

## Automne 2011 : une activité régionale qui se maintient à un niveau élevé malgré un contexte économique difficile

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, la démographie des entreprises est plutôt favorable pour les créations d'entreprise (stabilité dans le secteur de la construction et même légère progression si on exclut les auto-entreprises – progression pour les activités immobilières). En revanche, le marché du travail s'est dégradé de 4,4 % sur un an dans le secteur de la construction. Cette détérioration touche principalement les métiers annexes (personnels administratifs ...), les demandes d'emplois restant stables pour les métiers de la construction. Dans les métiers de la construction et l'immobilier, la situation se dégrade pour les plus de 50 ans et les demandeurs de longue période, mais s'améliore pour les jeunes et demandeurs de 12 à 23 mois.

L'activité du secteur résiste bien malgré un contexte économique difficile. En effet, la construction de locaux est stable à un niveau élevé correspondant à 8,5 % de la production nationale ; la construction de logements est proche des niveaux observés en 2007 grâce à la bonne tenue des logements collectifs ; la commercialisation de logements neufs, malgré un léger repli, bénéficie toujours d'une stimulation par le dispositif Scellier.

Concernant les aides à la construction ou à la rénovation de logements, la région reste la plus dynamique de France sur les prêts à taux zéro et les prêts écologiques à taux zéro, même si les demandes ont fortement reculé au premier semestre 2011. Le nombre de logements sociaux financés par l'Etat demeure à un niveau élevé, seules les aides à l'amélioration du parc privé s'inscrivent fortement à la baisse.

### Appareil productif

**Démographie des entreprises : une relative stabilité dans le secteur de la construction malgré une baisse des auto-entreprises et une bonne dynamique des activités immobilières**

D'octobre 2010 à septembre 2011, 3 169 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction, soit un repli de 4,9 % lié à la forte baisse (-18 %) des auto-entreprises. Ce trimestre, on note néanmoins une hausse de 1,6 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010, signe d'une reprise en cours. En cumul annuel, 48,3 % des créations proviennent d'une auto-entreprise, contre 55,8 % un an plus tôt, soit 7,5 points de moins.

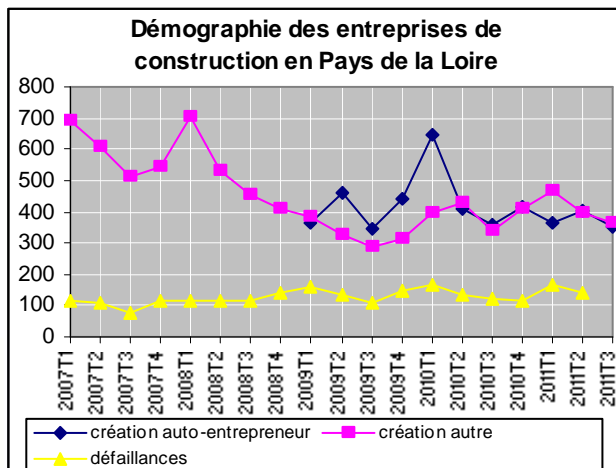
De juillet 2010 à juin 2011, on a dénombré 544 défaillances d'entreprises dans la région, soit un recul de 2,7 % sur 12 mois. Sur le 2<sup>nd</sup> trimestre 2011, la situation est légèrement moins favorable avec une hausse de 3 %.

Sur 12 mois, la région représente 3,8 % des créations nationales d'entreprises de construction et 3,9 % des défaillances.

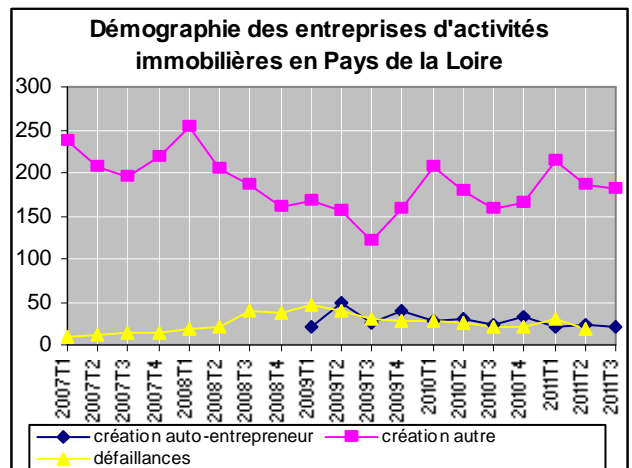
D'octobre 2010 à septembre 2011, 847 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, soit une progression de 3 % en année glissante. Sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, la progression est de 13,3 % par rapport au même trimestre de l'année précédente, signe d'une accélération de l'amélioration. Sur 12 mois, 11,7 % des créations proviennent d'une auto-entreprise contre 14,6 % un an plus tôt.

De juillet 2010 à juin 2011, on a dénombré 90 défaillances dans la région, soit une baisse de 19,6 % du nombre de défaillances en un an. Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 seules 18 défaillances ont été enregistrées, niveau le plus bas relevé depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2007.

Sur 12 mois, la région concentre 4,5 % des créations nationales d'entreprises d'activités immobilières et 5,5 % des défaillances.



Source : INSEE-Sirene-Bodacc / DREAL des Pays de la Loire  
Nomenclature d'activités françaises (NAF), section F pour la construction et section L pour les activités immobilières



Source : INSEE-Sirene-Bodacc / DREAL des Pays de la Loire  
Nomenclature d'activités françaises (NAF), section F pour la construction et section L pour les activités immobilières

## Emploi

**Marché du travail : une forte progression des demandeurs d'emploi dans le secteur de la construction de +4,4 % sur un an qui n'impacte pas les métiers de la construction, mais les métiers annexes.**

**Pour les métiers de la construction et de l'immobilier, la situation se dégrade pour les plus de 50 ans et les demandeurs de longue période, mais s'améliore pour les jeunes et demandeurs de 12 à 23 mois.**

A la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, pôle emploi a recensé en Pays de la Loire 16 885 demandeurs d'emploi ayant travaillé antérieurement dans le secteur de la construction (recouvrant des métiers différents : maçons, architectes, mais aussi employés administratifs ...). En glissement annuel, la progression est marquée et s'établit à +4,4 %.

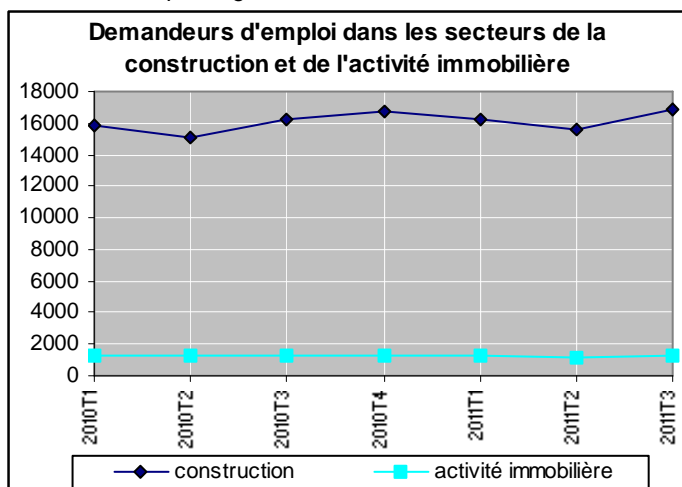
Ce trimestre, le secteur de la construction regroupe ainsi 7,1 % des demandeurs d'emploi de la région.

Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 1 268 demandeurs d'emploi à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011. Ce chiffre est en repli de 3 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010.

Le secteur de l'activité immobilière pèse pour 0,5 % de la demande d'emploi régionale.

Le nombre de demandeurs d'emplois dans les métiers de la construction (19 676 personnes à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011) est stable sur un an (-0,1 %). On note néanmoins une légère dégradation pour les métiers du gros œuvre (+0,5 % et 5 266 demandeurs) et les métiers du second œuvre (+0,4 % et 10 323 demandeurs). La situation s'améliore pour les autres métiers de la construction (-2,3 % et 4 087 demandeurs). Ces chiffres affichent néanmoins une hausse saisonnière de 8,5 % par rapport à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre.

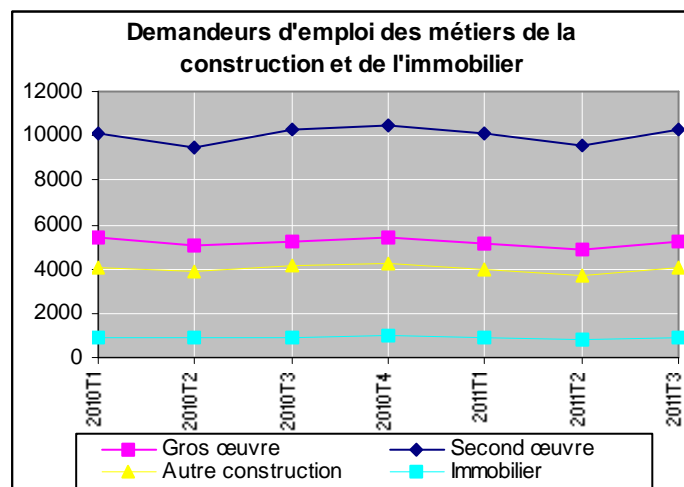
Les métiers de l'immobilier connaissent une détérioration sur le plan du chômage : 947 demandeurs d'emploi à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, soit une progression de 1,1% sur un an.



Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire

Catégories A, B, et C (demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, A sans emploi, B et C en activité réduite)

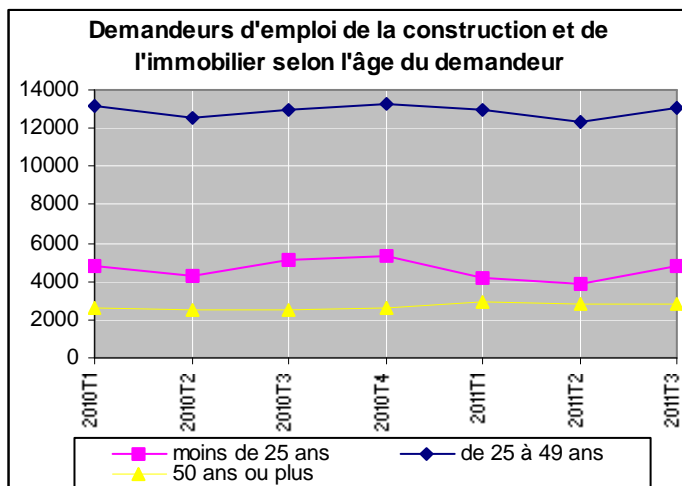
La nomenclature utilisée pour les métiers est la ROME (répertoire opérationnel des métiers et des emplois) de Pôle Emploi



Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire

A la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, un petit quart (23,1 %) concerne des jeunes de moins de 25 ans. 13,7 % des demandeurs d'emploi sont âgés de 50 ans ou plus et la majorité (63,2 %) ont un âge compris entre 25 et 49 ans. Sur un an, le nombre des demandeurs de 50 ans et plus est en forte progression de 10,9 %. En revanche, on note une amélioration importante pour les moins de 25 ans (-7,4 %) et une relative stabilité pour les 25-49 ans (+0,7 %).

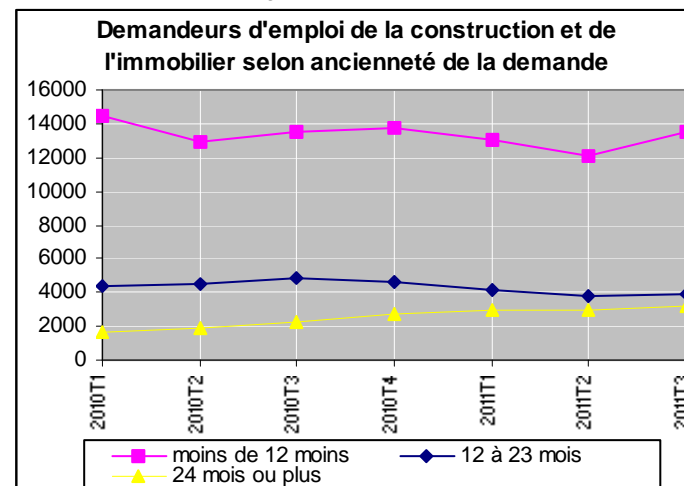
A la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, environ les 2/3 (65,3 %) sont à la recherche d'un travail depuis moins de 12 mois. 18,9 % sont demandeurs depuis 12 à 23 mois et 13,7 % effectuent des recherches depuis 24 mois et plus. Sur un an, la part des demandeurs de moins de 12 mois est stable. La part des demandeurs de 12 à 23 mois est en net repli de 19,9 % alors que celle des demandeurs de longue période est en forte progression (+43,5 %).



Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire

Catégories A, B, et C (demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, A sans emploi, B et C en activité réduite)

La nomenclature utilisée pour les métiers est la ROME (répertoire opérationnel des métiers et des emplois) de Pôle Emploi



Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire

## Activité

### Production de matériaux de construction : une production de béton prêt à l'emploi qui progresse, mais une extraction annuelle de granulats en repli de 8% qui contribue néanmoins à 9,9% de la production nationale

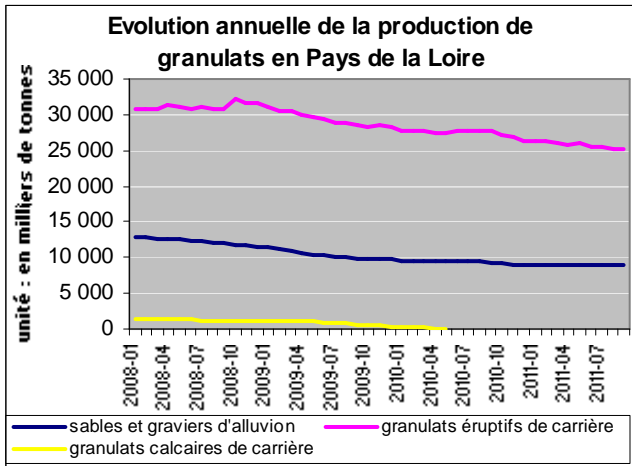
En septembre 2011, 3 480 milliers de tonnes de granulats ont été extraits en Pays de la Loire, en recul de 3,3 % par rapport au mois de septembre 2010.

Sur 12 mois, 34 060 milliers de tonnes ont été produits dans la région : 25 180 milliers de tonnes de sables et graviers d'alluvion et 8 880 milliers de tonnes de granulats éruptifs de carrière. Le volume des extractions est en repli de 8 %, alors qu'on note une stabilité au niveau national. En cumul annuel, la contribution de la région à la production nationale de granulats est ainsi passée à 9,9 % en septembre 2011 (contre 10,7 % en septembre 2010). Cette part est de 24,4 % pour les granulats éruptifs de carrière et de 6,3 % pour les sables et graviers d'alluvion.

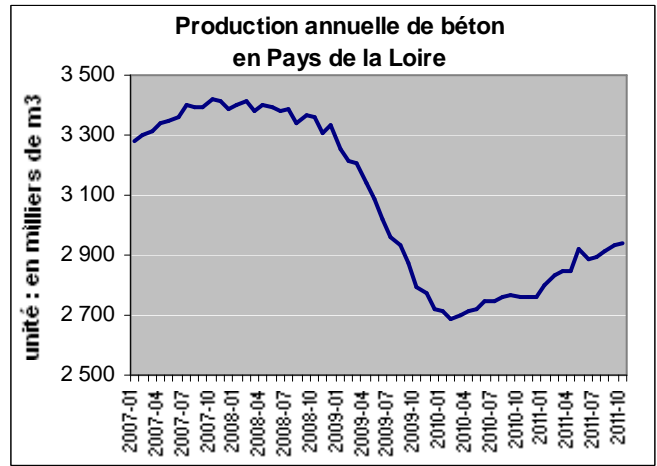
Au cours du mois d'octobre 2011, 266 milliers de m<sup>3</sup> de béton prêt à l'emploi, c'est à dire élaborés dans des installations fixes (centrales), ont été produits dans la région des Pays de la Loire. Par rapport au mois d'octobre 2010, il s'agit d'une progression régionale de 2,3 % à comparer au -0,7 % observé au niveau national.

Sur un an, ce sont 2 939 milliers de m<sup>3</sup> qui ont été fabriqués, ce qui représente une évolution orientée à la hausse de 6,4 % en année glissante et permet de retrouver un niveau proche de celui de l'été 2009.

Au cours des 12 derniers mois, la région a concentré 7,3 % de la production nationale de béton prêt à l'emploi.



Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire



Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

### Commercialisation des logements neufs : un très fort nombre de mises en vente observé dans le collectif au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 et une remontée à 59 % des investissements locatifs

On enregistre 213 mises en vente dans l'individuel au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011. Sur douze mois, 881 maisons ont été mises en vente, soit un repli de 7 % en année glissante moins marqué que les -11 % du niveau national.

Dans l'individuel, on ne comptabilise que 171 réservations ce trimestre. Sur douze mois, la commercialisation se contracte de 13 % avec 890 ventes, un retrait moins prononcé que les -23 % observés nationalement.

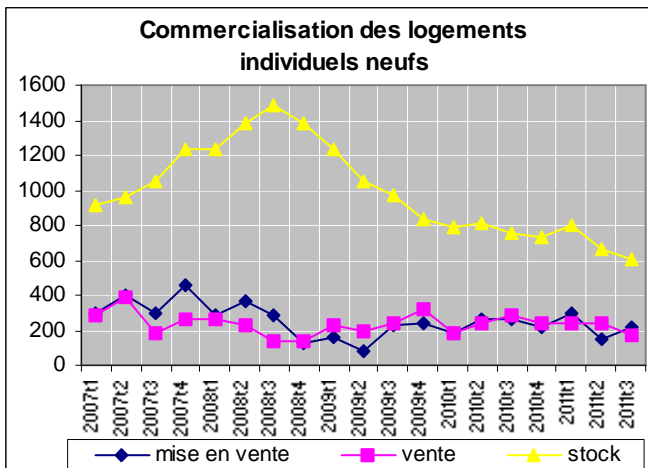
L'encours est de 608 maisons fin septembre 2011 ; un repli de 19 % plus accentué que la tendance nationale (-6 %).

Par anticipation de conditions fiscales Scellier moins favorables en 2012, l'investissement locatif total (ind. + coll.) remonte à 59 % contre 45 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011.

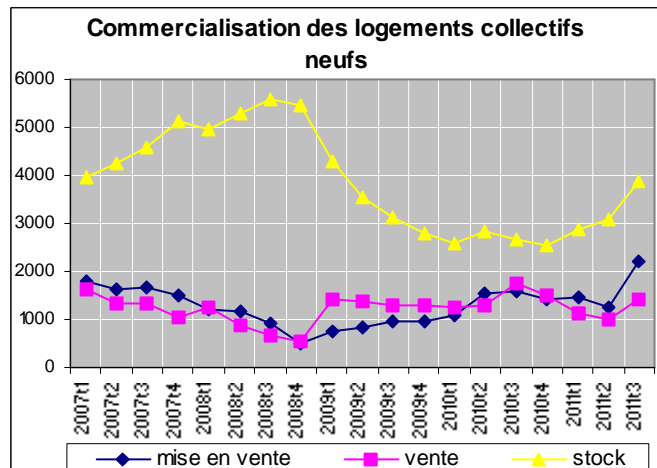
Les mises en vente dans le collectif atteignent un record avec 2 216 appartements, soit une poussée de 38 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010, plus marquée que les +14 % du niveau national. Sur 12 mois, le nombre de mises en vente est une hausse de 22 % avec 6 361 logements, un niveau supérieur aux +11 % observés nationalement.

Le nombre de réservations se reprend dans le collectif avec 1 409 ventes. L'activité reste néanmoins en repli de 19 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010 (-12 % France entière). Sur douze mois, ce sont 5 049 ventes qui ont été réalisées, un recul de 10 % proche de la moyenne nationale.

L'encours est de 3 879 appartements fin septembre 2011 : 46 % de plus en un an, contre +18 % au niveau national.



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire



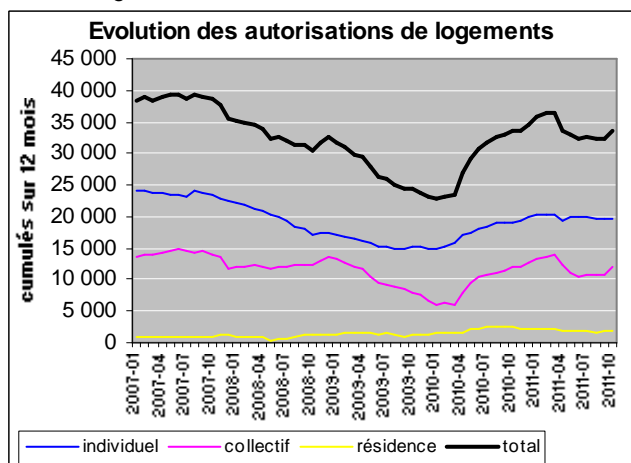
Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

## Construction de logements : au cours des 12 derniers mois, 32 075 logements ont été mis en chantier, une activité soutenue impulsée en partie par la construction de logements collectifs

De novembre 2010 à octobre 2011, 33 471 logements ont été autorisés, un niveau proche de celui observé entre mai 2007 et avril 2008. Comparés à la période novembre 2007 à octobre 2008, ces chiffres sont en progression de 9,6 %, contre +4,7 % au niveau national.

La région des Pays de la Loire concentre 6,6 % des autorisations délivrées en France au cours des 12 derniers mois.

Parmi ces autorisations, on comptabilise 19 510 logements individuels, 12 179 logements collectifs et 1 783 logements en résidence. Le poids de l'individuel est ainsi de 58 % dans la région contre 50 % au niveau national.



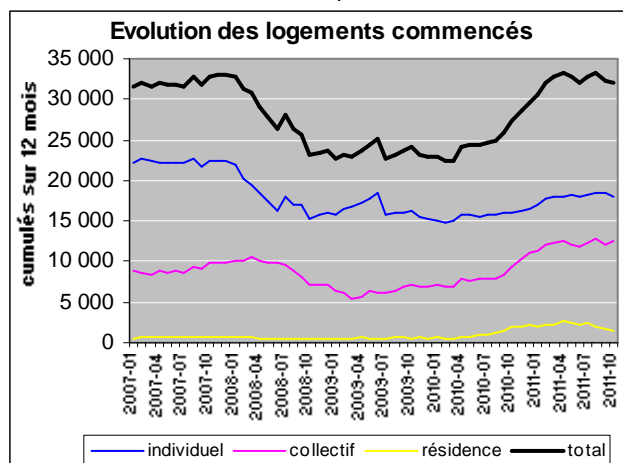
Source : Sitadel@2 / DREAL Pays de la Loire

Nota : Valeurs en date de prise en compte - Les chiffres du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 intègrent un rattrapage de collecte depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 sur la région nantaise, les chiffres cumulés sur 12 mois sont donc imparfaits pour la période mars 2009 à juin 2011. Octobre 2011 intègre un rattrapage de 4 mois pour Nantes.

De novembre 2010 à octobre 2011, 32 075 logements ont été commencés, un niveau proche des valeurs observées en 2007. Comparées à la période novembre 2007 à octobre 2008, les mises en chantier sont en progression de 39 %, contre un repli de 2,7 % au niveau national.

La région des Pays de la Loire concentre 8,1 % des logements commencés en France au cours des 12 derniers mois.

Parmi ces mises en chantier, on comptabilise 18 097 logements individuels, 12 463 logements collectifs et 1 505 logements en résidence. Le poids de l'individuel est ainsi de 56 % contre 67 % trois ans plus tôt.



Source : Sitadel@2 / DREAL Pays de la Loire

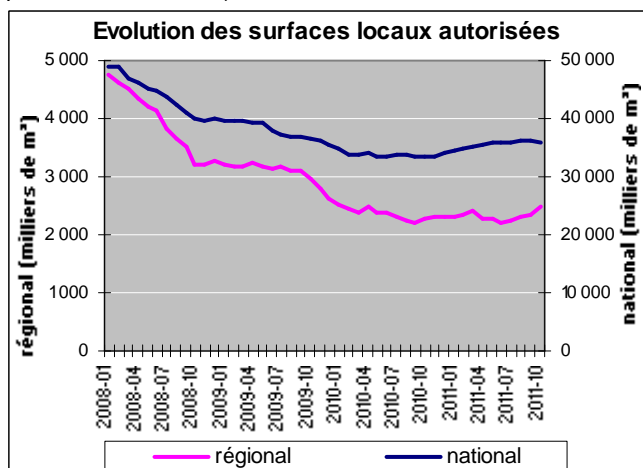
## Construction de locaux : une activité assez stable, mais à un niveau bas ; la région reste néanmoins dynamique par rapport au territoire national et concentre 8,5 % des surfaces de locaux créées

De novembre 2010 à octobre 2011, 2 499 milliers de m<sup>2</sup> de locaux ont été autorisés dans la région, un chiffre relativement stable depuis début 2010.

La région concentre 7 % des surfaces de locaux autorisées en France au cours des 12 derniers mois.

Parmi ces surfaces autorisées, 23,7 % concernent des locaux de service public, 21 % des bâtiments d'industrie, 17,1 % l'activité de commerce, 13,8 % des bureaux, 11,7 % des entrepôts ... On note une progression importante pour les bureaux et l'industrie et un fort recul dans l'agriculture.

La région se démarque par une contribution élevée aux surfaces de locaux créées dans l'industrie (11,5 % de la production nationale).



Source : Sitadel@2 / DREAL Pays de la Loire

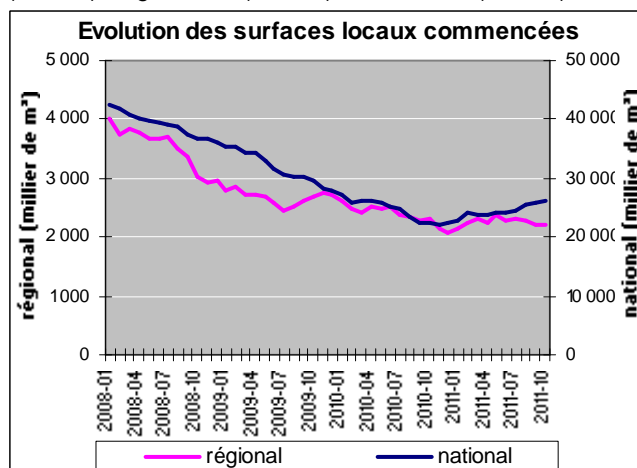
Nota : Valeurs en date de prise en compte - Les chiffres du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 intègrent un rattrapage de collecte depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 sur la région nantaise, les chiffres cumulés sur 12 mois sont donc imparfaits pour la période mars 2009 à juin 2011. Octobre 2011 intègre un rattrapage de 4 mois pour Nantes.

De novembre 2010 à octobre 2011, 2 208 milliers de m<sup>2</sup> de locaux ont été commencés dans la région, un chiffre stable depuis début un an, mais à un niveau assez bas.

La région concentre 8,5 % des surfaces de locaux mises en chantier en France au cours des 12 derniers mois.

Parmi ces surfaces commencées, 21,5 % concernent des locaux de service public, 21,2 % des bâtiments d'industrie, 16 % l'activité de commerce, 13,8 % des entrepôts, 10,7 % des bureaux ... On note une forte progression pour l'industrie et les entrepôts et un recul pour les bureaux.

La région présente une contribution importante aux surfaces de locaux créées nationalement dans l'artisanat (12,6 %), l'agriculture (11,5 %) et l'industrie (10,3 %).



Source : Sitadel@2 / DREAL Pays de la Loire

## Les aides à la construction ou à la rénovation de logements

### Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+) : la région reste la plus dynamique du territoire national, mais présente néanmoins un nombre de prêts aidés en fort recul au premier semestre 2011

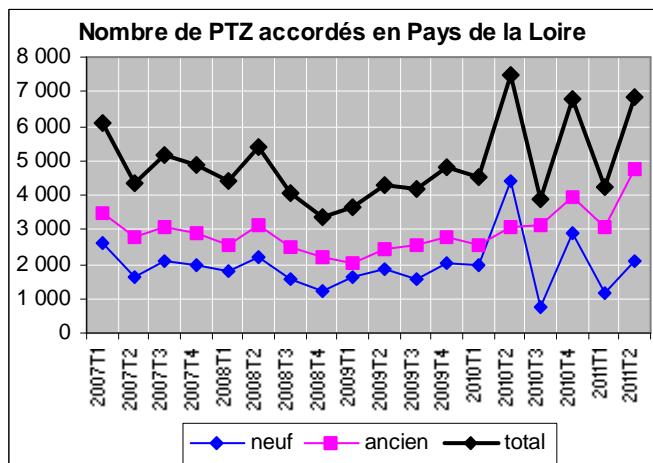
Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, 6 856 PTZ+ ont été accordés dans la région (4<sup>ème</sup> place régionale), soit 7,0% des prêts attribués en France. La région est la plus dynamique avec 19,5 prêts accordés pour 1 000 habitants contre 15,9 pour 1 000 au niveau national.

Sur les 6 premiers mois de l'année 2011, 11 076 PTZ+ ont été délivrés, soit 8 % de moins qu'au premier semestre 2010. Ce recul est d'autant plus important que 21 % des PTZ 2011 émanent de demandeurs qui n'étaient pas éligibles à cette aide avec l'ancien dispositif (suppression des conditions de ressources depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011).

La part des aides accordées dans le neuf est de 30,8 % pour la région, soit 5 points de plus que le niveau national.

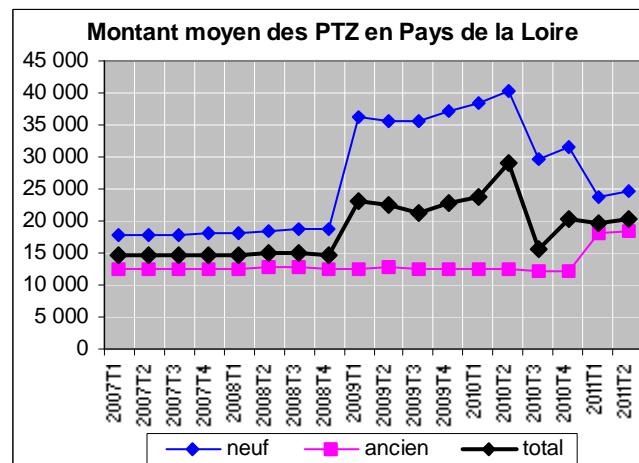
Le montant moyen des PTZ+ au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 est de 20 450 € en Pays de la Loire. Ce montant est inférieur de 14 % au montant moyen national (23 370 €).

Des écarts importants existent selon le critère 'neuf/ancien' et la performance énergétique des logements. Le prêt aidé est ainsi en moyenne de 18 580 € dans l'ancien (seulement 9 680 € pour l'ancien avec une mauvaise performance énergétique) contre 24 660 € dans le neuf (42 715 € pour le neuf avec label BBC). Le montant moyen du prêt dans l'ancien est en progression d'environ 50 % avec le PTZ+. Pour le neuf, il est inférieur aux valeurs de 2009 et 2010 qui avaient été dopées par des majorations, mais supérieur d'environ 30 % aux montants octroyés avant 2009.



Source SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

Nota : doublement du montant du PTZ dans le neuf de janvier 2009 à juin 2010 et majoration de 50% au 2<sup>ème</sup> semestre 2010. Depuis janvier 2011, nouveau mode de calcul avec la mise en place du PTZ+ et suppression des conditions de ressources.



Source : SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

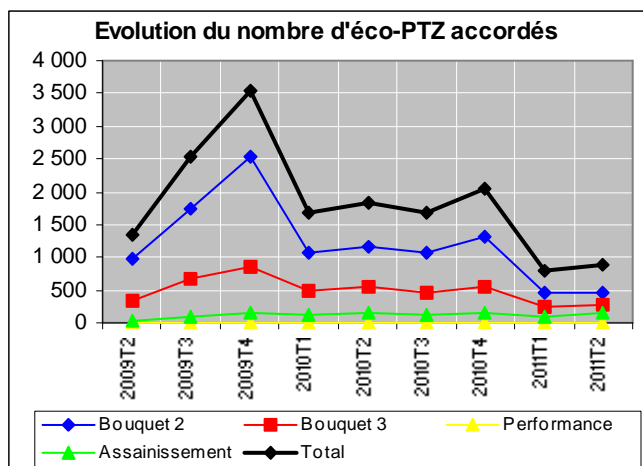
### Prêt écologique à Taux Zéro (éco-PTZ) : la région concentre 9,3 % des éco-PTZ accordés au cours des 12 derniers mois, mais les demandes régionales comme nationales ont fortement chuté en 2011

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, seules 881 aides ont été délivrées en Pays de la Loire et 9 958 pour le national. Comparé au même trimestre de 2010, le 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 affiche une chute de 50 %, mais comparé au trimestre précédent, on observe une progression de 11 % sur la région.

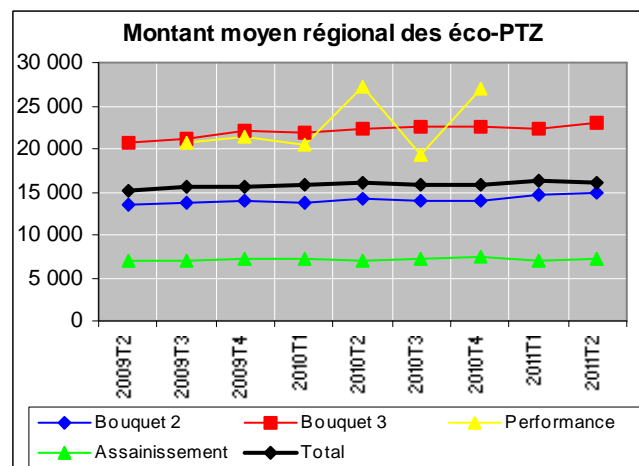
Sur les 12 derniers mois, 5 380 éco-PTZ ont été accordés en Pays de la Loire, soit 9,3 % des prêts écologiques accordés en France. Ceci représente une résidence principale aidée sur 284 dans la région, contre 1 sur 466 au plan national. La majorité des aides (89,5 %) concerne un bouquet de travaux améliorant la performance énergétique du logement. Dans 10,2 % des cas, il s'agit de travaux d'assainissement non collectif.

Le montant global des éco-prêts accordés en région Pays de la Loire est en léger repli au 2<sup>nd</sup> trimestre 2011 à 15 970 €. Sur douze mois, la moyenne de l'aide est de 15 940 €, soit 6 % de moins que les 16 880 € observés au niveau national.

Des écarts importants sont observés selon les opérations réalisées, de 7 200 € pour un assainissement non collectif, à 22 640 € pour un bouquet avec 3 travaux, en passant par 14 160 € pour un bouquet avec 2 travaux. Ces écarts proviennent des plafonds réglementaires qui sont de 10 000 € pour un assainissement non collectif, 20 000 € pour un bouquet de 2 travaux et 30 000 € dans les autres cas.



Source : SGFGAS - éco-PTZ / DREAL Pays de la Loire



Source : SGFGAS - éco-PTZ / DREAL Pays de la Loire

## Amélioration du parc privé : un fort repli du nombre de logements financés par l'ANAH

D'octobre 2010 à septembre 2011, 514 logements propriétaires bailleurs, 3 188 logements propriétaires occupants et 160 logements en copropriétés ont été financés, soit un total de 3 862 logements.

En cumul annuel, le nombre de logements aidés est en net repli : -50,2 % pour les propriétaires bailleurs et -36,7 % pour les propriétaires occupants.

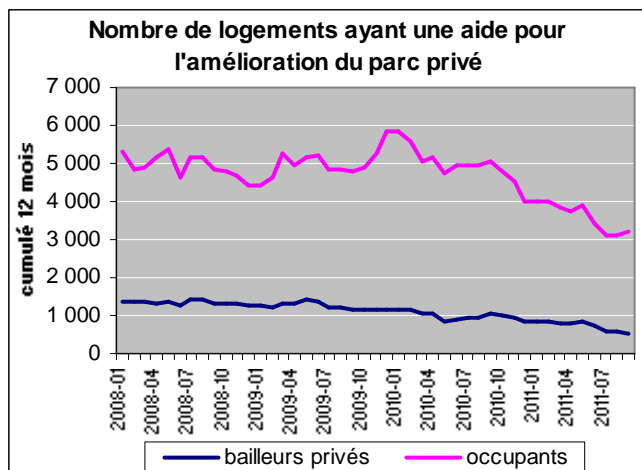
Sur les 12 derniers mois, la région concentre 3,6 % des logements français financés pour des propriétaires bailleurs et 8 % pour des propriétaires occupants.

Pour l'année 2011, l'objectif est de financer la rénovation de 2 880 logements en Pays de la Loire. Cette cible inclut 2 419 propriétaires occupants et 461 bailleurs privés.

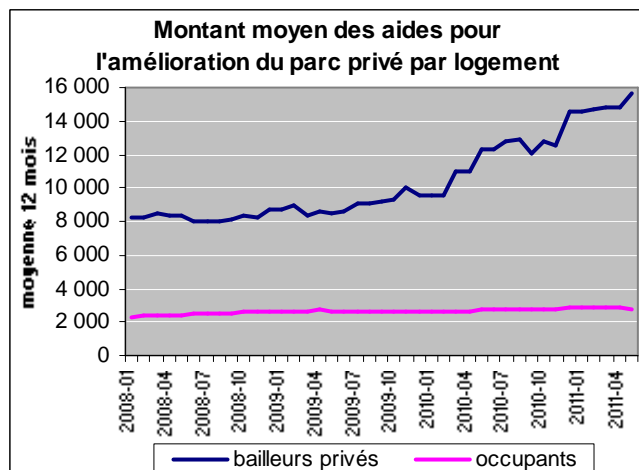
De juin 2010 à mai 2011, le montant moyen des aides attribuées aux propriétaires bailleurs pour l'amélioration de leur logement est de 15 688 € par logement (37 % des travaux). Ce montant est de 2 781 € (32 % des travaux) pour les propriétaires occupants. Les montants régionaux sont très proches du niveau national. Ce montant est stable pour les propriétaires occupants mais en progression de plus de 25 % pour les propriétaires bailleurs.

Sur les 12 derniers mois, la dotation globale a été de plus de 23 millions d'euros et 46 % des aides ont été allouées à des propriétaires occupants.

Pour l'année 2011, la dotation financière allouée pour la rénovation du parc privé est de 17,985 millions d'euros avec une cible de 52 % pour les propriétaires occupants.



Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire



Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

## Logement locatif social : le nombre de logements sociaux financés demeure à un niveau élevé, malgré un repli provenant du recul des prêts locatifs sociaux

De décembre 2010 à novembre 2011, 6 074 nouveaux logements sociaux ont été financés dans la région des Pays de la Loire, contre 7 081 sur les 12 mois précédents. Il s'agit d'un recul annuel de 14 %, même si le niveau reste important. La contribution de la région à cette nouvelle offre nationale est de 5,6 %, contre 6,3 % un an plus tôt.

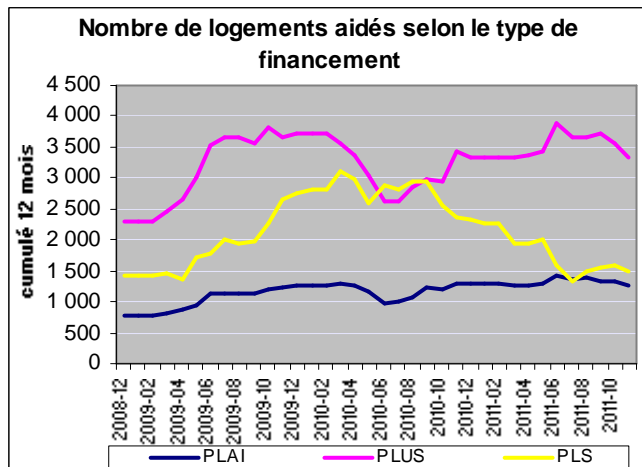
Parmi ces aides, 21 % concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes. 55 % des aides sont des prêts locatifs à usage social plus (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 24 % restant sont des prêts locatifs sociaux (PLS) qui correspondent à des niveaux de ressources et loyers supérieurs au PLUS.

Pour l'année 2011, les objectifs fixés à la région des Pays de la Loire sont de financer 6 324 logements sociaux dont 4 184 avec un financement PLAI ou PLUS.

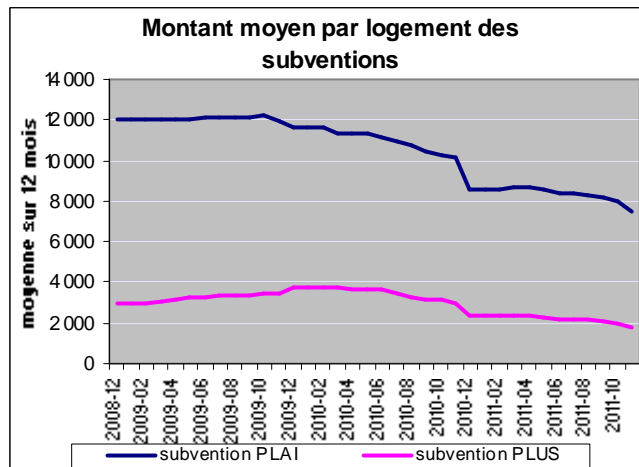
Les financements d'un logement social donnent lieu à une aide directe de l'État (subvention pour PLAI et PLUS ou prêt pour PLS) accompagnée d'autres avantages plus conséquents : TVA réduite (5,5 %), exonération de taxes foncières, taux d'intérêt préférentiels et aide personnalisée au logement (APL) pour le ménage entrant.

Le montant moyen des aides budgétaires est de 3 395€ pour les 12 derniers mois ; 7 527 pour les PLAI et 1 809 pour les PLUS. Ces aides sont respectivement en recul de 26 % et 39 % sur un an. Entre territoires de la région comme au niveau national, les montants moyens des subventions sont différents en fonction des marchés fonciers et des caractéristiques des opérations.

Pour l'année 2011, la dotation financière allouée pour la réalisation de logements sociaux (PLAI et PLUS) en Pays de la Loire est de 14,23 millions d'euros.



Source : Sisal-Galion / DREAL Pays de la Loire



Source : Sisal-Galion / DREAL Pays de la Loire

## Le financement du logement

**Taux d'intérêt : les taux d'intérêt progressent en octobre 2011 après une pause au cours de l'été. La hausse sur 1 an est de 0,5 point pour les taux fixes qui restent néanmoins à un niveau peu élevé**

En octobre 2011, les taux d'intérêt fixe médians pratiqués en région nantaise sont de 3,8 % pour les prêts immobiliers sur 15 ans, 4 % pour une durée de 20 ans et 4,15 % sur 25 ans. Ces taux sont en progression de 0,1 à 0,15 point par rapport au mois de septembre. Sur un an, la progression est plus forte, elle est comprise entre 0,45 et 0,50 point selon la durée du prêt demandé.

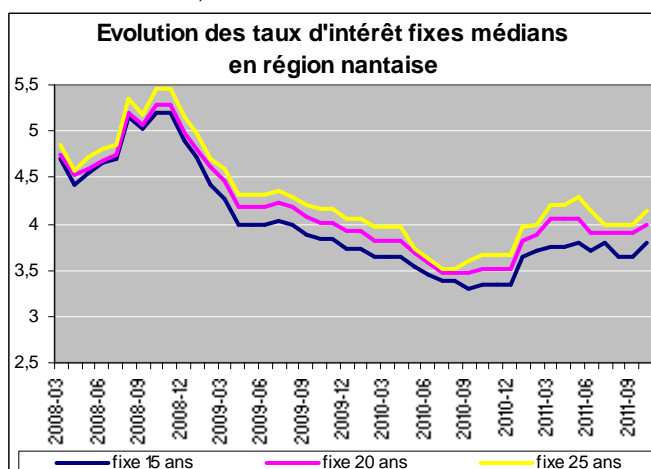
Hors frais d'assurance, un prêt de 150 000 € sur 20 ans induit donc une mensualité de 909 € en octobre 2011.

Avec les taux pratiqués en octobre 2010, cette mensualité aurait été de 871 €, soit 38 € (4 %) de moins. Vu autrement, un an plus tôt, pour un même coût de crédit (mensualité de 909 €), il était possible d'emprunter 156 500 € soit 6 500 € de plus sur 20 ans. De la même manière, pour un montant emprunté (150 000 €) et une mensualité identique (909 €), un emprunt en octobre 2010 ne se serait échelonné que sur 18 ans et 10 mois, soit 14 mois de moins.

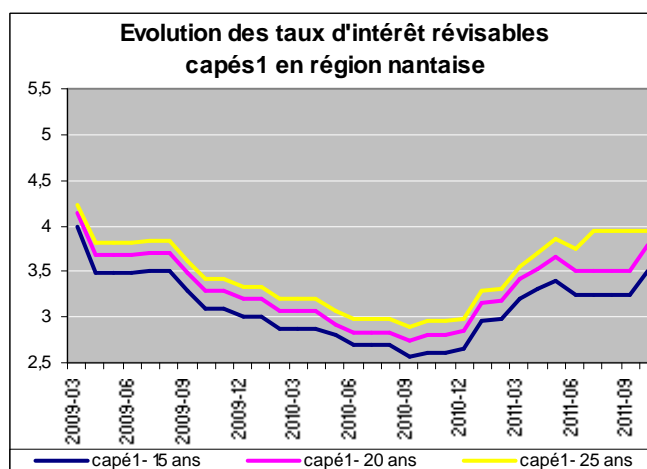
En octobre 2011, le taux d'intérêt médian en variable capé1 (qui ne peut augmenter et baisser de plus de 1 point) est de 3,51 % sur 15 ans, 3,79 % sur 20 ans et 3,95 % sur 25 ans en région nantaise. Les taux variables capés 1 sont donc inférieurs de 0,2 à 0,3 point aux taux fixes. Comparés à septembre, ces taux ont progressé de 0,25 à 0,3 point pour une durée de 15 ou 20 ans, mais sont restés stables sur 25 ans.

Les taux variables ont des évolutions proches des taux fixes, les taux d'octobre 2011 sont donc logiquement supérieurs à ceux d'octobre 2010. On constate néanmoins que les taux variables capés 1 ont progressé plus fortement que les taux fixes : 0,9 à 1 point selon la durée.

Pour un prêt de 150 000 € avec une mensualité de 909 €, le taux fixe engendre une durée de 20 ans. Pour un taux variable cette durée se situera entre 17 ans 7 mois et 22 ans 2 mois selon l'évolution des taux d'intérêts.



Source : Meilleur-taux.com / DREAL Pays de la Loire



Source : Meilleur-taux.com / DREAL Pays de la Loire

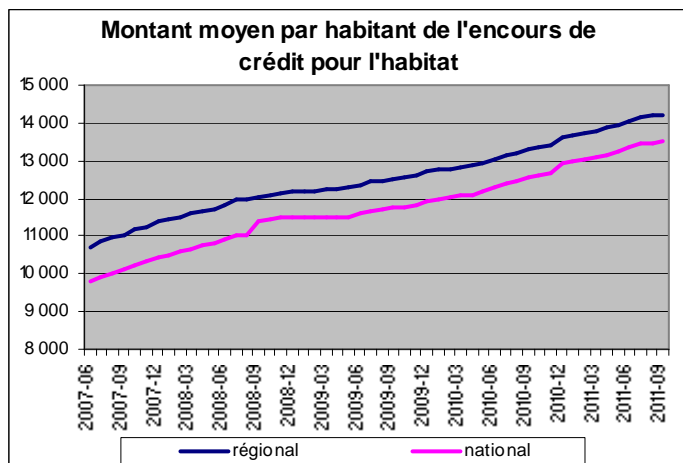
**L'endettement des ménages : le poids de l'endettement lié à l'habitat a progressé de 7,1 % en un an et représente dorénavant 57,5 % des encours de crédits contractés**

Le poids des encours de crédit destinés à l'habitat en Pays de la Loire est de 50,34 milliards d'euros en septembre 2011. Rapporté à la population ligérienne, l'endettement par habitant est de 14 229 € dans la région contre 13 530 € au niveau national. Cet écart de 5,2 % s'explique en partie par un taux de propriétaires plus important dans la région que sur le reste du territoire national (64,2 % contre 57,9 %).

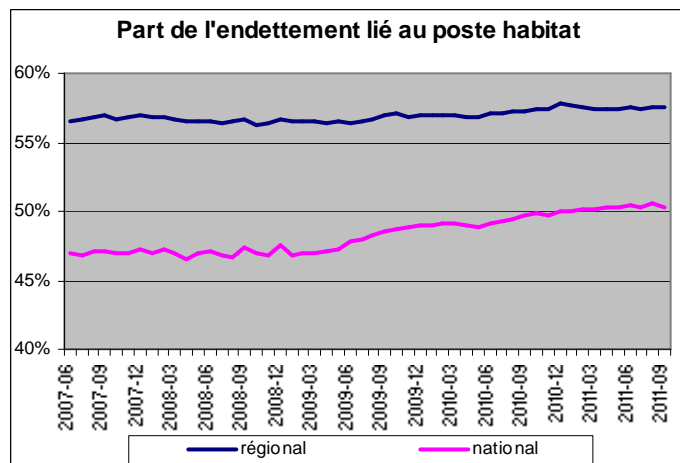
En un an, le montant régional des encours de crédits pour l'habitat a progressé de 7,1 % contre 7,9 % France entière.

En septembre 2011, la part des encours de crédit destinés à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 57,5 %. Cette part est en progression de 0,2 point par rapport au mois de septembre 2010.

La part des encours de crédit pour l'habitat est beaucoup plus importante dans la région que sur le reste du territoire national où elle s'établit à 50,3 %. L'écart entre la région et France entière tend néanmoins à se réduire, il était de 9,8 points il y a 4 ans et il n'est plus que de 7,2 points.



Source : Banque de France / DREAL Pays de la Loire



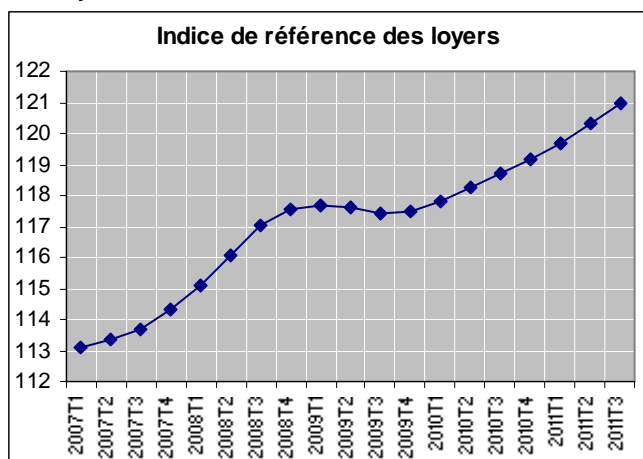
Source : Banque de France / DREAL Pays de la Loire

## Indices de prix nationaux

### Les indices nationaux de revalorisation des loyers : une progression annuelle de 1,90 % pour l'indicateur de référence des loyers et 2,56 % pour l'indice des loyers commerciaux

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, l'indicateur de référence des loyers s'établit à 120,95 points soit une progression de 1,9 % en un an. Cette évolution est la plus élevée depuis les 2,2 % observés au 1<sup>er</sup> trimestre 2009.

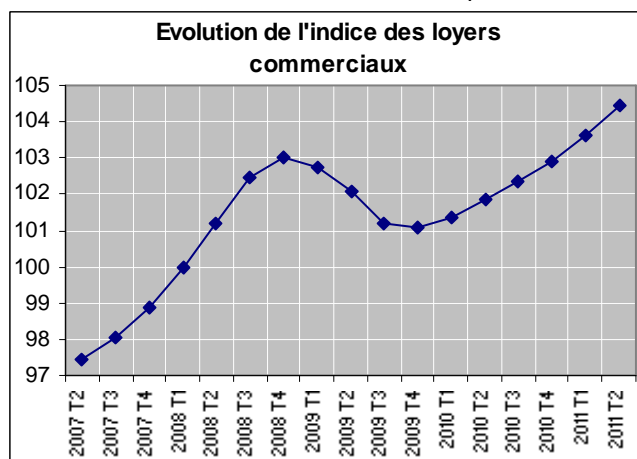
Cet indice se substitue depuis le 1er janvier 2006, à l'indice du coût de la construction (ICC) pour la révision des loyers du parc privé. Il peut s'appliquer aux baux en cours, à l'initiative du bailleur, si une clause du contrat de location le mentionne. La date d'application est alors celle indiquée dans le bail ou à défaut la date anniversaire de la signature. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.



Source : INSEE - MEDDTL / DREAL Pays de la Loire (base 100 au 4<sup>ème</sup> trimestre 1998)

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 l'indice des loyers commerciaux s'établit à 104,44 points, soit une progression de 2,6 % en un an. Cette évolution est la plus élevée depuis les fortes hausses enregistrées en 2008 (4 % annuel environ).

Cet indice a été mis en place en 2008 et remplace progressivement l'indice du coût de la construction utilisé pour la révision des loyers commerciaux. Il s'applique aux locataires commerciaux et artisans inscrits au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Il est calculé à partir de 3 indices : l'indice des prix à la consommation hors tabac et loyers pour 50 % - l'indice du coût de la construction pour 25 % - l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur pour 25 %.

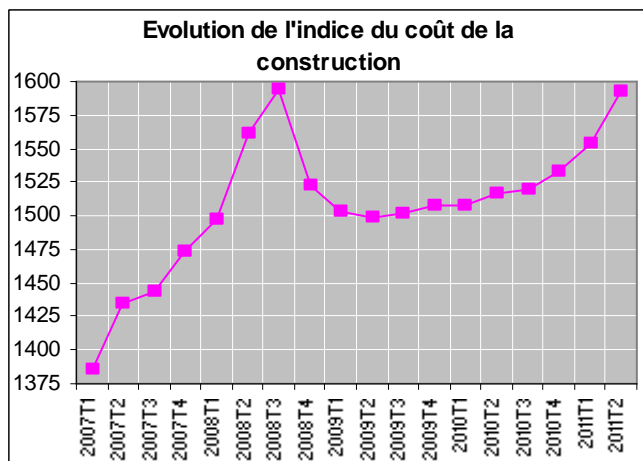


Source : INSEE - MEDDTL / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008)

### Les indices nationaux de prix : une forte progression des prix au 2<sup>nd</sup> trimestre 2011 pour le neuf, comme pour les travaux d'entretien - amélioration

L'indice du coût de la construction atteint 1 593 points au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, soit un niveau équivalent au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008. La progression annuelle est de 5,01 % soit l'augmentation la plus forte depuis celle observée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008.

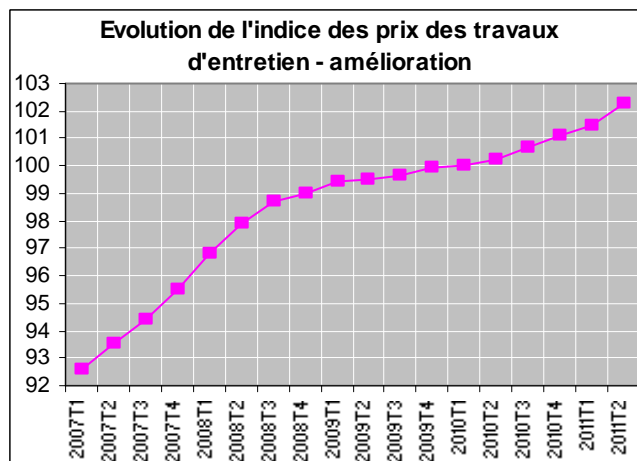
Cet indice permet de suivre l'évolution des prix des marchés de construction des logements neufs. Il est fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le prix de revient des logements (charge foncière, frais annexes de promotion, frais financiers, ...).



Source : INSEE - MEDDTL / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 4<sup>ème</sup> trimestre 1953)

L'indice des prix des travaux d'entretien - amélioration atteint 102,24 points au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011. La progression corrigée des variations saisonnières est de 0,7 % par rapport au trimestre précédent ( plus forte hausse depuis le troisième trimestre 2008) et de 2 % en 1 an.

Cet indice mesure l'évolution des prix hors taxes pratiqués par les entreprises ou les artisans de la construction, pour leurs travaux d'entretien et d'amélioration des logements. Les évolutions de cet indice reflètent les effets de multiples facteurs tels que les coûts salariaux, le coût des matériaux, la productivité et l'efficacité des entreprises ainsi que les marges pratiquées.



Source : MEDDTL / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2010)



## Tableau de Synthèse :

indicateurs	dernière observation			évolution	
	période	valeur	contribution nationale	M / M-12 ou T / T-4	12 mois
<b>Démographie des entreprises</b>					
- création entreprises de construction	2011T3	712	4,0%	1,6%	-4,9%
- cessation entreprises de construction	2011T2	139	3,9%	3,0%	-2,7%
- création entreprises d'activité immobilière	2011T3	204	5,1%	3,0%	13,3%
- cessation entreprises d'activité immobilière	2011T2	18	4,9%	-19,6%	-30,8%
<b>Emploi</b>					
- demandeurs d'emploi, secteur de la construction	2011T3	16 885	non disponible	4,4%	
- demandeurs d'emploi, secteur de l'activité immobilière	2011T3	1 268	disponible	-3,0%	
<b>Activité</b>					
- production de béton prêt à l'emploi ( en milliers de m3)	oct-11	266	7,3%	2,3%	6,4%
- production de granulat (en milliers de tonnes)	sept-11	3 480	10,4%	-3,3%	-8,0%
- mise en vente de logements collectifs	2011T3	2 216	8,3%	38,3%	22,3%
- ventes de logements collectifs	2011T3	1 409	5,9%	-18,9%	-9,6%
- nombre de logements autorisés	nov-10 - oct-11	33 471	6,6%	non disponible	
- nombre de logements commencés	nov-10 - oct-11	32 065	8,1%	non disponible	
- surface de locaux autorisés (en millier de m²)	nov-10 - oct-11	2 499	7,0%	non disponible	
- surface de locaux commencés (en millier de m²)	nov-10 - oct-11	2 208	8,5%	non disponible	
<b>Les aides à la construction ou rénovation de logements</b>					
- nombre de PTZ+	2011T2	6 856	7,0%	-8,7%	3,9%
- nombre d'éco-PTZ	2011T2	881	8,8%	-49,4%	-43,9%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	oct-10 - sept-11	3 862	6,8%		-42,0%
- nombre de financement de logements sociaux	dec-10 - nov-11	6 074	5,6%		-14,2%
<b>Le financement du logement</b>					
- taux d'intérêt fixe sur 20 ans	oct-11	4,00%		+0,5 point	
- encours de crédit pour l'habitat ( en millions d'euros)	sept-11	50 344	6,0%	7,1%	
<b>Indices de prix nationaux</b>					
- indice de référence des loyers	2011T3	120,95		1,9%	
- indice des loyers commerciaux	2011T2	104,44		2,6%	
- indice du coût de la construction	2011T2	1 593		5,0%	
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2011T2	102,24		2,0%	

### Pour en savoir plus sur :

Le PTZ : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/le-pret-a-taux-zero-plus-r893.html>

L'éco-PTZ : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/l-eco-pret-a-taux-zero-r726.html>

La commercialisation des logements neufs :

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/evolution-regionale-de-la-a11.html>

Prochaine parution de la note de conjoncture Construction-Logement : mars 2012

Rédaction et mise en forme :

Philippe PIROT

philippe.piroton@developpement-durable.gouv.fr

La conjoncture  
Construction-Logement

Service connaissance des  
territoires et évaluation  
Division de l'observation des  
études et des statistiques

34 Place Viarme- BP 32 205  
44022 NANTES Cedex 1  
Tél. 02 40 99 58 13

Directeur  
de la publication :  
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 - 0025

☐ DREAL 2012