

### Printemps 2015 : rebond de la commercialisation de logements neufs dans le collectif, emploi et créations d'entreprises en berne

service  
connaissance  
des territoires  
et évaluation

Juin 2015

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2015, la région enregistre un fort repli des créations d'entreprises (-9 %) dans le secteur de la construction et une hausse des défaillances (+1 %) par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

Fin 2014, en année glissante, la dégradation du marché du travail se poursuit avec un repli des emplois salariés de 3,1 % dans la construction et de 3,5 % dans l'activité immobilière. Le recours à l'intérim est également en repli dans la construction (-10,1 %) et ce secteur concentre 26,5 % des heures de chômage partiel accordées dans la région. Fin mars 2015, toujours en année glissante, le nombre de demandeurs d'emploi progresse plus fortement que la moyenne dans les métiers de la construction (+10,1 % contre +8,6 % tout secteurs confondus) pour seulement 6,9 % dans les métiers de l'immobilier.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2015, l'extraction de granulats accuse un repli de plus de 8,8 % et les livraisons de béton prêt à l'emploi sont en recul de 8 % avec la plus faible activité des 10 dernières années.

Les mises en chantier de logements reculent de 2,4 % en année glissante. Côté commercialisation des logements neufs, les ventes dans le collectif progressent de 45 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2015 par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, mais s'établissent toutefois à un niveau en retrait par rapport à la moyenne décennale. Les mises en ventes de nouveaux programmes progressent dans le même temps de 14,5 % dans le collectif.

Comparé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, le nombre de PTZ et celui d'éco-PTZ délivrés sont en recul de respectivement 22,5 % et 31 %.

De juin 2014 à mai 2015, le nombre de logements sociaux financés recule de 9,5 %, pour une dotation financière globale en baisse de 14,4 %. Les aides pour l'amélioration de l'habitat ont quant à elles progressé sur cette période de 1,4 % en nombre et de 0,5 % en dotation.

Les taux d'intérêts continuent de baisser, les taux sur 15 ans médians observés en mai 2015 sur la région nantaise étaient de 2 % pour les taux fixes et de 1,47 % pour les taux capé 1.

#### Entreprises

##### Fort recul des créations d'entreprises au 1<sup>er</sup> trimestre 2015 dans la construction

Sur 12 mois, 2 642 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction. La région affiche ainsi un repli de 9,1 % sur un an contre 8,9 % au plan national. Le recul se retrouve quelle que soit la structure juridique des entreprises. Sur 12 mois, 42,5 % des créations du secteur concernent une auto-entreprise, un poids 2 points supérieur à celui observé France entière.

Sur le seul 1<sup>er</sup> trimestre 2015, on compte 711 créations, soit 14 % de moins qu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

Sur 12 mois, on a dénombré 723 défaillances d'entreprises dans la région, soit une hausse de 1 % en un an. Sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2015, les défaillances augmentent de 6,4 % 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.

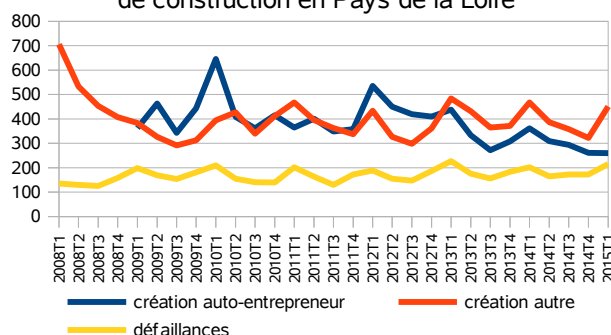
Sur 12 mois, 713 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, ce chiffre recule de 5,3 % sur un an (-0,6 % au plan national). Sur 12 mois, 20,6 % des créations ont pour origine une auto-entreprise. Cette part gagne 7 points sur un an, mais demeure inférieure à la moyenne nationale.

Sur le seul 1<sup>er</sup> trimestre 2015, on enregistre 202 créations pour la région, 5,2 % de mieux par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

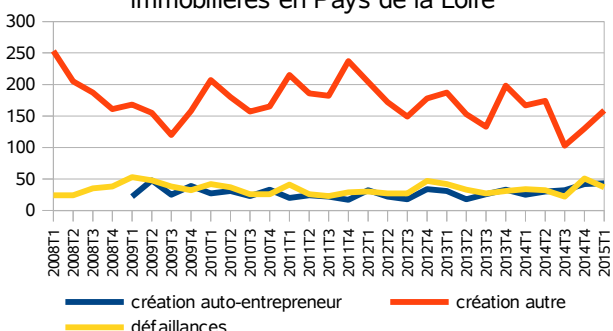
Sur 12 mois, on dénombre 142 défaillances d'entreprises dans la région, soit une progression de 13,6 % en un an. Sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2015, les défaillances accusent une augmentation de 8,8 % en année glissante.

Sur 12 mois, la région concentre 4,5 % des créations nationales d'entreprises du secteur des activités immobilières et 6,3 % des défaillances.

Démographie des entreprises de construction en Pays de la Loire



Démographie des entreprises d'activités immobilières en Pays de la Loire



## Emploi

### Marché du travail : repli continu du nombre d'emplois salariés depuis début 2012 dans le secteur de la construction et une hausse de 10,1 % du nombre de demandeurs d'emplois sur un an fin mars 2015

A la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, l'Acoss comptabilisait 88 912 **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 3,1 % dans la région contre -2,6 % au plan national. Ce secteur concentre 9 % de l'emploi salarié privé hors agriculture de la région.

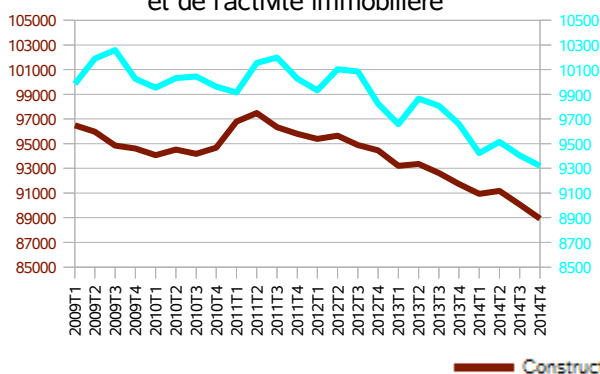
Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 9 319 emplois salariés (hors chefs d'entreprise et intérim) fin 2014, soit un repli de 3,5 % en année glissante. Le secteur pèse pour 0,9 % de l'emploi salarié privé de la région.

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

A la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2015, Pôle Emploi a recensé en Pays de la Loire 24 325 **demandeurs d'emploi** ayant travaillé antérieurement dans le secteur de la construction (*recouvrant des métiers différents : maçons, architectes, mais aussi employés administratifs...*). La progression est de 10,1 % en glissement annuel, plus forte que celle de l'ensemble des demandeurs d'emploi (+8,6 %). Le secteur de la construction concentre 8,0 % des demandeurs d'emploi de la région.

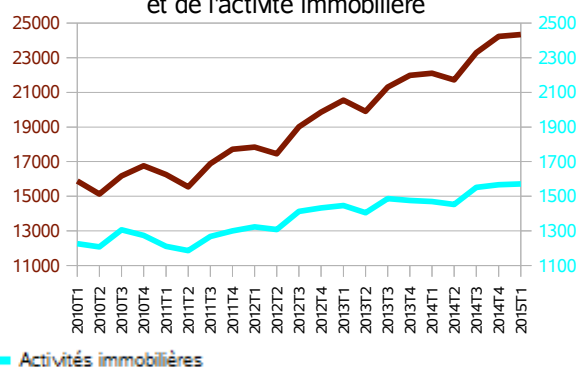
Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 1 571 demandeurs d'emploi à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2015, un chiffre en hausse de 6,9 % sur un an. Ce secteur pèse pour 0,5 % de la demande d'emploi régionale.

Effectifs salariés des entreprises de la construction et de l'activité immobilière



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

Demandeurs d'emplois dans les secteurs de la construction et de l'activité immobilière



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

### Travail intérimaire : un recours très important dans la construction, mais en repli de 4,9 % sur un an

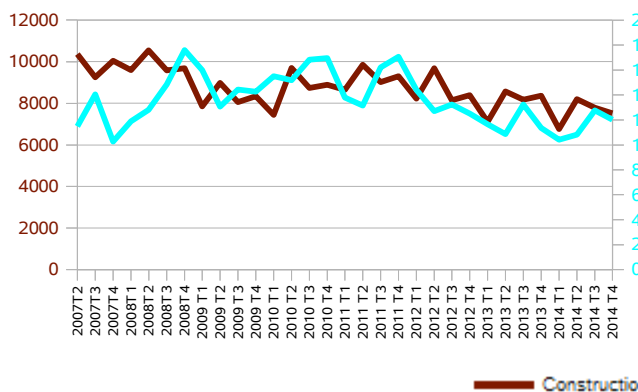
A la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, on comptait 7 522 **emplois intérimaires** en équivalent temps plein dans les entreprises de construction. Ce nombre est en recul de 10,1 % sur un an, pour un repli de 16,7 % de ce secteur au niveau national et une baisse régionale de l'intérim de 1,3 % tous secteurs confondus. La région concentre 8,1 % des emplois temporaires nationaux du secteur de la construction.

Fin 2014, la région comptait 120 emplois temporaires en équivalent temps plein dans les entreprises de l'activité immobilière. Ce nombre est en hausse de 5,9 % sur un an. La région concentre 5,9 % des emplois temporaires nationaux du secteur de l'activité immobilière.

A la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, le secteur de la construction concentrait 19,6 % 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 1,9 point 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 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 1,3 emploi sur 100.

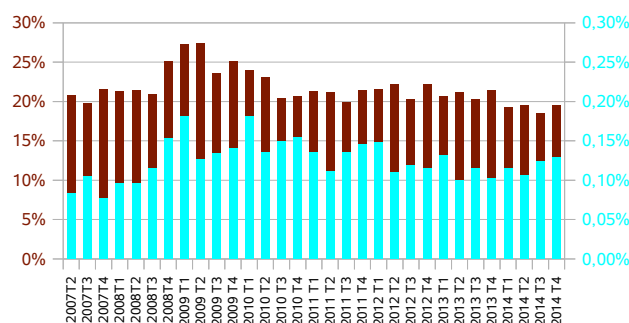
Travail temporaire en équivalent temps plein



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

Part du travail temporaire en équivalent temps plein dans le total régional



## Chômage partiel : 318 000 heures dans la construction et 22 % des autorisations de chômage partiel de la région. Une forte augmentation du chômage partiel dans l'activité immobilière ce trimestre

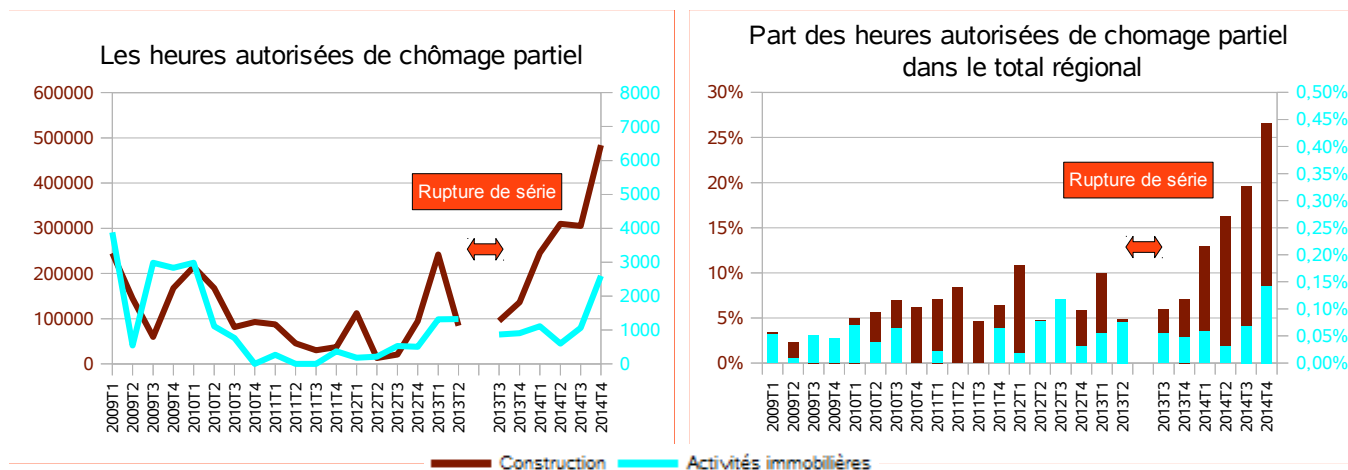
Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, 516 établissements ont eu recours au **chômage partiel** dans les entreprises du secteur de la construction ; 484 000 heures de chômage partiel ont ainsi été autorisées. Ce volume est en hausse de 58 % comparé au trimestre précédent et constitue un nouveau record.

Dans le secteur de l'activité immobilière, 2 600 heures de chômage partiel ont été autorisées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014. Il s'agit du total le plus important observé depuis début 2010, un volume 2,4 fois supérieur au trimestre précédent et 2,9 fois supérieur au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, le secteur de la construction a concentré 26,5 % des heures de **chômage partiel autorisées** dans la région alors que ce secteur représentait 9 % de l'emploi salarié privé hors agriculture, signe de la grande difficulté de ce secteur économique.

27,3 % des établissements ayant eu recours au chômage partiel lors de ce trimestre appartiennent à ce secteur.

Le secteur de l'activité immobilière a regroupé 0,1 % des autorisations de chômage partiel au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014. Un taux stable qui reste 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

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

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

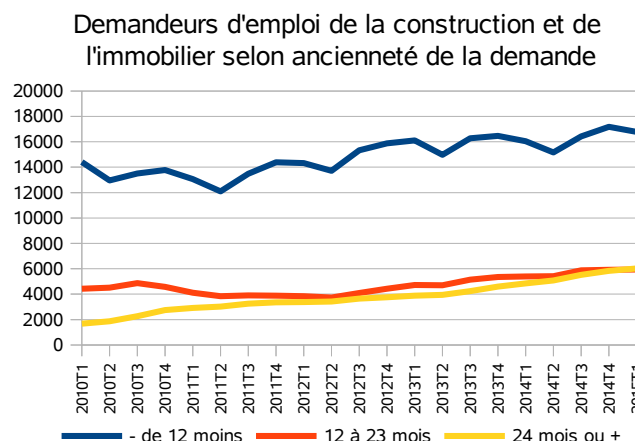
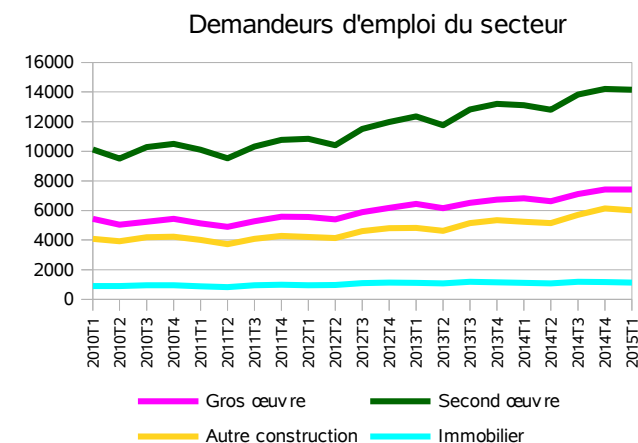
Le nombre de **demandeurs d'emplois** dans les métiers de la construction (27 601 personnes fin mars 2015 soit 9,1 % des demandeurs) augmente de 9,6 % sur un an, soit un rythme de progression 3 points plus élevé qu'au premier trimestre 2014. Les métiers du gros œuvre enregistrent 7 421 demandeurs (+8,7 % sur un an), les métiers du second œuvre 14 160 demandeurs (+8,1 %) et les autres métiers de la construction 6 020 demandeurs (+14,9 %).

Les métiers de l'immobilier observent une relative stabilité avec 1 123 demandeurs d'emploi fin mars 2015, soit une hausse de 1,6 % sur un an.

Fin mars 2015, parmi les **demandeurs d'emploi** pour un métier de la construction ou de l'immobilier, 58,4 % sont à la recherche d'un travail depuis moins de 12 mois, 20,7 % de 12 à 23 mois et 20,9 % depuis 24 mois et plus.

Sur un an, le nombre de demandeurs de moins de 12 mois est en hausse de 4,7 %, celui des demandeurs de 12 mois à 23 mois de 10,1 % et ceux de plus de 23 mois de 24,2 %.

Parmi les demandeurs, 20 % ont moins de 25 ans et 16,2 % sont âgés de 50 ans ou plus. Le nombre de demandeurs de 50 ans et plus a augmenté de 13,1 % en un an alors que celui des jeunes a été plus épargné (+6,1 %).



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

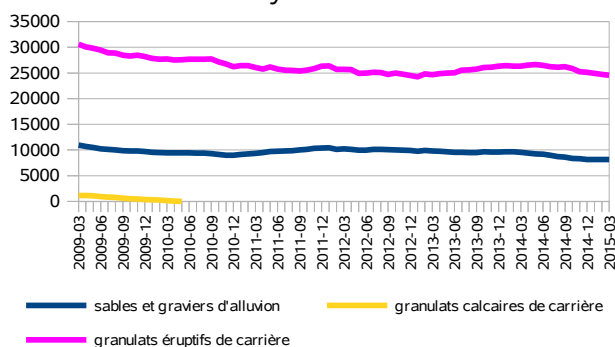
## Activité

### Production de matériaux de construction : l'extraction de granulats est en recul de 7,7 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2015 ; les livraisons de béton prêt à l'emploi continuent de chuter avec un repli de 9,7 % sur 12 mois

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2015, 7,24 millions de tonnes de **granulats** ont été extraits en Pays de la Loire, en repli de 7,7 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Sur 12 mois, 32,72 millions de tonnes ont été produits dans la région : 24,57 millions de tonnes de granulats éruptifs et 8,15 millions de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Ce volume des extractions recule de 8,8 % en année glissante, pour un repli national de 11,4 %. Sur les 12 derniers mois, la contribution de la région à la production nationale de granulats est de 10,7 %. celle-ci est de 25,3 % pour les granulats éruptifs et de 6,8 % pour les sables et graviers d'alluvion.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2015, 590,7 milliers de m<sup>3</sup> de **béton prêt à l'emploi**, c'est-à-dire élaborés dans des installations fixes (centrales), ont été produits dans la région, en baisse de 8 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 (-14,4 % en France métropolitaine). Au cours des 12 derniers mois, ce sont 2 617 milliers de m<sup>3</sup> de béton qui ont été livrés, en baisse de 9,8 % en année glissante (-10,5 % au plan national), et en baisse continue depuis janvier 2014. Sur les 12 derniers mois, la région a concentré 7,4 % de la production nationale de béton prêt à l'emploi.

Evolution annuelle de la production de granulats en Pays de la Loire



Production annuelle de béton en Pays de la Loire



Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

### Commercialisation des logements neufs : une reprise dans le collectif concentrée sur l'aire urbaine de Nantes

La région enregistre 1 267 **mises en vente** dans le collectif au 1<sup>er</sup> trimestre 2015, une progression de 14,5 % comparé au 1<sup>er</sup> trimestre 2014. (-5,8 % au plan national). Sur 12 mois, le nombre de mises en vente est en hausse de 4,2 % avec 4 883 logements (-5,6 % France entière). On compte 1 371 **ventes** ce trimestre, un bond de 44,9 % comparé au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 (+14,4 % au plan national). Sur 12 mois, les 4 640 ventes affichent une progression de 6,6 % (comme au plan national).

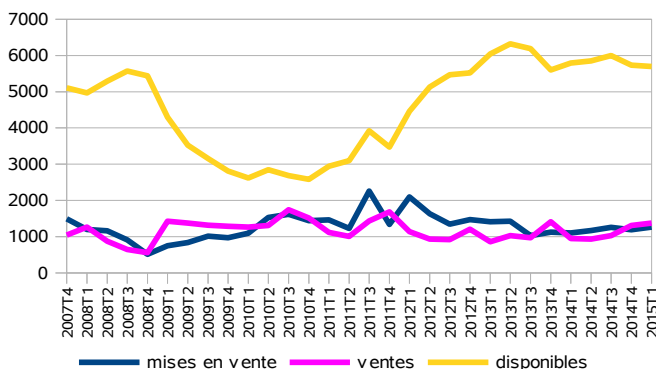
L'activité reste toutefois en retrait par rapport à la moyenne décennale, et sa reprise ne s'observe que sur l'unité urbaine de Nantes, restant en baisse partout ailleurs. L'encours est de 5 698 appartements fin mars 2015 (-1,6 % sur 12 mois).

On enregistre 62 **mises en vente** dans l'individuel au 1<sup>er</sup> trimestre 2015. Sur douze mois, 606 maisons ont été mises en vente (+17,2 % en année glissante). Ce niveau est inférieur de moitié à la moyenne décennale. Avec 478 réservations sur les 12 derniers mois dans l'individuel, les **ventes** affichent un repli de 2,8 % en année glissante (-7 % au niveau national). L'activité est inférieure de moitié à ce qu'elle était en 2004-2008.

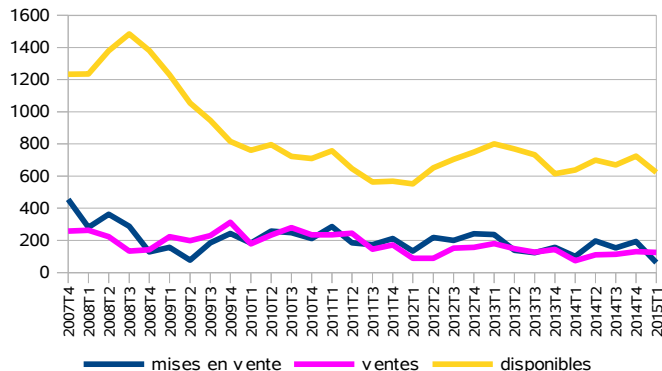
L'encours est de 622 maisons fin mars 2015, soit une baisse de 2,5 % sur un an, contre -10,8 % au niveau national.

L'investissement locatif représente 63 % sur 12 mois contre 55 % en 2012, année pleine du Scellier. Le dispositif Duflot-Pinel reste donc attractif pour les investisseurs.

Commercialisation des logements collectifs



Commercialisation des logements individuels neufs



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

## Construction de logement : Repli des mises en chantier, les autorisations repartent à la hausse

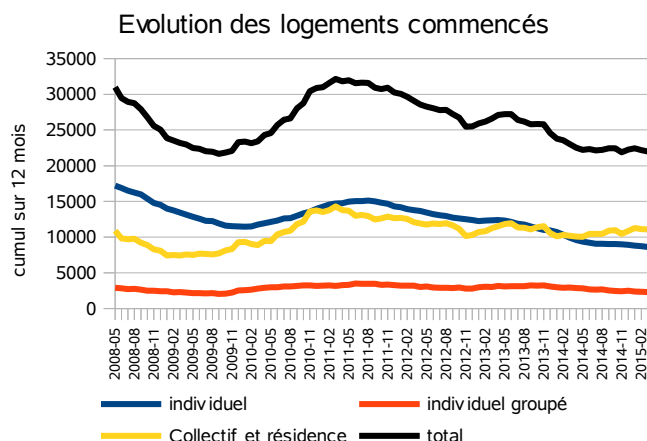
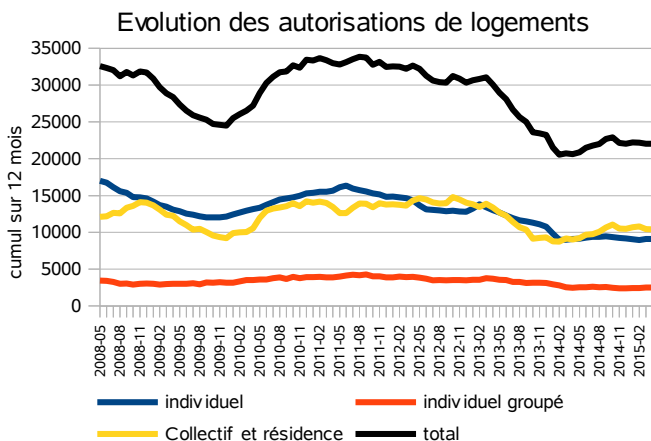
Entre mai 2014 et avril 2015, 22 031 logements ont été **autorisés** en Pays-de-la-Loire, soit une hausse de 6,8 % par rapport aux 12 mois précédents. Dans le même temps, le nombre d'autorisations sur la France a baissé de 5 %.

Le niveau d'autorisations sur la région reste toutefois à un niveau très bas, inférieur de 30 % à la moyenne sur les dix années précédentes.

La hausse du nombre de logements collectifs et en résidences autorisés explique 96 % de la hausse observée sur la région. La part de logement individuel n'est plus dans la région que de 41,4 %, elle reste toutefois supérieur de 11 points à la moyenne nationale.

Entre mai 2014 et avril 2015, 21 965 logements ont été **mis en chantier** en Pays-de-la-Loire, soit une baisse de 2,4 % par rapport aux 12 mois précédents. Cette baisse est 3 fois moins forte qu'au niveau national sur la même période (-7,5%). Ce niveau sur la région est aussi bas qu'au pic de la crise en 2009 et 23 % inférieur à la moyenne sur les dix années précédentes.

Si les mises en chantiers de logement collectifs progressent (+11,8 %), la baisse sur 12 mois est liée à un effondrement des mises en chantiers de logement individuel (-10,5 %) et individuel groupé (-25 %)

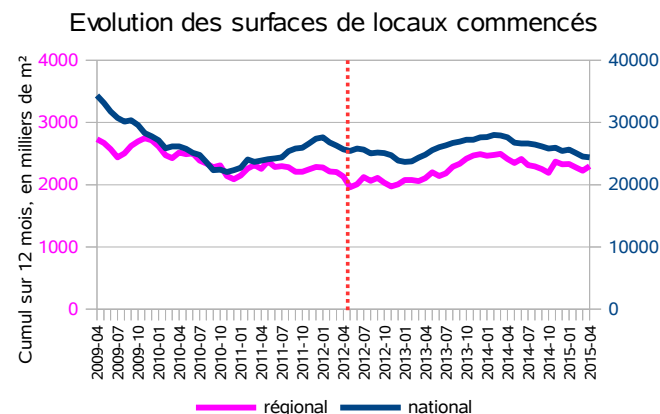
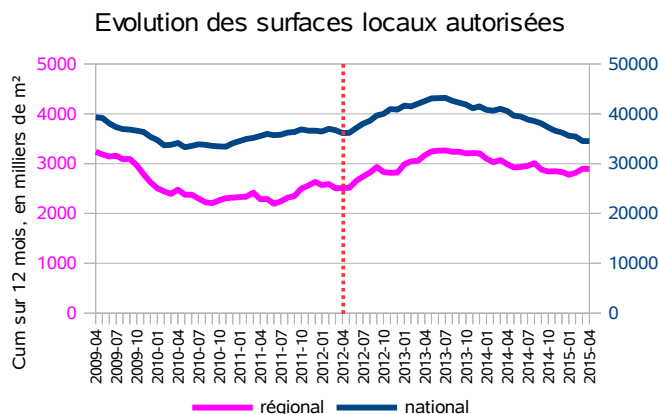


Source : Sit@del2 à fin avril 2015, données en date réelle estimée

## Construction de locaux : les autorisations de surface de locaux en hausse de 19,5 % ce trimestre ; la région concentre 9,4 % de la production nationale avec une sur-représentation des locaux agricoles

On dénombre 677,4 milliers de m<sup>2</sup> de locaux autorisés dans la région au 1er trimestre 2015, en hausse de 10,7 % en année glissante (-17,7 % au niveau national). Sur 12 mois, ce sont 2 898,6 milliers de m<sup>2</sup> de locaux qui ont été autorisés, en baisse de 5,8 % en année glissante (-15,8 % au niveau national). La région concentre 8,4 % des surfaces de locaux autorisées en France sur 12 mois. Parmi les surfaces de plancher autorisées ce trimestre, 40 % concernent des locaux agricoles, les locaux industriels et de services publics représentent 15 % chacun.

Au 1er trimestre 2015, 485 milliers de m<sup>2</sup> de locaux ont été commencés dans la région (8,2 % des surfaces de locaux commencées en France). Sur 12 mois, on compte 2 224,6 milliers de m<sup>2</sup> de locaux construits dans la région (9,1 % de la production nationale). Depuis 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 (16,3 %).



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire, données en date de prise en compte

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

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



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

### Un nombre de PTZ en recul, mais des montants accordés en forte hausse sur la région

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, le **nombre de PTZ** accordés est de 1 196 unités, un niveau en repli de 22,5 % comparé à celui observé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, et qui constitue un nouveau plancher pour un 4<sup>ème</sup> trimestre. Sur 12 mois, on compte 3 158 PTZ délivrés, soit un recul de 4,3 % en année glissante. La région concentre 7,4 % des prêts attribués en France ce trimestre. Elle occupe la 5<sup>ème</sup> place régionale pour le nombre de prêts accordés rapporté à la population (5,2 PTZ pour 10 000 ménages).

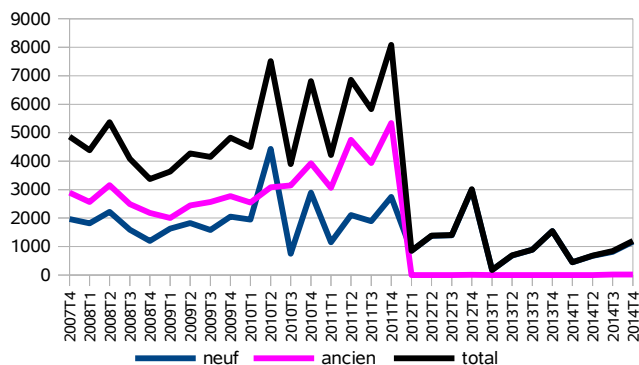
Le **montant moyen des PTZ** accordés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 est de 32 328 €, soit un montant en hausse de 10,9 %

en année glissante.

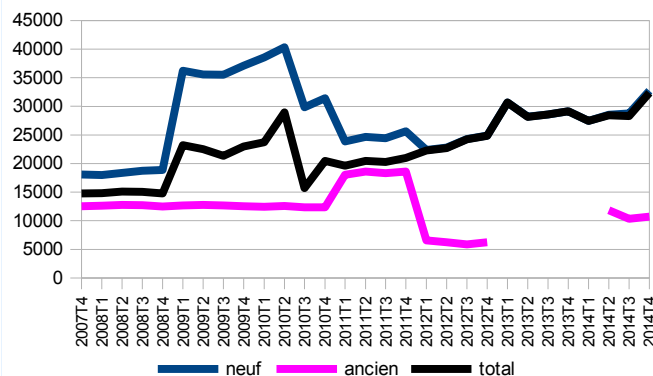
Ce montant est inférieur de 15 % au montant moyen national. L'écart avec le national se réduit fortement ce trimestre, puisqu'il était de plus de 30 % sur les 12 mois précédents. Les modifications des conditions d'attributions au 1<sup>er</sup> octobre semble avoir été bénéfiques aux ménages de la région.

Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ ce trimestre est de 178 039 €, soit 1 % de plus que le coût moyen observé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014. Le taux de couverture du PTZ est de 18,2 % dans la région, contre 19 % pour la France entière.

Nombre de PTZ accordés en Pays-de-la-Loire



Montant moyen de PTZ accordés en Pays-de-la-Loire



Source SFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

Nota : Doublement du montant du PTZ dans le neuf de janvier 2009 à juin 2010 et majoration de 50% au 2<sup>ème</sup> semestre 2010. 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) : chute du nombre d'éco-PTZ au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 sur la région, stabilité des montants accordés

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, le **nombre d'éco-PTZ** délivrés dans la région est de 691 soit un peu plus de 10 % des prêts nationaux accordés. Ce trimestre affiche une chute de 31 % sur un an.

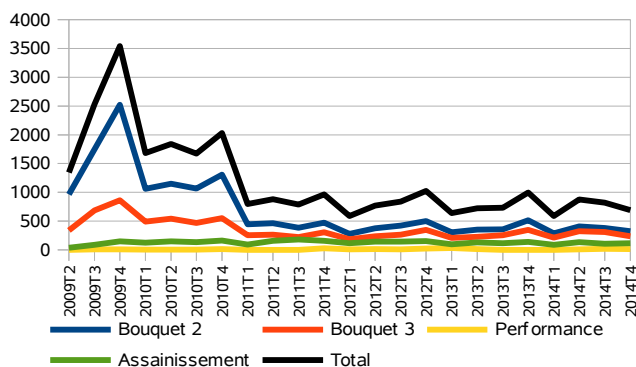
Sur les 12 derniers mois, 2 975 éco-PTZ ont été accordés, soit 10,2 % des prêts accordés en France. Ce cumul est en baisse de 3,9 % au niveau régional et de 27,8 % au plan national. Sur un an, on compte une résidence principale aidée sur 542 dans la région, contre 1 sur 966 France entière, soit la deuxième place derrière la Bretagne.

Depuis la création de l'éco-PTZ en avril 2009, on dénombre 27 000 prêts délivrés dans la région (1 logement sur 59).

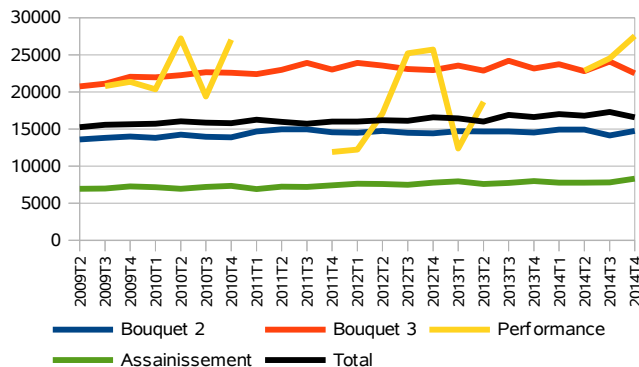
Le **montant moyen des éco-prêts** accordés dans la région s'établit à 16 565 € au 7<sup>ème</sup> trimestre 2014 (stable par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013). Sur douze mois, la moyenne est de 16 983 €, soit 2,3 % de moins que les 17 384 € observés au niveau national. L'éco-PTZ couvre ainsi 87 % du montant des travaux engagés.

Des écarts importants sont observés selon les opérations réalisées, de 8 296 € pour un assainissement non collectif, à 27 527 € pour une amélioration de la performance. 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.

Evolution du nombre d'éco-PTZ accordés



Montant moyen régional des éco-PTZ



Source : SFGAS - 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 < à 30 000€.

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

De juin 2014 à mai 2015, 209 logements propriétaires bailleurs, 5 012 logements propriétaires occupants et 159 logements en copropriété ont bénéficié d'une aide Anah, soit un total de 5 380 logements aidés.

En cumul annuel, le nombre de logements aidés est en hausse de 1,4 %, tiré par la progression du nombre d'aides pour les logements en copropriété.

Sur 12 mois, la région concentre 7,1 % des logements français aidés : 4,2 % des propriétaires bailleurs, 8,5 % des propriétaires occupants et 1,3 % des copropriétés.

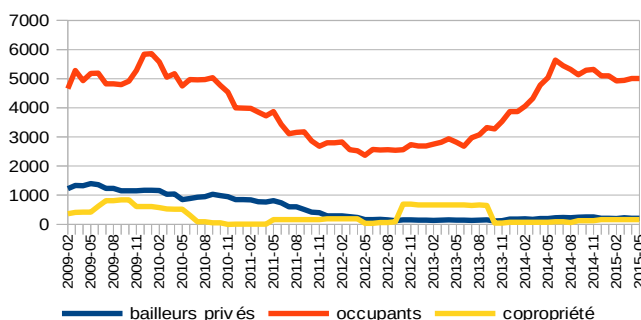
Pour l'année 2015, l'objectif est de financer la rénovation de 4 355 logements en Pays de la Loire. Cette cible inclut 4 130 propriétaires occupants, 225 bailleurs privés et pas d'objectif copros distribué avant le 2ème semestre.

De juin 2014 à mai 2015, le montant moyen des aides Anah attribuées aux bailleurs privés est de 17 253 € par logement (33,4 % des travaux engagés). Ce montant est de 5 800 € pour les propriétaires occupants (40,3 % des travaux). Ces montants moyens, liés au coût des travaux, sont en repli de 7 % sur un an pour les bailleurs privés et en hausse de 1 % pour les propriétaires occupants.

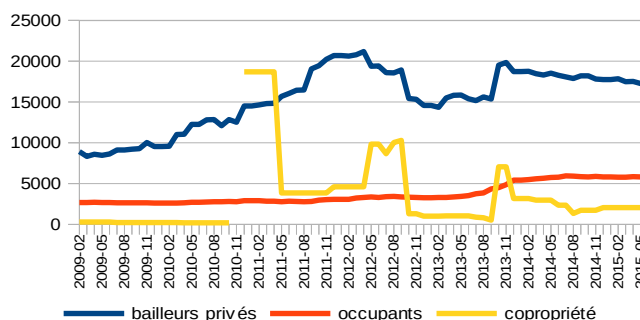
Sur les 12 derniers mois, la dotation globale a été de 33 millions d'euros (en hausse de 0,5 % sur un an) et 88 % des aides ont été allouées à des propriétaires occupants.

Pour 2015, la dotation financière allouée pour la rénovation du parc privé est de 29,6 millions d'euros, dont 26,81 dédiés aux travaux (avec une cible de 23,19 millions d'€ pour les propriétaires occupants et de 3,62 millions d'€ pour les bailleurs privés).

Nombre de logements ayant une aide pour l'amélioration du parc privé



Montant moyen des aides pour l'amélioration du parc de logement



Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

## Logement locatif social : le nombre de logements sociaux financés recule de 9,5 % en année glissante, pour une dotation financière globale en baisse de 14,4 %

De juin 2014 à mai 2015, 6 294 nouveaux **logements sociaux** ont été financés dans la région, contre 6 956 sur les 12 mois précédents. Ceci représente une baisse de 9,5 % en année glissante. La contribution de la région aux nouveaux financements nationaux est de 5,6 % (-0,9 point sur un an).

Parmi ces aides, 27,4 % concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes. 48,7 % des aides sont des prêts locatifs à usage social (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 23,9 % restants sont des prêts locatifs sociaux (PLS) qui correspondent à des niveaux de ressources et loyers supérieurs au PLUS (130 %).

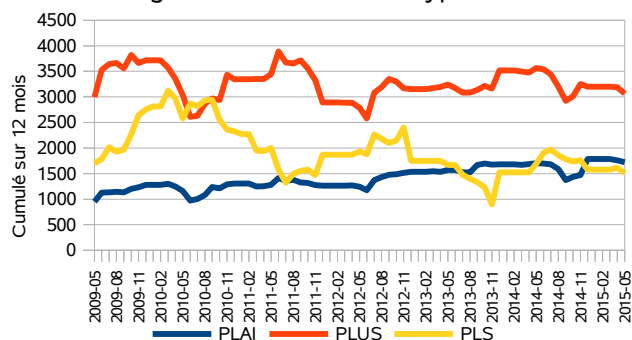
Pour l'année 2015, les objectifs fixés à la région des Pays de la Loire sont de financer 6 630 logements sociaux : 1 757

PLAI, 3 318 PLUS et 1 555 PLS.

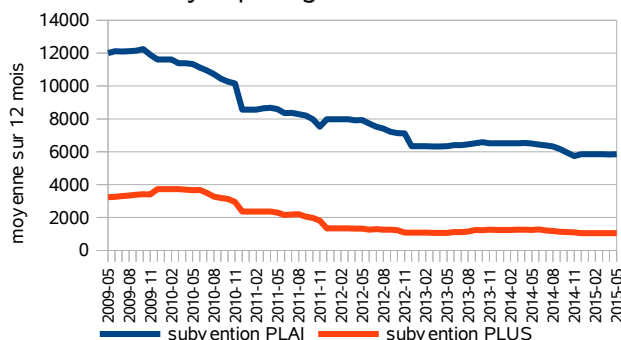
Les financements d'un logement social donnent lieu à une aide directe de l'État (subvention pour PLAI et PLUS ou prêt pour PLS) accompagnée d'autres aides indirectes plus conséquentes : TVA réduite (5,5 %), exonération de taxes foncières, taux d'intérêt préférentiels de la CDC et aide personnalisée au logement (APL) pour le ménage entrant. Pour 2015, la dotation financière prévisionnelle pour la réalisation de logements sociaux en région est de 9,64 millions d'€ en aides directes.

De juin 2014 à mai 2015, le **montant des aides** directes est de 13,27 millions d'euros (-14,4 % en un an). Le montant moyen de subvention est de 5 846 € pour un PLAI (-10 % en un an) et 1 039 € pour un PLUS (-16,8 %).

Nombre de logements aidés selon le type de financement



Montant moyen par logement des subventions



Source : Sisal-Galion / DREAL Pays de la Loire

## Le financement du logement

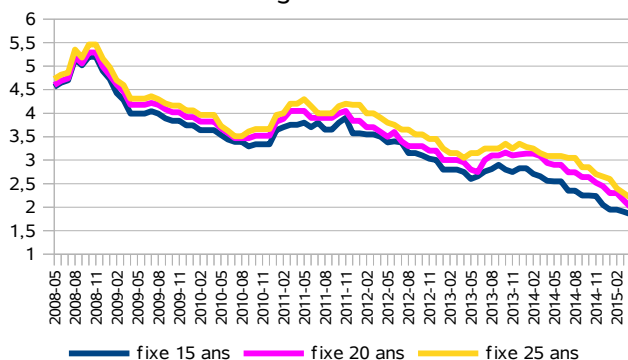
### Taux d'intérêt : en mai, des taux fixes et variables qui connaissent de nouveaux planchers

En mai 2015, les **taux d'intérêt fixes médians** pratiqués en région nantaise sont historiquement bas : de 1,85 % pour les prêts immobiliers sur 15 ans, 2 % pour une durée de 20 ans et 2,3 % sur 25 ans. Sur un an, on observe un recul des taux de 0,89 point sur 25 ans, de 0,94 point sur 20 ans et 0,71 point sur 15 ans. Hors frais d'assurance, un prêt de 150 000 € sur 20 ans induit une mensualité de 759 € en mai 2015. Avec les taux pratiqués 1 an plus tôt en mai 2014, cette mensualité aurait été de 824 €, soit 65 € (8,6 %) de plus. Vu autrement, 1 an plus tôt, pour un coût de crédit similaire (mensualité de 759 €), il n'était possible d'emprunter que 138 099 € sur 20 ans, soit 11 901 € de moins. De la même manière, pour un montant emprunté (150 000 €) et une mensualité identique (759 €), un emprunt en mai 2014 se serait échelonné sur 22 ans et 5 mois (28 mois de plus).

En mai 2015, le **taux d'intérêt médian en variable capé1**

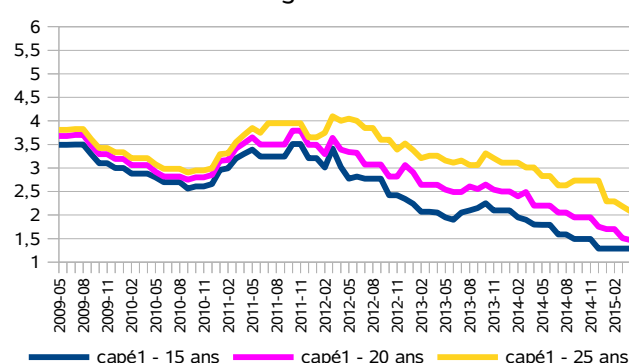
(qui ne peut augmenter ou baisser de plus de 1 point) est de 1,29 % sur 15 ans, 1,47 % sur 20 ans et 2,08 % sur 25 ans en région nantaise. Il s'agit de nouveaux planchers, avec des taux inférieurs de 0,7 à 0,9 point aux taux pratiqués un an auparavant pour les taux sur 20 et 25 ans, et inférieur de 0,5 point pour les taux sur 15 ans. Les taux sur 15 sont toutefois stable depuis le début de l'année 2015. Depuis mars 2012, on observe une dispersion des taux selon la durée du prêt plus importante pour les taux capés que pour les taux fixes. L'écart de taux entre fixe et variable capé1 est de 0,12 point pour les prêts sur 25 ans. Cet écart passe à 0,53 point pour les crédits sur 20 ans et 0,56 point pour les prêts engagés sur 15 ans. Pour un prêt de 150 000 € avec une mensualité de 759 €, le taux fixe engendre une durée de 20 ans. Pour un taux variable capé1, cette durée se situera entre 17 ans 2 mois et 21 ans 2 mois selon l'évolution future des taux d'intérêts.

Evolution des taux d'intérêt fixes médians en région nantaise



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

Evolution des taux d'intérêt révisables capés1 médians en région nantaise



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

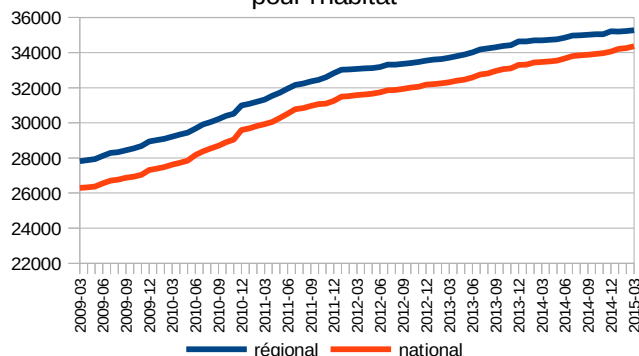
### L'endettement des ménages : le rythme de progression du poids de l'endettement lié à l'habitat se réduit à 1,7 % sur un an, la part de l'encours de crédits contractés pour l'habitat fait un bond à 60,3 %

Le poids des **encours de crédit destinés à l'habitat** en Pays de la Loire est de 54,90 milliards d'euros en mars 2015. Rapporté au nombre de ménages, l'endettement est de 35 280 € dans la région contre 34 357 € au niveau national. L'écart de 2,7 % s'explique par le dynamisme démographique de la région qui engendre des besoins de logements et investissements, mais il s'est réduit de 1,6 point en deux ans. La progression des encours de crédit pour l'habitat ralentit à 1,7 % sur un an contre 6 à 7 % en 2010 et 2011.

En mars 2015, la part des encours de crédit destinés à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 60,3 % en Pays de la Loire. Cette part est en forte hausse un an (+1,6 point) après une hausse de 2 points en 5 ans.

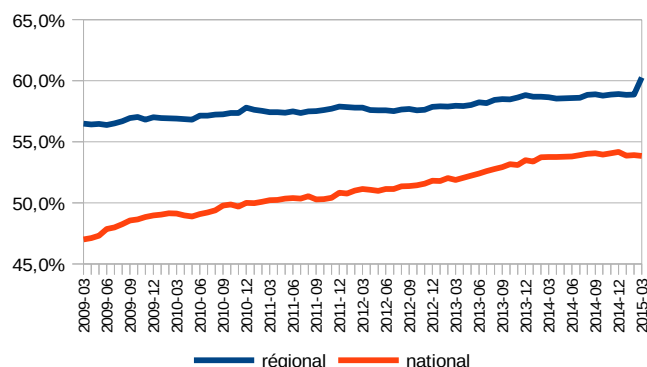
La part des encours de crédit pour l'habitat est beaucoup plus importante dans la région que sur le reste du territoire national où elle s'établit à 53,8 %. L'écart entre la région et France métropole tendait néanmoins à se réduire ces dernières années, mais il repasse au dessus des 6 points en mars 2015.

Montant moyen par ménage de l'encours de crédit pour l'habitat



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

Part de l'endettement lié au poste habitat





## Indices nationaux

### Les indices nationaux de revalorisation des loyers : une progression annuelle limitée à 0,15 % pour l'indicateur de référence des loyers et une stabilité pour l'indice des loyers commerciaux

Au **1er trimestre 2015**, l'indicateur de référence des loyers s'établit à **125,19 points** soit une progression de 0,15 % sur un an. Par rapport au 4ème trimestre 2014, l'indice est stable (-0,08 %).

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.

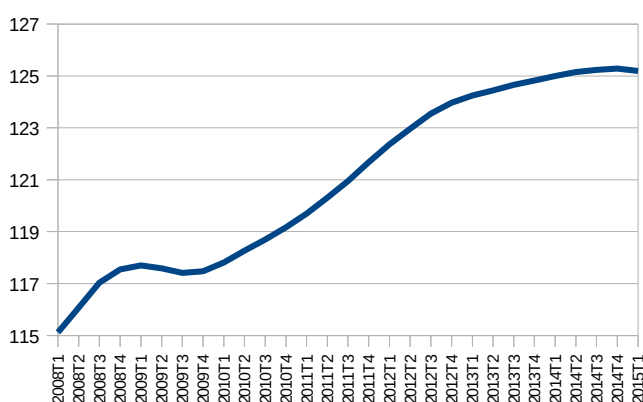
Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Au **4ème trimestre 2014** l'indice des loyers commerciaux s'établit à **108,47 points**. Cet indice est stable depuis maintenant 7 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.

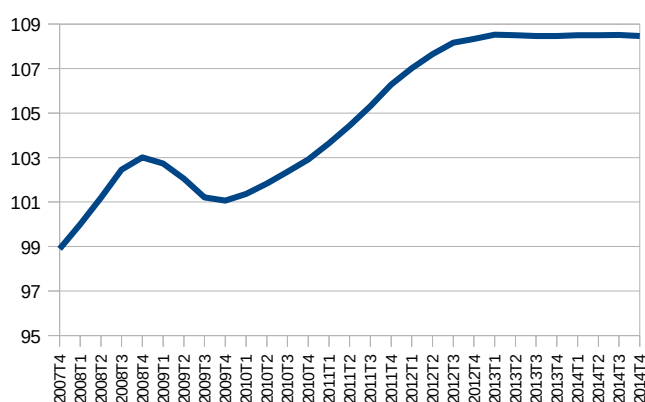
Il est calculé à partir de 3 indices : l'indice des prix à la consommation hors tabac et loyers pour 50 % - l'indice du coût de la construction pour 25 % - l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur pour 25 %.

Indice de référence des loyers



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

Indice des loyers commerciaux



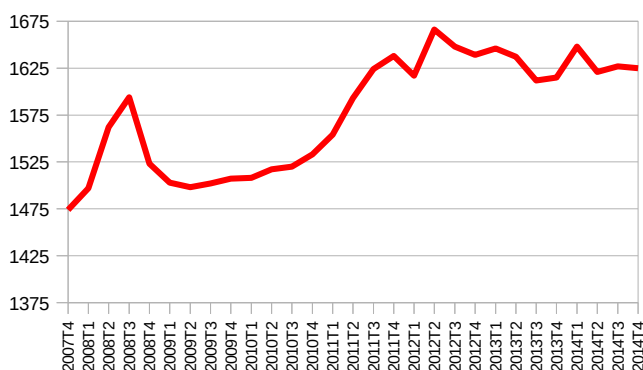
Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire  
(base 100 au 1er trimestre 2008)

### Les indices nationaux de prix : l'indice du coût de la construction est stable depuis trois trimestres, l'indice des travaux d'entretien-amélioration progresse de 0,3 point sur un an

L'indice du coût de la construction s'établit à **1 625 points** au **4ème trimestre 2014**, ce qui représente une baisse de 0,1 % par rapport au trimestre précédent et une hausse de 0,6 % sur un an. Cette valeur est identique à l'indice observé au 3ème trimestre 2011.

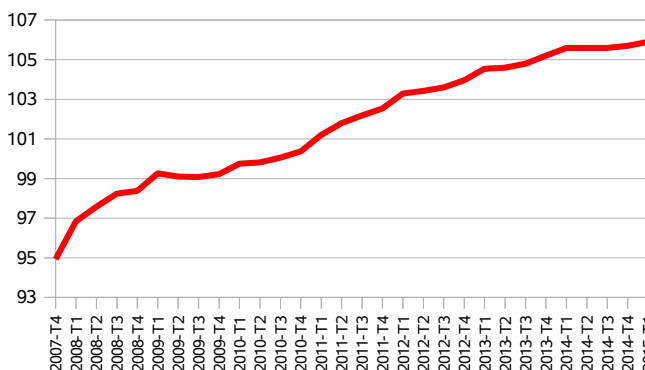
L'indice des prix des travaux d'entretien - amélioration est de 105,9 points au 1er trimestre 2015, une valeur qui progresse de 0,2 % par rapport au trimestre précédent. En rythme annuel, la progression de l'indice s'établit à 0,3 %.

Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation



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

Evolution de l'indice des prix des travaux d'entretien - amélioration



Source : INSEE-MEDDE / DREAL des Pays de la Loire  
(série CVS, base 100 en 2010)

## Données de cadrage

	dernière observation			évolution	
	période	valeur	contribution nationale	M / M-12 ou T / T-4	12 mois
<b>Démographie des entreprises</b>					
- création entreprises de construction	2015T1	711	3,7%	-14,1%	-9,1%
- création entreprises d'activité immobilière	2015T1	202	4,7%	5,2%	-5,3%
- cessation entreprises de construction	2015T1	215	4,4%	6,4%	1,0%
- cessation entreprises d'activité immobilière	2015T1	37	6,0%	8,8%	13,6%
<b>Emploi</b>					
- emplois salariés, secteur de la construction	fin T4 2014	88 912	6,4%	-3,1%	
- emplois salariés, secteur de l'activité immobilière	fin T4 2014	9 319	4,0%	-3,5%	
- travail temporaire ETP dans la construction	2014T4	7 522	8,1%	-10,1%	
- travail temporaire ETP dans l'activité immobilière	2014T4	120	5,9%	5,9%	
- demandeurs d'emploi, métiers de la construction	fin T1 2015	27 601	non disponible	9,6%	
- demandeurs d'emploi, métiers de l'activité immobilière	fin T1 2015	1 123	non disponible	1,6%	
<b>Activité</b>					
- production de granulats (en milliers de tonnes)	2015T1	7 240	10,9%	-7,7%	-8,8%
- production de béton prêt à l'emploi ( en milliers de m3)	2015T1	591	7,8%	-8,0%	-9,8%
- mise en vente de logements collectifs	2015T1	1 267	6,6%	14,5%	4,2%
- ventes de logements collectifs	2015T1	1 371	6,2%	44,9%	6,6%
- nombre de logements autorisés	Mai 14 / avril 15	22 031	6,0%		6,8%
- nombre de logements commencés	Mai 14 / avril 15	21 965	6,3%		-2,4%
- surface de locaux autorisés (en millier de m²)	2015T1	677,4	8,6%	10,7%	-5,8%
- surface de locaux commencés (en millier de m²)	2015T1	485,0	8,2%		
<b>Les aides à la construction ou rénovation de logements</b>					
- nombre de PTZ+	2014T4	1 196	7,4%	-22,5%	-4,3%
- nombre d'éco-PTZ	2014T4	691	10,5%	-31,0%	-3,9%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	juin 14 / mai 15	5 380	7,1%		1,4%
- nombre de financement de logements sociaux	juin 14 / mai 15	6 294	5,6%		-9,5%
<b>Le financement du logement</b>					
- taux d'intérêt fixe sur 20 ans	mai-15	2,00%		-0,94 pt	
- encours de crédit pour l'habitat ( en millions d'euros)	mars-15	54 892	5,9%	1,7%	
<b>Indices de prix nationaux</b>				<b>T/T-1</b>	<b>T/T-4</b>
- indice de référence des loyers	2015T1	125,19		-0,1%	0,2%
- indice des loyers commerciaux	2014T4	108,47		0,0%	0,0%
- indice du coût de la construction	2014T4	1 625		-0,1%	0,6%
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2015T1	105,9		0,2%	0,3%

**En savoir plus**

**Consultez les publications régionales sur la conjoncture construction-logement disponibles sur le site internet de la DREAL Pays de la Loire:**

**Le Prêt à Taux Zéro :**

<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-Prêt à Taux Zéro :**

<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>

**Consultez également les autres publications conjoncturelles disponibles sur le site internet de la DREAL Pays-de-la-Loire :**

**La conjoncture des transports :**

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/notes-de-conjoncture-trimestrielles-sur-les-a536.html>

**Les immatriculations de véhicules neufs :**

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/notes-mensuelles-sur-les-immatriculations-de-a2474.html>

**La note conjoncture régionale environnement :**

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/publication-de-la-note-de-conjoncture-regionale-a2620.html>

**Lettre régionale éolien photovoltaïque :**

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/publication-de-la-16e-lettre-regionale-eolien-et-a1226.html>

**Prochaine parution de la note de conjoncture Construction-Logement : septembre 2015**

Direction régionale  
de l'environnement,  
de l'aménagement  
et du logement

Service connaissance des  
territoires et évaluations

5, rue Françoise Giroud  
CS 16326  
44263 NANTES cedex22  
Tél : 02 72 74 73 00

**Rédaction et mise en forme :**

Maëli THEULIERE  
[mael.theuliere@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mael.theuliere@developpement-durable.gouv.fr)

**Directrice de publication :**  
**Annick Bonneville**

**ISSN : 2109-0025**