

Printemps 2014 : une activité toujours au ralenti malgré des taux d'intérêt qui franchissent un nouveau seuil plancher

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Juin 2014

Au 1^{er} trimestre 2014, la création d'entreprises dans le secteur de la construction se dégrade d'environ 10 % en année glissante sous le seul effet du recul des créations d'auto-entreprises.

La dégradation du marché du travail se poursuit avec un repli de 3,2 % des emplois salariés (hors chefs d'entreprises et intérim) pour la construction et de 2,1 % dans l'activité immobilière. En mars 2014, les demandeurs d'emploi dans les métiers de la construction continuent de progresser mais à un rythme moins soutenu (7,6 %) ; ceux des activités immobilières résistent mieux (+1,7 %).

L'extraction de granulats et le marché du béton prêt à l'emploi affichent une conjoncture similaire avec une bonne orientation sur 12 mois (+4,5 % et +4,3 %) grâce à un second semestre 2013 correctement orienté, mais accusent un léger repli (1 %) sur le seul 1^{er} trimestre 2014.

Les mises en chantier de logements poursuivent leur contraction au 1^{er} trimestre 2014 avec un recul de 15 % sur en année glissante, pour un recul de 20 % des autorisations. En cumul annuel, le nombre de logements commencés se situe dorénavant 36 % en deçà de la moyenne décennale.

Côté commercialisation des logements neufs, les ventes résistent bien dans le collectif avec une progression de 11 % sur un an grâce notamment aux investissements locatifs, mais à un niveau d'activité qui demeure 9 % en deçà de la moyenne décennale. En revanche, les ventes s'effondrent dans l'individuel. Les mises en ventes de nouveaux programmes sont en fort recul et l'encours de logements proposés à la vente est orienté à la baisse, mais demeure à un niveau important.

En lien avec la mise en place de la nouvelle réglementation 2013, le nombre de PTZ délivrés a chuté de moitié entre les 4^{èmes} trimestres 2012 et 2013.

De juin 2013 à mai 2014, le nombre de logements aidés dans le parc privé pour une amélioration de l'habitat a fortement progressé, notamment pour les propriétaires occupants. Sur cette période, le nombre de logements sociaux financés augmente de 7 % et le montant des aides de 15 %.

Les taux d'intérêt sont orientés à la baisse depuis début 2014 et retrouvent en mai, les niveaux plancher observés au printemps 2013 ; les taux révisibles connaissent un niveau record.

Appareil productif

Démographie des entreprises : un fort recul des créations d'auto-entreprises dans la construction ... un repli annuel de 4,4 % pour l'activité immobilière

D'avril 2013 à mars 2014, 2 910 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction. Ce chiffre est en repli de 8,7 % sur un an. Ce recul émane des créations d'auto-entreprises qui se contractent de 26 %, alors que les autres créations progressent de 11 %.

Sur le seul 1^{er} trimestre 2014, on compte 830 créations, soit 10,0 % de moins qu'au 1^{er} trimestre 2013.

Sur 12 mois, 44 % des créations du secteur concernent une auto-entreprise (10 points de moins en un an), soit 1,3 point de plus que France entière.

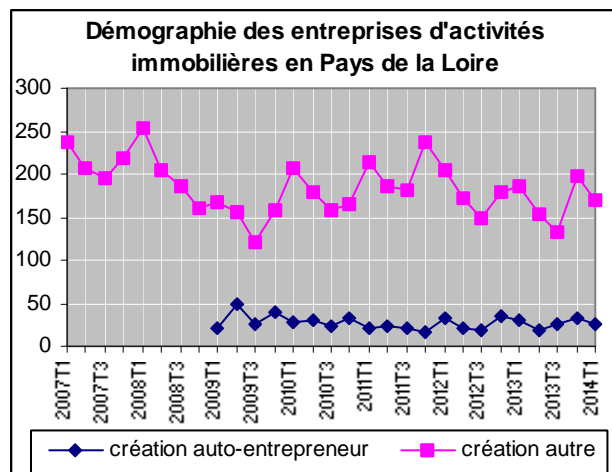
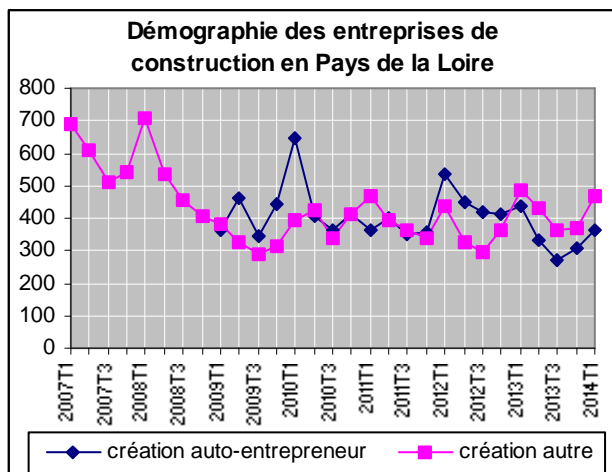
Sur 12 mois, la région des Pays de la Loire concentre 3,7 % des créations nationales d'entreprises du secteur de la construction.

D'avril 2013 à mars 2014, 756 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, ce chiffre est en baisse de 4,4 % en année glissante.

Sur le seul 1^{er} trimestre 2014, on enregistre 195 créations pour la région, soit un repli de 11 % par rapport au 1^{er} trimestre 2013.

Sur 12 mois, 13,6 % des créations ont pour origine une auto-entreprise. Cette part est stable sur un an, mais demeure dorénavant inférieure de 2 point à la moyenne nationale (15,7 %).

Sur 12 mois, la région des Pays de la Loire concentre 4,8 % 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 est en repli continu depuis 2 ans dans le secteur de la construction ; le nombre de demandeurs d'emplois progresse de 7,6 % sur un an

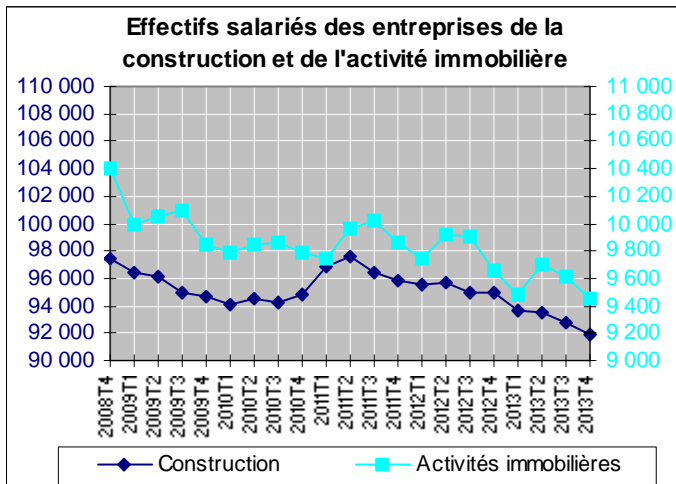
A la fin du 4^{ème} trimestre 2013, l'Acoss comptabilisait 91 925 **emplois salariés** (hors chefs d'entreprise et intérim) dans le **secteur de la construction**. En glissement annuel, le nombre d'emplois est en repli de 3,2 % dans la région contre -1,9 % au plan national. Ce secteur concentre 9,3 % de l'emploi salarié privé hors agriculture de la région.

Dans le **secteur de l'activité immobilière**, on dénombre 9 458 emplois salariés (hors chefs d'entreprise et intérim) fin décembre 2013, soit un repli de 2,1 % en année glissante. Le secteur pèse pour 1,0 % de l'emploi salarié privé.

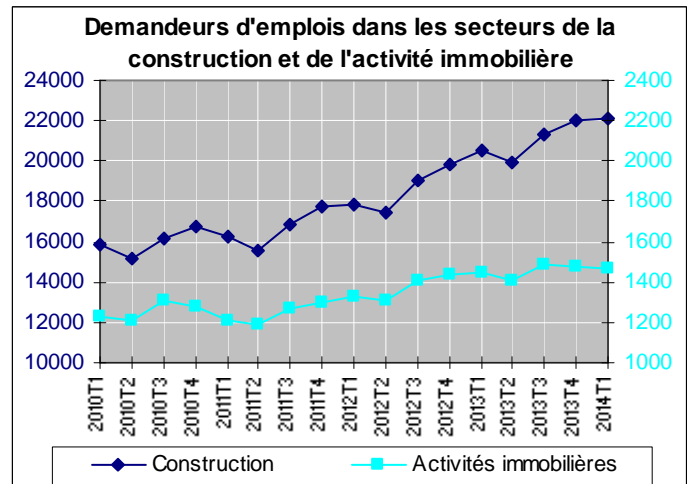
La région concentre 6,4 % des emplois nationaux du secteur de la construction et 4,1 % du secteur de l'activité immobilière.

A la fin du 1^{er} trimestre 2014, Pôle Emploi a recensé en Pays de la Loire 22 097 **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 7,6 %, mais deux fois moindre qu'un an plus tôt. Ce trimestre, le secteur de la construction concentre 7,9 % des demandeurs d'emploi de la région.

Dans le **secteur de l'activité immobilière**, on dénombre 1 470 demandeurs d'emploi à la fin du 1^{er} trimestre 2014, un chiffre en hausse de 1,7 % 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



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

Les demandeurs d'emplois progressent toujours, mais moins vite, dans les métiers de la construction, se stabilisent dans l'immobilier ; les demandeurs sans emploi depuis plus de 23 mois progressent fortement

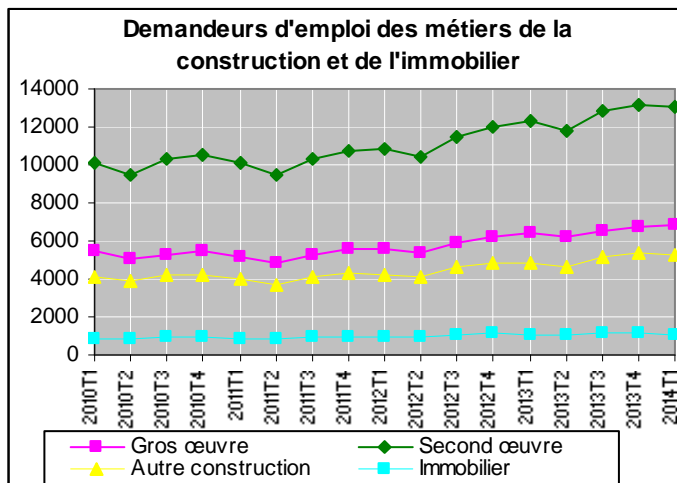
Le nombre de **demandeurs d'emplois** dans les **métiers de la construction** (25 173 personnes fin mars 2014 soit 9,0 % des demandeurs) est en progression de 6,6 % sur un an, soit la hausse la moins forte depuis deux ans.

Les métiers du gros œuvre enregistrent 6 829 demandeurs (+6,0 % sur un an), les métiers du second œuvre 13 104 demandeurs (+6,0 %) et les autres métiers de la construction 5 240 demandeurs (+8,9 %).

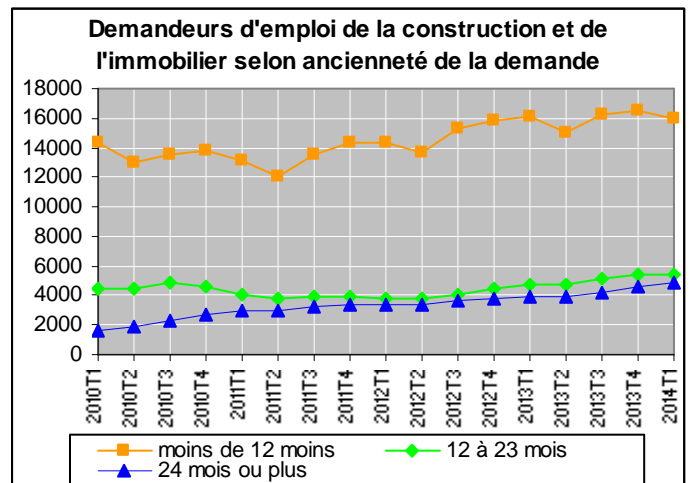
Les **métiers de l'immobilier** observent une accalmie avec 1 105 demandeurs d'emploi fin mars 2014, soit une stabilité sur un an, contre une progression de 15,9 % fin mars 2013.

Fin mars 2014, parmi les **demandeurs d'emploi** pour un **métier de la construction ou de l'immobilier**, 61,0 % sont à la recherche d'un travail depuis moins de 12 mois, 20,5 % de 12 à 23 mois et 18,5 % 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 14,4 % et ceux de plus de 23 mois de 24,7 %. Parmi les demandeurs, 20,6 % sont des jeunes de moins de 25 ans et 15,6 % 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 a reculé de 2,7 %.



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

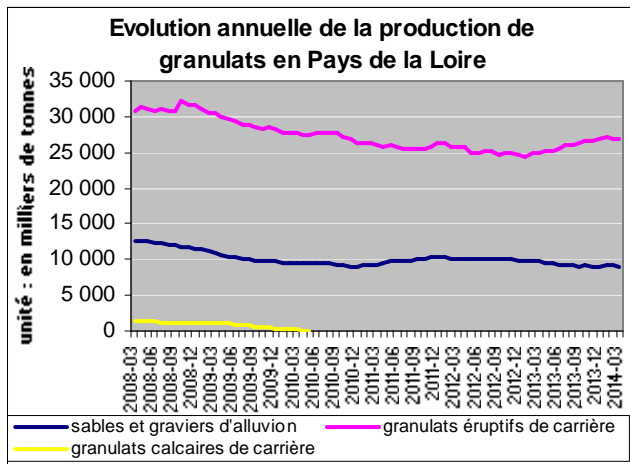
Production de matériaux de construction : l'extraction de granulats progresse de 4,5 % en rythme annuel ; les livraisons de béton prêt à l'emploi se stabilisent après une bonne fin d'année 2013

Au 1^{er} trimestre 2014, 7 840 milliers de tonnes de granulats ont été extraits en Pays de la Loire, en repli de 1,1 % par rapport au 1^{er} trimestre 2013.

Sur 12 mois, 36 000 milliers de tonnes ont été produits dans la région : 26 910 milliers de tonnes de granulats éruptifs et 9 090 milliers de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Ce volume des extractions progresse de 4,5 % en année glissante, évolution similaire 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 6,6 % pour les sables et graviers d'alluvion.

Le volume de granulats calcaires de carrière est minime.

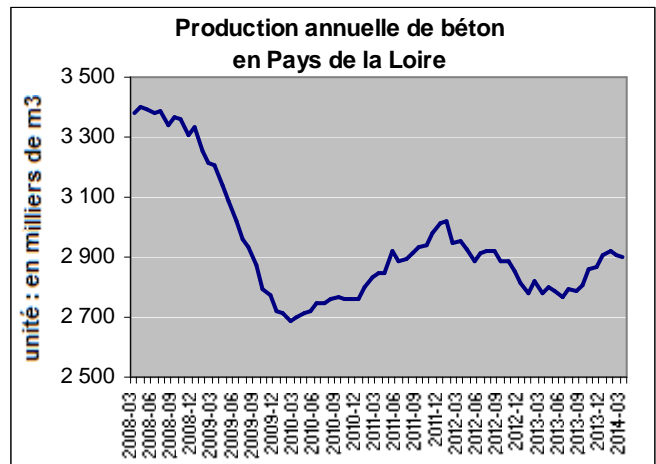


Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

Au 1^{er} trimestre 2014, 639 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 1^{er} trimestre 2013, on note une stabilité régionale (-1 %), contre une hausse nationale (+7,1 %).

Au cours des 12 derniers mois, ce sont 2 899 milliers de m³ de béton qui ont été livrés. Ce volume représente une évolution orientée à la hausse en année glissante pour la région (4,3 %) comme au niveau France entière (3,4 %). L'activité a profité d'un hiver doux avec une bonne activité en décembre et janvier ... mais plus limitée depuis.

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 : des réservations qui progressent de 11 % en année glissante mais demeurent à un niveau modeste dans le collectif ... un effondrement dans l'individuel

La région enregistre 1 051 mises en vente dans le collectif au 1^{er} trimestre 2014, un repli de 25 % comparé au 1^{er} trimestre 2013. Au plan national, la baisse est tout aussi forte (- 29 %). Sur 12 mois, le nombre de mises en vente est en repli de 21 % avec 4 623 logements, un repli proche de celui observé France entière (-19 %).

On compte 943 ventes ce trimestre, soit une progression de 9 % en année glissante, le 1^{er} trimestre 2013 ayant été particulièrement atone. Sur 12 mois, les 4 351 ventes affichent une hausse de 11 % contre un recul de 1 % au plan national.

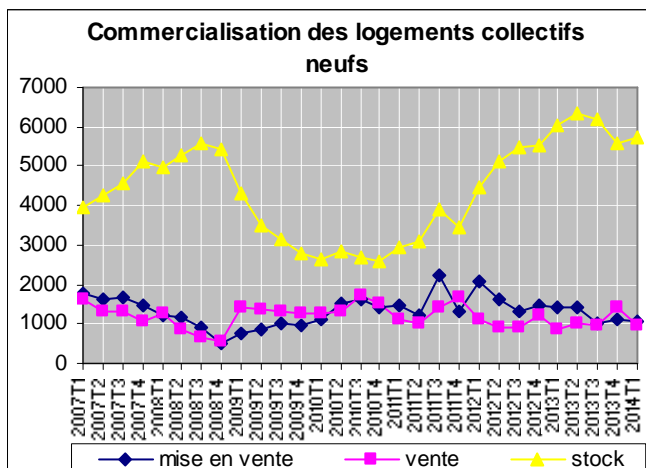
L'encours enregistre 5 734 appartements fin mars 2014, en repli de 5 % sur un an, mais en hausse depuis fin 2013.

On enregistre 100 mises en vente dans l'individuel au 1^{er} trimestre 2014. Sur douze mois, 517 maisons ont été mises en vente, soit une baisse de 42 % en année glissante ; il s'agit du plus faible cumul annuel depuis début 2000.

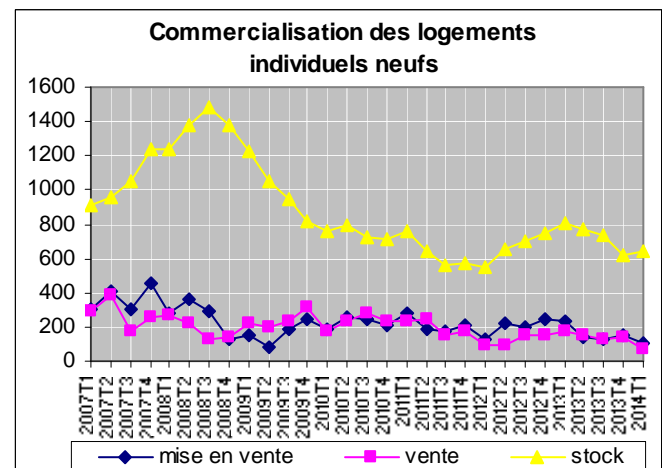
Dans l'individuel, les réservations sur 12 mois affichent une contraction de 15 % en année glissante (-9 % France entière). Avec 492 ventes, ces 12 derniers mois se situent ainsi 49 % sous la moyenne des dix dernières années.

L'encours est de 638 maisons fin mars 2014, soit un repli de 20 % sur un an, contre -7 % au plan national.

L'investissement locatif représente 57 % au 1^{er} trimestre 2013 contre 44 % un an auparavant. Le passage du dispositif Scellier au Duflot est donc sans impact négatif.



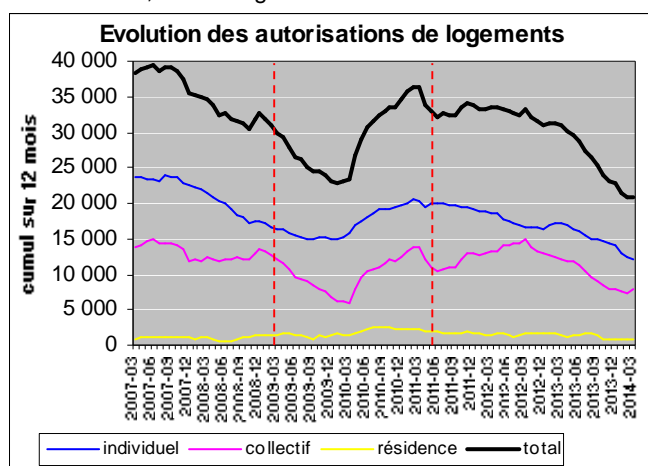
Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

Construction de logements : la détérioration du secteur de la construction se poursuit avec un recul annuel des mises en chantier de 11 % et un recul trimestriel de 15 %

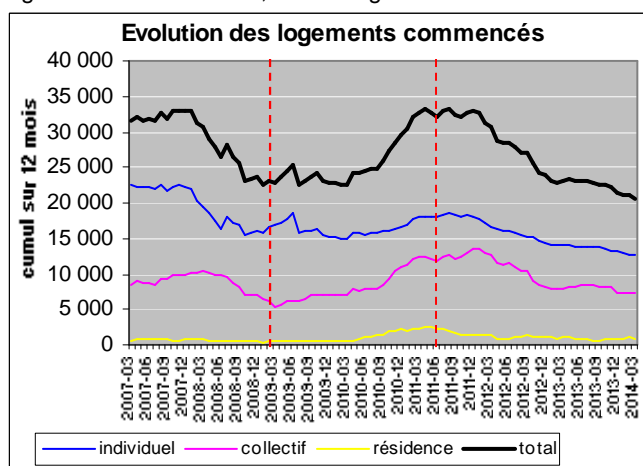
Au 1^{er} trimestre 2014, 5 733 logements ont été autorisés. En année glissante, la région enregistre un recul trimestriel de 26 %, équivalente à celui observé France entière. Sur 12 mois, on enregistre 20 871 autorisations, un chiffre en repli de 33 % sur un an (-20 % au plan national) qui constitue le plus faible cumul annuel depuis l'été 1997 et se situe 36 % en deçà de la tendance décennale. La région concentre 5,2 % des autorisations de logements délivrées en France lors des 12 derniers mois. Les autorisations des 12 derniers mois se déclinent en 57,7 % de logements individuels, 37,7 % de logements collectifs et 4,5 % 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.

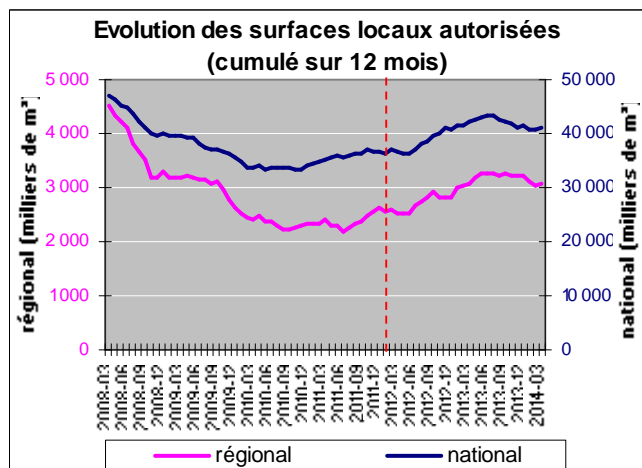
On dénombre 4 440 logements mis en chantier au 1^{er} trimestre 2014, soit 15 % de moins sur un an. Au plan national, le repli est légèrement moins prononcé (-11 %). En cumul annuel, les mises en chantier reculent de 11 %, contre -4 % France entière, avec 20 574 logements, soit le plus faible niveau depuis mai 1998. L'activité se situe ainsi 25 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années. La région concentre 6,4 % des logements commencés en France au cours des 12 derniers mois. Parmi les mises en chantier des 12 derniers mois, on comptabilise 61,1 % de logements individuels, 35,1 % de logements collectifs et 3,8 % 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 8,6 % au 1^{er} trimestre 2014 ; la région est spécialisée dans les locaux industriels et agricoles

On dénombre 611,6 milliers de m² de locaux autorisés dans la région au 1^{er} trimestre 2014. En année glissante, le recul est de 17 % contre seulement 5 % au plan national. Sur 12 mois, ce sont 3 076,4 millions de m² de locaux qui ont été autorisés. La région concentre ainsi 7,5 % 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, 44 % concernent des locaux agricoles, 14 % des locaux de service public. Sur 12 mois, la part de la surface agricole dans les autorisations est de 46 %.

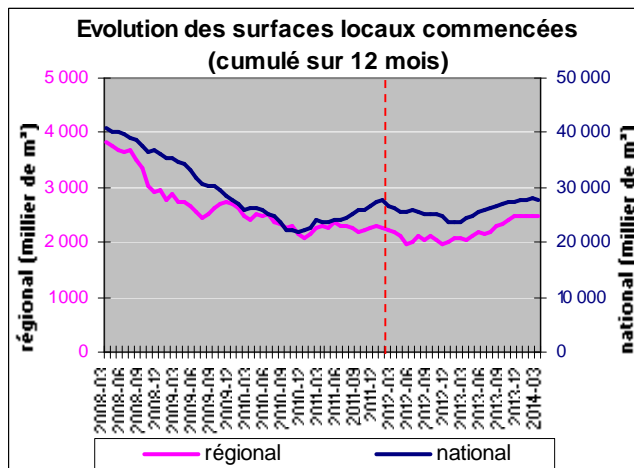


Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

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 1^{er} trimestre 2014, 586,1 milliers de m² de locaux ont été commencés dans la région, qui concentre ainsi 8,6 % des surfaces de locaux commencées en France. Sur 12 mois, on compte 2 494,5 millions de m² de locaux construits dans la région, soit 8,9 % de la production nationale. 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. Sur 12 mois, la région se démarque par sa forte contribution aux surfaces nationales de locaux créées pour l'industrie (14,0 %), mais également pour l'agriculture (13,2 %), ainsi que pour l'artisanat (10,0 %).

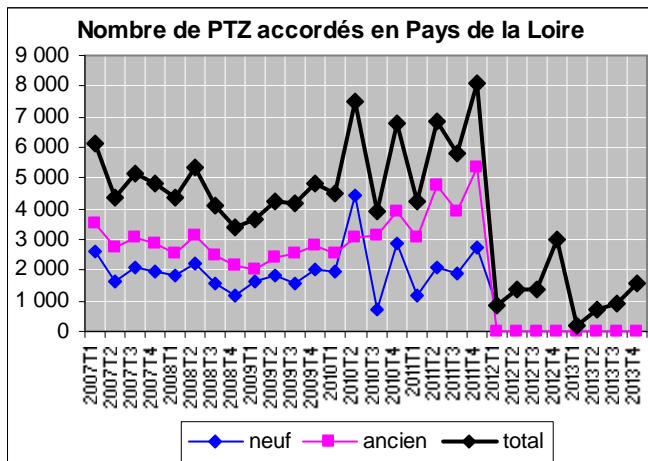


Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

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 moitié entre le 4^{ème} trimestre 2012 et le 4^{ème} trimestre 2013

Au 4^{ème} trimestre 2013, le nombre de PTZ+ accordés est de 1 544 unités, soit presque autant que sur les 3 premiers trimestres 2013. Le repli des aides délivrées est de 49 % ce trimestre comparé au 4^{ème} trimestre 2012. Ce fort recul est la conséquence de la nouvelle réforme du PTZ+. En effet, le PTZ+ 2013 ne finance plus que les seuls logements neufs répondant à la réglementation RT2012 ou BBC2005, et les conditions de ressources ont été abaissées. La région concentre 8,0 % des prêts attribués en France ce trimestre. Elle occupe la 4^{ème} place régionale pour le nombre de prêts accordés et la 2^{ème} pour le taux de PTZ+ accordés par ménage (10,2 PTZ+ pour 10 000 ménages).



Source SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

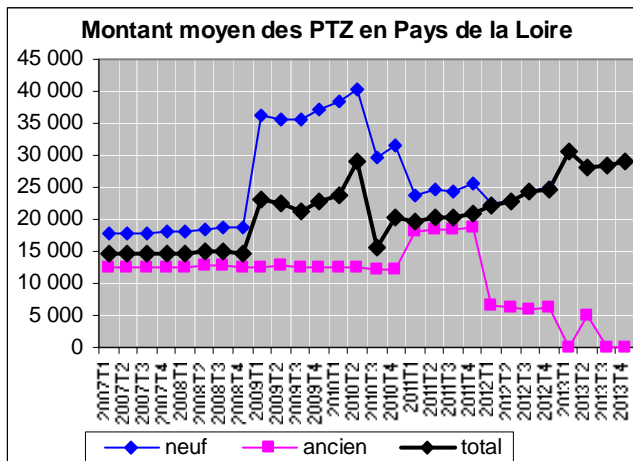
Nota : Doublement du montant du PTZ dans le neuf de janvier 2009 à juin 2010 et majoration de 50% au 2^{ème} semestre 2010.

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 29 147 € au 4^{ème} trimestre 2013, soit une hausse de 17 % sur un an en lien avec la performance énergétique obligatoire qui exclut les logements qui disposaient des aides les plus faibles. Par ailleurs, la part des aides dans l'ancien étant dorénavant anecdotique, le montant total moyen des aides correspond au montant dans le neuf. Ce montant est inférieur de 29 % au montant moyen national. Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ ce trimestre est de 176 059 €, le taux de couverture du PTZ+ est de 16,6 % dans la région, contre 20,1 % pour la France entière.



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

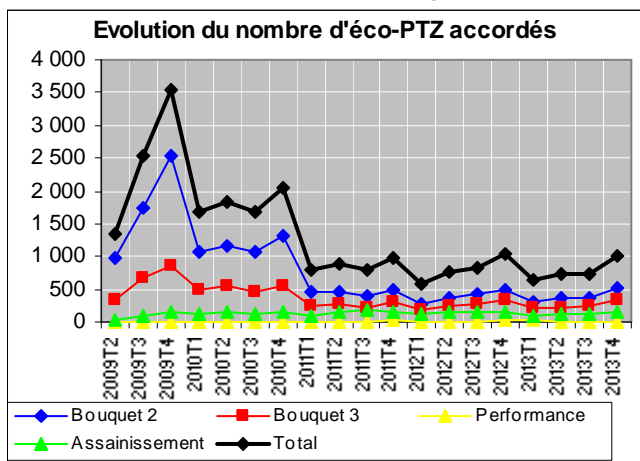
Prêt écologique à Taux Zéro (éco-PTZ) : 999 éco-PTZ au 4^{ème} trimestre 2013,

Soit 2,4 % de moins qu'au 4^{ème} trimestre 2012 ... mais 10,9 % des éco-PTZ délivrés France entière

Au 4^{ème} trimestre 2013, le nombre d'éco-PTZ délivrés dans la région est de 999 soit 10,9 % des prêts nationaux (9 152) accordés. Ce trimestre affiche un recul modéré de 2,4 % comparé au 1^{er} trimestre 2013 et se situe dans la tendance des 3 dernières années.

Sur les 12 derniers mois, 3 120 éco-PTZ ont été accordés, soit 9,7 % des prêts accordés en France. Ceci représente une baisse de 5,5 % contre une contraction nationale de 4,7 %. Sur un an, on compte une résidence principale aidée sur 503 dans la région, contre 1 sur 852 France entière, soit la troisième place derrière la Bretagne et le Limousin.

Depuis la création de l'éco-PTZ en avril 2009, on dénombre environ 24 500 prêts délivrés dans la région.

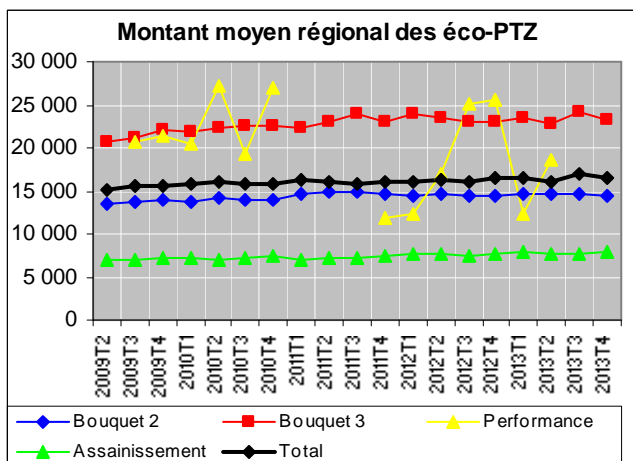


Source : SGFGAS - éco-PTZ / DREAL Pays de la Loire

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€.

Le montant moyen des éco-prêts accordés dans la région est assez stable au fil du temps et s'établit à 16 610 € au 4^{ème} trimestre 2013. Sur douze mois, la moyenne est de 16 488 €, soit 5,0 % de moins que les 17 364 € observés au niveau national. L'éco-PTZ couvre 88 % du montant des travaux engagés.

Des écarts importants sont observés selon les opérations réalisées, de 7 788 € pour un assainissement non collectif, à 23 384 € pour un bouquet avec 3 travaux, en passant par 14 581 € 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.



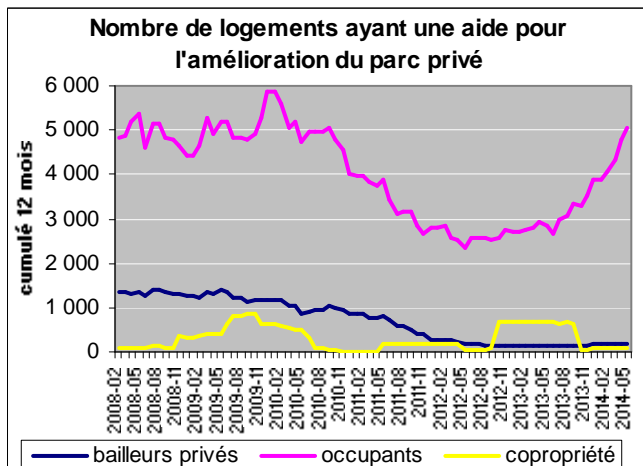
Source : SGFGAS - éco-PTZ / DREAL Pays de la Loire

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

De juin 2013 à mai 2014, 200 logements propriétaires bailleurs, 5 036 logements propriétaires occupants et 70 logements en copropriétés ont été financés, soit un total de 5 306 **logements aidés**.

En cumul annuel, le nombre de logements aidés est en hausse de 45,9 %, avec une hausse de 79 % des propriétaires occupants et malgré un repli des copropriétés. Sur 12 mois, la région concentre 7,2 % des logements français aidés : 4,1 % des propriétaires bailleurs, 9,0 % des propriétaires occupants et 0,6 % des copropriétés.

Pour l'année 2014, l'objectif est de financer la rénovation de 4 190 logements en Pays de la Loire. Cette cible inclut 3 745 propriétaires occupants, 295 bailleurs privés et 150 logements en co-propriété.

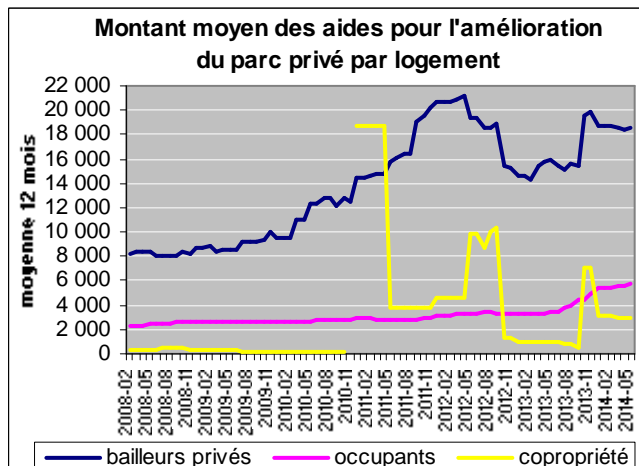


Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

De juin 2013 à mai 2014, le **montant moyen des aides** attribuées aux bailleurs privés est de 18 550 € par logement (34 % des travaux engagés). Ce montant est de 5 741 € pour les propriétaires occupants (35 % des travaux). Ces montants régionaux, qui sont liés au coût des travaux, sont en hausse de 17 % sur un an pour les bailleurs privés et en hausse de 67 % pour les propriétaires occupants.

Sur les 12 derniers mois, la dotation globale a été de 32,8 millions d'euros (multipliée par 2,5 en un an) et 88 % des aides ont été allouées à des propriétaires occupants.

Pour l'année 2014, la dotation financière allouée pour la rénovation du parc privé est de 29 millions d'€ + 9,4 millions d'€ du programme habiter mieux (respectivement avec une cible de 60 % et 95 % de propriétaires occupants).



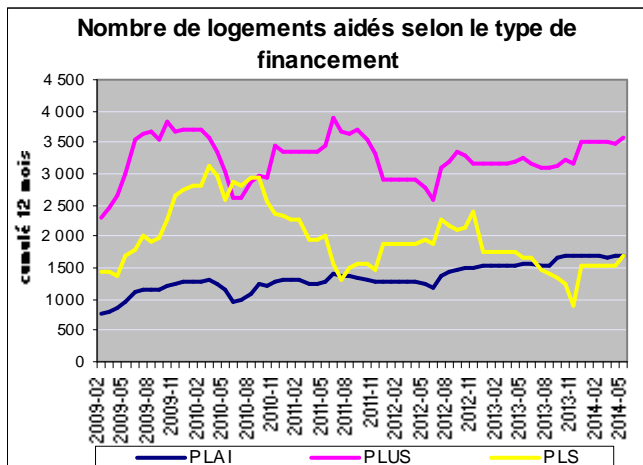
Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

Logement locatif social : le nombre de logements sociaux financés de juin 2013 à mai 2014 progresse de 7,3 % en année glissante pour une dotation financière globale en hausse de 15 %

De juin 2013 à mai 2014, 6 956 nouveaux **logements sociaux** ont été financés dans la région, contre 6 482 sur les 12 mois précédents. Ceci représente une hausse de 7,3 % en année glissante. La contribution de la région aux nouveaux financements nationaux s'établit à 6,5 %, soit un poids qui reste stable sur un an.

Parmi ces aides, 24,4 % concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes. 51,3 % des aides sont des prêts locatifs à usage social (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 24,3 % 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.



Source : Sisal-Galion / DREAL Pays de la Loire

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 juin 2013 à mai 2014, le **montant des aides** directes est de 15,5 millions d'euros (+15 % en un an). Le montant moyen de subvention est de 2 952 € : 6 507 € pour un PLAI (+3 % en un an) et 1 258 € pour un PLUS (+18 %).

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 prévisionnelle 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

Le financement du logement

Taux d'intérêt : des taux fixes qui flirtent avec les niveaux plancher du printemps 2013, des taux variables capés 1 qui connaissent de nouveaux records historiques

En mai 2014, les taux d'intérêt fixes médians pratiqués en région nantaise sont de 2,55 % pour les prêts immobiliers sur 15 ans, 2,9 % pour une durée de 20 ans et 3,09 % sur 25 ans. Ces taux sont en baisse depuis le début de l'année et permettent de retrouver les niveaux planchers du printemps 2013 : 0,1 point de plus sur 20 ans mais 0,05 point de moins sur 15 ans et 25 ans.

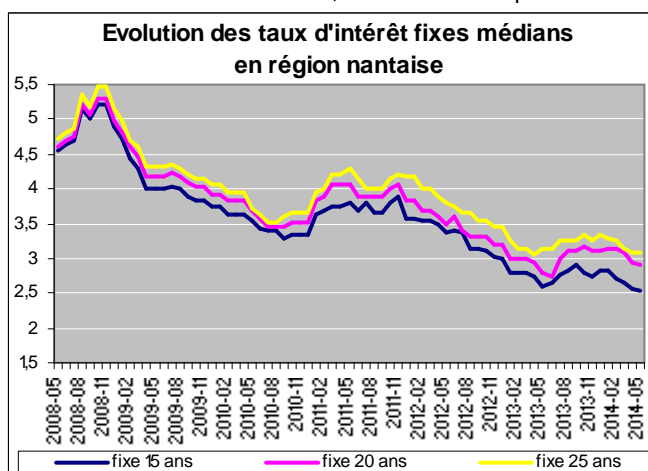
Hors frais d'assurance, un prêt de 150 000 € sur 20 ans induit une mensualité de 824 € en mai 2014.

Avec les taux pratiqués 3 ans plus tôt en mai 2011, cette mensualité aurait été de 913 €, soit 89 € (11 %) de plus. Vu autrement, 3 ans plus tôt, pour un même coût de crédit (mensualité de 824 €), il n'était possible d'emprunter que 135 500 € soit 14 500 € de moins. De la même manière, pour un montant emprunté (150 000 €) et une mensualité identique (824 €), un emprunt en mai 2011 se serait échelonné sur 23 ans et 7 mois, soit 43 mois de plus.

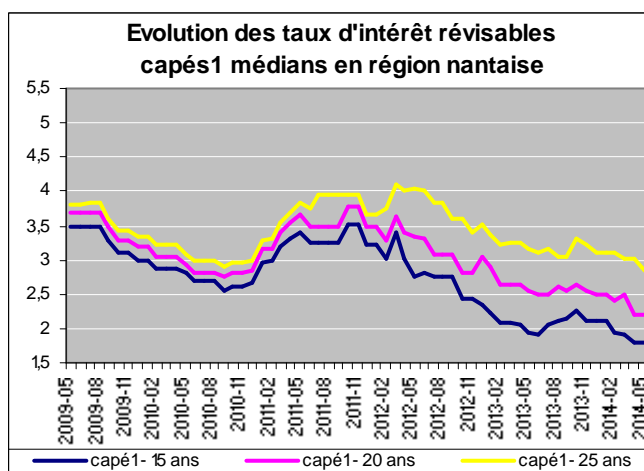
En mai 2014, le taux d'intérêt médian en variable capé1 (qui ne peut augmenter ou baisser de plus de 1 point) est de 1,79 % sur 15 ans, 2,2 % sur 20 ans et 2,83 % sur 25 ans en région nantaise.

Il s'agit de nouveaux records avec des taux inférieurs de 0,3 point environ aux planchers du printemps 2013 sur 20 ans et 25 ans. Sur 15 ans le nouveau record s'établit 0.1 point en deçà de juin 2013.

Depuis mars 2012, on observe des écarts de taux plus prononcés selon la durée du prêt. L'écart de taux entre fixe et variable est limité pour les prêts sur 25 ans. En revanche, pour un prêt d'une durée de 15 ou 20 ans, le taux variable capé 1 est inférieur d'environ 0,7 point au taux fixe. Pour un prêt de 150 000 € avec une mensualité de 824 €, 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 des taux d'intérêts.



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



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

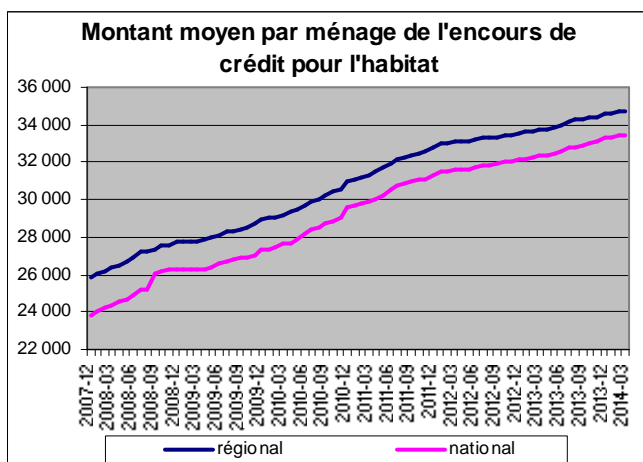
L'endettement des ménages : le rythme de progression du poids de l'endettement lié à l'habitat est de 2,9 % sur un an et représente 58,7 % des encours de crédits contractés

Le poids des encours de crédit destinés à l'habitat en Pays de la Loire est de 53,99 milliards d'euros en mars 2014. Rapporté au nombre de ménages, l'endettement par ménage est de 34 703 € dans la région contre 33 459 € au niveau national. L'écart de 3,7 % s'explique par le dynamisme démographique de la région qui engendre des besoins de logements et investissements, mais il a baissé de plus de 1 point sur les 2 dernières années.

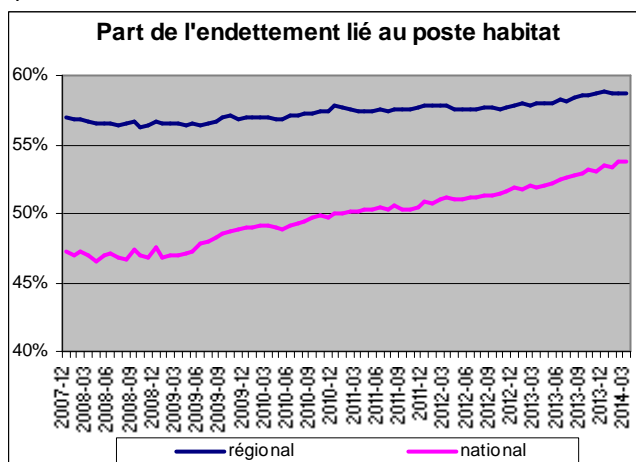
La progression des encours de crédit pour l'habitat est de 2,9 % sur un an contre 6 à 7 % en 2010 et 2011.

En mars 2014, la part des encours de crédit destinés à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 58,7 % en Pays de la Loire. Cette part est en progression de 0,8 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 53,8 %. 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 points en mars 2014.



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



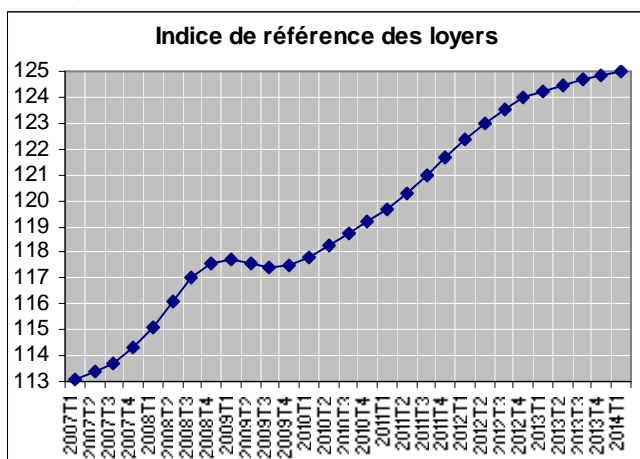
Source : Banque de France / DREAL Pays de la Loire

Indices de prix nationaux

Les indices nationaux de revalorisation des loyers : une progression annuelle très limitée, à 0,6 % pour l'indicateur de référence des loyers et 0,1 % pour l'indice des loyers commerciaux

Au 1^{er} trimestre 2014, l'indicateur de référence des loyers s'établit à **125,00 points** soit une progression de 0,6 % sur un an. Le rythme de progression trimestriel est de 0,14 %, soit le plus faible niveau depuis début 2010.

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.

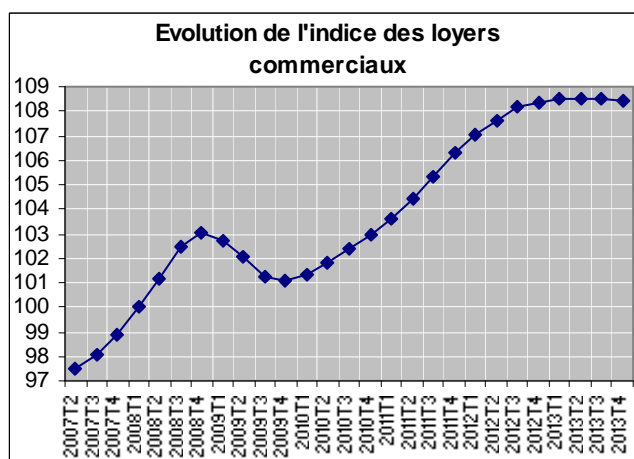


Source : INSEE - MEDDE / DREAL Pays de la Loire (base 100 au 4^{ème} trimestre 1998)

Au 4^{ème} trimestre 2013 l'indice des loyers commerciaux s'établit à **108,46 points**, soit un niveau en léger repli depuis trois trimestres. Sur un an, l'évolution demeure positive (0,11 %) mais 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 %.

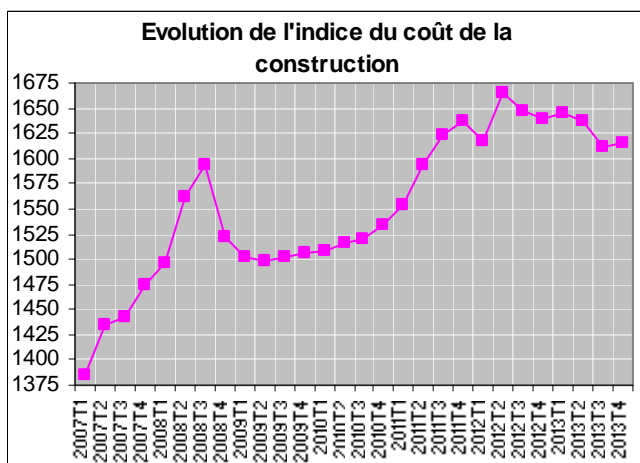


Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1^{er} trimestre 2008)

Les indices nationaux de prix : l'indice du coût de la construction affiche un recul annuel de 1,5 point, l'indice des travaux d'entretien-amélioration est en progression de 1,2 % sur un an

L'indice du coût de la construction s'établit à **1 615 points** au 4^{ème} trimestre 2013, ce qui représente une reprise de 0,19 % par rapport au trimestre précédent et ramène l'indice au niveau observé au 3^{ème} trimestre 2011. Sur douze mois, l'indice reste en recul de 1,46 %.

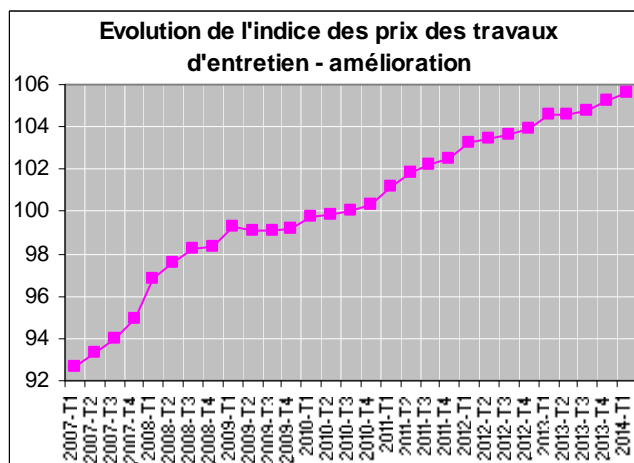
Cet indice permet de suivre l'évolution des prix des marchés de construction des logements neufs. Il est fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le 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 1^{er} trimestre 2014, une valeur en progression de 0,4 % par rapport au trimestre précédent. En rythme annuel, la progression de l'indice s'établit à 1,0 % comparée au 1^{er} trimestre 2013.

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	2014T1	830	3,5%	-10,0%	-8,7%
- création entreprises d'activité immobilière	2014T1	195	4,3%	-10,6%	-4,4%
Emploi					
- emplois salariés, secteur de la construction	fin T4 2013	91 925	6,4%	-3,2%	
- emplois salariés, secteur de l'activité immobilière	fin T4 2013	9 458	4,1%	-2,1%	
- demandeurs d'emploi, métiers de la construction	fin T1 2014	25 173	non	6,6%	
- demandeurs d'emploi, métiers de l'activité immobilière	fin T1 2014	1 105	disponible	0,0%	
Activité					
- production de granulat (en milliers de tonnes)	2014T1	7 840	10,0%	-1,1%	4,5%
- production de béton prêt à l'emploi (en milliers de m3)	2014T1	639	7,2%	-1,0%	4,3%
- mise en vente de logements collectifs	2014T1	1 051	5,8%	-25,4%	-21,0%
- ventes de logements collectifs	2014T1	943	5,1%	9,3%	11,0%
- nombre de logements autorisés	2014T1	5 733	5,9%	-25,7%	-32,7%
- nombre de logements commencés	2014T1	4 440	6,0%	-15,4%	-10,7%
- surface de locaux autorisés (en millier de m²)	2014T1	611,7	6,4%	-17,4%	
- surface de locaux commencés (en millier de m²)	2014T1	586,1	8,6%		
Les aides à la construction ou rénovation de logements					
- nombre de PTZ+	2013T4	1 544	8,0%	-48,7%	-50,3%
- nombre d'éco-PTZ	2013T4	999	10,9%	-2,4%	-3,9%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	juin 13 / mai 14	5 306	7,2%		45,9%
- nombre de financement de logements sociaux	juin 13 / mai 14	6 956	6,5%		7,3%
Le financement du logement					
- taux d'intérêt fixe sur 20 ans	mai-14	2,90%		+0,1 pt	
- encours de crédit pour l'habitat (en millions d'euros)	mars-14	53 994	5,9%	2,9%	
Indices de prix nationaux					
- indice de référence des loyers	2014T1	125,00		0,1%	0,6%
- indice des loyers commerciaux	2013T4	108,46		0,0%	0,1%
- indice du coût de la construction	2013T4	1 615		0,2%	-1,5%
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2014T1	105,6		0,4%	1,0%

Pour en savoir plus sur :

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

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

La commercialisation des logements neufs :

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

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 : septembre 2014

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 :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 - 0025

© DREAL 2014