

Automne 2014 : une activité toujours morose en terme d'activité et d'emploi, mais une embellie dans la construction depuis septembre

Au 3^{ème} trimestre 2014, on dénombre plus de créations d'entreprises (3 %) mais aussi plus de défaillances (10 %) qu'au 3^{ème} trimestre 2013 dans le secteur de la construction.

La dégradation du marché du travail se poursuit avec un repli des emplois salariés de 2,2 % dans la construction et de 1,3 % dans l'activité immobilière. Le recours à l'intérim est également en repli dans la construction (-5 %) et ce secteur concentre 20 % des heures de chômage partiel accordées dans la région. A la fin du 3^{ème} trimestre 2014, le nombre de demandeurs d'emploi progresse à nouveau de 9 % dans les métiers de la construction mais se stabilise pour les métiers de l'immobilier.

L'extraction de granulats accuse un repli de presque 10 % au 3^{ème} trimestre 2014 et les livraisons de béton prêt à l'emploi sont en recul depuis avril 2014.

Les mises en chantier de logements annuelles sont toujours mal orientées (-8 %), mais le 3^{ème} trimestre 2014 affiche une hausse de 20 %, résultat d'un excellent mois de septembre dans le collectif en Loire-Atlantique. On note par ailleurs une légère reprise des autorisations depuis le mois de mai.

Côté commercialisation des logements neufs, les ventes sont assez stables dans le collectif, mais demeurent 11 % en deçà de la moyenne décennale. Dans l'individuel, les ventes sont en net repli. L'investissement locatif représente 6 ventes sur 10 pour les neuf premiers mois de 2014. Les mises en ventes de nouveaux programmes sont en recul d'environ 15 % sur les 12 derniers mois. L'encours de logements progresse depuis début 2014 mais reste inférieur à celui observé fin septembre 2013.

Le nombre de PTZ délivrés au 2^{ème} trimestre 2014 est stable comparé à un an plus tôt. Le nombre d'éco-PTZ est en progression de 21 % comparé au 2^{ème} trimestre 2013 et représente 10 % des aides nationales.

De décembre 2013 à novembre 2014, le nombre de logements sociaux financés augmente de 13 %, mais pour une dotation financière globale en baisse de 19 %. Les aides pour l'amélioration de l'habitat ont également progressé sur cette période, en nombre comme en dotation.

Appareil productif

Démographie des entreprises : plus de créations et de défaillances dans la construction entre les 3^{ème} trimestres 2013 et 2014 ; moins pour le secteur de l'activité immobilière

D'octobre 2013 à septembre 2014, 2 859 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction. Ce chiffre est en repli de 7,6 % sur un an. Ce recul émane pour une bonne part des créations d'auto-entreprises qui se contractent de 12 %. Sur 12 mois, 45 % des créations du secteur concernent une auto-entreprise, un poids proche de celui observé France entière.

Sur le seul 3^{ème} trimestre 2014, on compte 656 créations, soit 3 % de plus qu'au 3^{ème} trimestre 2013.

D'octobre 2013 à septembre 2014, on a dénombré 718 défaillances d'entreprises dans la région, soit un recul de 3 points en un an. Sur le 3^{ème} trimestre 2014, les défaillances augmentent de 10 % en année glissante.

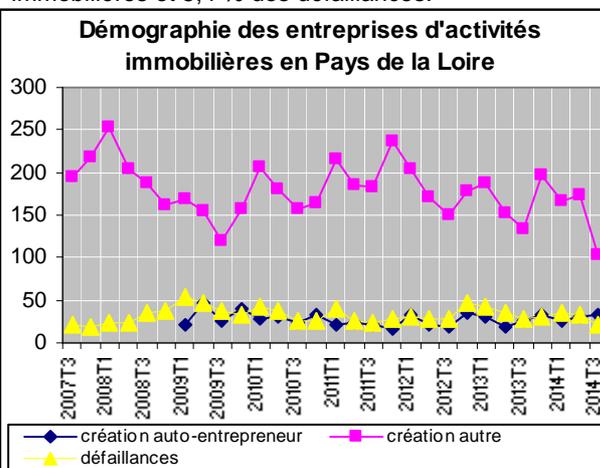
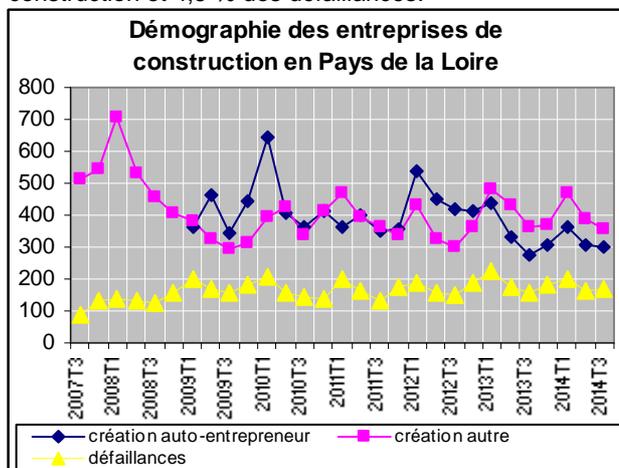
Sur 12 mois, les Pays de la Loire concentrent 3,7 % des créations nationales d'entreprises du secteur de la construction et 4,5 % des défaillances.

D'octobre 2013 à septembre 2014, 764 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, ce chiffre est stable. Sur 12 mois, 15,8 % des créations ont pour origine une auto-entreprise. Cette part gagne 1,5 point sur un an, mais demeure inférieure de 3 points à la moyenne nationale.

Sur le seul 3^{ème} trimestre 2014, on n'enregistre que 137 créations pour la région, soit une diminution de 13,8 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2013.

D'octobre 2013 à septembre 2014, on dénombre 118 défaillances d'entreprises dans la région, soit un recul de 22 points en un an. Sur le 3^{ème} trimestre 2014, les défaillances reculent de 29 % en année glissante.

Sur 12 mois, la région concentre 4,8 % des créations nationales d'entreprises du secteur des activités immobilières et 5,4 % des défaillances.



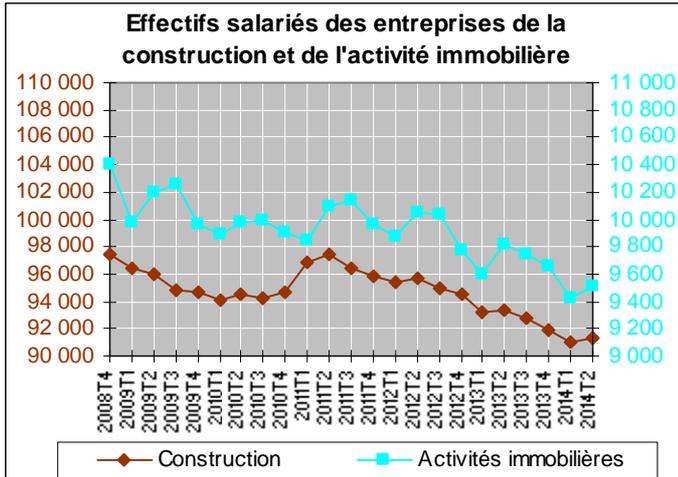
Source : INSEE (créations : répertoire Sirene) / DREAL des Pays de la Loire
Nomenclature d'activités françaises (NAF), section F pour la construction et section L pour les activités immobilières

Emploi

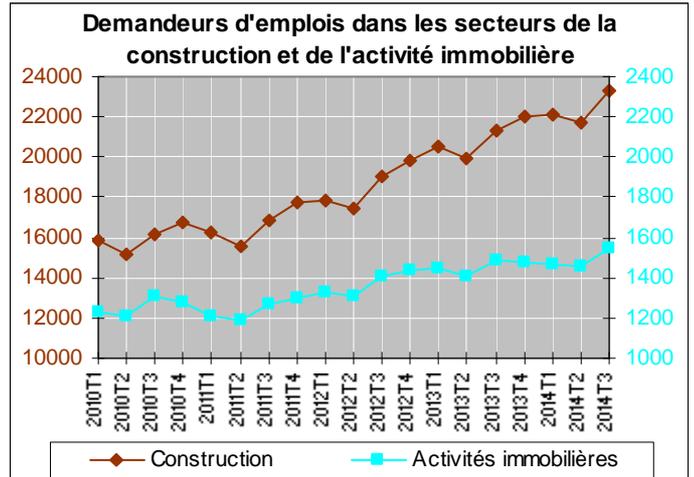
Marché du travail : repli continu du nombre d'emplois salariés depuis début 2012 dans le secteur de la construction et hausse de 9,3 % du nombre de demandeurs d'emplois sur un an

A la fin du 2^{ème} trimestre 2014, l'Acoss comptabilisait 91 330 **emplois salariés** (hors chefs d'entreprise et intérim) dans le secteur de la construction. En glissement annuel, le nombre d'emplois dans la construction est en repli de 2,2 % dans la région contre -1,6 % au plan national. Ce secteur concentre 9,1 % de l'emploi salarié privé hors agriculture de la région. Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 9 516 emplois salariés (hors chefs d'entreprise et intérim) fin juin 2014, soit un repli de 3,1 % en année glissante. Le secteur pèse pour 0,9 % de l'emploi salarié privé de la région. La région concentre 6,4 % des emplois nationaux du secteur de la construction et 4,1 % du secteur de l'activité immobilière.

A la fin du 3^{ème} trimestre 2014, Pôle Emploi a recensé en Pays de la Loire 23 289 **demandeurs d'emploi** ayant travaillé antérieurement dans le secteur de la construction (recouvrant des métiers différents : maçons, architectes, mais aussi employés administratifs...). La progression demeure élevée à 9,3 % en glissement annuel, même si elle est sous la barre des 10 % depuis 3 trimestres. Le secteur de la construction concentre 7,8 % des demandeurs d'emploi de la région. Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 1 551 demandeurs d'emploi à la fin du 3^{ème} trimestre 2014, un chiffre en hausse de 4,3 % sur un an. Ce secteur pèse pour 0,5 % de la demande d'emploi régionale.



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

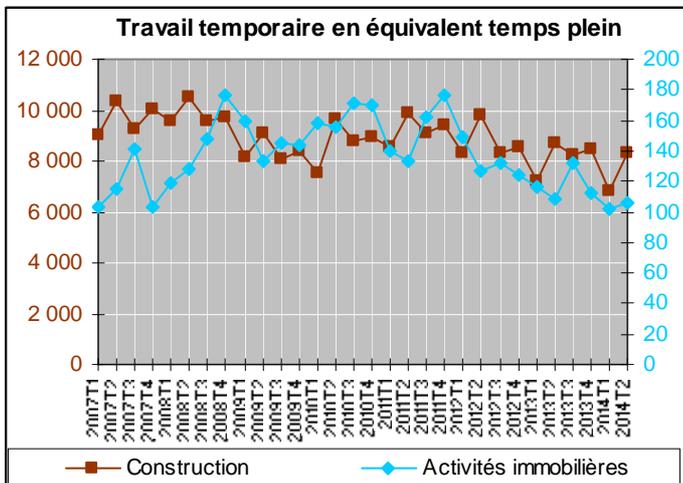


Catégories A, B, et C (demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, A sans emploi, B et C en activité réduite), données brutes
Source : Pôle emploi – DARES / DIRECCTE - DREAL Pays de la Loire

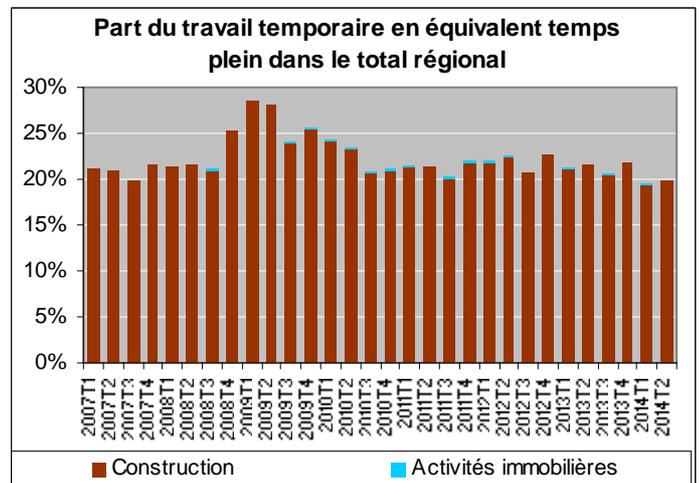
Le travail intérimaire : un recours important dans la construction, mais en repli de 4,6 % sur un an

A la fin du 2^{ème} trimestre 2014, on comptait 8 284 **emplois intérimaires** en équivalent temps plein dans les entreprises de construction. Ce nombre est en recul de 4,6 % sur un an, pour un repli de 7 % de ce secteur au niveau national et une hausse régionale de l'intérim de 3,7 % tous secteurs confondus. La région concentre 7,9 % des emplois temporaires nationaux du secteur de la construction. Fin juin 2014, la région comptait 105 emplois temporaires en équivalent temps plein dans les entreprises de l'activité immobilière. Ce nombre est en recul de 3,5 % sur un an. La région concentre 5,0 % des emplois temporaires nationaux du secteur de l'activité immobilière.

A la fin du 2^{ème} trimestre 2014, le secteur de la construction concentrait 19,7 % des emplois intérimaires de la région (un taux deux fois supérieur au poids de l'emploi salarié privé dans ce secteur). Ce taux est cependant en baisse de 1,7 % sur un an. Le secteur de la construction est un des secteurs d'activité faisant le plus appel à l'emploi intérimaire, avec environ 8 emplois sur 100 occupés par un intérimaire. Fin juin 2014, le secteur de l'activité immobilière ne représentait que 0,1 % des emplois intérimaires des Pays de la Loire, un chiffre stable sur un an. Le recours à l'emploi intérimaire est limité dans le secteur de l'activité immobilière avec environ 1 emploi sur 100.



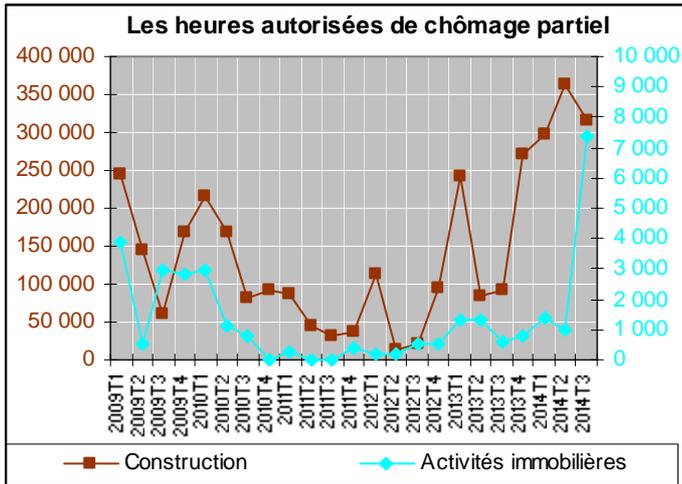
Source : Pôle emploi – DARES / DIRECCTE - DREAL Pays de la Loire
Données brutes : volume de travail temporaire en équivalent temps plein, selon le département de l'établissement utilisateur



Source : Pôle emploi – DARES / DIRECCTE - DREAL Pays de la Loire

Chômage partiel : 315 000 heures dans la construction et plus de 20 % des autorisations de chômage partiel de la région. Une forte augmentation du chômage partiel dans l'activité immobilière ce trimestre

Au cours du 3^{ème} trimestre 2014, 86 établissements ont eu recours au chômage partiel dans les entreprises du secteur de la construction ; 315 000 heures de chômage partiel ont ainsi été autorisées. Ce volume est en recul de 13 % comparé au trimestre précédent qui avait constitué un record. Le recours au chômage partiel demeure en revanche 2,5 fois plus élevé qu'au 3^{ème} trimestre 2013. Ce trimestre, 95 % des heures chômées ont été autorisées pour le secteur du gros œuvre ou second œuvre et 46 % sur le seul département de Vendée. Dans le secteur de l'activité immobilière, 7 400 heures de chômage partiel ont été autorisées au 3^{ème} trimestre 2014. Il s'agit du total le plus important observé depuis début 2009, soit un volume 7 fois supérieur au trimestre précédent et 12 fois supérieur au 3^{ème} trimestre 2013.



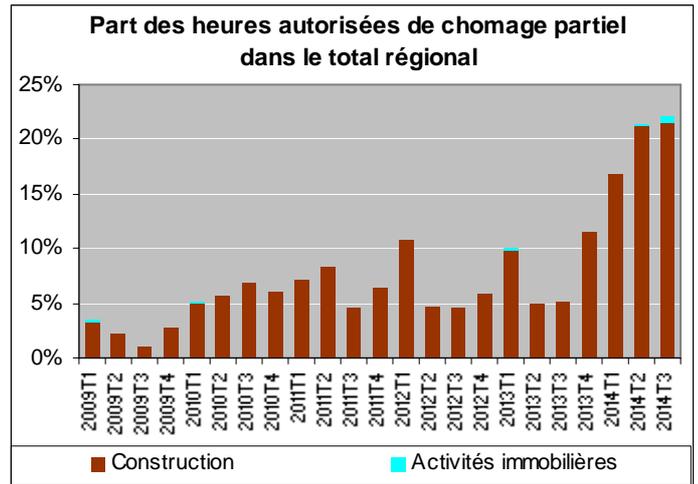
Source : DGEFP – Silex / DIRECCTE - DREAL Pays de la Loire

A noter la suppression de l'autorisation administrative de chômage partiel entre le 11/03/2012 et le 22/11/2012

Au 3^{ème} trimestre 2014, le secteur de la construction a concentré 21,5 % des heures de chômage partiel autorisées dans la région alors que ce secteur représente 9,1 % de l'emploi salarié privé hors agriculture, signe de la grande difficulté de ce secteur économique. Ce taux atteint même 33 % pour le département de la Vendée.

29 % des établissements ayant eu recours au chômage partiel lors de ce trimestre appartiennent à ce secteur.

Le secteur de l'activité immobilière a regroupé 0,5 % des autorisations de chômage partiel au 3^{ème} trimestre 2014. Au cours des 5 années précédentes, ce taux n'avait jamais dépassé 0,1 % pour ce secteur d'activité. Ce taux reste néanmoins inférieur au poids de l'activité immobilière dans l'emploi salarié privé qui est de 0,9 %.



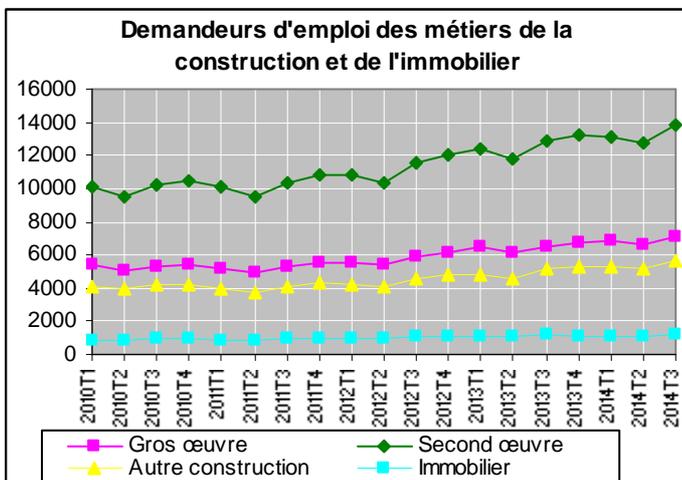
Source : DGEFP – Silex / DIRECCTE - DREAL Pays de la Loire

Les demandeurs d'emploi par métiers : un nombre de demandeurs qui continue de croître dans les métiers de la construction, mais se stabilise dans l'immobilier ; les seniors sont plus touchés

Le nombre de demandeurs d'emplois dans les métiers de la construction (26 648 personnes fin septembre 2014 soit 9,0 % des demandeurs) progresse de 8,9 % sur un an, un niveau identique à celui observé au 2^{ème} trimestre 2014.

Les métiers du gros œuvre enregistrent 7 119 demandeurs (+9,2 % sur un an), les métiers du second œuvre 13 828 demandeurs (+7,9 %) et les autres métiers de la construction 5 701 demandeurs (+10,9 %).

Les métiers de l'immobilier observent une accalmie avec 1 170 demandeurs d'emploi fin septembre 2014, soit un recul de 0,5 % sur un an, après un premier semestre 2014 stable.



Source : Pôle emploi – DARES / DIRECCTE - DREAL Pays de la Loire

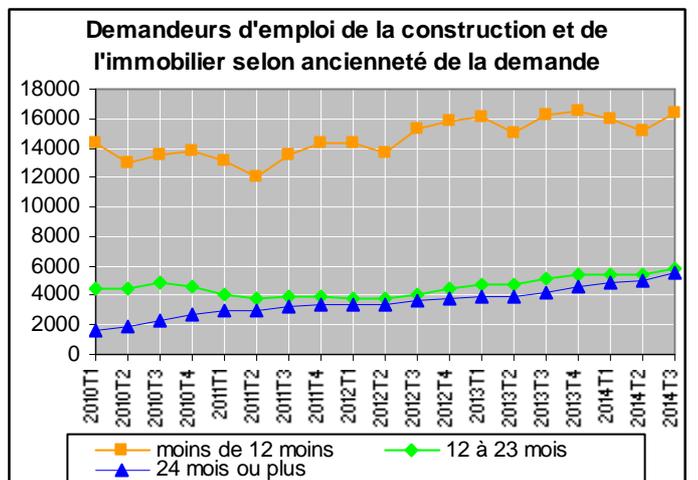
Catégories A, B, et C (demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, A sans emploi, B et C en activité réduite)

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

Fin septembre 2014, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, 59,1 % sont à la recherche d'un travail depuis moins de 12 mois, 21,1 % de 12 à 23 mois et 19,8 % depuis 24 mois et plus.

Sur un an, le nombre de demandeurs de moins de 12 mois est stable alors que les demandeurs de 12 mois à 23 mois progressent de 14 % et ceux de plus de 23 mois de 30 %.

Parmi les demandeurs, 21,8 % sont des jeunes de moins de 25 ans et 15,3 % sont âgés de 50 ans ou plus. Le nombre de demandeurs de 50 ans et plus a augmenté de 15 % en un an alors que celui des jeunes est resté assez stable (+2,4 %).



Source : Pôle emploi – DARES / DIRECCTE - DREAL Pays de la Loire

Activité

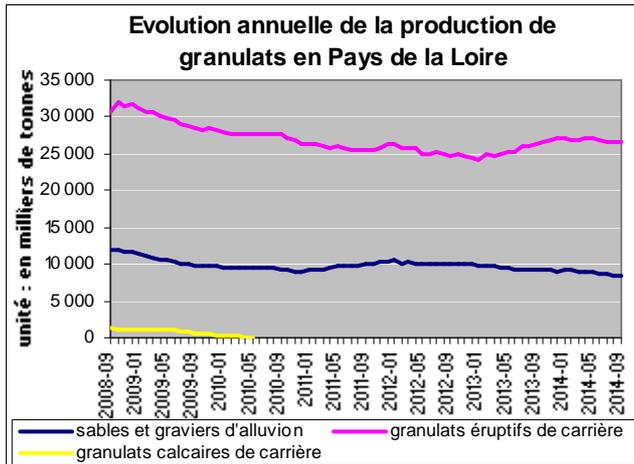
Production de matériaux de construction : l'extraction de granulats accuse un recul de presque 10 % au 3^{ème} trimestre 2014 ; les livraisons de béton prêt à l'emploi sont en repli depuis avril 2014

Au 3^{ème} trimestre 2014, 8 450 milliers de tonnes de granulats ont été extraits en Pays de la Loire, en repli de 9,5 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2013.

Sur 12 mois, 34 850 milliers de tonnes ont été produits dans la région : 26 560 milliers de tonnes de granulats éruptifs et 8 290 milliers de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Ce volume des extractions recule de 1,4 % en année glissante, pour un repli national de 2,4 %.

Sur les 12 derniers mois, la contribution de la région à la production nationale de granulats est de 10,5 %. La part annuelle est de 25,2 % pour les granulats éruptifs et de 6,4 % pour les sables et graviers d'alluvion.

Le volume de granulats calcaires de carrière est minime.

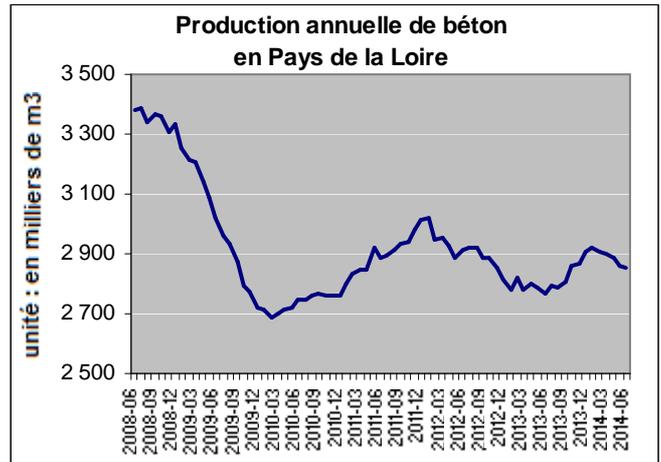


Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

Au 3^{ème} trimestre 2014, 656 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. Comparé au 3^{ème} trimestre 2013, on note une contraction régionale de 9,2 %, équivalente au repli national (-9,3 %).

Au cours des 12 derniers mois, ce sont 2 787 milliers de m³ de béton qui ont été livrés. Ce volume représente une évolution orientée en léger repli en année glissante pour la région (-0,8 %) comme au niveau France entière (-1,1 %). Si l'activité a été bien orientée en début d'année, la conjoncture est beaucoup moins favorable depuis avril.

Au cours des 12 derniers mois, la région a concentré 7,4 % de la production nationale de béton prêt à l'emploi.



Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

Commercialisation des logements neufs : l'activité demeure assez stable mais qui se situe 11 % en dessous du rythme moyen des ventes observé au cours des 10 dernières années

La région enregistre 1 158 mises en vente dans le collectif au 3^{ème} trimestre 2014, en progression de 13 % comparé au 3^{ème} trimestre 2013. Au plan national, on note une baisse prononcée (- 15 %). Sur 12 mois, le nombre de mises en vente est en repli de 15 % avec 4 556 logements, un repli identique à celui observé France entière (-14 %).

On compte 1 004 ventes ce trimestre, soit une hausse de 3 % en année glissante qui contraste avec la contraction nationale de 10 points. Sur 12 mois, les 4 259 ventes affichent une progression de 5 % (-5 % au plan national) en année glissante, mais un retrait de 11 % sur 10 ans.

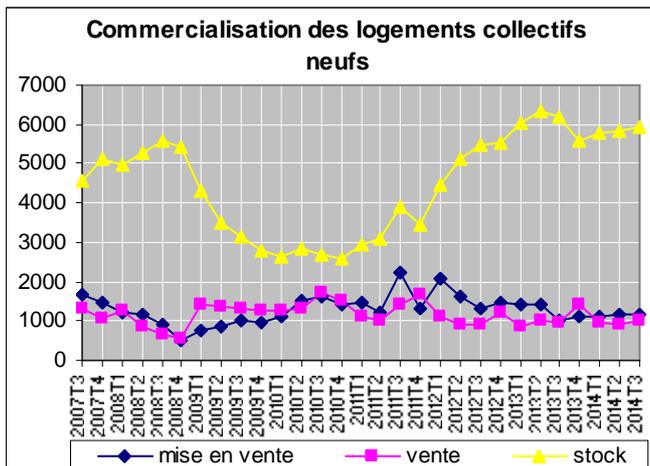
L'encours est de 5 927 appartements fin septembre 2014, en repli de 4 % sur un an, mais en hausse depuis fin 2013.

On enregistre 148 mises en vente dans l'individuel au 3^{ème} trimestre 2014. Sur douze mois, 601 maisons ont été mises en vente, soit une contraction de 19 % en année glissante ; ce niveau est inférieur de 41 % à la moyenne décennale.

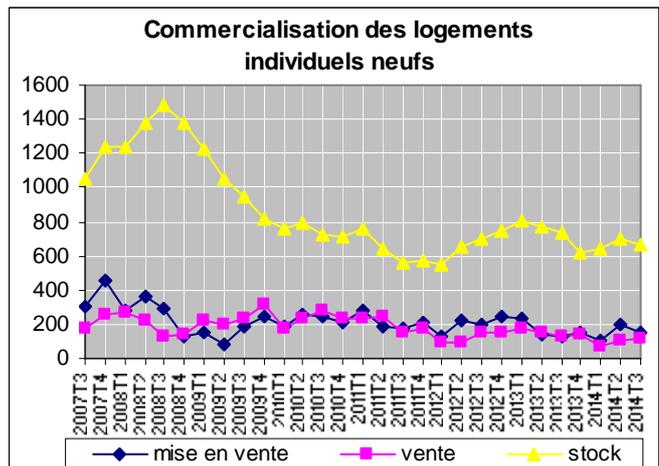
Dans l'individuel, les réservations sur 12 mois affichent un repli de 28 % en année glissante (-22 % France entière). Avec 440 ventes, ces 12 derniers mois se situent ainsi 53 % sous la moyenne des dix dernières années.

L'encours est de 664 maisons fin septembre 2014, soit un repli de 9 % sur un an, proche du niveau national (-6 %).

L'investissement locatif représente 59 % depuis début 2014 contre 55 % en 2012, année pleine du Scellier. Le dispositif Duflot-Pinel reste donc attractif pour les investisseurs.



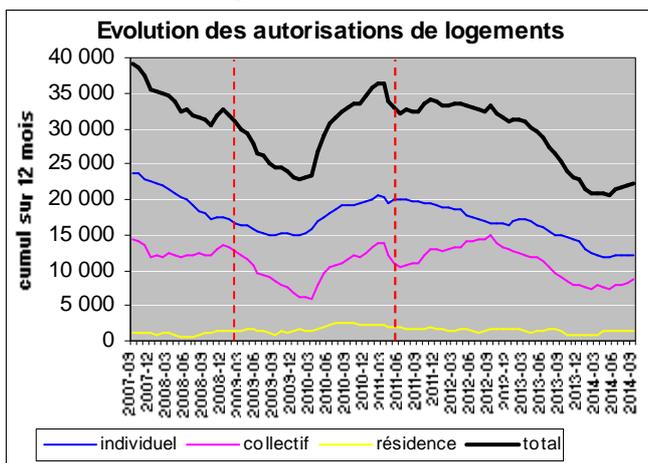
Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

Construction de logements : un excellent mois de septembre avec de nombreuses ouvertures de chantier dans le collectif en Loire-Atlantique qui permet de limiter le repli annuel de l'activité régionale à 7,6 %

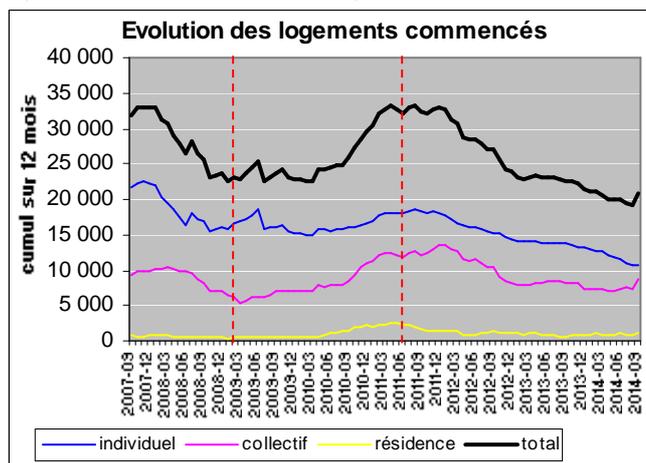
Au 3^{ème} trimestre 2014, 5 976 logements ont été autorisés. En année glissante, la région enregistre une progression trimestrielle de 17 %, contre une hausse nationale de 3 %. Sur 12 mois, on enregistre 22 251 autorisations, un chiffre en repli de 12 % sur un an (-13 % au plan national) mais qui est en reprise depuis le mois de mai, tout en restant 32 % en deçà de la moyenne décennale. La région concentre 5,7 % des autorisations de logements délivrées en France lors des 12 derniers mois. Les autorisations des 12 derniers mois se déclinent en 54 % de logements individuels, 39 % de logements collectifs et 7 % 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.

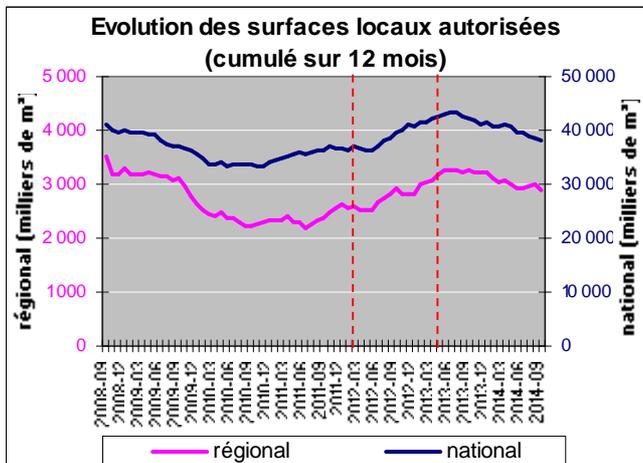
On dénombre 6 423 logements mis en chantier au 3^{ème} trimestre 2014, soit 20 % de plus en un an. Il s'agit du premier rebond depuis la baisse continue observée depuis février 2012. Le plan national enregistre un repli de 5 %. En cumul annuel, les mises en chantier reculent néanmoins de 8 % (-12 % France entière), avec 20 912 logements, soit une activité 26 % en deçà de la moyenne décennale. La région concentre 6,9 % des logements commencés en France au cours des 12 derniers mois. Parmi les mises en chantier des 12 derniers mois, on comptabilise 52 % de logements individuels, 42 % de logements collectifs et 6 % de logements en résidence.



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

Construction de locaux : les autorisations de surface de locaux sont en repli de 6 % sur un an ; la région concentre 8,6 % de la production nationale avec une sur-représentation des locaux agricoles

On dénombre 843,6 milliers de m² de locaux autorisés dans la région au 3^{ème} trimestre 2014. En année glissante, on note un recul de 6 % moins marqué que les -13 % observés pour la France métropole. Sur 12 mois, ce sont 2 881,8 millions de m² de locaux qui ont été autorisés. En année glissante, on note un repli régional de 11 %, pour un repli national de 10 %. La région concentre 7,6 % des surfaces de locaux autorisées en France d'octobre 2013 à septembre 2014. Parmi les surfaces de plancher autorisées ce trimestre, 56 % concernent des locaux agricoles et 11 % des locaux de service public. Sur 12 mois, la part de la surface agricole dans les autorisations est de 50 %.

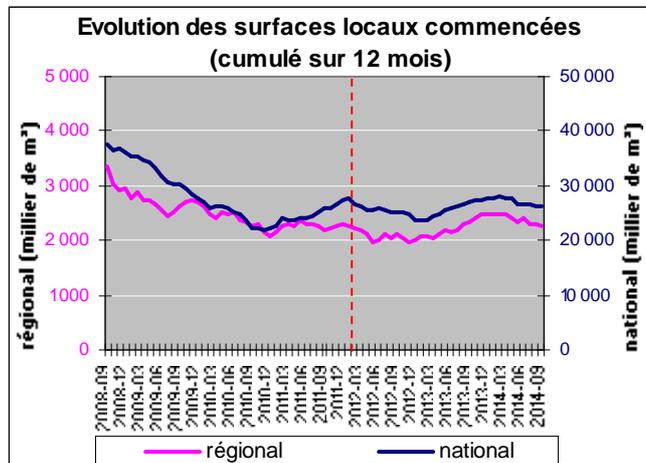


Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

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.

Au 3^{ème} trimestre 2014, 558,0 milliers de m² de locaux ont été commencés dans la région qui concentre ainsi 8,7 % des surfaces de locaux commencées en France. Sur 12 mois, on compte 2 251,3 millions de m² de locaux construits dans la région, soit 8,6 % de la production nationale. Depuis le 1^{er} mars 2012, les demandes de permis de surfaces de locaux sont exprimées en surface de plancher et non plus en SHON. Les mises en chantier mixent ces deux concepts rendant les calculs d'évolutions impossibles. Sur 12 mois, la région se démarque par sa forte contribution aux surfaces nationales de locaux créées pour l'agriculture (13,8 %), mais aussi pour l'artisanat (9,5 %) et l'industrie (9,4 %).



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

Les aides à la construction ou à la rénovation de logements

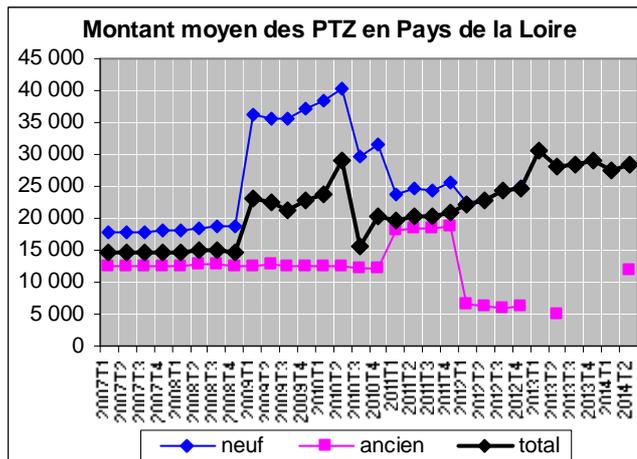
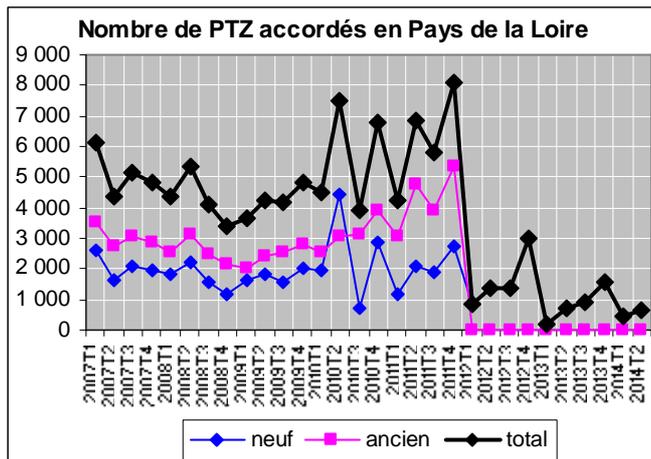
Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+) : un nombre de PTZ+ au 2^{ème} trimestre 2014 faible mais stable en année glissante ; le montant moyen des PTZ est stable mais inférieur de 30 % à la moyenne nationale

Au 2^{ème} trimestre 2014, le nombre de PTZ+ accordés est de 679 unités, un niveau quasi-équivalent à celui observé au 2^{ème} trimestre 2013 (-1 %), mais qui constitue un nouveau plancher pour un second trimestre. Sur 12 mois, on compte 3 557 PTZ+ délivrés, soit un recul de 33 % en année glissante qui s'explique par les conditions de ressources plus strictes de la nouvelle réglementation 2013 et par une situation économique difficile.

La région concentre 6,3 % des prêts attribués en France ce trimestre (7,3 % sur un an). Elle occupe la 5^{ème} place régionale pour le nombre de prêts accordés, la 7^{ème} pour le taux de PTZ+ accordés (4,21 PTZ+ pour 10 000 ménages).

Le montant moyen des PTZ+ pour les logements neufs est de 28 424 € au 2^{ème} trimestre 2014, soit un montant en progression de 1 % en année glissante. Ce montant est inférieur de 30 % au montant moyen national. Depuis janvier 2012, les aides dans l'ancien (logements HLM vendus à leur locataire) sont restreintes et le montant total moyen des aides correspond au montant du neuf.

Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ ce trimestre est de 171 541 €, soit 1,5 % de moins que le coût moyen observé en 2013. Le taux de couverture du PTZ+ est de 16,6 % dans la région, contre 20,8 % pour la France entière.



Source SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

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.

Prêt écologique à Taux Zéro (éco-PTZ) : un nombre d'éco-PTZ en hausse au 2^{ème} trimestre 2014 et qui représente un peu plus de 10 % des aides nationales

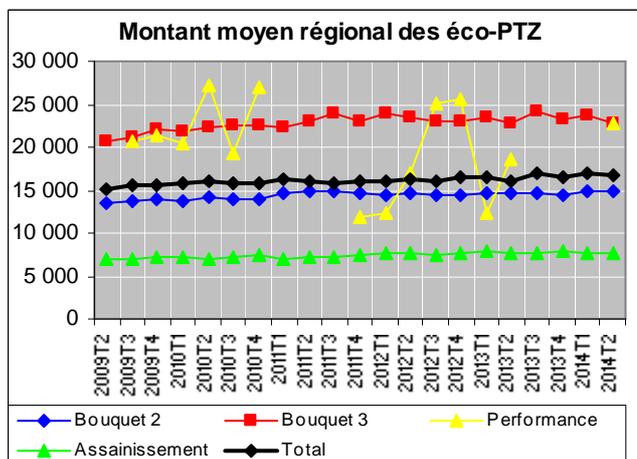
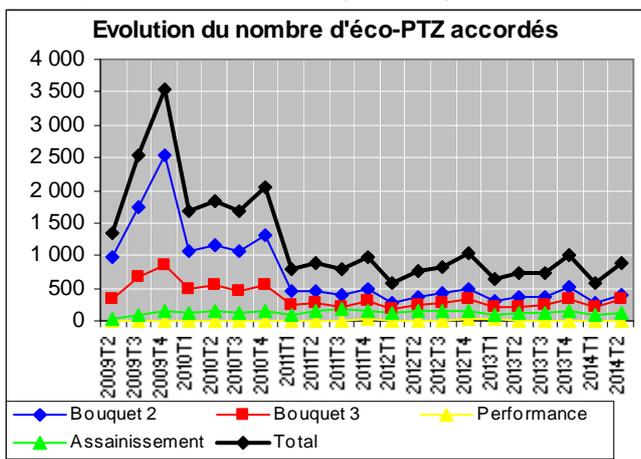
Au 2^{ème} trimestre 2014, le nombre d'éco-PTZ délivrés dans la région est de 874 soit un peu plus de 10 % des prêts nationaux accordés. Ce trimestre affiche une progression de 21 % comparé au 2^{ème} trimestre 2013 et se situe 9% au dessus de la moyenne observée depuis début 2011.

Sur les 12 derniers mois, 3 195 éco-PTZ ont été accordés, soit 10,2 % des prêts accordés en France. Ce cumul est stable au niveau régional comme national. Sur un an, on compte une résidence principale aidée sur 504 dans la région, contre 1 sur 895 France entière, soit la deuxième place derrière la Bretagne.

Depuis la création de l'éco-PTZ en avril 2009, on dénombre 26 000 prêts délivrés dans la région (1 logement sur 62).

Le montant moyen des éco-prêts accordés dans la région s'établit à 16 777 € au 2^{ème} trimestre 2014 (+ 5 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2013). Sur douze mois, la moyenne est de 16 796 €, soit 3 % de moins que les 17 373 € observés au niveau national. L'éco-PTZ couvre ainsi 87 % du montant des travaux engagés.

Des écarts importants sont observés selon les opérations réalisées, de 7 821 € pour un assainissement non collectif, à 23 387 € pour un bouquet avec 3 travaux, en passant par 14 724 € 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

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€.

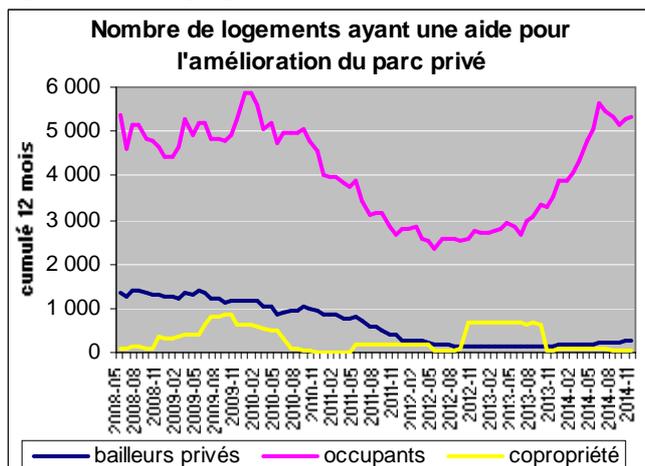
Amélioration du parc privé : un nombre de logements aidés et des dotations en forte hausse sur un an

De décembre 2013 à novembre 2014, 257 logements propriétaires bailleurs, 5 320 logements propriétaires occupants et 65 logements en copropriétés ont été financés, soit un total de 5 642 logements aidés.

En cumul annuel, le nombre de logements aidés est en hausse de 52,7 %, avec un doublement des aides pour les bailleurs privés.

Sur 12 mois, la région concentre 7,0 % des logements français aidés : 4,8 % des propriétaires bailleurs, 8,6 % des propriétaires occupants et 0,5 % des copropriétés.

Pour l'année 2014, l'objectif est de financer la rénovation de 5 135 logements en Pays de la Loire. Cette cible inclut 4 720 propriétaires occupants, 305 bailleurs privés et 110 logements en co-propriété.

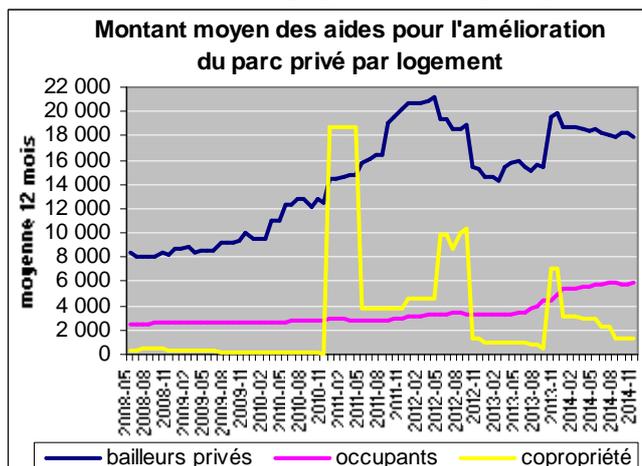


Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

De décembre 2013 à novembre 2014, le montant moyen des aides attribuées aux bailleurs privés est de 17 818 € par logement (34 % des travaux engagés). Ce montant est de 5 868 € pour les propriétaires occupants (40 % des travaux). Ces montants moyens, liés au coût des travaux, sont en repli de 10 % sur un an pour les bailleurs privés et en hausse de 21 % pour les propriétaires occupants.

Sur les 12 derniers mois, la dotation globale a été de 35,9 millions d'euros (en hausse de 80 % sur un an) et 87 % des aides ont été allouées à des propriétaires occupants.

Pour 2014, la dotation financière allouée pour la rénovation du parc privé est de 35,3 millions d'€ + 13,1 millions d'€ du programme « habiter mieux » (respectivement avec une cible de 80 % et 95 % de propriétaires occupants).



Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

Logement locatif social : le nombre de logements sociaux financés de décembre 2013 à novembre 2014 progresse de 12,9 % en année glissante, mais pour une dotation financière globale en baisse de 19,3 %

De décembre 2013 à novembre 2014, 6 481 nouveaux logements sociaux ont été financés dans la région, contre 5 738 sur les 12 mois précédents. Ceci représente une hausse de 12,9 % en année glissante. La contribution de la région aux nouveaux financements nationaux s'établit à 6,4 %, soit un poids assez stable depuis 2 ans.

Parmi ces aides, 22,7 % concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes. 50,1 % des aides sont des prêts locatifs à usage social (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 27,1 % restants sont des prêts locatifs sociaux (PLS) qui correspondent à des niveaux de ressources et loyers supérieurs au PLUS (130 %).

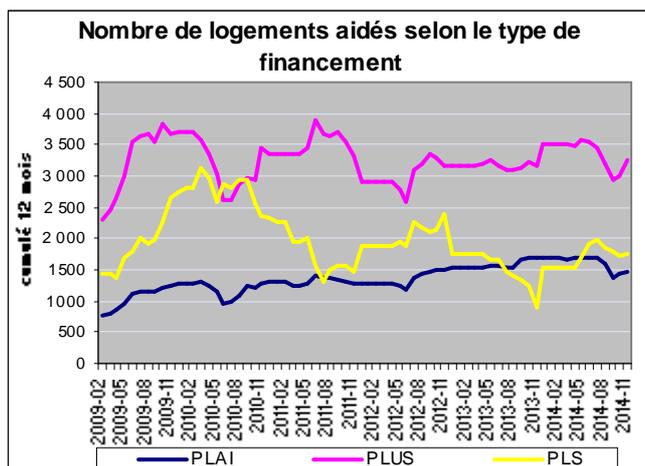
Pour l'année 2014, les objectifs fixés à la région des Pays de la Loire sont de financer 7 002 logements sociaux : 1 560 PLAI, 3 639 PLUS et 1 803 PLS.

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 aides indirectes plus conséquentes : TVA réduite (5,5 %), exonération de taxes foncières, taux d'intérêt préférentiels de la CDC et aide personnalisée au logement (APL) pour le ménage entrant.

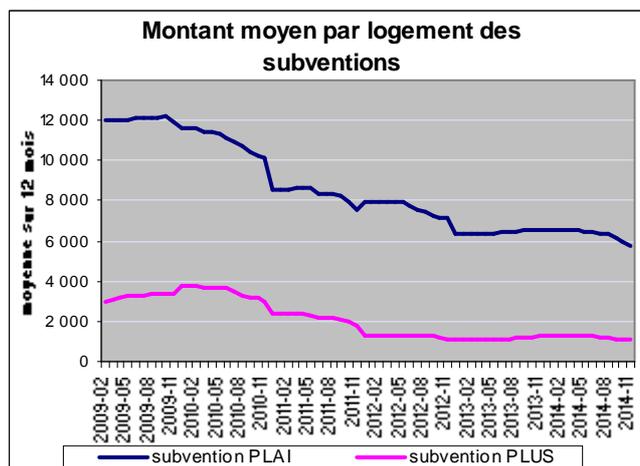
De décembre 2013 à novembre 2014, le montant des aides directes est de 12 millions d'euros (-19,3 % en un an). Le montant moyen de subvention est de 2 548 € : 5 740 € pour un PLAI (-12 % en un an) et 1 101 € pour un PLUS (-13 %).

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 2014, la dotation financière provisionnelle pour la réalisation de logements sociaux (PLAI et PLUS) en Pays de la Loire est de 14,1 millions d'€ en aides directes.



Source : Sisal-Galion / DREAL Pays de la Loire



Source : Sisal-Galion / DREAL Pays de la Loire

Taux d'intérêt : en août, des taux fixes au niveau plancher du printemps 2013 sur 20 et 25 ans et encore plus bas sur 15 ans ; des taux variables capés 1 qui connaissent de nouveaux records historiques

En août 2014, les taux d'intérêt fixes médians pratiqués en région nantaise sont de 2,35 % pour les prêts immobiliers sur 15 ans, 2,74 % pour une durée de 20 ans et 3,05 % sur 25 ans. Ces taux sont en baisse depuis le début de l'année et permettent de retrouver les niveaux planchers du printemps 2013 pour les prêts de plus de 20 ans. Pour les prêts de 15 ans, de nouveaux taux records sont atteints.

Hors frais d'assurance, un prêt de 150 000 € sur 20 ans induit une mensualité de 812 € en août 2014.

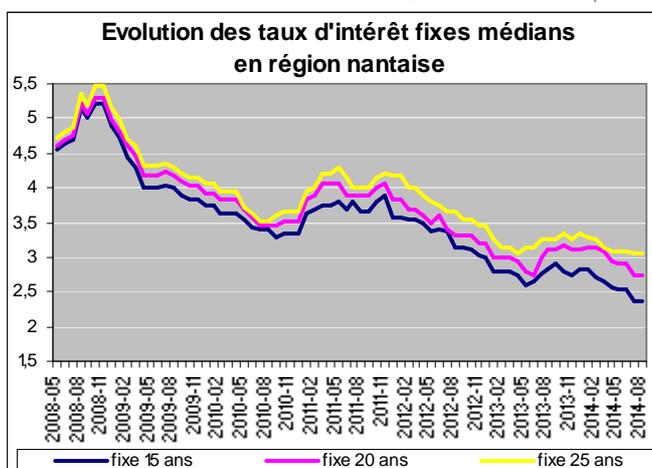
Avec les taux pratiqués 3 ans plus tôt en août 2011, cette mensualité aurait été de 901 €, soit 89 € (11 %) de plus. Vu autrement, 3 ans plus tôt, pour un coût de crédit similaire (mensualité de 812 €), il n'était possible d'emprunter que 135 170 € sur 20 ans, soit 14 830 € de moins. De la même manière, pour un montant emprunté (150 000 €) et une mensualité identique (812 €), un emprunt en août 2011 se serait échelonné sur 23 ans et 7 mois, soit 43 mois de plus.

En août 2014, le taux d'intérêt médian en variable capé1 (qui ne peut augmenter ou baisser de plus de 1 point) est de 1,59 % sur 15 ans, 2,05 % sur 20 ans et 2,63 % sur 25 ans en région nantaise.

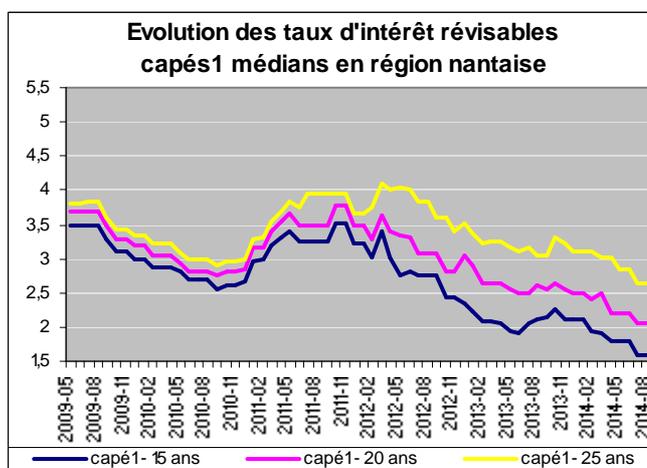
Il s'agit de nouveaux records avec des taux inférieurs de 0,3 à 0,4 point aux planchers de l'été 2013 selon la durée du prêt.

Depuis mars 2012, on observe des écarts entre taux capés plus prononcés selon la durée du prêt. L'écart de taux entre fixe et variable capé1 est de 0,4 point pour les prêts sur 25 ans. Cet écart passe à 0,7 points pour les crédits sur 20 ans et atteint presque 0,8 point pour les prêts engagés sur 15 ans.

Pour un prêt de 150 000 € avec une mensualité de 812 €, le taux fixe engendre une durée de 20 ans. Pour un taux variable capé1, cette durée se situera entre 17 ans et 20 ans 7 mois selon l'évolution future des taux d'intérêts.



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



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

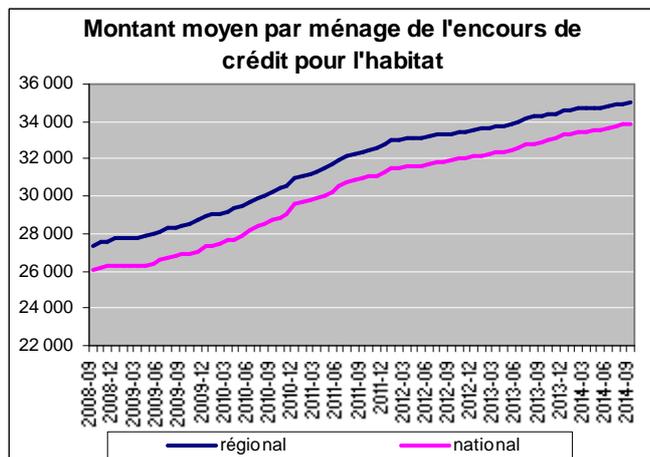
L'endettement des ménages : le rythme de progression du poids de l'endettement lié à l'habitat se réduit à 2,1 % sur un an et représente 58,9 % des encours de crédits contractés dans la région

Le poids des encours de crédit destinés à l'habitat en Pays de la Loire est de 54,47 milliards d'euros en septembre 2014. Rapporté au nombre de ménages, l'endettement est de 35 008 € dans la région contre 33 876 € au niveau national. L'écart de 3,3 % s'explique par le dynamisme démographique de la région qui engendre des besoins de logements et investissements, mais il s'est réduit de plus de 1 point au cours des 15 derniers mois.

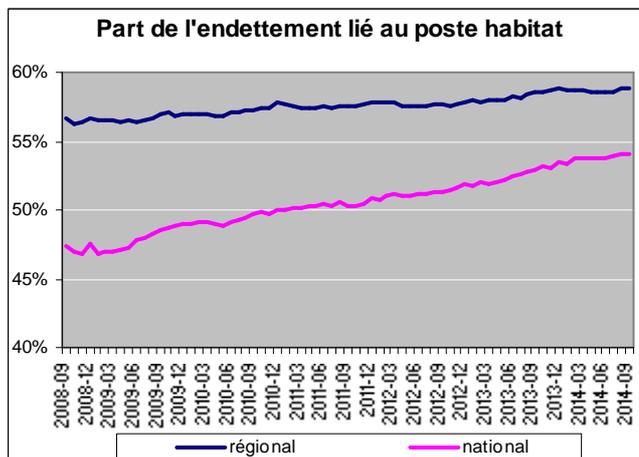
La progression des encours de crédit pour l'habitat ralentit à 2,1 % sur un an contre 6 à 7 % en 2010 et 2011.

En septembre 2014, la part des encours de crédit destinés à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 58,9 % en Pays de la Loire. Cette part est assez stable depuis début 2014 après une hausse de 2 points en 5 ans.

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 54,1 %. L'écart entre la région et France métropole tend néanmoins à se réduire, il était en effet de 8,5 points il y a 5 ans et il est dorénavant inférieur à 5 points en septembre 2014.



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



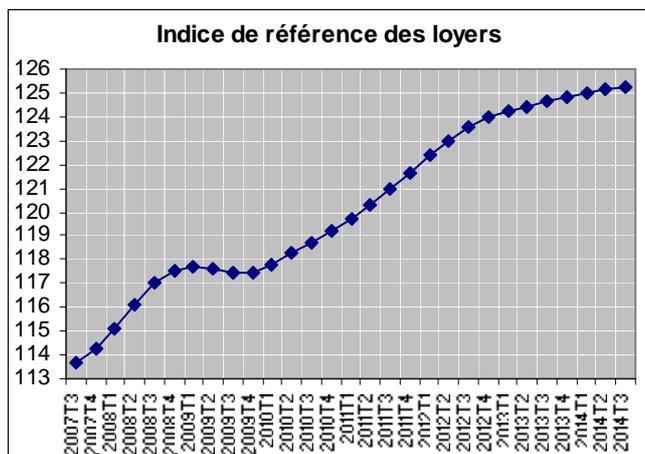
Source : Banque de France / DREAL Pays de la Loire

Indices de prix nationaux

Les indices nationaux de revalorisation des loyers : une progression annuelle limitée à 0,5 % pour l'indicateur de référence des loyers et une stabilité pour l'indice des loyers commerciaux

Au 3^{ème} trimestre 2014, l'indicateur de référence des loyers s'établit à **125,24 points** soit une progression de 0,5 % sur un an. Le rythme de progression trimestriel est de 0,07 %, soit le plus faible niveau depuis fin 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.

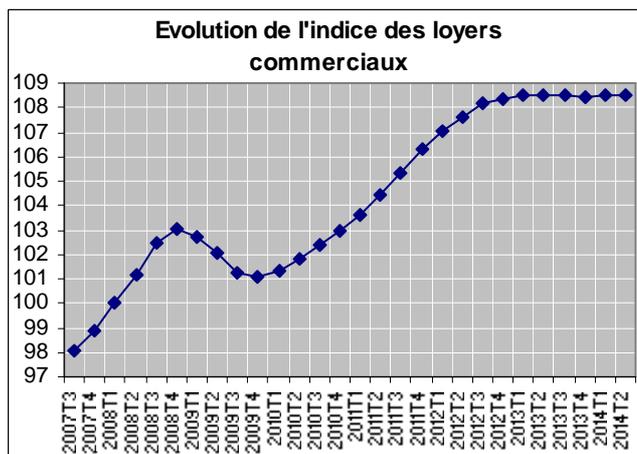


Source : INSEE - MEDDE / DREAL Pays de la Loire (base 100 au 4^{ème} trimestre 1998)

Au 2^{ème} trimestre 2014 l'indice des loyers commerciaux s'établit à **108,50 points**. Cet indice est stable depuis maintenant 6 trimestres. Il faut remonter à 2009 pour trouver un repli marqué de l'indice (2 points sur l'année).

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 %.

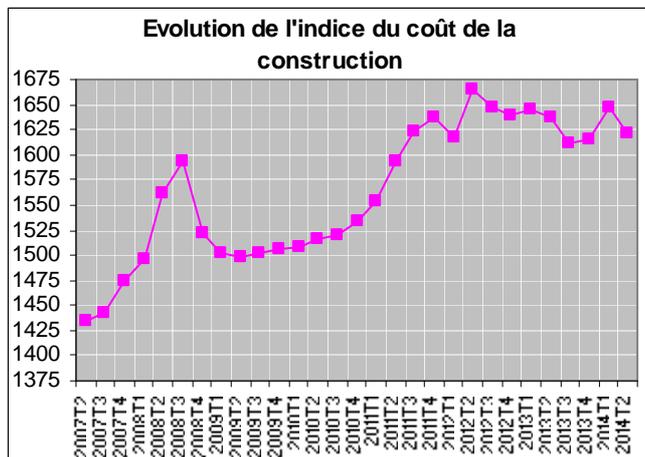


Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1^{er} trimestre 2008)

Les indices nationaux de prix : l'indice du coût de la construction affiche un repli de 1 point sur un an, l'indice des travaux d'entretien-amélioration se stabilise mais affiche toujours + 0,8 point sur un an

L'indice du coût de la construction s'établit à **1 621 points** au 2^{ème} trimestre 2014, ce qui représente une baisse de 1,6 % par rapport au trimestre précédent et un repli de 1 point sur un an. Cette valeur est identique à l'indice observé au 3^{ème} trimestre 2011.

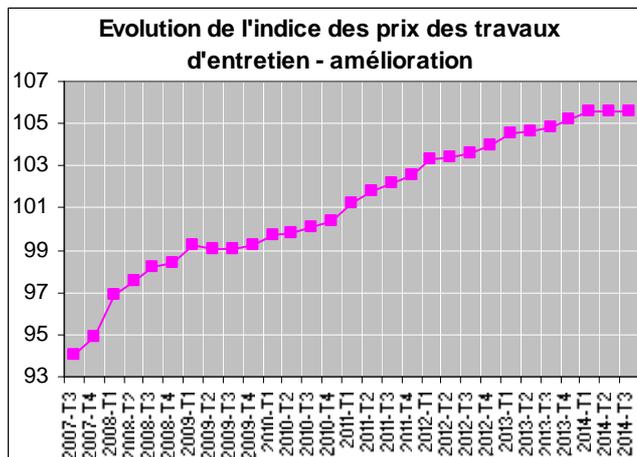
Cet indice permet de suivre l'évolution des prix des marchés de construction des logements neufs. Il est fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le 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 **105,6 points** au 3^{ème} trimestre 2014, une valeur stable depuis deux trimestres. En rythme annuel, la progression de l'indice s'établit à 0,8 % comparée au 3^{ème} trimestre 2013, plus faible progression depuis mi-2010.

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 : INSEE-MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (série CVS, base 100 en 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	2014T3	656	4,1%	3,0%	-7,6%
- création entreprises d'activité immobilière	2014T3	137	4,2%	-13,8%	0,5%
- cessation entreprises de construction	2014T3	171	5,1%	9,6%	-3,5%
- cessation entreprises d'activité immobilière	2014T3	20	5,0%	-28,6%	-21,9%
Emploi					
- emplois salariés, secteur de la construction	fin T2 2014	91 330	6,4%	-2,2%	
- emplois salariés, secteur de l'activité immobilière	fin T2 2014	9 516	4,1%	-3,1%	
- travail temporaire ETP dans la construction	2014T2	8 284	7,9%	-4,6%	
- travail temporaire ETP dans l'activité immobilière	2014T2	105	5,0%	-3,5%	
- demandeurs d'emploi, métiers de la construction	fin T3 2014	26 648	non	8,9%	
- demandeurs d'emploi, métiers de l'activité immobilière	fin T3 2014	1 170	disponible	-0,5%	
Activité					
- production de granulat (en milliers de tonnes)	2014T3	8 450	10,4%	-9,5%	-1,4%
- production de béton prêt à l'emploi (en milliers de m3)	2014T3	656	7,3%	-9,2%	-0,8%
- mise en vente de logements collectifs	2014T3	1 158	6,9%	12,8%	-14,6%
- ventes de logements collectifs	2014T3	1 004	5,9%	3,2%	5,4%
- nombre de logements autorisés	2014T3	5 976	5,8%	17,0%	-12,1%
- nombre de logements commencés	2014T3	6 423	8,9%	19,6%	-7,6%
- surface de locaux autorisés (en millier de m²)	2014T3	843,6	8,8%	-6,1%	-11,1%
- surface de locaux commencés (en millier de m²)	2014T3	558,0	8,7%		
Les aides à la construction ou rénovation de logements					
- nombre de PTZ+	2014T2	679	6,3%	-1,3%	-32,6%
- nombre d'éco-PTZ	2014T1	874	10,2%	21,1%	-1,0%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	dec. 13 / nov. 14	5 642	7,0%		52,7%
- nombre de financement de logements sociaux	dec. 13 / nov. 14	6 481	6,4%		12,9%
Le financement du logement					
- taux d'intérêt fixe sur 20 ans	août-14	2,74%		-0,36 pt	
- encours de crédit pour l'habitat (en millions d'euros)	sept-14	54 469	5,9%	2,1%	
Indices de prix nationaux					
- indice de référence des loyers	2014T3	125,24		0,1%	0,5%
- indice des loyers commerciaux	2014T2	108,50		0,0%	0,0%
- indice du coût de la construction	2014T2	1 621		-1,6%	-1,0%
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2014T3	105,6		0,0%	0,8%

Pour en savoir plus sur :

Le PTZ : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/publication-de-l-etude-le-pret-a-taux-zero-en-pays-a1400.html>

L'éco-PTZ : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/l-eco-pret-a-taux-zero-en-pays-de-la-loire-a1032.html>

La commercialisation des logements neufs :

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/ecln-analyse-conjoncturelle-r1364.html>

La construction de logements :

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/publication-conjoncturelle-sur-les-logements-a2880.html>

Prochaine parution de la note de conjoncture Construction-Logement : mars 2015

Rédaction et mise en forme :

Philippe PIROT

philippe.piro@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 :
Philippe VIROULAUD

ISSN : 2109 - 0025

© DREAL 2014