

Printemps 2012 : construction et emploi se détériorent ... seul indicateur positif : des taux d'intérêt très bas

service
connaissance
des territoires
et évaluation

juin 2012

Au 1^{er} trimestre 2012, les créations d'entreprises sont bien orientées dans le secteur de la construction sous l'impulsion des auto-entreprises ... mais les défaillances progressent également en fin d'année 2011. La démographie des entreprises affiche une bonne tenue pour les activités immobilières. La dégradation du marché du travail s'accroît ; fin mars 2012, les demandeurs d'emplois de la construction ont progressé de 7,3 %, ceux des activités immobilières de 8,9 %. Les plus de 50 ans et les demandeurs de longue durée (+ de 24 mois) sont particulièrement touchés, seul le nombre de demandeurs de moins de 25 ans demeure stable.

Après avoir bien résisté en 2011, l'activité est en net repli au 1^{er} trimestre 2012. La construction de logements est en recul de 26 % après une année 2011 qui rivalisait avec les niveaux d'avant crise grâce au dynamisme du collectif. La construction de locaux est également en retrait de 13 % ce trimestre, même si elle concentre toujours 8,7 % des surfaces construites au plan national. La commercialisation de logements neufs affiche un chiffre record de mises en vente, les réservations sont en revanche plus timides, ce qui induit une forte progression de l'encours de logements.

La région demeure très dynamique dans la mobilisation des aides pour l'accès à la propriété (prêt à taux zéro), comme pour la rénovation des logements (prêts écologiques à taux zéro). Le nombre de logements sociaux financés par l'Etat demeure à un niveau élevé, malgré un repli de 8 % sur un an. Les aides à l'amélioration du parc privé (aides ANAH) s'inscrivent en forte baisse.

Les taux d'intérêt diminuent fortement depuis 6 mois et favorisent les conditions d'accès au crédit.

Appareil productif

Démographie des entreprises : au 1^{er} trimestre 2012 une hausse des créations dans le secteur de la construction impulsée par les auto-entreprises et une bonne tenue des activités immobilières

D'avril 2011 à mars 2012, 3 177 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction, soit un repli de 0,6 % en année glissante. Au 1^{er} trimestre 2012 (973 créations), on note néanmoins une progression de 16,8 % par rapport au 1^{er} trimestre 2011 sous l'effet d'une poussée des créations d'auto-entreprises.

Sur 12 mois, 51,7 % des créations du secteur de la construction proviennent d'une auto-entreprise, contre 48,5 % un an plus tôt.

En 2011, on a dénombré 582 défaillances dans la région, soit une progression de 7,9 % sur 12 mois. Cette évolution est liée au fort nombre de défaillances (159) observées au 4^{ème} trimestre 2011.

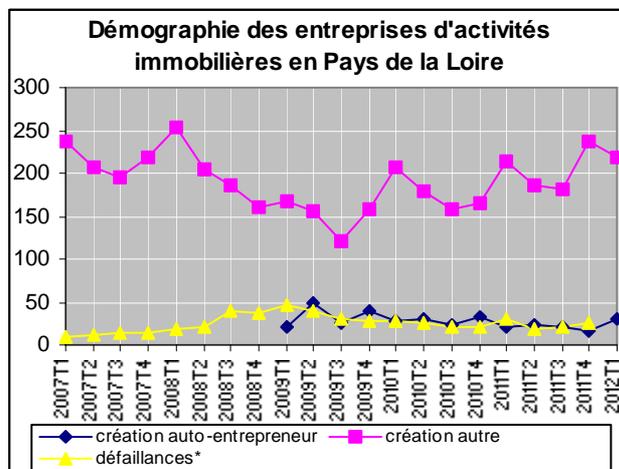
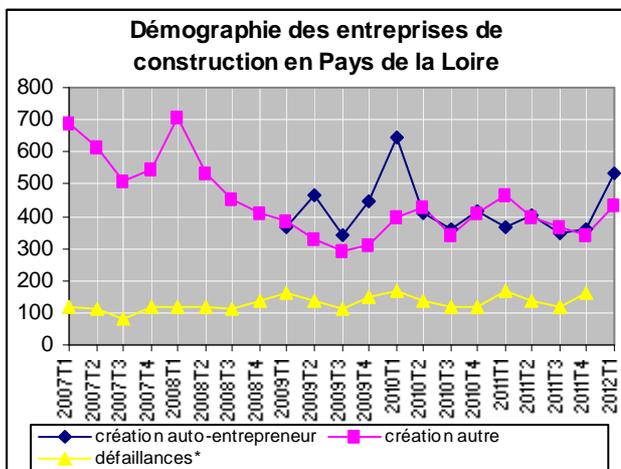
Sur 12 mois, la région concentre 3,8 % des créations nationales d'entreprises de construction et 4,3 % des défaillances.

D'avril 2011 à mars 2012, 905 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, soit une progression de 9,8 % en année glissante. Pour le seul 1^{er} trimestre 2012, la situation est assez stable (+0,9 %) par rapport au même trimestre de 2011.

Sur 12 mois, 9 % des créations ont pour origine une auto-entreprise (plus de 5 points en dessous du niveau national) contre 13 % un an plus tôt.

Au cours de l'année 2011, on a dénombré 96 défaillances dans la région, un chiffre quasi-identique à celui de 2010. Au 4^{ème} trimestre 2011, 26 défaillances ont été enregistrées dans la région sur les 449 identifiées France entière.

Sur 12 mois, la région concentre 4,8 % des créations nationales d'entreprises d'activités immobilières et 6 % des défaillances.



Source : INSEE (créations : répertoire Sirene ; défaillances : BODACC en date de jugement) / DREAL des Pays de la Loire

* Les défaillances ne couvrent qu'une partie des cessations (en sont exclues les cessions et fusions)

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 pour les métiers de la construction (+7,3 %), comme pour ceux de l'activité immobilière (+8,9 %)

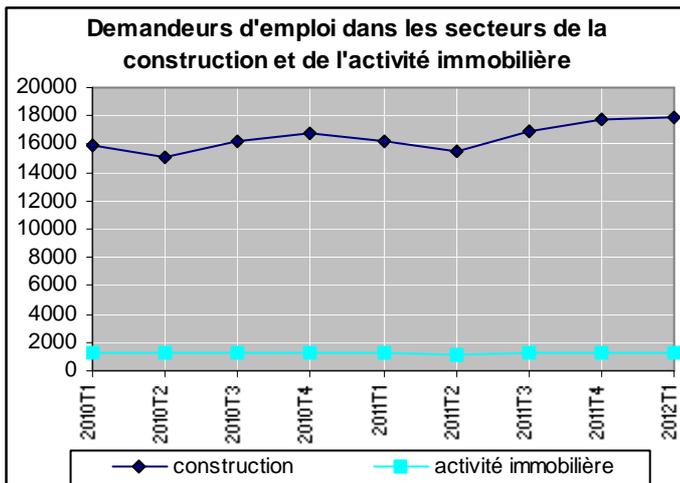
A la fin du 1^{er} trimestre 2012, Pôle Emploi a recensé en Pays de la Loire 17 832 demandeurs d'emploi ayant travaillé antérieurement dans le secteur de la construction (recouvrant des métiers différents : maçons, architectes, mais aussi employés administratifs ...). En glissement annuel, la progression est très marquée et s'établit à +9,7 %. Ce trimestre, le secteur de la construction concentre ainsi 7,5 % des demandeurs d'emploi de la région.

Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 1 323 demandeurs d'emploi à la fin du 1^{er} trimestre 2012. Ce chiffre est en forte hausse de 9,2 % sur un an. Le secteur de l'activité immobilière pèse pour 0,6 % de la demande d'emploi régionale.

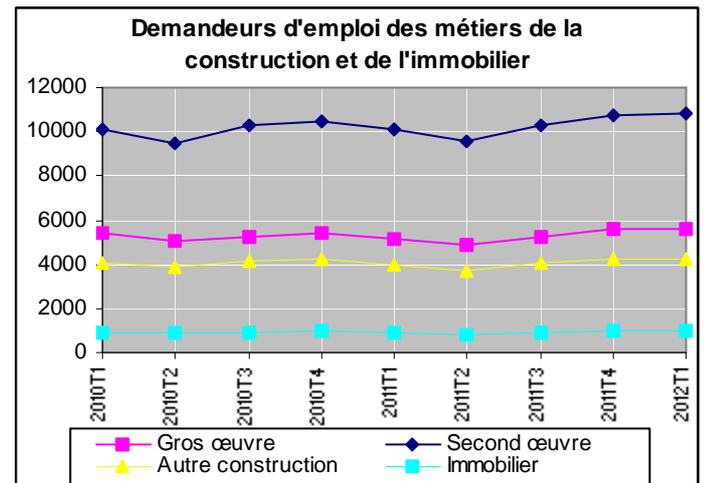
Le nombre de demandeurs d'emplois dans les métiers de la construction (20 613 personnes à la fin du 1^{er} trimestre 2012) est en progression de 7,3 % sur un an. Cette détérioration confirme les mauvais chiffres du trimestre précédent et tranche avec le premier semestre 2011 qui avait vu le nombre de demandeurs d'emplois reculer.

Les métiers du gros œuvre enregistrent 5 555 demandeurs (+8,5 % sur un an), les métiers du second œuvre 10 844 demandeurs (+7,4 %) et les autres métiers de la construction 4 214 demandeurs (+5,4 %).

Les métiers de l'immobilier connaissent également une dégradation de l'emploi : 953 demandeurs d'emploi à la fin du 1^{er} trimestre 2012, soit une progression de 8,9% 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 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)
La nomenclature utilisée pour les métiers est le ROME (répertoire opérationnel des métiers et des emplois) de Pôle Emploi

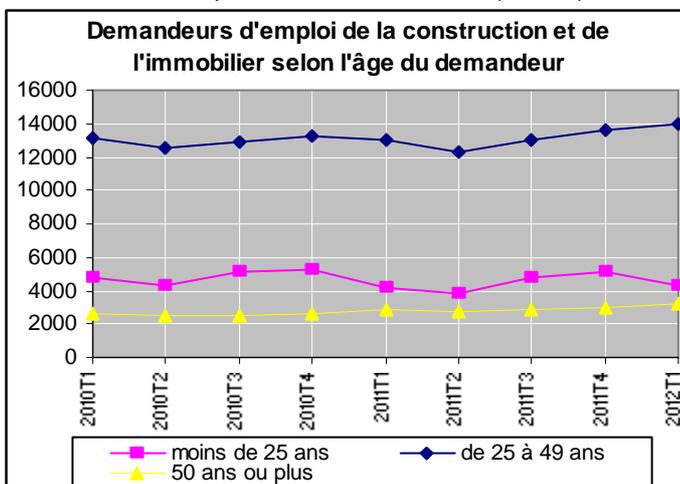
Le marché du travail se dégrade fortement pour les plus de 50 ans et les demandeurs de longue période, mais s'améliore pour les demandeurs de 12 à 23 mois et est stable pour les moins de 25 ans

A la fin du 1^{er} trimestre 2012, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, un cinquième (19,8 %) concerne des jeunes de moins de 25 ans. 15,2 % des demandeurs d'emploi sont âgés de 50 ans ou plus et la majorité (65 %) ont un âge compris entre 25 et 49 ans.

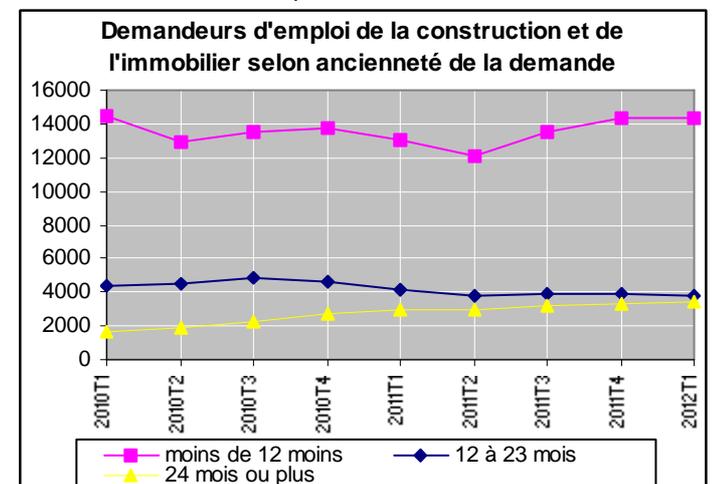
Sur un an, le nombre des demandeurs de 50 ans et plus est en forte progression de 13,1 %. La dégradation reste forte mais moins marquée pour les 25-49 ans (+7,9 %) et est en revanche relativement stable pour les moins de 25 ans (+1,5 %).

A la fin du 1^{er} trimestre 2012, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, les 2/3 sont à la recherche d'un travail depuis moins de 12 mois. 17,8 % sont demandeurs depuis 12 à 23 mois et 15,7 % effectuent des recherches depuis 24 mois et plus.

En un an, la part des demandeurs de moins de 12 mois a progressé de 9,7 % et celle des demandeurs de longue période de 15,8 %. La part des demandeurs de 12 à 23 mois est en revanche en net repli de 6,4 %.



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

Activité

Production de matériaux de construction : une extraction annuelle de granulats stable qui représente 10,4% de la production nationale, un repli de la production de béton prêt à l'emploi au 1^{er} trimestre 2012

Au 1^{er} trimestre 2012, 8 180 milliers de tonnes de granulats ont été extraits en Pays de la Loire, en léger repli de 2,5 % par rapport au 1^{er} trimestre 2011.

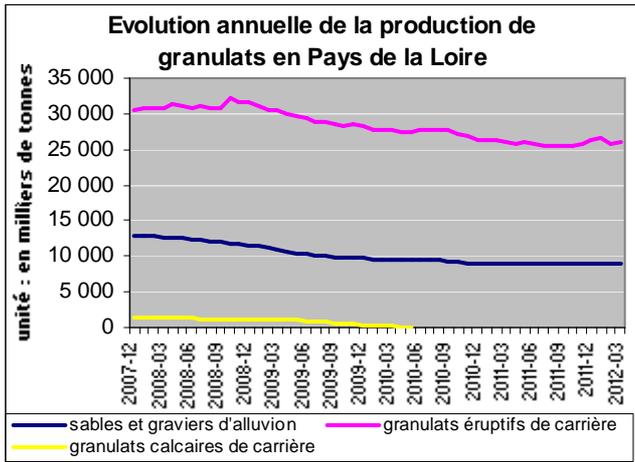
Sur 12 mois, 35 000 milliers de tonnes ont été produits dans la région : 25 970 milliers de tonnes de granulats éruptifs de carrière et 9 030 milliers de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Ce volume des extractions est stable (-0,1 %), pour un recul de 2,6 % au niveau national.

Sur les 12 derniers mois, la contribution de la région à la production nationale de granulats est de 10,4 % mais s'établit à 11,4 % pour le 1^{er} trimestre 2012. La part annuelle est de 26,2 % pour les granulats éruptifs de carrière et de 6,4 % pour les sables et graviers d'alluvion.

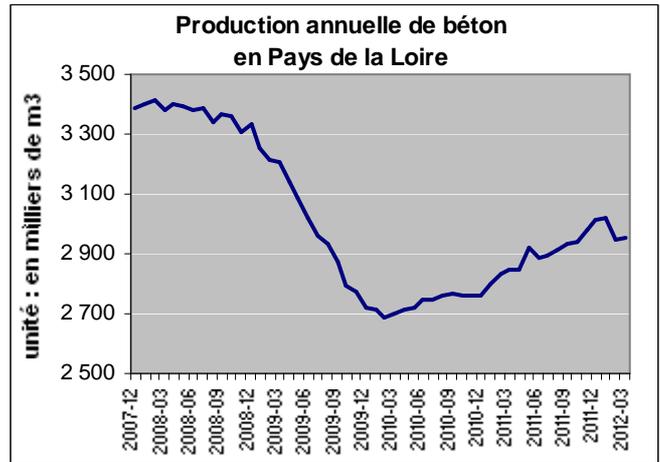
Au 1^{er} trimestre 2012, 683 milliers de m³ de béton prêt à l'emploi, c'est à dire élaborés dans des installations fixes (centrales), ont été produits dans la région des Pays de la Loire. Par rapport au 1^{er} trimestre 2011, il s'agit d'un recul de 7,6 % au niveau régional, qui est moins marqué que le repli observé au niveau national (-10,8 %).

D'avril 2011 à mars 2012, ce sont 2 955 milliers de m³ de béton qui ont été fabriqués. Ce volume représente une évolution orientée à la hausse de 3,9 % en année glissante malgré le retrait observé au premier trimestre 2012.

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



Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire



Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

Commercialisation des logements neufs : au 1^{er} trimestre 2012 : 2 078 mises en vente dans le collectif pour 1 130 ventes ... les encours progressent à 4 468 appartements

On enregistre 133 mises en vente dans l'individuel au 1^{er} trimestre 2012. Sur douze mois, 688 maisons ont été mises en vente, en repli de 31 % en année glissante, une baisse beaucoup plus prononcée qu'au plan national (-4 %).

Dans l'individuel, on ne comptabilise que 92 réservations ce trimestre. Sur douze mois, la commercialisation se contracte de 33 % avec 654 ventes, un retrait plus prononcé que les -17 % observés nationalement.

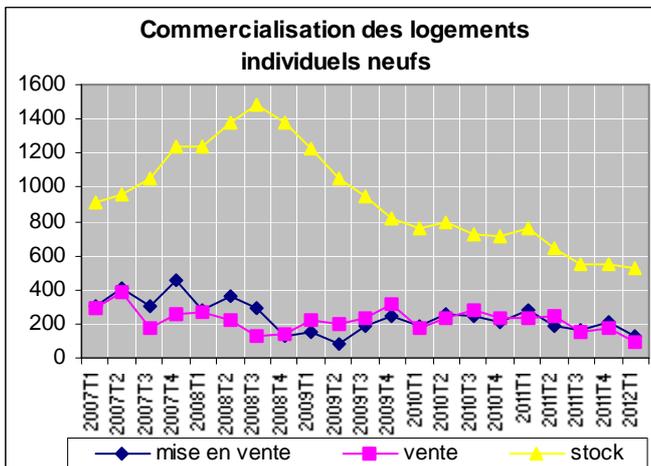
L'encours est de 531 maisons fin mars 2012, un repli de 30 % qui dénote avec la tendance nationale (+2 %).

L'investissement locatif est de 54 % au 1^{er} trimestre 2012, une valeur proche des 59 % observés en 2011, malgré la réduction des avantages du dispositif Scellier en 2012.

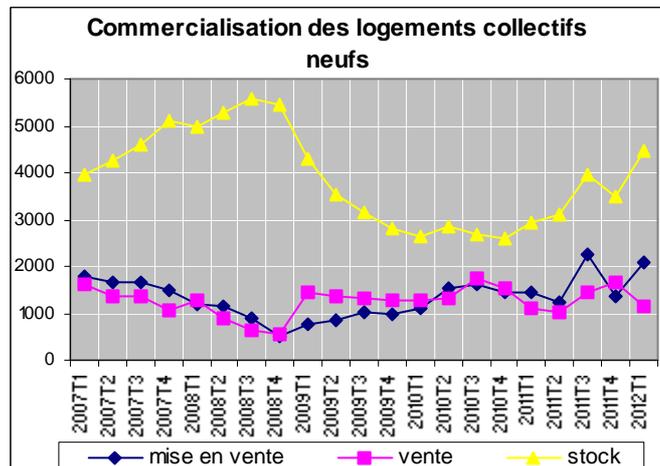
Les mises en vente dans le collectif connaissent un nouveau pic à 2 078 appartements (après celui du 3^{ème} trimestre 2011), soit une progression de 42 % par rapport au 1^{er} trimestre 2011. Sur 12 mois, le nombre de mises en vente présente une hausse de 14 % avec 6 915 logements, une croissance double des +7 % observés nationalement.

Le nombre de réservations dans le collectif est stable comparé au 1^{er} trimestre 2011 avec 1 130 ventes, il est en revanche largement inférieur au trimestre précédent. Sur douze mois, ce sont 5 251 ventes qui ont été réalisées, un recul de 8 % proche de la moyenne nationale (-9 %).

L'encours est de 4 468 appartements fin mars 2012 : 52 % de plus en un an, contre +27 % au plan national.



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire



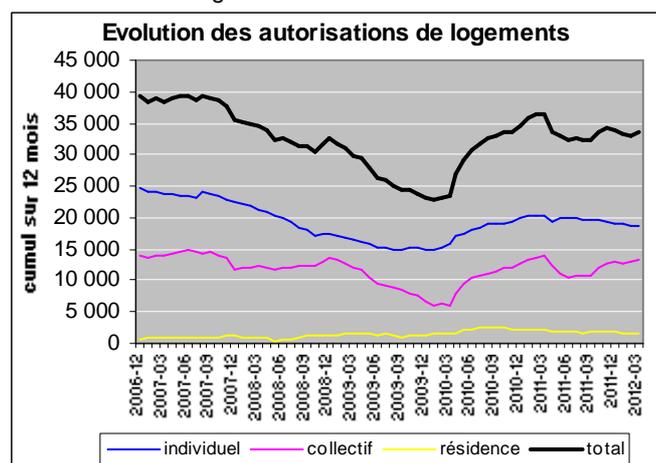
Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

Construction de logements : un léger recul des autorisations de logements au cours du 1^{er} trimestre 2012 et un fort repli des mises en chantier

Au 1^{er} trimestre 2012, 7 544 logements ont été autorisés. Ce niveau est en repli de 4,6 % comparé au 1^{er} trimestre 2011, alors que l'évolution est de +0,3 % au plan national. Sur 12 mois, on enregistre 33 446 autorisations, un chiffre assez stable depuis 13 mois qui est proche des cumulés annuels du 2nd trimestre 2008.

La région concentre 6,2 % des autorisations de logements délivrées en France entre avril 2011 et mars 2012.

Ces 33 446 autorisations se décomposent en 18 676 logements individuels, 13 222 logements collectifs et 1 548 logements en résidence. Le poids de l'individuel est ainsi de 56 % dans la région contre 46 % au niveau national.



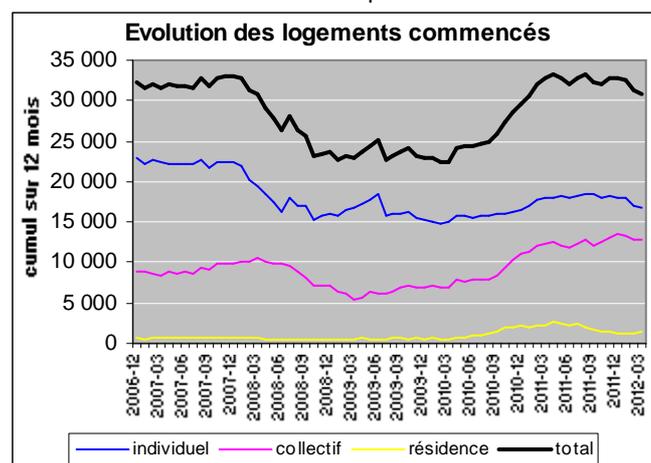
Source : Sitadel@2 / DREAL Pays de la Loire

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 Nantes.

On dénombre 6 014 logements mis en chantier au 1^{er} trimestre 2012. Comparé au 1^{er} trimestre 2011, ce niveau affiche un net repli de 26 %, plus prononcé que les -11 % observés au niveau national. En cumul annuel, 30 782 logements ont été commencés, une activité importante mais en léger repli.

La région concentre 7,5 % des logements commencés en France entre avril 2011 et mars 2012.

Parmi les 30 782 mises en chantier, on comptabilise 16 666 logements individuels, 12 737 logements collectifs et 1 379 logements en résidence. Le poids de l'individuel est ainsi de 54 % contre 74 % trois ans auparavant.



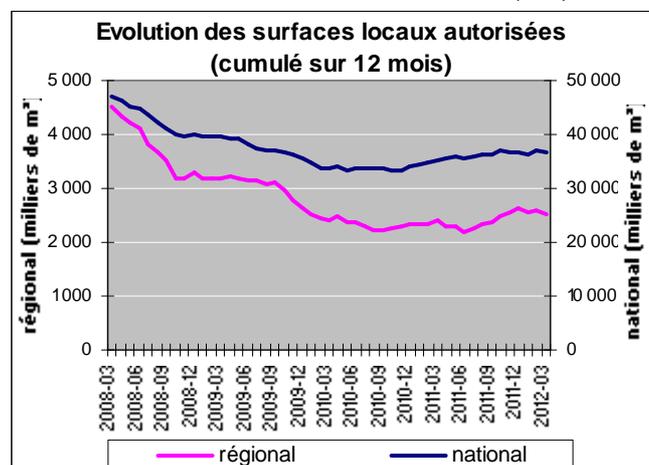
Source : Sitadel@2 / DREAL Pays de la Loire

Construction de locaux : une activité en fort repli au 1^{er} trimestre 2012 ; la région reste néanmoins active avec 8,7 % des surfaces nationales de locaux créés, notamment dans l'industrie (16 %)

On dénombre 504,5 milliers de m² de locaux autorisés dans la région au 1^{er} trimestre 2012. Cette surface autorisée est en repli de 19,9 % en un an contre +1,1 % au plan national. Sur un an, les autorisations s'élèvent à 2 507 milliers de m². La région concentre ainsi 6,8 % des surfaces de locaux autorisées en France.

Parmi les surfaces autorisées ce trimestre, 24 % concernent des locaux de service public, 20 % des bâtiments industriels, 15 % des bureaux, 14 % des entrepôts, 13 % des locaux de commerce ... Comparée au 1^{er} trimestre 2011, la part des locaux d'entrepôt et services publics progresse, celle de commerce et d'industrie recule.

La région présente une contribution élevée aux surfaces de locaux autorisées dans l'industrie et l'artisanat (8 %).



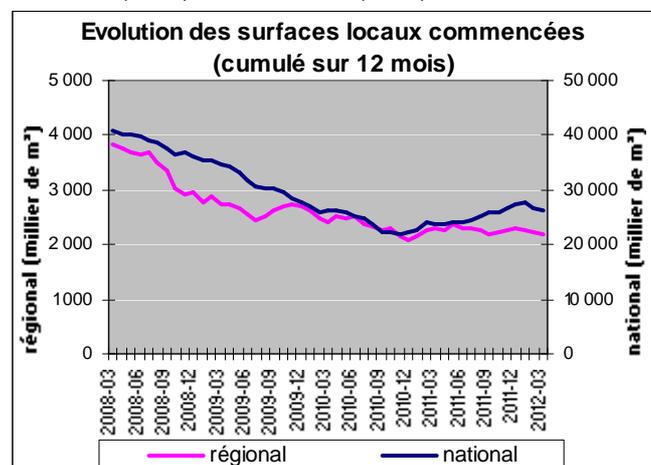
Source : Sitadel@2 / DREAL Pays de la Loire

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 Nantes.

Au 1^{er} trimestre 2012, 529,9 milliers de m² de locaux ont été commencés dans la région, un chiffre en retrait de 13,3 % sur un an, proche du -15,4 % national.

D'avril 2011 à mars 2012, les mises en chantier s'élèvent à 2 201 milliers de m². La région concentre 8,4 % des surfaces annuelles de locaux mises en chantier en France. Parmi les surfaces commencées ce trimestre, 27 % concernent des bâtiments industriels, 22 % des locaux de service public, 18 % des bureaux, 13 % des entrepôts ... On note une progression en part pour les services publics et les bureaux et un recul pour le commerce et l'agricole.

La région se démarque par une contribution très importante aux surfaces de locaux créés nationalement dans l'industrie (16 %) et les bureaux (11 %).



Source : Sitadel@2 / DREAL Pays de la Loire

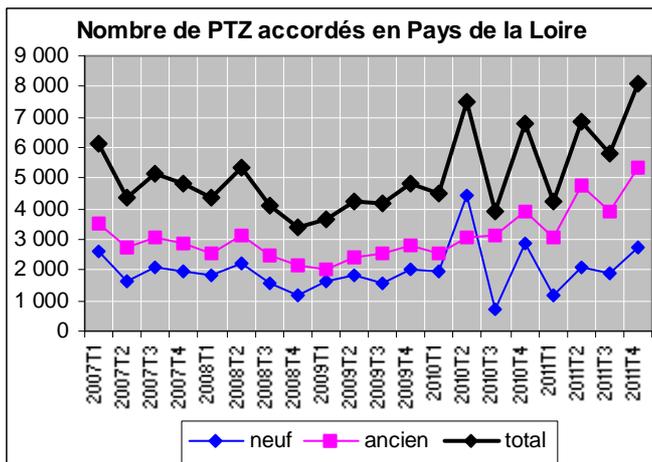
Les aides à la construction ou à la rénovation de logements

Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+) : la progression du nombre de prêts accordés en 2011 est de 10,1 %, la région reste une des plus dynamiques du territoire national

Au 4^{ème} trimestre 2011, le nombre de PTZ+ accordés dans la région est de 8 085 (4^{ème} place régionale), soit 7,2% des prêts attribués en France. La région est la plus dynamique derrière la Bretagne avec 22,8 prêts accordés pour 1 000 habitants contre 17,9 pour 1 000 au niveau national.

En 2011, 24 991 PTZ+ ont été délivrés, soit 10,1 % de prêts de plus que pour le millésime 2010. Cependant, à champ constant (19,8 % de ces prêts émanant de demandeurs qui auraient été non éligibles en 2010 pour cause de conditions de ressources trop importantes), on observe un recul de l'ordre de 12 %.

Ce trimestre, la part des aides dans le neuf est de 33,9 % pour la région, soit 5 points de plus que le niveau national.



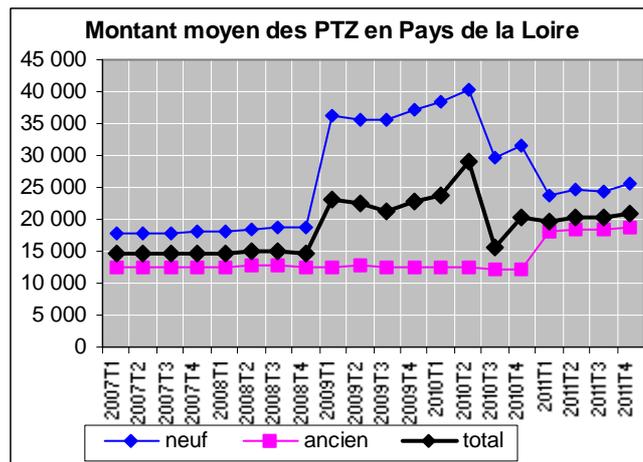
Source SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

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

Le montant moyen des PTZ+ au 4^{ème} trimestre 2011 est de 20 983 € en Pays de la Loire. Ce montant est inférieur de 12,4 % au montant moyen national (23 961 €).

Des écarts importants existent selon le critère 'neuf/ancien' et la performance énergétique des logements. Le prêt aidé est ainsi en moyenne de 18 597 € dans l'ancien (seulement 9 767 € pour l'ancien avec une mauvaise performance énergétique) contre 25 635 € dans le neuf (43 886 € pour le neuf avec label BBC).

Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ ce trimestre est de 157 250 € soit 12 % de moins que le national. Le PTZ+ couvre en moyenne 13,3 % de cet investissement (12,5 % pour l'ancien, 14,8 % pour le neuf).

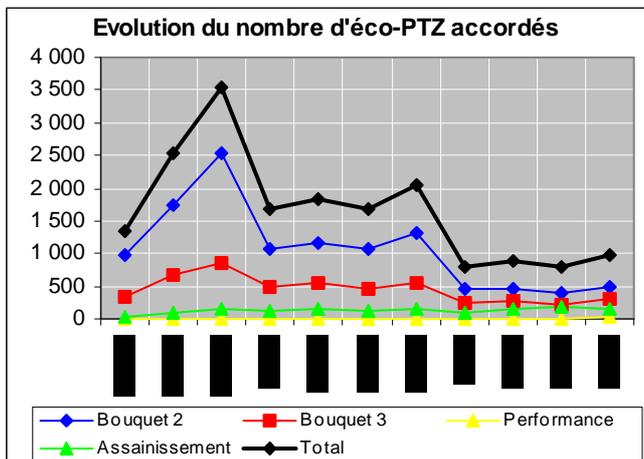


Source : SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

Prêt écologique à Taux Zéro (éco-PTZ) : seulement 964 éco-prêts accordés au 4^{ème} trimestre 2011 et un total de 3 427 en 2011 ... mais plus de 18 000 depuis la mise en place de l'aide en avril 2009

Au 4^{ème} trimestre 2011, le nombre d'éco-PTZ délivrés dans la région est de 964 contre 10 301 pour le national. Pour la région, cela correspond à une progression de 23 % par rapport au trimestre précédent, mais un repli de 53 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2010.

Sur les 12 derniers mois, 3 427 éco-PTZ ont été accordés en Pays de la Loire, soit 8,8 % des prêts écologiques accordés en France. Ceci représente une résidence principale aidée sur 446 dans la région, contre 1 sur 691 au plan national. La majorité des aides (82 %) concerne un bouquet de travaux améliorant la performance énergétique du logement. La part des travaux d'assainissement non collectif progresse et représente 17,1 % des aides.

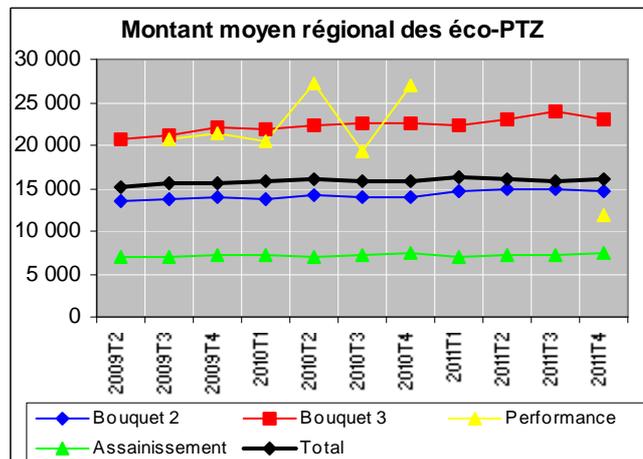


Source : SGFGAS - éco-PTZ / DREAL Pays de la Loire

Nota : depuis janvier 2011, non cumul possible de l'éco-PTZ et du crédit d'impôt « développement durable »

Le montant moyen des éco-prêts accordés dans la région est assez stable depuis un an et s'établit à 15 999 € au 4^{ème} trimestre 2011. Sur douze mois, la moyenne est de 15 987 €, soit 6 % de moins que les 16 970 € observés au niveau national. L'éco-PTZ couvre environ 87 % du montant des travaux engagés.

Des écarts importants sont observés selon les opérations réalisées, de 7 215 € pour un assainissement non collectif, à 23 036 € pour un bouquet avec 3 travaux, en passant par 14 781 € 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

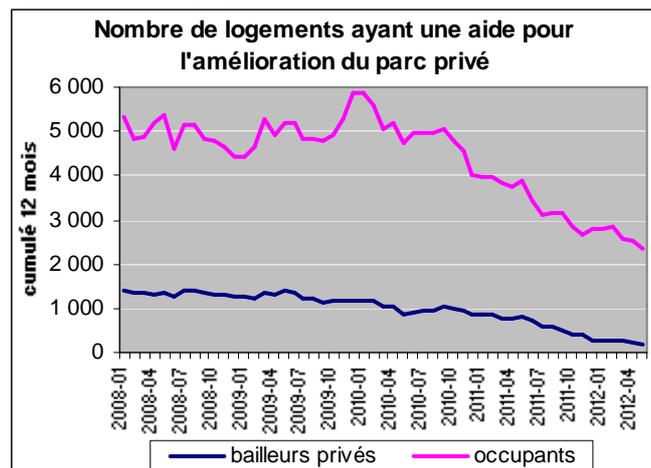
Amélioration du parc privé : un fort repli du nombre de logements financés par l'ANAH

De juin 2011 à mai 2012, 165 logements propriétaires bailleurs, 2 366 logements propriétaires occupants et 39 logements en copropriétés ont été financés, soit un total de 2 570 logements aidés.

En cumul annuel, le nombre de logements aidés est en très net repli (-47 %) avec -80 % pour les propriétaires bailleurs et -39 % pour les propriétaires occupants.

Sur 12 mois, la région concentre 2,5 % des logements français aidés pour des propriétaires bailleurs, 6,4 % des propriétaires occupants et 0,2 % des copropriétés.

Pour l'année 2012, l'objectif est de financer la rénovation de 3 685 logements en Pays de la Loire. Cette cible inclut 3 160 propriétaires occupants, 465 bailleurs privés et 60 logements en co-propriété.

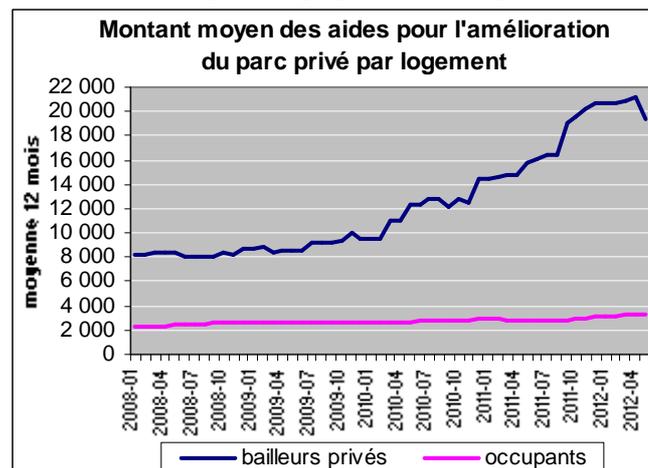


Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

De juin 2011 à mai 2012, le montant moyen des aides attribuées aux bailleurs privés est de 19 379 € par logement (32 % des travaux). Ce montant est de 3 347 € (30 % des travaux) pour les propriétaires occupants et 9 832 € (37 % des travaux) pour les copropriétés. Les montants régionaux sont supérieurs aux valeurs nationales pour les bailleurs propriétaires. Ces aides affectées sont en progression de 20 % environ sur un an.

Sur les 12 derniers mois, la dotation globale a été de plus de 11,5 millions d'euros et 69 % des aides ont été alloués à des propriétaires occupants.

Pour l'année 2012, la dotation financière allouée pour la rénovation du parc privé est de 19 millions d'euros avec une cible de 58 % pour les propriétaires occupants.



Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

Logement locatif social : à plus de 6 000 unités, le nombre de logements sociaux financés demeure à un niveau important, malgré un repli de 8 % sur un an

De mai 2011 à avril 2012, 6 030 nouveaux logements sociaux ont été financés dans la région des Pays de la Loire, contre 6 551 sur les 12 mois précédents. Il s'agit d'un niveau qui reste important malgré un recul annuel de 8 %. La contribution de la région à cette nouvelle offre nationale est de 4,8%, contre 5,4 % un an auparavant.

Parmi ces aides, 21 % concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes. 48 % des aides sont des prêts locatifs à usage social (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 31 % restant sont des prêts locatifs sociaux (PLS) qui correspondent à des niveaux de ressources et loyers supérieurs au PLUS.

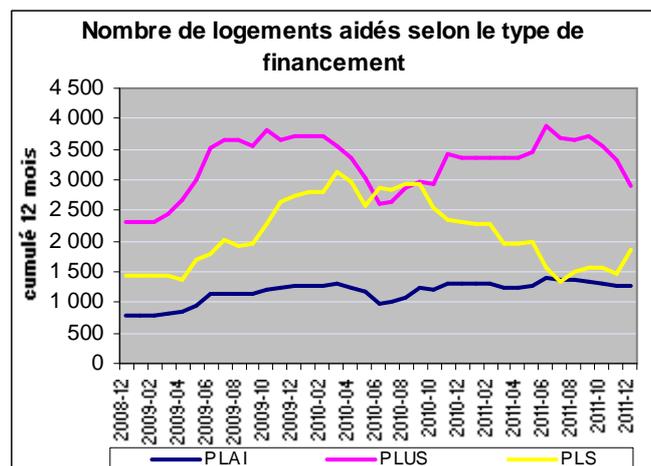
Pour l'année 2012, les objectifs fixés à la région des Pays de la Loire sont de financer 5 970 logements sociaux dont 3 960 avec un financement PLAII ou PLUS.

Les financements d'un logement social donnent lieu à une aide directe de l'État (subvention pour PLAII 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.

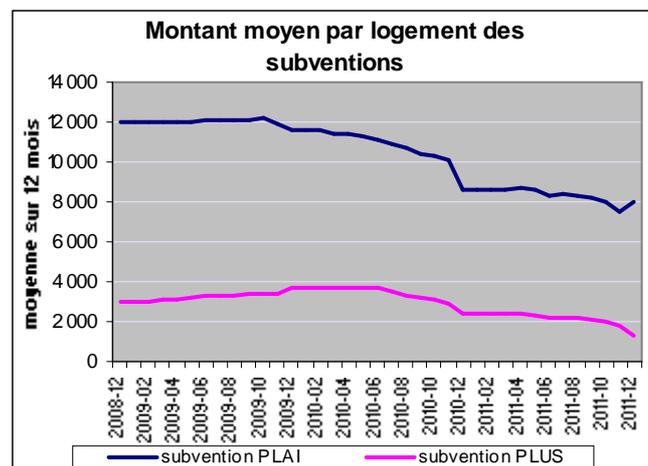
De mai 2011 à avril 2012, le montant des aides directes a été de 13,9 millions d'euros. Le montant moyen est de 3 339 € : 7 910 € pour un PLAII et 1 328 € pour un PLUS. Ces montants sont en recul de 9 % et 44 % sur un an.

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 2012, la dotation financière allouée pour la réalisation de logements sociaux (PLAII et PLUS) en Pays de la Loire est de 11,75 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 sont en net repli depuis 6 mois et permettent de retrouver des niveaux proches de ceux observés fin 2010

En mai 2012, les taux d'intérêt fixes médians pratiqués en région nantaise sont de 3,38 % pour les prêts immobiliers sur 15 ans, 3,5 % pour une durée de 20 ans et 3,8 % sur 25 ans. Ces taux sont en repli depuis 6 mois d'environ 0,5 point par rapport au mois de novembre 2011. Cette baisse permet de retrouver des valeurs assez proches des taux pratiqués au second semestre 2010.

Hors frais d'assurance, un prêt de 150 000 € sur 20 ans induit donc une mensualité de 870 € en mai 2012.

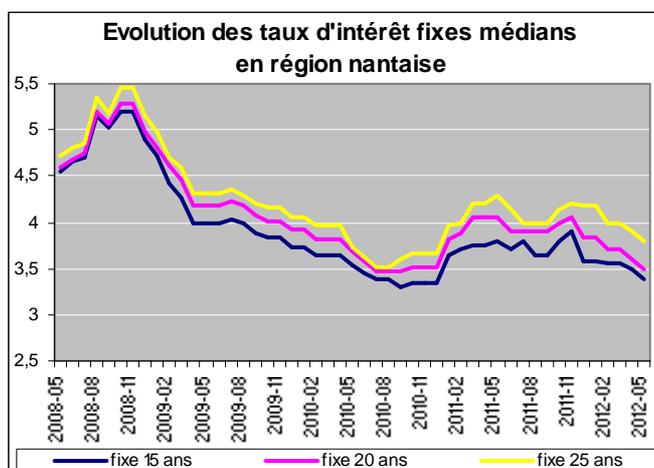
Avec les taux pratiqués 6 mois plus tôt en novembre 2011, cette mensualité aurait été de 913 €, soit 43 € (5%) de plus. Vu autrement, 6 mois plus tôt, pour un même coût de crédit (mensualité de 870 €), il n'était possible d'emprunter que 143 000 € soit 7 000 € de moins sur 20 ans. De la même manière, pour un montant emprunté (150 000 €) et une mensualité identique (870 €), un emprunt en novembre 2011 se serait échelonné sur 21 ans et 7 mois.

En mai 2012, le taux d'intérêt médian en variable capé1 (qui ne peut augmenter et baisser de plus de 1 point) est de 2,77 % sur 15 ans, 3,34 % sur 20 ans et 4,05 % sur 25 ans en région nantaise.

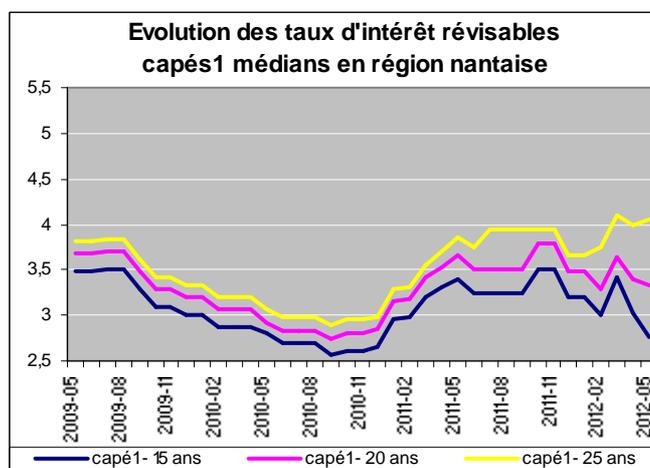
Si les taux variables ont eu des évolutions proches des taux fixes ces dernières années, on observe des différences marquées depuis quelques mois selon la durée du prêt.

Comparés aux taux observés un an auparavant, les taux variables capés 1 en mai 2012 sont inférieurs de 0,6 point aux taux fixes sur 15 ans, inférieurs de 0,3 point sur 20 ans, mais supérieur de 0,2 point sur 25 ans. Sur 25 ans, les taux capés 1 sont actuellement supérieurs aux taux fixes, ce qui limite leur attrait.

Pour un prêt de 150 000 € avec une mensualité de 870 €, le taux fixe engendre une durée de 20 ans. Pour un taux variable capé1, cette durée se situera entre 17 ans 10 mois et 22 ans 3 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

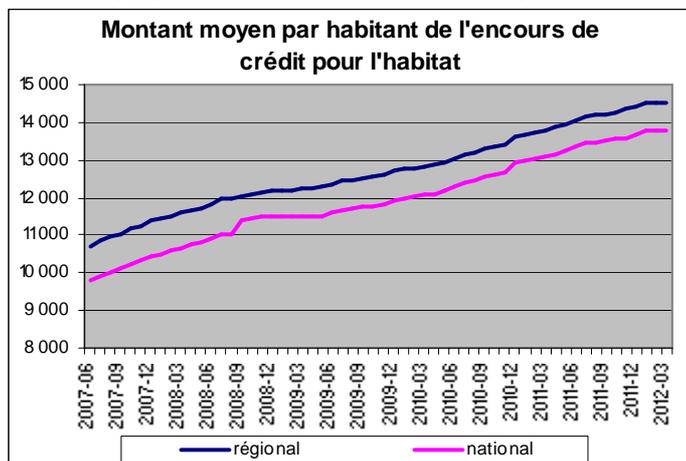
L'endettement des ménages : le poids de l'endettement lié à l'habitat a progressé de 5,6 % en un an et représente dorénavant 57,8 % des encours de crédits contractés

Le poids des encours de crédit destinés à l'habitat en Pays de la Loire est de 51,47 milliards d'euros en mars 2012. Rapporté à la population ligérienne, l'endettement par habitant est de 14 546 € dans la région contre 13 801 € au niveau national. Cet écart de 5,4 % s'explique en partie par le fort dynamisme démographique de la région qui engendre des besoins de logements et donc de nouveaux investissements.

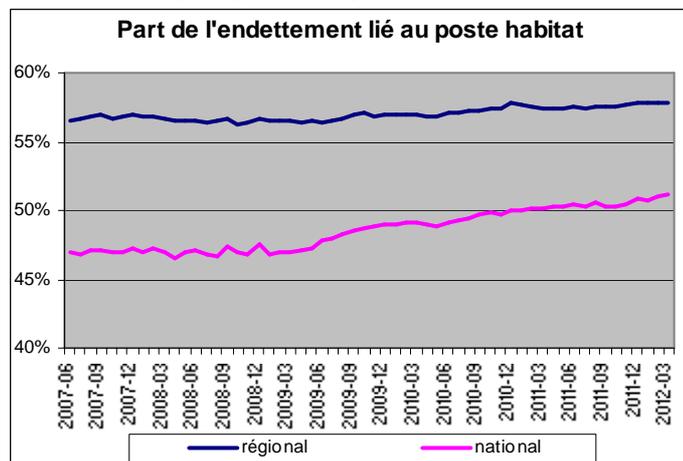
En un an, le montant régional des encours de crédits pour l'habitat a progressé de 5,6 %, contre 5,5 % au plan national.

En mars 2012, la part des encours de crédit destinés à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 57,8 % en Pays de la Loire. Cette part est en progression de 0,4 point par rapport au mois de mars 2011.

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 51,1 %. L'écart entre la région et France entière tend néanmoins à se réduire, il était de 9,5 points il y a 3 ans et il n'est plus que de 6,7 points.



Source : Banque de France / DREAL Pays de la Loire



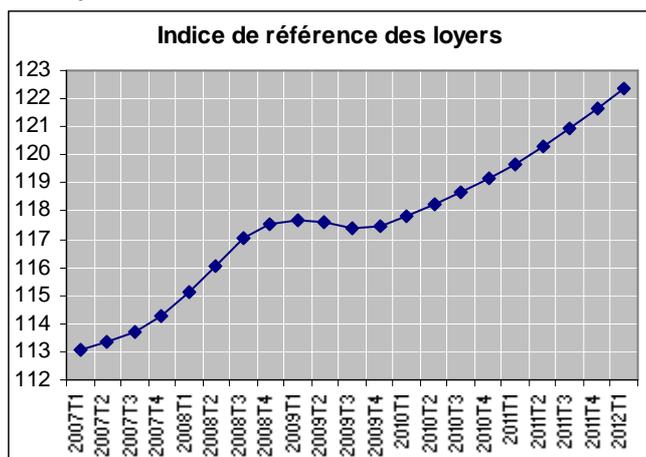
Source : Banque de France / DREAL Pays de la Loire

Indices de prix nationaux

Les indices nationaux de revalorisation des loyers : une progression annuelle de 2,2 % pour l'indicateur de référence des loyers et 3,3 % pour l'indice des loyers commerciaux

Au 1^{er} trimestre 2012, l'indicateur de référence des loyers s'établit à 122,37 points soit une progression de 2,2 % sur un an. Cette évolution est la plus élevée depuis celle observée au 1^{er} trimestre 2009.

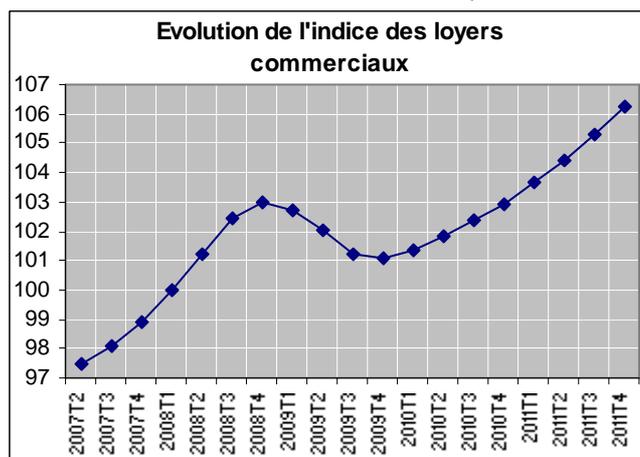
Cet indice se substitue depuis le 1^{er} janvier 2006, à l'indice du coût de la construction (ICC) pour la révision des loyers du parc privé. Il peut s'appliquer aux baux en cours, à l'initiative du bailleur, si une clause du contrat de location le mentionne. La date d'application est alors celle indiquée 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^{ème} trimestre 1998)

Au 4^{ème} trimestre 2011 l'indice des loyers commerciaux s'établit à 106,28 points, soit une progression de 3,3 % sur un an. Cette évolution est la plus élevée depuis les +4,2 % enregistrés au 4^{ème} trimestre 2008.

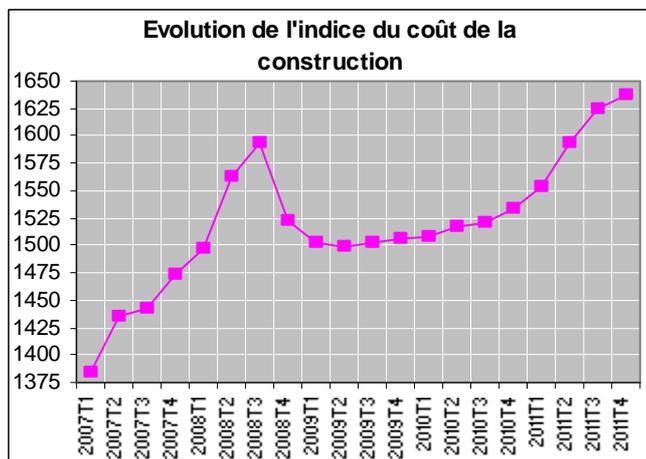
Cet indice a été mis en place en 2008 et remplace progressivement l'indice du coût de la construction utilisé pour la révision des loyers commerciaux. Il s'applique aux locataires commerciaux et artisans inscrits au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Il est calculé à partir 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^{er} trimestre 2008)

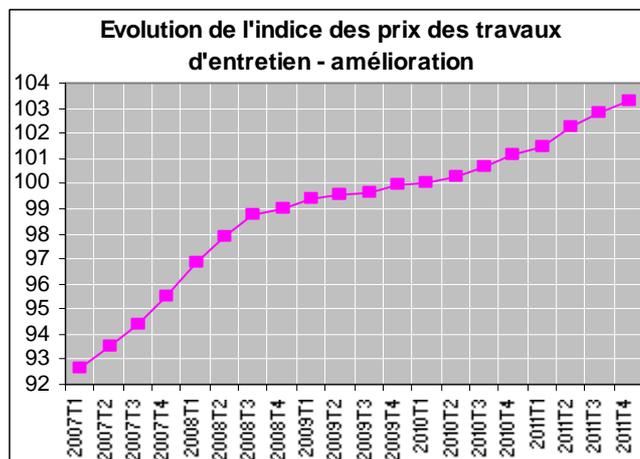
Les indices nationaux de prix : une forte progression annuelle (+6,8 %) pour le neuf qui se tasse au 4^{ème} trimestre 2011, une croissance régulière pour les travaux d'entretien – amélioration (+2,1 % sur un an)

L'indice du coût de la construction atteint 1 638 points au 4^{ème} trimestre 2011, soit une hausse de 0,9 % par rapport au trimestre précédent. La progression annuelle est de 6,8 % sous l'impulsion des 3 premiers trimestres 2011, soit la plus élevée depuis celle observée au 3^{ème} 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^{ème} trimestre 1953)

L'indice des prix des travaux d'entretien - amélioration atteint 103,3 points au 4^{ème} trimestre 2011. La progression corrigée des variations saisonnières est de 0,5 % par rapport au trimestre précédent ; elle atteint 2,2 % sur 1 an, la plus forte hausse annuelle depuis le 1^{er} trimestre 2009. 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^{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	2012T1	973	3,9%	16,8%	-0,6%
- cessation entreprises de construction	2011T4	159	4,7%	34,7%	7,8%
- création entreprises d'activité immobilière	2012T1	237	4,7%	0,9%	9,8%
- cessation entreprises d'activité immobilière	2011T4	26	5,8%	30,0%	1,1%
Emploi					
- demandeurs d'emploi, secteur de la construction	2012T1	17 832	non disponible	9,7%	
- demandeurs d'emploi, secteur de l'activité immobilière	2012T1	1 323	disponible	9,2%	
Activité					
- production de béton prêt à l'emploi (en milliers de m3)	2012T1	683	7,4%	-7,6%	3,9%
- production de granulat (en milliers de tonnes)	2012T1	8 180	11,4%	-2,5%	-0,1%
- mise en vente de logements collectifs	2012T1	2 078	8,1%	41,7%	14,3%
- ventes de logements collectifs	2012T1	1 130	6,5%	0,9%	-7,8%
- nombre de logements autorisés	2012T1	7 544	6,1%	-4,6%	
- nombre de logements commencés	2012T1	6 014	6,4%	-25,7%	
- surface de locaux autorisés (en millier de m²)	2012T1	504,5	5,7%	-19,9%	
- surface de locaux commencés (en millier de m²)	2012T1	529,9	8,7%	-13,3%	
Les aides à la construction ou rénovation de logements					
- nombre de PTZ+	2011T4	8 085	7,2%	18,7%	10,1%
- nombre d'éco-PTZ	2011T4	964	9,4%	-52,5%	-48,6%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	juin-11 / mai-12	2 570	3,9%		-47,0%
- nombre de financement de logements sociaux	mai-11 / avr-11	6 030	4,8%		-8,0%
Le financement du logement					
- taux d'intérêt fixe sur 20 ans	mai-12	3,50%		-0,55 pt	
- encours de crédit pour l'habitat (en millions d'euros)	mars-12	51 465	6,0%	5,6%	
Indices de prix nationaux					
- indice de référence des loyers	2012T1	122,37		0,6%	2,2%
- indice des loyers commerciaux	2011T4	106,28		0,9%	3,3%
- indice du coût de la construction	2011T4	1 638		0,9%	6,8%
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2011T4	103,30		0,5%	2,2%

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 : septembre 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