

automne 2013 : malgré quelques signes encourageants, l'activité économique continue de se dégrader

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Décembre
2013

Au 3^{ème} trimestre 2013, on note un recul annuel des créations d'entreprises de 2 % dans le secteur de la construction ; cette baisse émane des auto-entreprises, les autres entreprises progressant.

La dégradation du marché du travail se poursuit avec un repli de 2 % des emplois salariés (hors chefs d'entreprises et intérim) dans les entreprises de la construction et de l'activité immobilière. En septembre 2013, les demandeurs d'emploi dans les métiers de la construction ont progressé de 11,3 % sur un an et ceux des activités immobilières de 8,5 %.

L'extraction de granulats et le marché du béton prêt à l'emploi présentent un 3^{ème} trimestre 2013 en hausse comparés au 3^{ème} trimestre 2012, mais sur un an l'activité recule légèrement.

Les mises en chantier de logements d'août à octobre 2013 affichent un repli de 9 %, après une timide reprise au printemps. Les autorisations qui avaient bien résisté jusqu'au printemps accusent un recul de 39 % sur les 3 derniers mois qui touche particulièrement le collectif.

Du côté de la commercialisation des logements neufs, les mises en ventes sont en recul de 24 % sur le 3^{ème} trimestre et de 18 % sur un an dans le collectif. Les ventes affichent un recul annuel de 7 % et se situent 14 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années. Les mises en vente s'ajustent donc sur les ventes ce trimestre et permettent à l'encours de logements proposés à la vente de se stabiliser mais à un niveau très élevé dans le collectif.

Avec la mise en place de la nouvelle réglementation 2013 (performance énergétique obligatoire – conditions de ressources plus strictes ...) le nombre de PTZ délivré a chuté de 61 % entre le 1^{er} semestre 2012 et le 1^{er} semestre 2013. Le nombre d'éco-PTZ est en légère progression sur un an.

Sur 12 mois, le nombre de logements aidés pour une amélioration de l'habitat est stable, mais avec un niveau de dotation qui progresse fortement. Le nombre de logements sociaux financés recule de 19,5 % en année glissante en lien avec la seule baisse du nombre des prêts locatifs sociaux (PLS).

Après des taux d'intérêt historiquement bas au printemps, les taux ont légèrement progressé mais demeurent 0,1 à 0,3 point en dessous des taux pratiqués un an auparavant.

Appareil productif

Démographie des entreprises : un recul des créations dans le secteur de la construction qui provient de la forte baisse des auto-entreprises ... les autres créations progressant

De l'octobre 2012 à septembre 2013, 3 098 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction. Ce chiffre est en repli de 2 % sur un an. Pour le seul 3^{ème} trimestre 2013 on compte 640 créations, soit 10,9 % de moins qu'au 3^{ème} trimestre 2012. Ce recul émane des créations d'auto-entreprises qui se contractent de 35 %, alors que les autres créations progressent de 23 %.

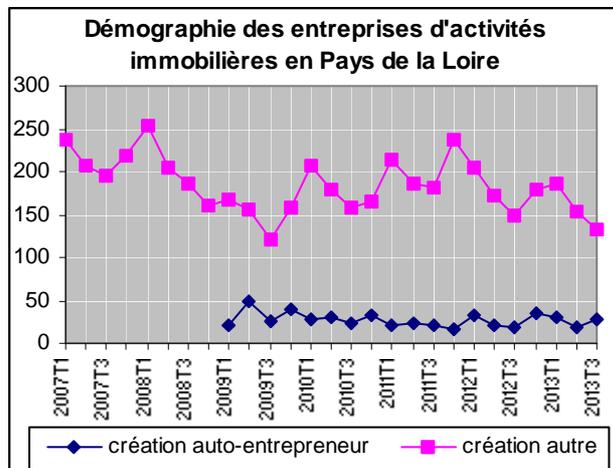
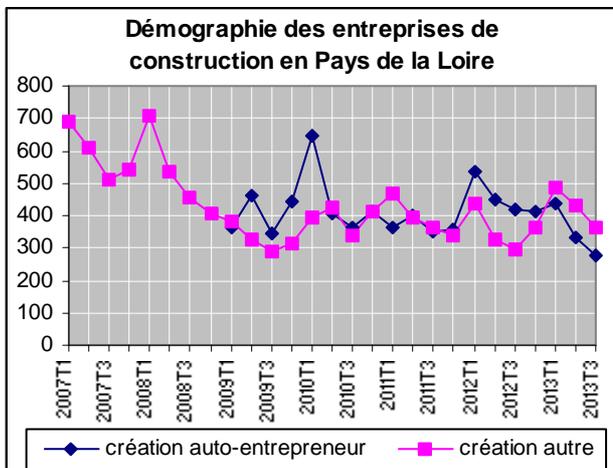
Sur 12 mois, 47,0 % des créations du secteur concernent une auto-entreprise (9 points de moins en un an), soit 2,5 points de plus que France entière.

Sur 12 mois, la région des Pays de la Loire concentre 3,9 % des créations nationales d'entreprises du secteur de la construction.

De l'octobre 2012 à septembre 2013, 762 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, ce chiffre est en baisse de 10,5 % en année glissante. Pour le seul 3^{ème} trimestre 2013, on enregistre 161 créations sur la région, soit un recul de 3,6 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2012.

Sur 12 mois, 14,6 % des créations ont pour origine une auto-entreprise. Cette part est en progression de 4 points sur un an et se situe dorénavant au même niveau que la moyenne nationale (14,5 %).

Sur 12 mois, la région des Pays de la Loire concentre 5,0 % des créations nationales d'entreprises du secteur des activités immobilières.

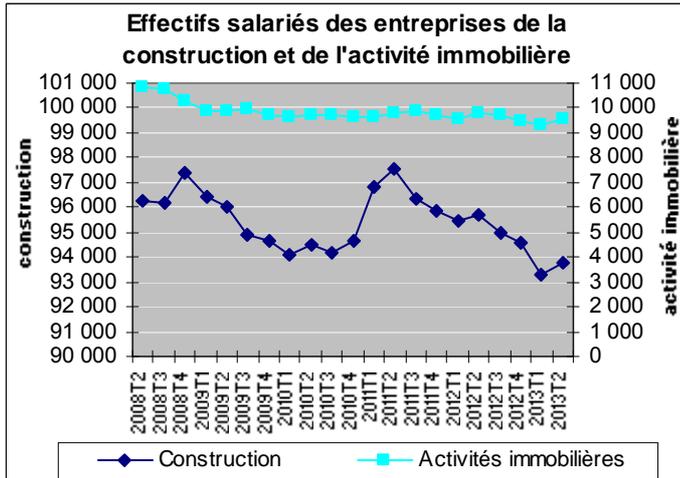


Source : INSEE (créations : répertoire Sirene) / DREAL des Pays de la Loire
Nomenclature d'activités françaises (NAF), section F pour la construction et section L pour les activités immobilières

Emploi

Marché du travail : le nombre d'emplois salariés recule de 2 % sur un an ; le nombre de demandeurs d'emplois progresse de 12 % dans le secteur de la construction et 5 % pour les activités immobilières

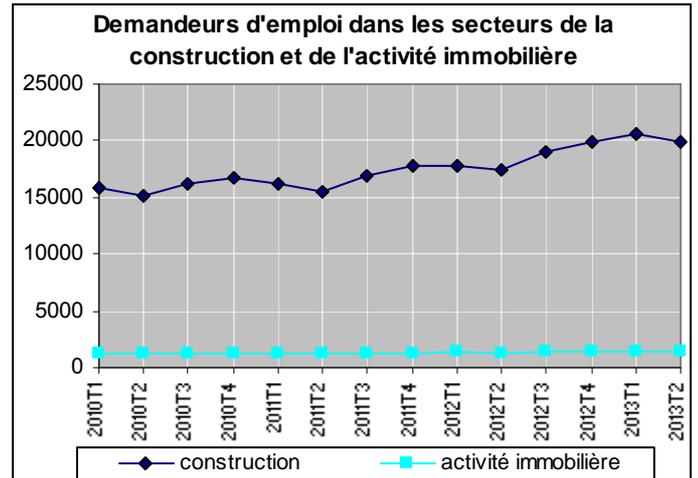
A la fin du 2^{ème} trimestre 2013, l'Acoss comptabilisait 93 734 emplois salariés (hors chefs d'entreprise et intérim) dans le secteur de la construction. En glissement annuel, le nombre d'emplois est en repli de 2,1 % dans la région contre +0,9 % au plan national. Le secteur de la construction concentre 9,3 % de l'emploi salarié privé hors agriculture de la région. Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 9 528 emplois salariés (hors chefs d'entreprise et intérim) fin juin 2013, soit un repli de 2,3 % en année glissante. Le secteur de l'activité immobilière pèse pour 0,9 % de l'emploi salarié privé. La région concentre 6,4 % des emplois nationaux du secteur de la construction et 4,1 % du secteur de l'activité immobilière.



Données brutes des bordereaux récapitulatifs de cotisation remplis par les établissements employeurs – champ des seuls cotisants du secteur concurrentiel
Source : Séquoia / Acoss et Urssaf

A la fin du 3^{ème} trimestre 2013, Pôle Emploi a recensé en Pays de la Loire 21 306 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 demeure élevée à 12,0 %. Ce trimestre, le secteur de la construction concentre 7,6 % des demandeurs d'emploi de la région.

Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 1 487 demandeurs d'emploi à la fin du 3^{ème} trimestre 2013, un chiffre en hausse de 5,3 % sur un an. Ce secteur pèse pour 0,5 % de la demande d'emploi régionale.



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), données brutes
Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire

Le marché du travail dans les métiers de la construction se dégrade de 11,3 % sur un an ; la part des demandeurs sans emploi depuis 12 à 23 mois progresse fortement, tout comme la part des plus de 50 ans

Le nombre de demandeurs d'emplois dans les métiers de la construction (22 480 personnes fin septembre 2013 soit 8,8 % des demandeurs) est en progression de 11,3 % sur un an, une hausse qui décélère légèrement.

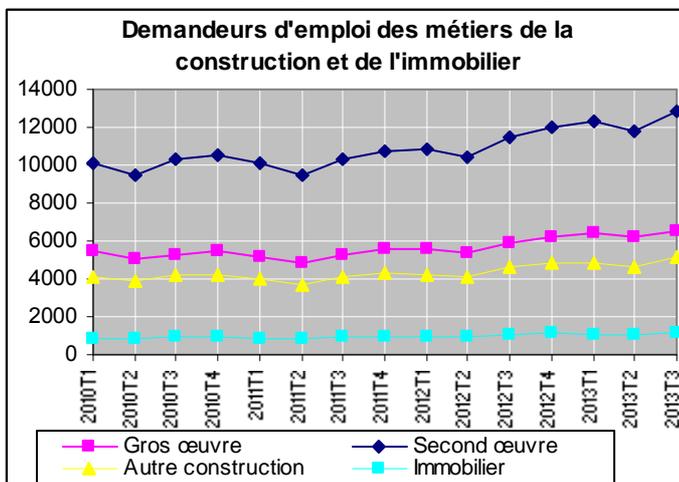
Les métiers du gros œuvre enregistrent 6 518 demandeurs (+10,8 % sur un an), les métiers du second œuvre 12 821 demandeurs (+11,4 %) et les autres métiers de la construction 5 141 demandeurs (+11,7 %).

Les métiers de l'immobilier subissent aussi une dégradation avec 1 176 demandeurs d'emploi fin septembre 2013, soit une hausse de 8,5 % sur un an (contre 15,9 % fin mars).

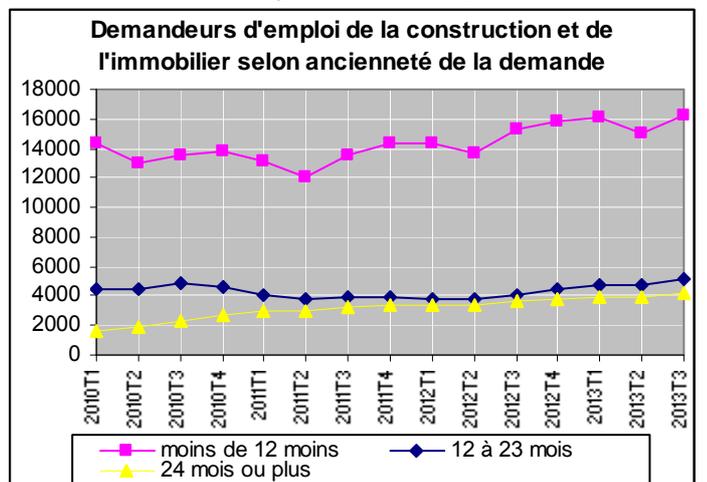
A la fin du 3^{ème} trimestre 2013, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, 63,4 % sont à la recherche d'un travail depuis moins de 12 mois. 20,0 % sont demandeurs depuis 12 à 23 mois et 16,5 % effectuent des recherches depuis 24 mois et plus.

En un an, la part des demandeurs de moins de 12 mois a progressé de 6 % et celle des demandeurs de longue période de 16 %. La part des demandeurs de 12 à 23 mois connaît en revanche une hausse plus élevée (+25 %).

Parmi ces demandeurs, 23,1 % sont des jeunes de moins de 25 ans et 14,6 % sont âgés de 50 ans ou plus.



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 le ROME (répertoire opérationnel des métiers et des emplois) de Pôle Emploi



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)

Activité

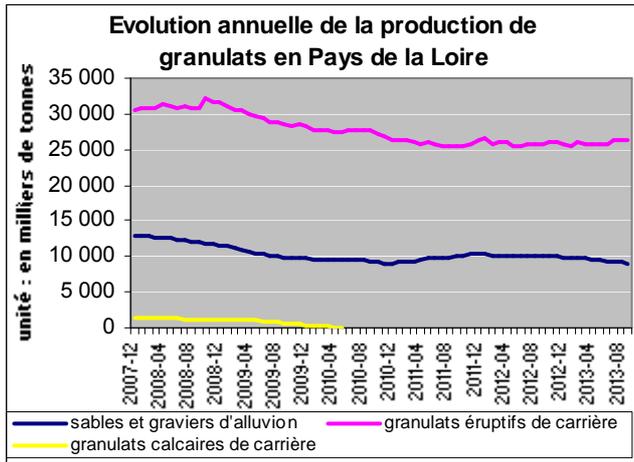
Production de matériaux de construction : hausses des livraisons de béton prêt à l'emploi et de l'extraction de granulats au troisième trimestre 2013 ; sur 12 mois ces activités affichent néanmoins un léger repli

Au 3^{ème} trimestre 2013, 9 290 milliers de tonnes de granulats ont été extraits en Pays de la Loire, en légère hausse de 3,7 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2012.

Sur 12 mois, 35 480 milliers de tonnes ont été produits dans la région : 26 390 milliers de tonnes de granulats éruptifs et 9 090 milliers de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Ce volume des extractions est en recul de 0,6 %, pour une progression de 1 % au niveau national.

Sur les 12 derniers mois, la contribution de la région à la production nationale de granulats est de 10,4 %. La part annuelle est de 24,7 % pour les granulats éruptifs et de 6,7 % pour les sables et graviers d'alluvion.

Le volume de granulats calcaires est minime.

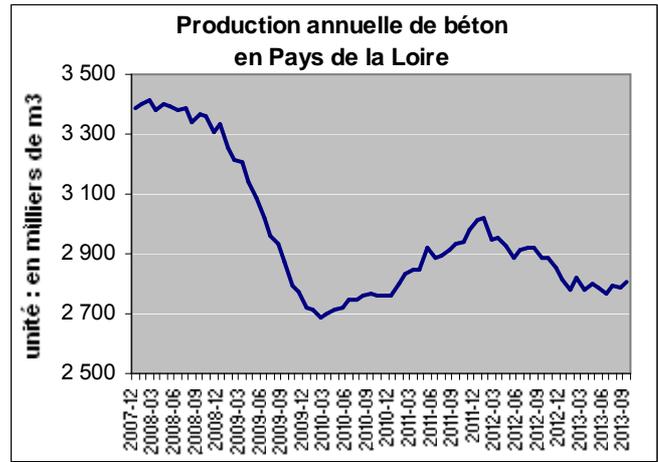


Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

Au 3^{ème} trimestre 2013, 723 milliers de m³ 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 3^{ème} trimestre 2012, on note une progression de 6,3 % au niveau régional, contre une hausse plus modérée au plan national (+2,2 %).

D'octobre 2012 à septembre 2013, ce sont 2 808 milliers de m³ de béton qui ont été livrés. Ce volume représente une évolution orientée à la baisse de 2,6 % en année glissante, une évolution similaire au repli observé France entière.

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



Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

Commercialisation des logements neufs : au 3^{ème} trimestre 2013, les ventes reculent fortement pour s'adapter au niveau modeste des ventes ; l'encours de logement arrête de progresser

La région enregistre 1 011 mises en vente dans le collectif au 3^{ème} trimestre 2013, un repli de 24 % comparé au 3^{ème} trimestre 2012. Au plan national, la baisse est de 19 %. Sur 12 mois, le nombre de mises en vente est en repli de 18 % avec 5 232 logements, un repli équivalent à celui observé France entière.

On compte 954 ventes ce trimestre, soit une progression de 4 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2012. Sur 12 mois, les 4 040 ventes affichent néanmoins un recul de 13 % contre -7 % au plan national. Le niveau actuel des ventes se situe 14 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années.

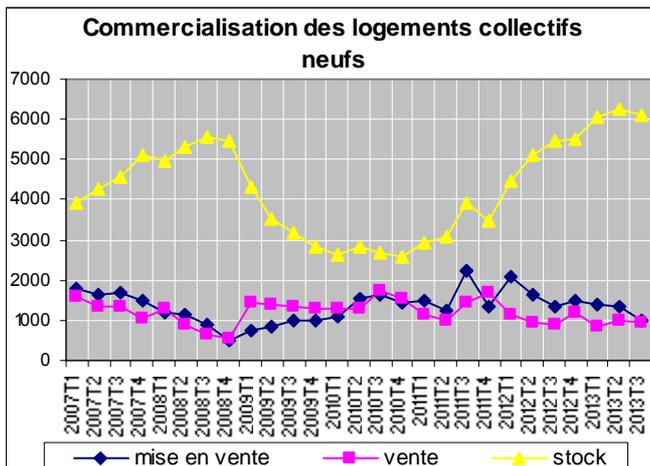
L'encours enregistre 6 116 appartements fin septembre 2013 : + 12 % en un an, contre +5 % au plan national.

On enregistre 98 mises en vente dans l'individuel au 3^{ème} trimestre 2013. Sur douze mois, 700 maisons ont été mises en vente, soit une baisse de 8 % en année glissante. Ce repli est moins marqué que le recul national de 16 %.

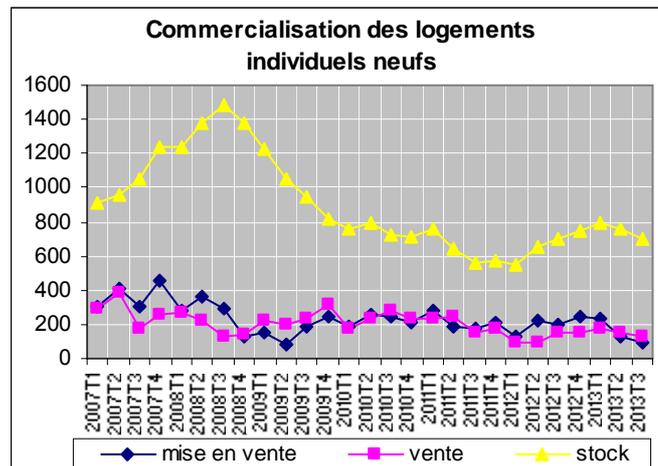
Dans l'individuel, les réservations affichent une progression de 22 % au cours des 12 derniers mois avec 611 ventes. Cette hausse tranche avec la dégradation observée au niveau national (-4 %).

L'encours est de 695 maisons fin septembre 2013, soit une relative stabilité sur un an (-1 %) comme au plan national.

Avec le passage du dispositif Scellier au dispositif Duflot, la part de l'investissement locatif est passée de 55 % en 2012 à 47 % sur les 9 premiers mois de 2013.



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

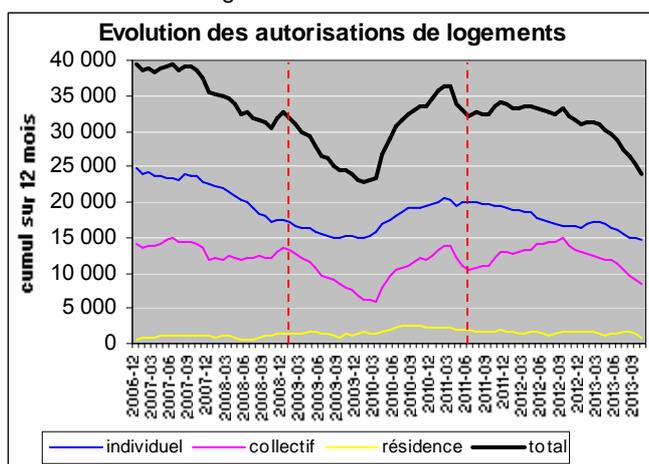
Construction de logements : d'août à octobre 2013, l'activité se contracte de 9,6 % après un printemps 2013 qui avait évolué positivement ; les autorisations poursuivent leur chute (-25 % sur un an)

D'août à octobre 2013, 5 224 logements ont été autorisés. Comparé à la même période 2012, il s'agit d'un repli de 39 % (qui est plus particulièrement marqué dans le collectif) contre un recul national de 23 %.

Sur 12 mois, on enregistre ainsi 24 013 autorisations, un chiffre en repli de 25,1 % sur un an qui est plus élevé que le recul national de 15,4 %.

La région concentre 5,4 % des autorisations de logements délivrées en France de novembre 2012 à octobre 2013.

Les autorisations des 12 derniers mois se déclinent en 61 % de logements individuels, 35 % de logements collectifs et 4 % de logements en résidence.



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

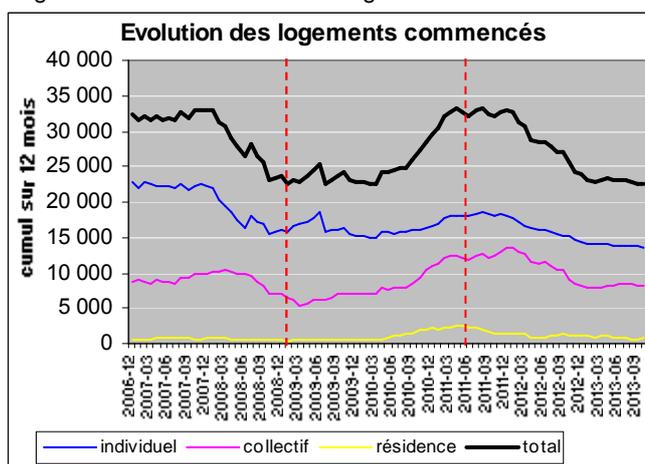
Nota : Valeurs en date de prise en compte - Les chiffres du 2^{ème} trimestre 2010 intègrent un rattrapage de collecte depuis le 1^{er} trimestre 2009 sur la région nantaise, les chiffres cumulés sur 12 mois sont donc imparfaits pour la période mars 2009 à juin 2011. Octobre 2011 intègre un rattrapage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

On dénombre 4 935 logements mis en chantier entre août et octobre 2013. Comparé à août-octobre 2012, il s'agit d'un recul de 10 %, après un sursaut le trimestre précédent.

Au plan national, le repli est plus modeste (-3 %). En cumul annuel, les mises en chantier reculent de 12 % pour s'établir à 22 452 logements avec un repli équivalent dans l'individuel comme le collectif.

La région concentre 6,6 % des logements commencés en France entre novembre 2012 et octobre 2013.

Parmi les mises en chantier des 12 derniers mois, on comptabilise 60 % de logements individuels, 36 % de logements collectifs et 4 % de logements en résidence.



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

Construction de locaux : le poids de la région dans les surfaces nationales de locaux commencés est de 9,2 % d'août à novembre 2013 ; 28 % de ces surfaces concernent des bâtiments industriels.

On dénombre 850,2 milliers de m² de locaux autorisés dans la région entre août et octobre 2013. Comparé à 2012, le recul est de 7 % contre 11 % au plan national.

Sur 12 mois, ce sont 3 206,4 millions de m² de locaux qui ont été autorisés. La région concentre ainsi 7,7 % des surfaces de locaux autorisées en France.

Suite au passage de la SHON à la surface de plancher pour les permis déposés depuis le 1^{er} mars 2012, toute comparaison avec une période antérieure est impossible.

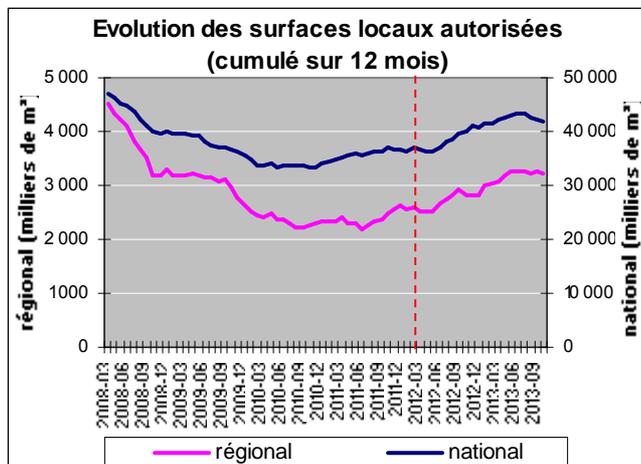
Parmi les surfaces de plancher autorisées ce trimestre, 41 % concernent des locaux agricoles, 20 % des locaux industriels. Sur 12 mois, la part de la surface agricole dans les autorisations est également de 41 %.

D'août à octobre 2013, 652,8 milliers de m² de locaux ont été commencés dans la région. La région concentre ainsi 9,2 % des surfaces de locaux commencées en France.

Suite au passage de la SHON à la surface de plancher pour les permis déposés depuis le 1^{er} mars 2012, toute comparaison avec une période antérieure est impossible.

Parmi les surfaces commencées ce trimestre, 28 % sont des bâtiments industriels, 25 % concernent des bâtiments agricoles et 14 % des locaux de service public.

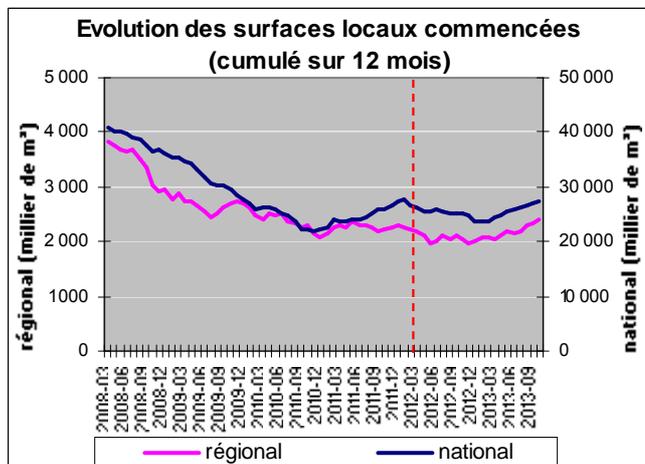
La région se démarque par sa forte contribution aux surfaces nationales de locaux créés pour l'industrie (28 %), mais également l'agriculture (10,5 %), l'artisanat (9,8 %) et l'hébergement hôtelier (9,5 %).



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

Nota : Valeurs en date de prise en compte - Les chiffres du 2^{ème} trimestre 2010 intègrent un rattrapage de collecte depuis le 1^{er} 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 la ville de Nantes.

Nota 2 : Le passage de la SHON à la surface plancher pour les permis de construire déposés depuis le 1^{er} mars 2012 introduit une rupture de série, toute comparaison avec une période antérieure est donc impossible.

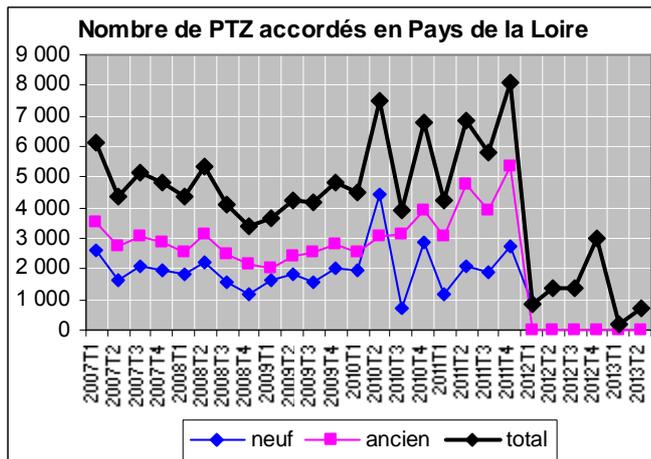


Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

Les aides à la construction ou à la rénovation de logements

Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+) : avec la mise en place de la nouvelle réglementation 2013 du PTZ+ le nombre d'aides accordées a chuté de 61 % entre le 1^{er} semestre 2012 et le 1^{er} semestre 2013

Au 2^{ème} trimestre 2013, le nombre de PTZ+ accordés est de 688 unités. Sur le 1^{er} semestre 2013 (868 PTZ+), le repli des aides délivrées est ainsi de 61 % par rapport au 1^{er} semestre 2012. Cette baisse est la conséquence d'une nouvelle réforme moins favorable du dispositif PTZ+. En effet, le PTZ+ 2013 ne finance plus que les logements neufs répondant à la réglementation RT2012 ou BBC2005 et les conditions de ressource ont été abaissées. La région concentre 7,6 % des prêts attribués en France ce trimestre. Elle occupe la 4^{ème} place régionale pour le nombre de prêts accordés et la 3^{ème} pour le taux de PTZ+ accordés par ménage (4,54 PTZ+ pour 10 000 ménages).



Source SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

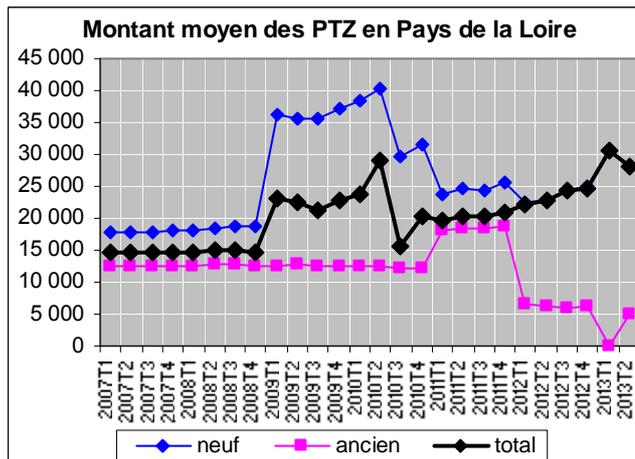
Nota : Doublement du montant du PTZ dans le neuf de janvier 2009 à juin 2010 et majoration de 50% au 2^{ème} semestre 2010.

En 2011 : nouveau mode de calcul avec la mise en place du PTZ+ et suppression des conditions de ressources.

En 2012 : exclusion des logements anciens du dispositif (sauf vente de logements sociaux à leur locataire) et rétablissement de conditions de ressources.

En 2013 : la performance énergétique devient obligatoire, les conditions de ressources sont plus strictes, les quotités de prêts revues à la baisse.

Le montant moyen des PTZ+ pour les logements neufs est de 28 180 € au 2^{ème} trimestre 2013, une hausse de 24 % en lien avec la performance énergétique obligatoire qui exclut les logements disposant des aides les plus faibles. Par ailleurs, la part des aides dans l'ancien étant dorénavant anecdotique depuis 2012, le montant total moyen des aides correspond au montant dans le neuf (28 146 €). Ce montant est inférieur de 32 % au montant moyen national. Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ ce trimestre est de 170 357 €, le taux de couverture du PTZ+ est de 16,5 % dans la région, contre 21 % pour la France entière.



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

Prêt écologique à Taux Zéro (éco-PTZ) : 3 226 éco-PTZ accordés de juillet 2012 à juin 2013,

en hausse de 3,7 % en année glissante ... et pour un poids d'environ 10 % des aides nationales accordées

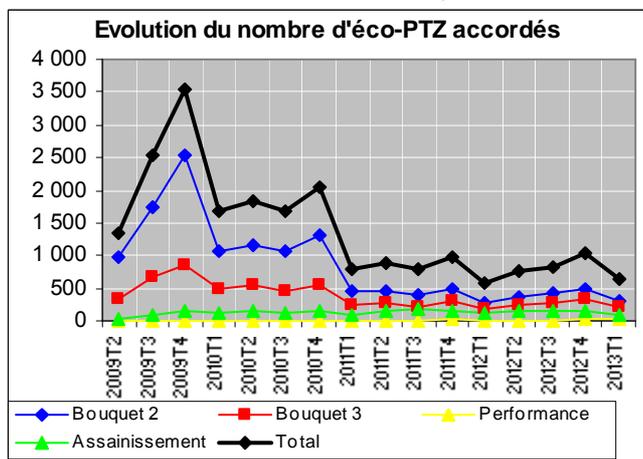
Au 2^{ème} trimestre 2013, le nombre d'éco-PTZ délivrés dans la région est de 722 soit 9 % des prêts nationaux (8 006) accordés. Ce trimestre affiche un recul de 6,2 % comparé au 2^{ème} trimestre 2012 et constitue le plus mauvais 2^{ème} trimestre depuis la création de l'aide en 2009.

Sur les 12 derniers mois, 3 226 éco-PTZ ont été accordés, soit 9,9 % des prêts accordés en France. Ceci représente une hausse de 3,7 % qui tranche avec le repli national de 2,4 %. Sur un an, on compte une résidence principale aidée sur 486 dans la région, contre 1 sur 842 France entière, soit la deuxième place derrière la Bretagne.

Depuis la création de l'éco-PTZ en avril 2009, on dénombre presque 23 000 prêts délivrés dans la région.

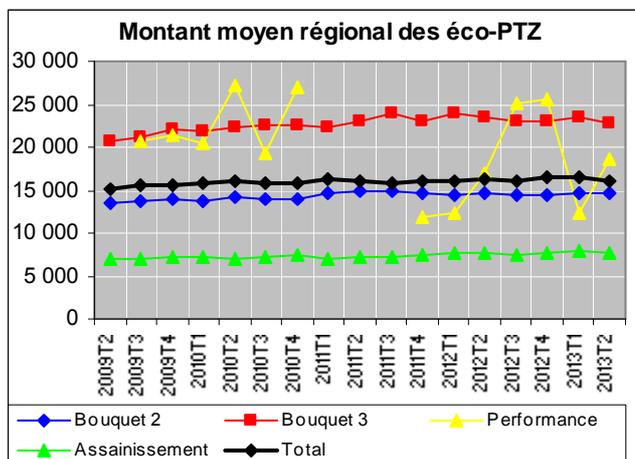
Le montant moyen des éco-prêts accordés dans la région est assez stable au fil du temps et s'établit à 16 006 € au 2^{ème} trimestre 2013. Sur douze mois, la moyenne est de 16 299 €, soit 5,4 % de moins que les 17 238 € observés au niveau national. L'éco-PTZ couvre 88,5 % du montant des travaux engagés.

Des écarts importants sont observés selon les opérations réalisées, de 7 676 € pour un assainissement non collectif, à 23 087 € pour un bouquet avec 3 travaux, en passant par 14 559 € 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 € sinon.



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

Nota : en 2011, le cumul avec le crédit d'impôt « développement durable » avait été supprimé, il est de nouveau possible en 2012 pour les revenus < 30 000€.



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

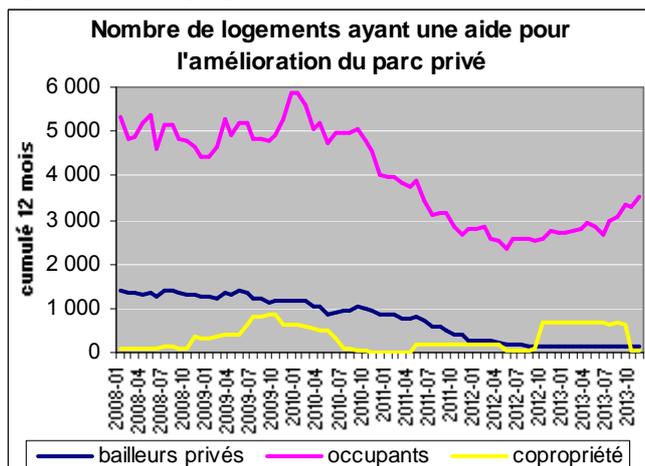
Amélioration du parc privé : un nombre de logements aidés stables mais des dotations en hausse

De décembre 2012 à novembre 2013, 123 logements propriétaires bailleurs, 3 529 logements propriétaires occupants et 43 logements en copropriétés ont été financés, soit un total de 3 695 logements aidés.

Sur 12 mois, le nombre de logements aidés est stable (+3,2 %), la hausse des logements propriétaires occupants compensant le repli des logements en copropriété.

Sur 12 mois, la région concentre 2,1 % des logements français aidés pour des propriétaires bailleurs, 8,5 % des propriétaires occupants et 0,2 % des copropriétés.

Pour l'année 2013, l'objectif est de financer la rénovation de 4 315 logements en Pays de la Loire. Cette cible inclut 3 715 propriétaires occupants, 450 bailleurs privés et 150 logements en co-propriété.

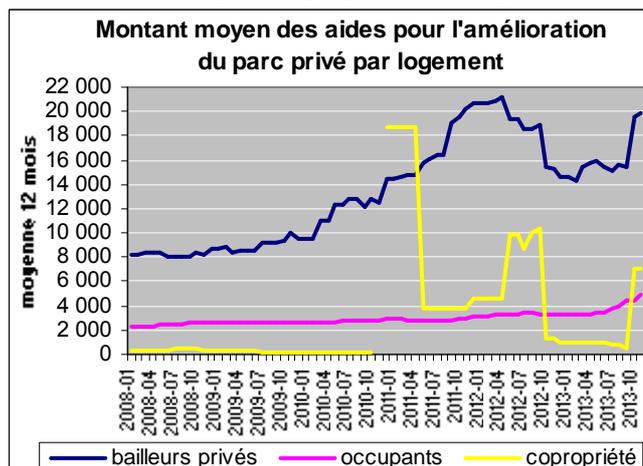


Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

De décembre 2012 à novembre 2013, le montant moyen des aides attribuées aux bailleurs privés est de 19 840 € par logement (34 % des travaux engagés). Ce montant est de 4 852 € pour les propriétaires occupants (34 % des travaux) et 7 064 € pour les copropriétés (38 % des travaux). Ces montants régionaux, qui sont liés au coût des travaux, sont en hausse de 29 % sur un an pour les bailleurs privés et en hausse de 47 % pour les propriétaires occupants.

Sur les 12 derniers mois, la dotation globale a été de 19,9 millions d'euros et 86 % des aides ont été alloués à des propriétaires occupants.

Pour l'année 2013, la dotation financière allouée pour la rénovation du parc privé est de 23,5 millions d'euros avec une cible de 60 % pour les propriétaires occupants.



Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

Logement locatif social : le nombre de logements sociaux financés de décembre 2012 à novembre 2013 recule de -19,5 % en année glissante ; le montant moyen d'aides directes pour les PLAI et PLUS progresse.

De décembre 2012 à novembre 2013, 5 701 nouveaux logements sociaux ont été financés dans la région, contre 7 083 sur les 12 mois précédents. Ceci représente un recul de 19,5 % en année glissante. La contribution de la région aux nouveaux financements nationaux s'établit à 5,2 %, soit 0,5 point de moins qu'un an plus tôt.

Parmi ces aides, 29,5 % (8 points de plus qu'un an plus tôt) concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes. 55,5 % des aides sont des prêts locatifs à usage social (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 15 % restants sont des prêts locatifs sociaux (PLS) qui correspondent à des niveaux de ressources et loyers supérieurs au PLUS.

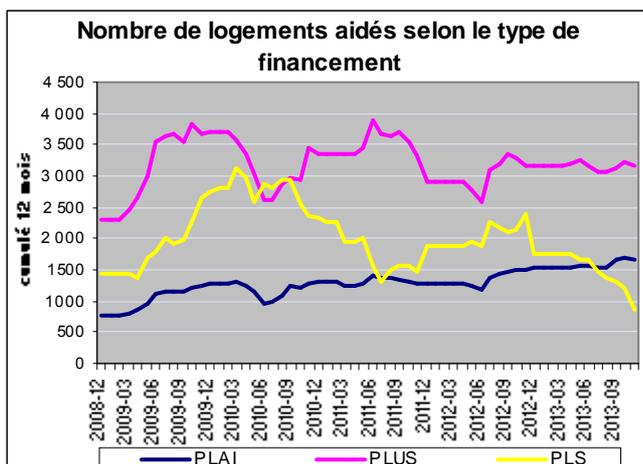
Pour l'année 2013, les objectifs fixés à la région des Pays de la Loire sont de financer 6 765 logements sociaux : 1 440 PLAI, 3 660 PLUS et 1 965 PLS.

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.

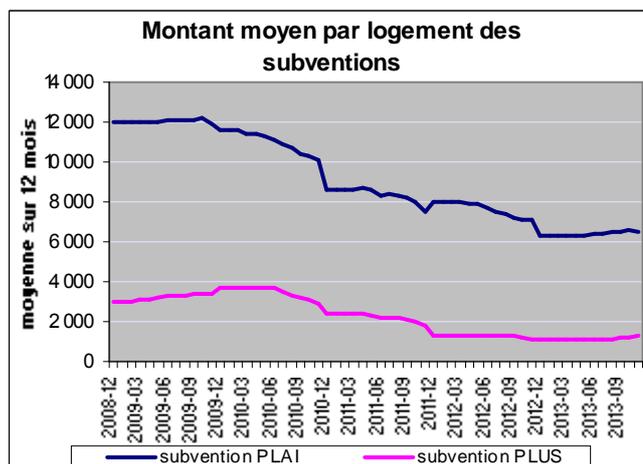
De décembre 2012 à novembre 2013, le montant des aides directes a été de 14,9 millions d'euros. Le montant moyen est de 3 076 € : 6 511 € pour un PLAI (+3 % en un an) et 1 257 € pour un PLUS (+17 % en un an).

Entre territoires de la région comme au niveau national, les montants moyens des subventions sont différents selon les marchés fonciers et les caractéristiques des opérations.

Pour l'année 2013, la dotation financière allouée pour la réalisation de logements sociaux (PLAI et PLUS) en Pays de la Loire est de 14,22 millions d'euros.



Source : Sisal-Galion / DREAL Pays de la Loire

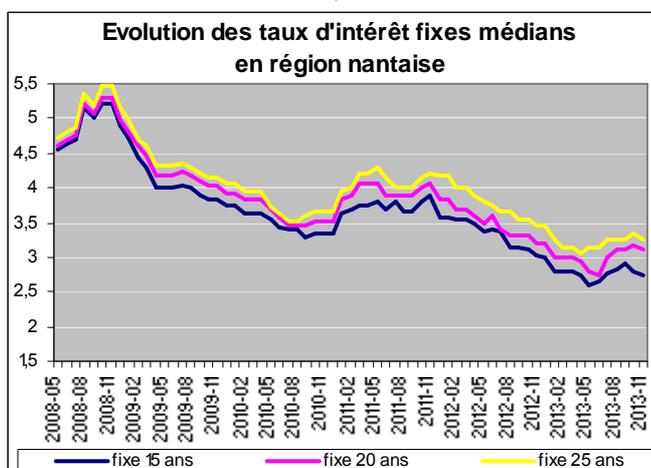


Source : Sisal-Galion / DREAL Pays de la Loire

Le financement du logement

Taux d'intérêt : après les niveaux planchers historiques au cours du printemps, les taux ont légèrement progressé, mais se situent toujours 0,1 à 0,3 point en dessous des taux pratiqués un an auparavant

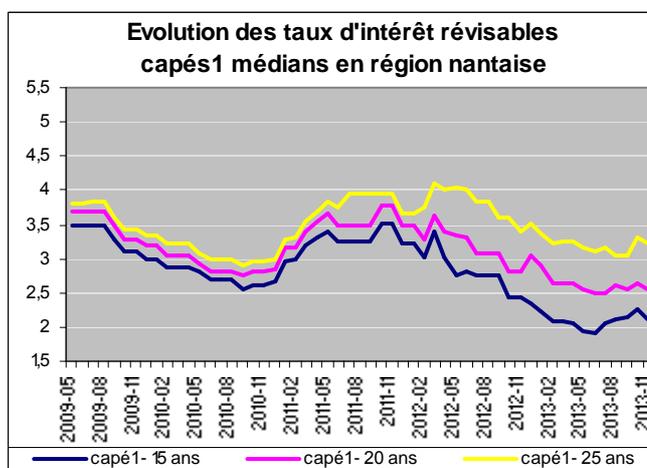
En novembre 2013, les taux d'intérêt fixes médians pratiqués en région nantaise sont de 2,75 % pour les prêts immobiliers sur 15 ans, 3,1 % pour une durée de 20 ans et 3,25 % sur 25 ans. Ces taux sont en repli annuel de 0,1 à 0,3 point selon la durée des prêts. Ils sont stables par rapport aux niveaux observés cet été, mais supérieurs aux mois de mai et juin qui ont constitué un niveau plancher. Hors frais d'assurance, un prêt de 150 000 € sur 20 ans induit une mensualité de 839 € en novembre 2013. Avec les taux pratiqués 6 mois plus tôt en mai 2013, cette mensualité aurait été de 817 €, soit 22 € (2,6 %) de moins. Vu autrement, 3 mois plus tôt, pour un même coût de crédit (mensualité de 839 €), il était possible d'emprunter 154 000 € soit 4 000 € de plus. De la même manière, pour un montant emprunté (150 000 €) et une mensualité identique (839 €), un emprunt en mai 2013 se serait échelonné sur 19 ans et 4 mois, soit 8 mois de moins.



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

En novembre 2013, le taux d'intérêt médian en variable capé1 (qui ne peut augmenter et baisser de plus de 1 point) est de 2,1 % sur 15 ans, 2,54 % sur 20 ans et 3,21 % sur 25 ans en région nantaise.

Si les taux variables ont eu des évolutions proches des taux fixes ces dernières années, on observe des différences plus marquées depuis mars 2012 selon la durée du prêt. Comparés aux taux observés un an auparavant, les taux variables capés 1 de novembre 2013 sont en repli de 0,2 à 0,3 point selon la durée. En novembre 2013, les taux fixes et variables sont similaires pour des durées de 25 ans. Pour un prêt d'une durée de 15 ou 20 ans, le taux variable capé 1 est inférieur d'environ 0,6 point au taux fixe. Pour un prêt de 150 000 € avec une mensualité de 839 €, le taux fixe engendre une durée de 20 ans. Pour un taux variable capé1, cette durée se situera entre 17 ans 2 mois et 20 ans 11 mois selon l'évolution des taux d'intérêts.

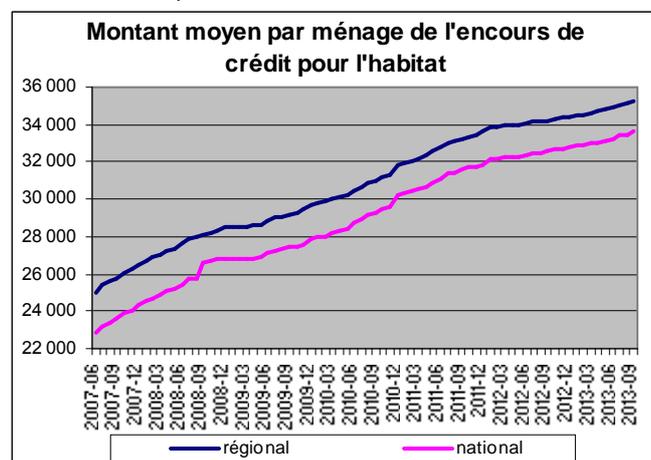


Source : Meilleur-taux.com / DREAL Pays de la Loire

L'endettement des ménages : le rythme de progression du poids de l'endettement lié à l'habitat est de 2,8 % sur un an et représente 58,5 % des encours de crédits contractés

Le poids des encours de crédit destinés à l'habitat en Pays de la Loire est de 53,37 milliards d'euros en septembre 2013. Rapporté au nombre de ménages, l'endettement par ménage est de 35 206 € dans la région contre 33 612 € au niveau national. L'écart de 4,7 % s'explique par le dynamisme démographique de la région qui engendre des besoins de logements et investissements, mais il a baissé de plus de 4 points en 6 ans.

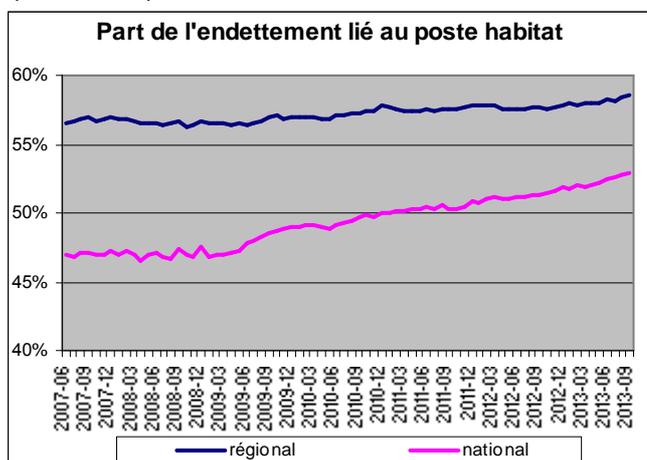
La progression des encours de crédit pour l'habitat est de moins de 3 % depuis un an contre 6-7 % en 2010 et 2011.



Source : Banque de France – Filocom DGI / DREAL Pays de la Loire

En septembre 2013, la part des encours de crédit destinés à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 58,5 % en Pays de la Loire. Cette part est en progression de 0,9 point sur un an.

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 52,9 %. L'écart entre la région et France entière tend néanmoins à se réduire, il était en effet de plus de 9 points il y a 5 ans et il n'est plus que de 5,6 points en septembre 2013.



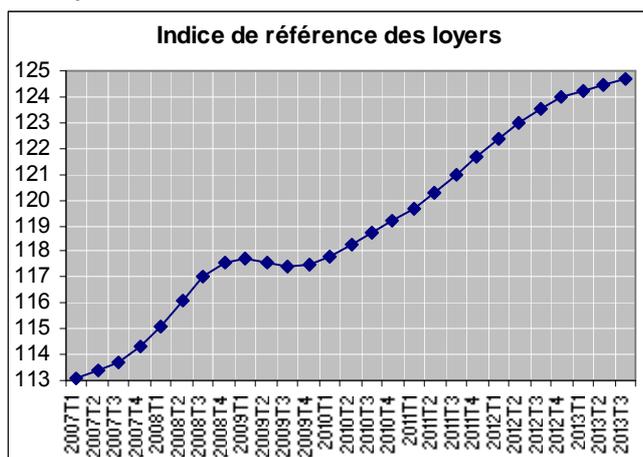
Source : Banque de France / DREAL Pays de la Loire

Indices de prix nationaux

Les indices nationaux de revalorisation des loyers : une progression annuelle qui ralentit à 0,9 % pour l'indicateur de référence des loyers et à 0,79 % pour l'indice des loyers commerciaux

Au 3^{ème} trimestre 2013, l'indicateur de référence des loyers s'établit à 124,66 points soit une progression de 0,9 % sur un an, soit le plus faible niveau depuis mi-2010. Le rythme de progression trimestriel est de 0,18%.

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.

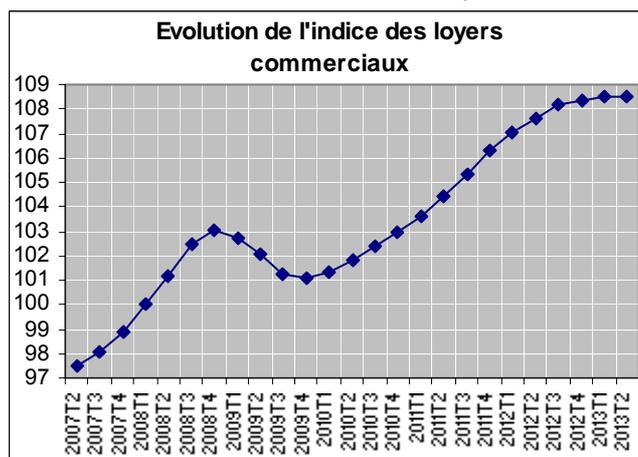


Source : INSEE - MEDDE / DREAL Pays de la Loire (base 100 au 4^{ème} trimestre 1998)

Au 2^{ème} trimestre 2013 l'indice des loyers commerciaux s'établit à 108,50 points, soit un niveau stable comparé au trimestre précédent. Sur un an, la progression est de 0,79 %, la plus faible depuis mi-2010.

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 %.

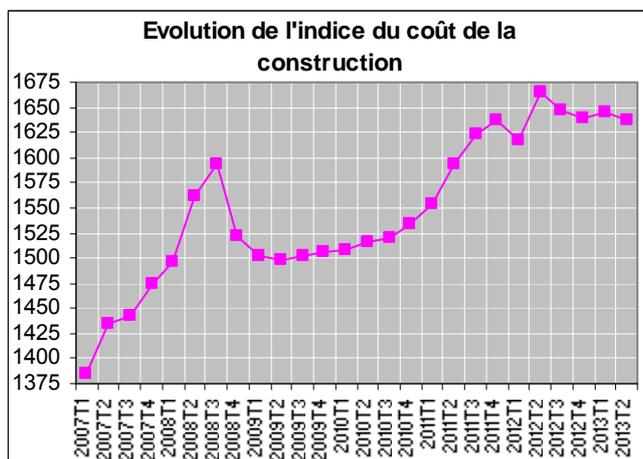


Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1^{er} trimestre 2008)

Les indices nationaux de prix : l'indice du coût de la construction est en recul et retrouve le niveau du 4^{ème} trimestre 2011, l'indice des travaux d'entretien-amélioration est stable comparé au trimestre précédent

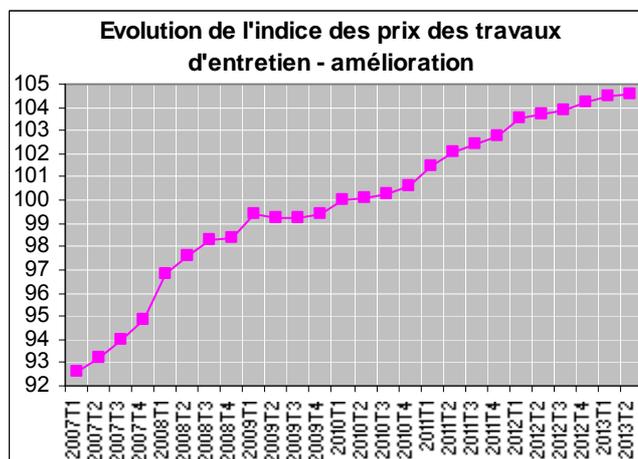
L'indice du coût de la construction s'établit à 1 637 points au 2^{ème} trimestre 2013. Il s'agit d'un repli de 0,55 % par rapport au trimestre précédent. Sur douze mois, l'indice est en recul de 1,74 %. Il s'agit du premier repli annuel observé depuis 2009.

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 - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 4^{ème} trimestre 1953)

L'indice des prix des travaux d'entretien - amélioration est de 104,544 points au 2^{ème} trimestre 2013, une valeur stable par rapport au trimestre précédent. Sur un an, on note néanmoins une hausse de 0,8 %. Il faut remonter à mi-2010 pour trouver une progression annuelle aussi modeste. 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 : MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (série CVS, base 100 au 1^{er} trimestre 2010)

Tableau de Synthèse :

indicateurs	dernière observation			évolution	
	période	valeur	contribution nationale	M / M-12 ou T / T-4	12 mois
Démographie des entreprises					
- création entreprises de construction	2013T3	640	3,8%	-10,9%	-2,0%
- création entreprises d'activité immobilière	2013T3	161	4,6%	-3,6%	-10,5%
Emploi					
- emplois salariés, secteur de la construction	fin T2 2013	93 734	6,4%	-2,1%	
- emplois salariés, secteur de l'activité immobilière	fin T2 2013	9 528	4,1%	-2,3%	
- demandeurs d'emploi, métiers de la construction	fin T3 2013	24 480	non disponible	11,3%	
- demandeurs d'emploi, métiers de l'activité immobilière	fin T3 2013	1 176	disponible	8,5%	
Activité					
- production de granulats (en milliers de tonnes)	2013T3	9 290	10,1%	3,7%	-0,6%
- production de béton prêt à l'emploi (en milliers de m3)	2013T3	723	7,3%	6,3%	-2,6%
- mise en vente de logements collectifs	2013T3	1 011	5,6%	-24,7%	-18,4%
- ventes de logements collectifs	2013T3	954	5,2%	4,1%	-13,5%
- nombre de logements autorisés	août-oct 2013	5 224	5,1%	-39,4%	-25,1%
- nombre de logements commencés	août-oct 2013	4 935	6,4%	-9,6%	-12,5%
- surface de locaux autorisés (en millier de m ²)	août-oct 2013	850,2	7,9%	-6,5%	
- surface de locaux commencés (en millier de m ²)	août-oct 2013	652,8	9,2%		
Les aides à la construction ou rénovation de logements					
- nombre de PTZ+	2013T1	688	7,6%	-50,3%	-67,3%
- nombre d'éco-PTZ	2013T2	722	9,0%	-6,2%	3,7%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	déc-12 / nov-13	3 695	5,7%		3,2%
- nombre de financement de logements sociaux	dec-12 / nov-13	5 701	5,2%		-19,5%
Le financement du logement					
- taux d'intérêt fixe sur 20 ans	nov-13	3,10%		-0,1 pt	
- encours de crédit pour l'habitat (en millions d'euros)	sept-13	53 371	5,9%	2,8%	
Indices de prix nationaux					
- indice de référence des loyers	2013T3	124,66		0,2%	0,9%
- indice des loyers commerciaux	2013T2	108,50		0,0%	0,8%
- indice du coût de la construction	2013T2	1 637		-0,5%	-1,7%
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2013T2	104,54		0,0%	0,8%

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>

La construction de logements :

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/brochure-sitadel-a202.html>

Prochaine parution de la note de conjoncture Construction-Logement : mars 2014

Rédaction et mise en forme :

Philippe PIROT

philippe.pirot@developpement-durable.gouv.fr

La conjoncture
Construction-Logement

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

5 rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES Cedex 2
Tél. 02 72 74 73 00

Directeur
de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 - 0025

© DREAL 2013