en évidence une **légère hausse du nombre de propositions** au cours du troisième trimestre 2021, soit 30 de plus qu'au second trimestre 2021 à contre courant avec la tendance générale (-1 300 offres tous secteurs confondus). Avec 550 offres d'emploi, soit 9,5% de l'ensemble des offres collectées, le niveau est plus élevé que celui d'avant-crise (+100 offres / 3T2019).

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



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



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

## DÉMOGRAPHIE D'ENTREPRISE : UNE REPRISE SE DÉSSINE TANDIS QUE LES DÉFAILLANCES SONT AU PLUS BAS

Au 3e trimestre 2021, 248 entreprises ont été créées en Corse dans le secteur de la construction, soit une vive progression de 23,4 % par rapport au trimestre précédent. Après la tendance baissière observée depuis fin 2020, cette évolution marque une reprise de la dynamique entrepreneuriale dans le secteur rejoignant la trajectoire observée pour l'ensemble des activités insulaires (+5,8 %). Cette embellie est imputable aux créations sous le statut de microentreprise qui enregistrent un accroissement de 56 % tandis que les entités dites «classiques» affichent un recul de 7,8 % sur le trimestre.

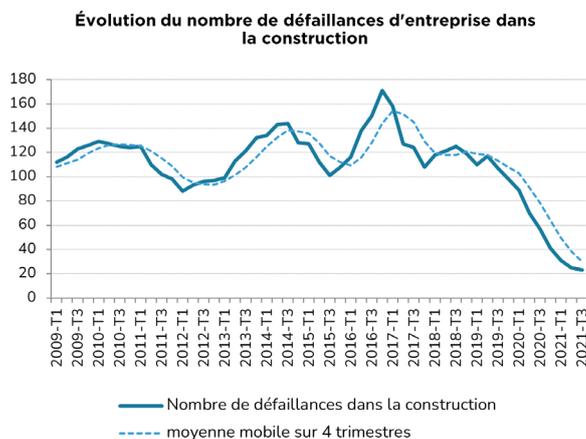
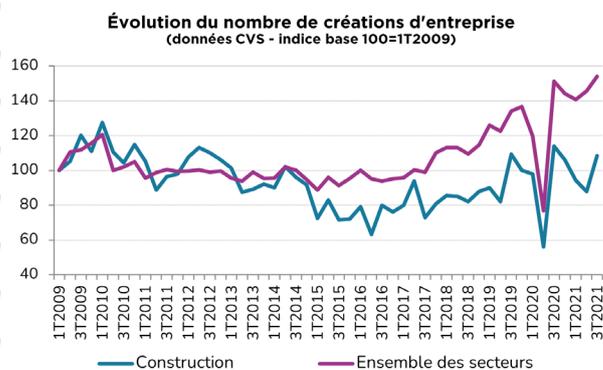
Par ailleurs, si le niveau d'apparition de nouvelles unités est inférieur à celui de l'an passé (-5 %), il est comparable à celui de 2019.

En cumul sur 12 mois glissants, plus de 900 nouvelles entreprises sont enregistrées, soit une hausse de 7,8 % par rapport à l'année précédente. De plus, comparativement au 3e trimestre 2019, les créations augmentent de 7,5 % en cu-

mul annuel attestant de la bonne résistance du secteur.

Parallèlement, le nombre de défaillances d'entreprise en cumul sur 12 mois glissants continue de décroître malgré l'allègement des mesures de soutien dès le mois de juin. Ainsi, entre les mois d'octobre 2020 et de septembre 2021, 23 entreprises de la construction ont fait l'objet d'une ouverture de procédure de redressement judiciaire soit 34 de moins qu'à la même période de l'année précédente et 84 de moins qu'en 2019. En termes de ratio, pour une entreprise en difficulté, près de 11 entreprises voient le jour contre 8 au trimestre précédent. A l'échelle de l'ensemble des secteurs marchands hors agriculture, la tendance est la même.

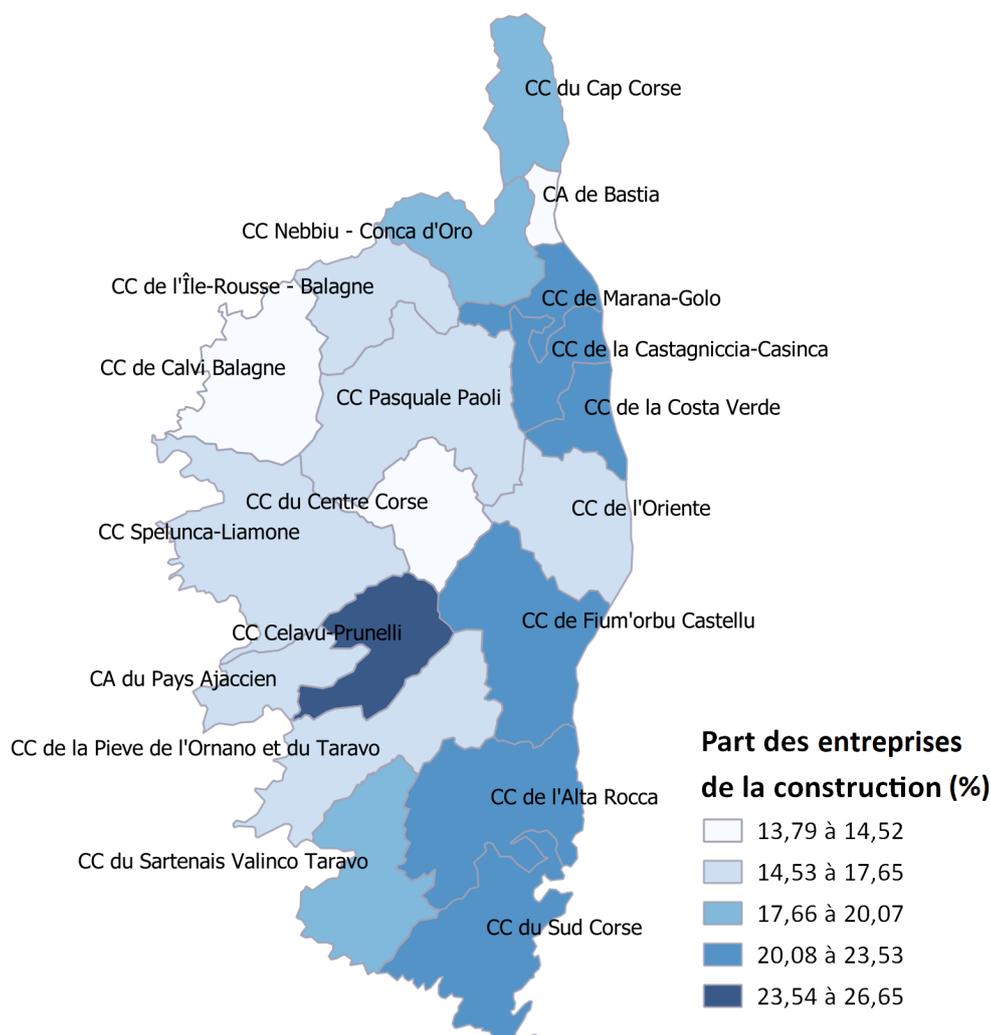
Créations d'entreprise dans le secteur de la Construction	Nombre de créations au 3T2021	Part dans l'ensemble des créations	Évolution sur le trimestre	Évolution à un an
Microentreprises	153	17,2 %	▲ +56,1	▲ +44,3
Hors microentreprises	95	15,5 %	▼ -7,8	▼ -38,3
Ensemble des créations	248	16,5 %	▲ +23,4	▼ -5,0



Défaillances d'entreprise au 3T2021 (cumul sur un an)	Nombre de défaillances	Part dans l'ensemble des défaillances	Évolution sur le trimestre	Évolution à un an
Construction	23	16,1 %	▼ -8,0%	▼ -59,6%
Ensemble des secteurs	143	100,0 %	▼ -15,9%	▼ -43,3%

Source : Pôle emploi-Dares - Traitement CorsiStat

## 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.serdjanian@adec.corsica

