

Une activité fragile qui résiste, sauf sur le marché de l'emploi : + 5,7 % de demandeurs sur un an dans le secteur de la construction

service
connaissance
des territoires
et évaluation

mars 2012

Fin 2011, la démographie des entreprises présente un bas niveau pour les défaillances d'entreprises et un fort dynamisme pour les créations du secteur de l'activité immobilière ; la situation est moins favorable pour les créations dans le secteur de la construction. Le marché du travail s'est dégradé de 5,7 % sur un an dans le secteur de la construction. Cette détérioration inclut une augmentation du nombre de demandeurs d'emploi des métiers de la construction de + 2,5 %. La situation se dégrade pour les demandeurs de plus de 50 ans et les demandeurs de longue période (+ de 24 mois), mais s'améliore pour les demandeurs de 12 à 23 mois et dans une moindre mesure pour les jeunes.

L'activité du secteur résiste malgré un contexte économique difficile. En effet, la construction de locaux est stable en niveau mais contribue à 8,2 % de la production nationale. La construction de logements demeure élevée au niveau de 2007 grâce à la bonne tenue des logements collectifs. La commercialisation de logements neufs profite d'un sursaut au 4^{ème} trimestre 2011, avant la baisse des avantages fiscaux du dispositif Scellier pour l'année 2012. Ceci se traduit par une production en hausse de béton prêt à l'emploi et une stabilité des extractions de granulats dans la région.

Concernant les aides à la construction ou à la rénovation de logements, la région reste la plus dynamique de France sur les prêts à taux zéro et les prêts écologiques à taux zéro, même si les demandes d'éco-PTZ reculent fortement. Bien qu'en repli, le nombre de logements sociaux financés par l'Etat demeure à un niveau élevé, tandis que les aides à l'amélioration du parc privé s'inscrivent fortement à la baisse.

Les taux d'intérêt diminuent depuis 3 mois et favorisent l'accès à l'emprunt.

Appareil productif

Démographie des entreprises : une baisse des créations dans le secteur de la construction en lien avec le recul des auto-entreprises et une bonne dynamique des activités immobilières

En 2011, 3 037 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction, soit un repli de 10,8 % par rapport à 2010 lié à la seule baisse (-20 %) des auto-entreprises. Au 4^{ème} trimestre 2011, on note également un repli de 15,8 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2010.

Sur 12 mois, 48,5 % des créations proviennent d'une auto-entreprise, contre 53,8 % un an plus tôt ; ce poids est néanmoins assez stable depuis le pic de création d'auto-entreprises observé au 1^{er} trimestre 2010.

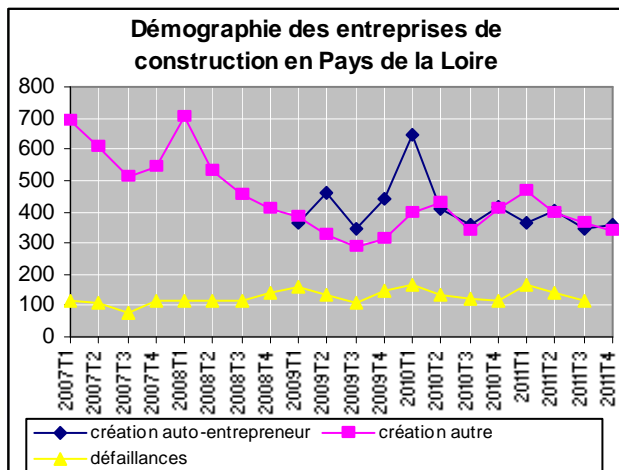
D'octobre 2010 à septembre 2011, on a dénombré 540 défaillances d'entreprises dans la région, soit un recul de 4,9 % sur 12 mois. Sur le 3^{ème} trimestre 2011, la situation est assez proche avec une baisse de 3,4 %.

Sur 12 mois, la région concentre 3,7 % des créations nationales d'entreprises de construction et 4 % des défaillances.

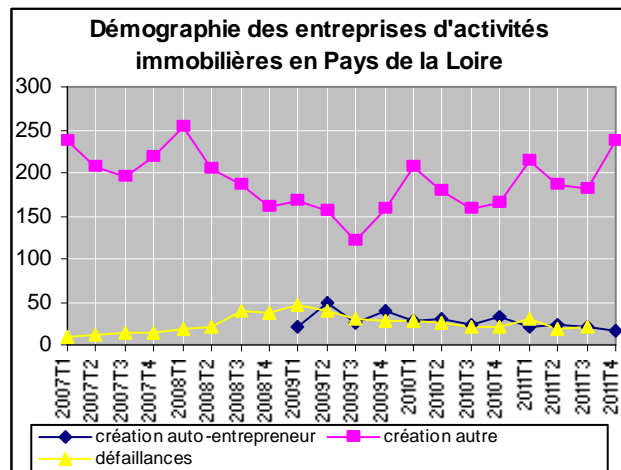
En 2011, 903 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, soit une progression de 9,7 % en année glissante. Sur le 4^{ème} trimestre 2011, la progression est de 28,3 % par rapport au même trimestre de 2010, signe d'une accélération de l'amélioration. Sur 12 mois, 9,2 % des créations proviennent d'une auto-entreprise (5 points de moins que le niveau national) contre 13,9 % un an plus tôt.

D'octobre 2010 à septembre 2011, on a dénombré 90 défaillances dans la région, soit une baisse de 11,8 % du nombre de défaillances en un an. Au 3^{ème} trimestre 2011 seules 21 défaillances ont été enregistrées dans la région sur les 284 identifiées France entière.

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



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



Source : INSEE-Sirene-Bodacc / 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 : une forte progression des demandeurs d'emploi dans le secteur de la construction (+5,7 %) tout comme pour les métiers de la construction et de l'immobilier (+2,5 % et +2,9 %). La situation 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.

A la fin du 4^{ème} trimestre 2011, pôle emploi a recensé en Pays de la Loire 17 706 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 marquée et s'établit à +5,7 %.

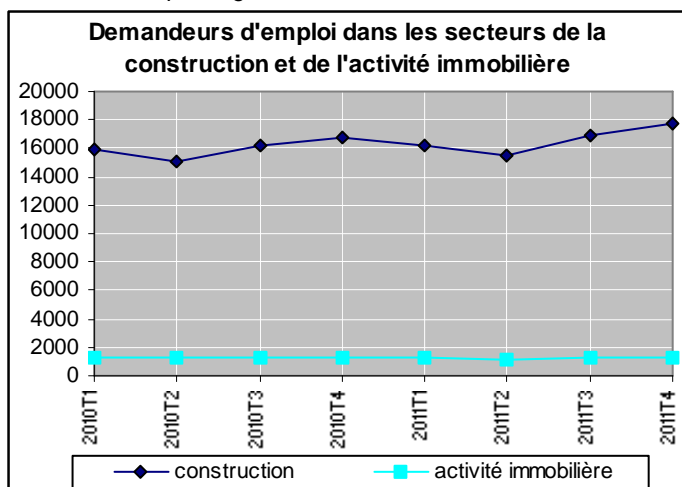
Ce trimestre, le secteur de la construction regroupe ainsi 7,4 % des demandeurs d'emploi de la région.

Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 1 300 demandeurs d'emploi à la fin du 4^{ème} trimestre 2011. Ce chiffre est en hausse de 2 % sur un an.

Le secteur de l'activité immobilière pèse pour 0,5 % de la demande d'emploi régionale.

Le nombre de demandeurs d'emplois dans les métiers de la construction (20 640 personnes à la fin du 4^{ème} trimestre 2011) est en progression de 2,5 % sur un an, après plusieurs trimestres d'embellie. Cette dégradation se retrouve dans tous les secteurs. Les métiers du gros œuvre enregistrent 5 583 demandeurs (+2,9 % sur un an), les métiers du second œuvre 10 778 demandeurs (+2,7 %) et les autres métiers de la construction 4 279 demandeurs (+1,3 %). En cumulant hausse saisonnière et conjoncturelle, les demandeurs progressent de 4,8 % comparés au trimestre précédent.

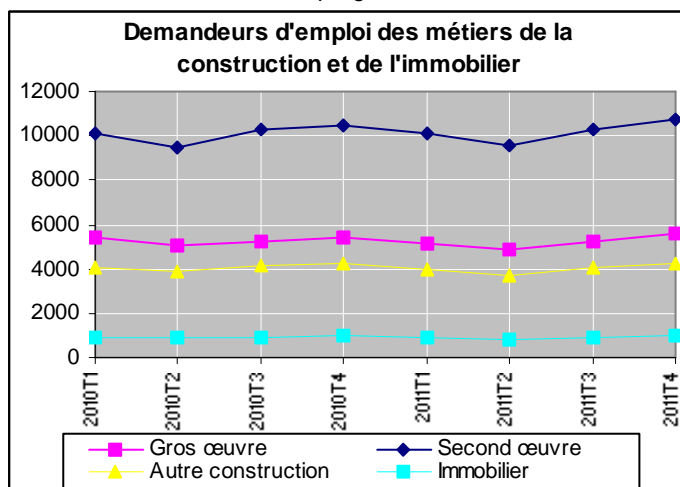
Les métiers de l'immobilier connaissent une détérioration sur le plan du chômage : 982 demandeurs d'emploi à la fin du 4^{ème} trimestre 2011, soit une progression de 2,9 % sur un an.



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

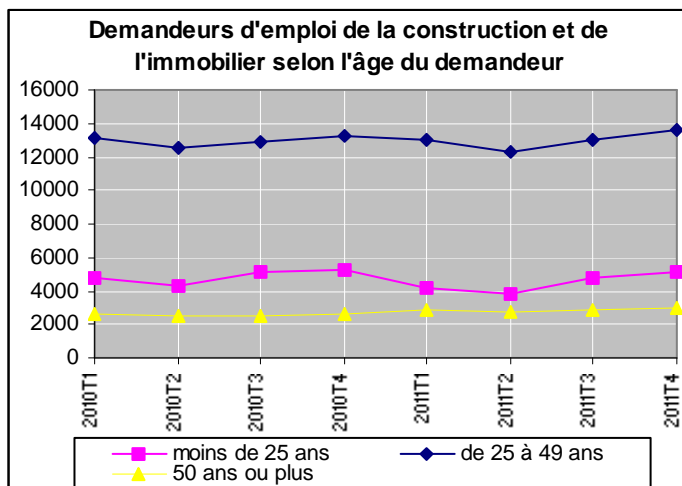


Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire

A la fin du 4^{ème} trimestre 2011, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, un petit quart (23,6 %) concerne des jeunes de moins de 25 ans. 13,6 % des demandeurs d'emploi sont âgés de 50 ans ou plus et la majorité (62,8 %) 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 13,4 %. En revanche, la dégradation est moins marquée pour les 25-49 ans (+2,6 %) et on note une amélioration pour les moins de 25 ans (-3,2 %).

A la fin du 4^{ème} trimestre 2011, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, les 2/3 (66,6 %) sont à la recherche d'un travail depuis moins de 12 mois. 17,9 % sont demandeurs depuis 12 à 23 mois et 15,5 % effectuent des recherches depuis 24 mois et plus.

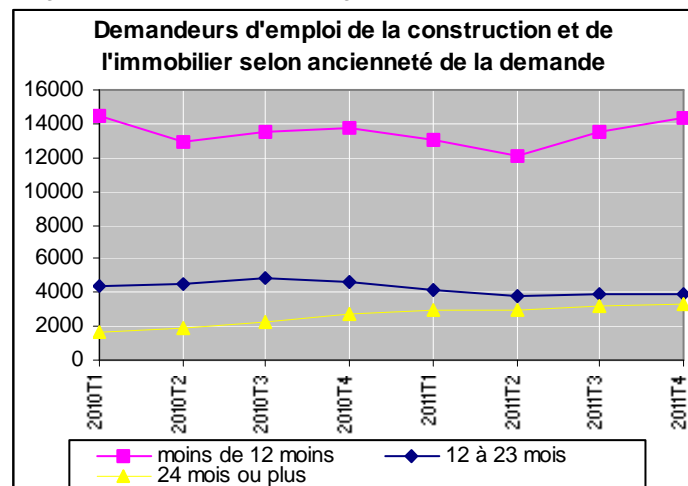
Sur un an, la part des demandeurs de moins de 12 mois progresse de 4,5 %. La part des demandeurs de 12 à 23 mois est en net repli de 15,3 % alors que celle des demandeurs de longue période est en forte progression (+21,9 %).



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



Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire

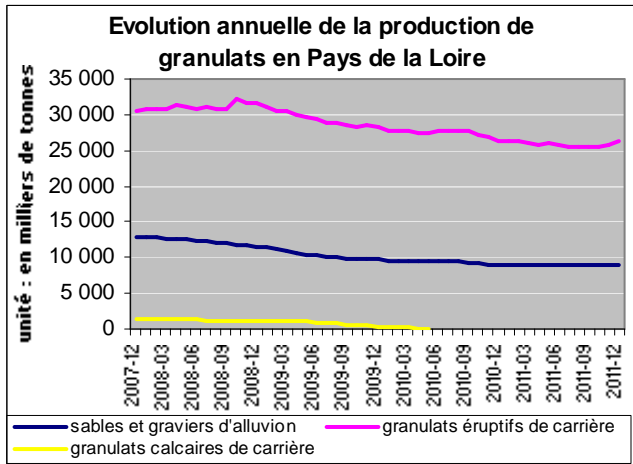
Activité

Production de matériaux de construction : l'extraction annuelle de granulats est stable et représente 10,1% de la production nationale, la production annuelle de béton prêt à l'emploi progresse de 7,9%

En décembre 2011, 2 200 milliers de tonnes de granulats ont été extraits en Pays de la Loire, en progression de 25,7 % par rapport au mois de décembre 2010.

Sur 12 mois, 35 210 milliers de tonnes ont été produits dans la région : 26 360 milliers de tonnes de granulats éruptifs de carrière et 8 850 milliers de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Le volume des extractions est stable (+0,1 %), pour une hausse de 4 % au niveau national.

En cumul annuel, la contribution de la région à la production nationale de granulats est ainsi passée à 10,1 % en décembre 2011 (contre 10,5 % en décembre 2010). Cette part est de 25,0 % pour les granulats éruptifs de carrière et de 6,1 % pour les sables et graviers d'alluvion.

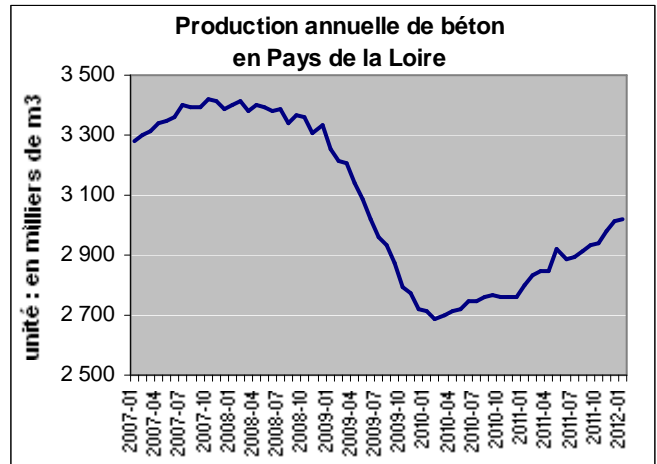


Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

Au cours du mois de janvier 2012, 215 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 mois de janvier 2011, il s'agit d'une progression régionale de 5,7 % à comparer au -0,4 % observé au niveau national.

De février 2011 à janvier 2012, ce sont 3 023 milliers de m³ de béton qui ont été fabriqués, ce qui représente une évolution orientée à la hausse de 7,9 % en année glissante et permet de retrouver un niveau proche de celui observé sur la période juillet 2008 – juin 2009.

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



Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

Commercialisation des logements neufs : Un sursaut des ventes au 4ème trimestre 2011, mais un repli de plus de 10 % sur l'ensemble de l'année 2011

On enregistre 206 mises en vente dans l'individuel au 4^{ème} trimestre 2011. Sur douze mois, 836 maisons ont été mises en vente, soit un repli de 7 % en année glissante, une orientation voisine des -9 % du niveau national.

Dans l'individuel, on ne comptabilise que 172 réservations ce trimestre. Sur douze mois, la commercialisation se contracte de 14 % avec 797 ventes, un retrait moins prononcé que les -22 % observés nationalement.

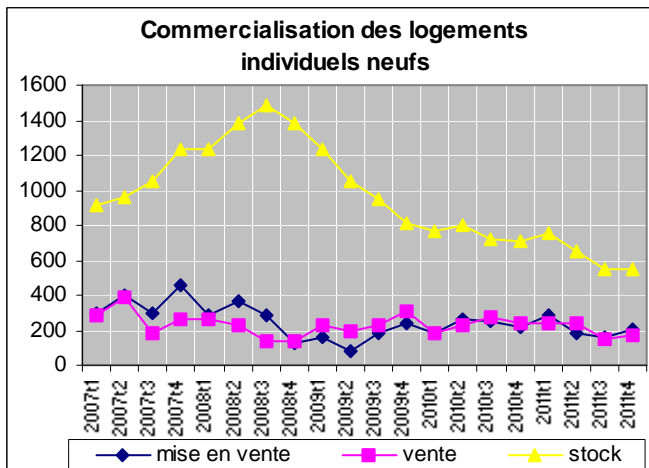
L'encours est de 548 maisons fin décembre 2011, en repli de 23 % plus accentué que la tendance nationale (-4 %).

Par anticipation de conditions fiscales Scellier moins favorables en 2012, l'investissement locatif total (ind. + coll.) passe à 72 % contre moins de 50 % au 1^{er} semestre.

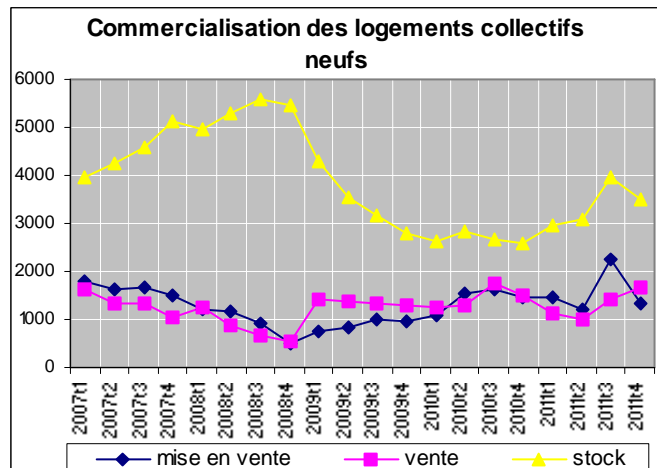
Les mises en vente dans le collectif retombent à 1 346 appartements après le pic observé au 3^{ème} trimestre 2011, soit une progression de 6 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2010. Sur 12 mois, le nombre de mises en vente présente une hausse de 11 % avec 6 308 logements, un niveau proche des +9 % observés nationalement.

Le nombre de réservations progresse dans le collectif avec 1 680 ventes. L'activité est en hausse de 11 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2010 (+5 % France entière). Sur douze mois, ce sont 5 241 ventes qui ont été réalisées, un recul de 10 % proche de la moyenne nationale (-9 %).

L'encours est de 3 494 appartements fin décembre 2011 : 35 % de plus en un an, contre +21 % au niveau national.



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

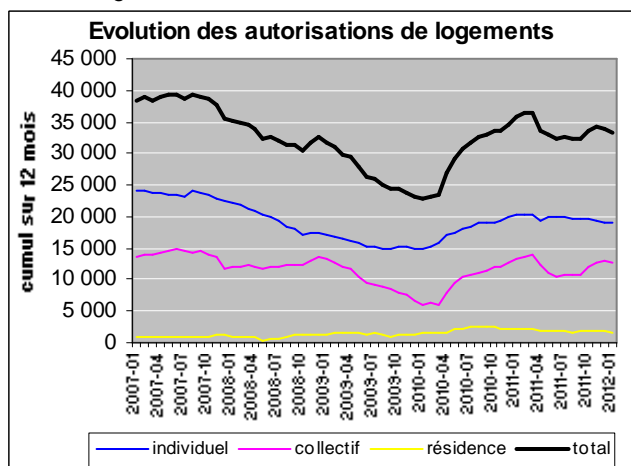


Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

Construction de logements : au cours des 12 derniers mois, 32 632 logements ont été mis en chantier, une activité soutenue impulsée en partie par la construction des logements collectifs

De février 2011 à janvier 2012, 33 341 logements ont été autorisés, un niveau assez stable depuis 10 mois qui est proche des cumuls annuels du 2nd trimestre 2008. Comparés à la période de février 2008 à janvier 2009, ces chiffres sont en progression de 4,9 %, contre +11,8 % au niveau national. La région des Pays de la Loire concentre ainsi 6,2 % des autorisations délivrées en France au cours des 12 derniers mois.

Parmi ces autorisations, on comptabilise 18 996 logements individuels, 12 784 logements collectifs et 1 583 logements en résidence. Le poids de l'individuel est ainsi de 57 % dans la région contre 47 % au niveau national.



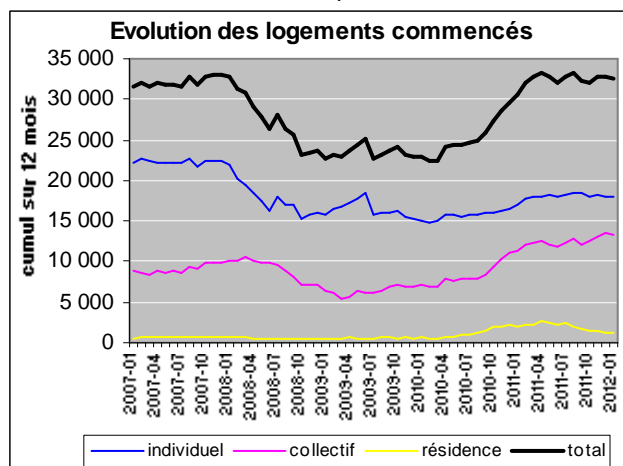
Source : Sitadel@2 / DREAL Pays de la Loire

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.

De février 2011 à janvier 2012, 32 632 logements ont été commencés, un niveau stable depuis un an et proche des valeurs de 2007. Comparées à la période février 2008 à janvier 2009, les mises en chantier sont en progression de 44,4 %, contre une hausse de 9,1 % au niveau national.

La région des Pays de la Loire concentre ainsi 7,7 % des logements commencés en France au cours des 12 derniers mois.

Parmi ces mises en chantier, on comptabilise 17 877 logements individuels, 13 421 logements collectifs et 1 334 logements en résidence. Le poids de l'individuel est ainsi de 55 % contre 69 % trois ans plus tôt.



Source : Sitadel@2 / DREAL Pays de la Loire

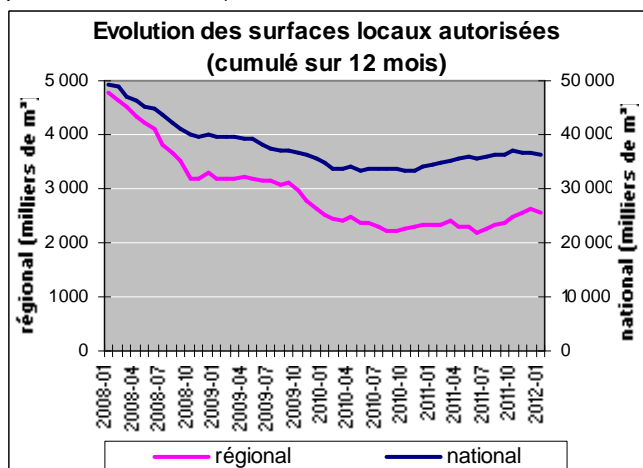
Construction de locaux : une activité assez stable, mais à un niveau bas ; la région reste néanmoins dynamique avec 8,2 % des surfaces nationales de locaux créés, notamment dans l'industrie (12 %)

De février 2011 à janvier 2012, 2 570 milliers de m² de locaux ont été autorisés dans la région, un chiffre relativement stable depuis début 2010.

La région concentre 7,1 % des surfaces de locaux autorisées en France au cours des 12 derniers mois.

Parmi ces surfaces autorisées, 23 % concernent des bâtiments d'industrie, 22,8 % des locaux de service public, 14,8 % l'activité de commerce, 14 % des bureaux, 13 % des entrepôts ... On note une progression pour l'industrie et les bureaux et un recul pour le commerce et l'agriculture.

La région se démarque par une contribution élevée aux surfaces de locaux créés dans l'industrie (12,8 % de la production nationale).



Source : Sitadel@2 / DREAL Pays de la Loire

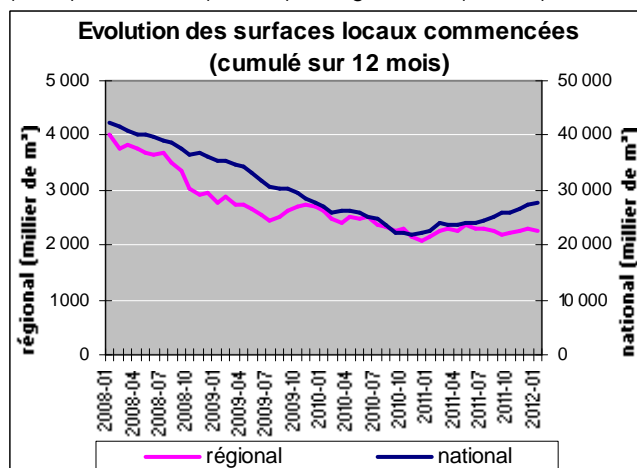
Nota : Valeurs en date de prise en compte - Les chiffres du 2^{ème} trimestre 2010 intègrent un rattrapage de collecte depuis le 1^{er} trimestre 2009 sur la région nantaise, les chiffres cumulés sur 12 mois sont donc imparfaits pour la période mars 2009 à juin 2011. Octobre 2011 intègre un rattrapage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

De février 2011 à janvier 2012, 2 275 milliers de m² de locaux ont été commencés dans la région, un chiffre stable depuis un an, mais à un niveau assez bas.

La région concentre 8,2 % des surfaces de locaux mises en chantier en France au cours des 12 derniers mois.

Parmi ces surfaces commencées, 21,4 % concernent des locaux de service public, 20 % des bâtiments d'industrie, 15,7 % des entrepôts, 14,1 % l'activité de commerce, 12,9 % des bureaux. On note une progression pour l'industrie et les entrepôts et un recul pour les bureaux.

La région présente une contribution importante aux surfaces de locaux créés nationalement dans l'industrie (12 %), l'artisanat (11,1 %) et l'agriculture (10,7 %).



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 région reste la plus dynamique du territoire national, la progression du nombre de prêts accordés est de 6,3 % sur les 9 premiers mois de 2011

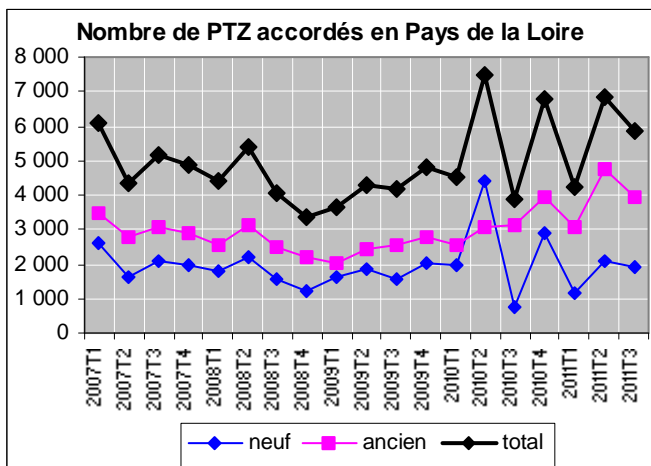
Au 3^{ème} trimestre 2011, le nombre de PTZ+ accordés dans la région est de 8 830 (4^{ème} place régionale), soit 7,1% des prêts attribués en France. La région est la plus dynamique avec 16,5 prêts accordés pour 1 000 habitants contre 13,2 pour 1 000 au niveau national.

Sur les 9 premiers mois de l'année 2011, 16 906 PTZ+ ont été délivrés, soit 6,3 % de plus que pour les 9 premiers mois 2010. Cependant, à champ constant (20,4 % de ces prêts émanent de demandeurs qui auraient été non éligibles en 2010 pour cause de conditions de ressources trop importantes), on observe un recul d'environ 15 %.

La part des aides accordées dans le neuf est de 32,5 % pour la région, soit 6 points de plus que le niveau national.

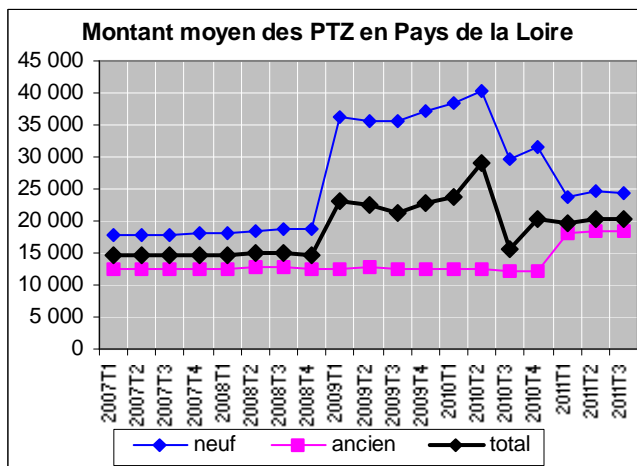
Le montant moyen des PTZ+ au 3^{ème} trimestre 2011 est de 20 292 € en Pays de la Loire. Ce montant est inférieur de 14,6 % au montant moyen national (23 251 €).

Des écarts importants existent selon le critère 'neuf/ancien' et la performance énergétique des logements. Le prêt aidé est ainsi en moyenne de 18 296 € dans l'ancien (seulement 9 572 € pour l'ancien avec une mauvaise performance énergétique) contre 24 438 € dans le neuf (40 956 € pour le neuf avec label BBC). Le montant moyen du prêt dans l'ancien est en progression d'environ 50 % avec le PTZ+. Pour le neuf, il est inférieur aux valeurs de 2009 et 2010 qui avaient été dopées par des majorations, mais supérieur de plus de 30 % aux montants octroyés avant 2009.



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.



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

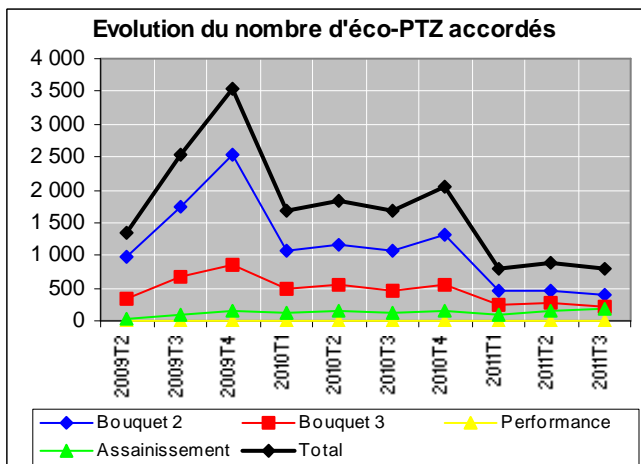
Prêt écologique à Taux Zéro (éco-PTZ) : fort repli du nombre d'éco-PTZ sollicités au cours du 3^{ème} trimestre 2011 au niveau régional comme national, la région concentre toujours 9,2 % des aides sur 12 mois

Au 3^{ème} trimestre 2011, le nombre d'éco-PTZ délivrés dans la région est de 786 et 8 980 pour le national, soit les plus faibles valeurs depuis la mise en place de l'aide en avril 2009. Comparé au 3^{ème} trimestre 2010, ce trimestre affiche une chute de 53 % pour la région (-49 % pour le national).

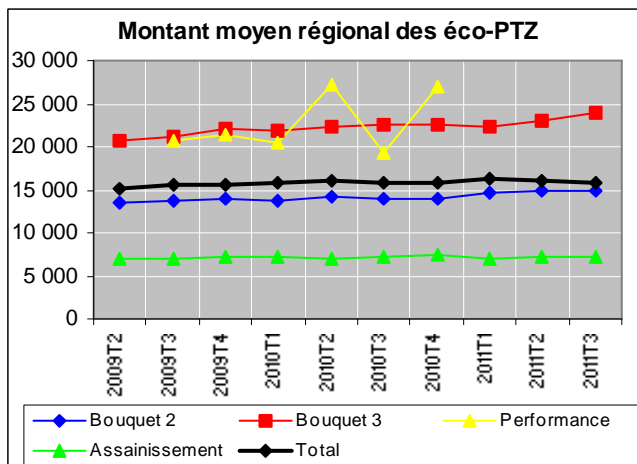
Sur les 12 derniers mois, 4 494 éco-PTZ ont été accordés en Pays de la Loire, soit 9,2 % des prêts écologiques accordés en France. Ceci représente une résidence principale aidée sur 340 dans la région, contre 1 sur 549 au plan national. La majorité des aides (87 %) concerne un bouquet de travaux améliorant la performance énergétique du logement. La part des travaux d'assainissement non collectif progresse et représente 13,2 % des aides.

Le montant moyen des éco-PTZ accordés en Pays de la Loire est en léger repli au 3^{ème} trimestre 2011 à 15 723 €. Ce repli global masque une progression pour l'ensemble des travaux et résulte d'une évolution de la structure des aides ; la part des prêts accordés pour l'assainissement progressant.

En effet, des écarts importants sont observés selon les opérations réalisées, de 7 200 € pour un assainissement non collectif, à 23 900 € pour un bouquet avec 3 travaux, en passant par 15 000 € pour un bouquet avec 2 travaux. Ces écarts sont la conséquence des plafonds réglementaires de 10 000 € pour un assainissement non collectif, 20 000 € pour un bouquet 2 travaux et 30 000 € dans les autres cas.



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



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

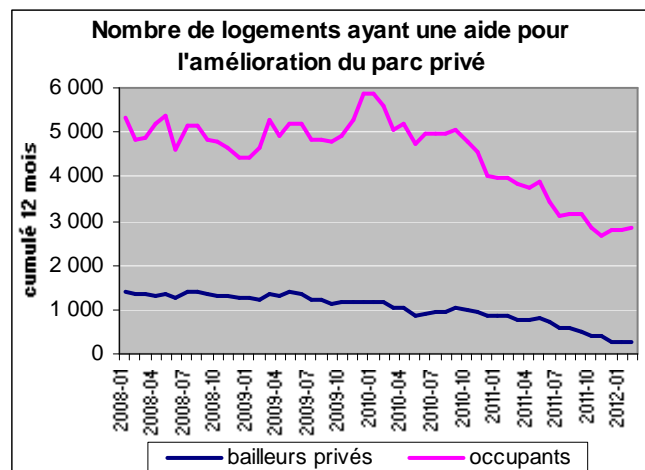
Amélioration du parc privé : un fort repli du nombre de logements financés par l'ANAH

De mars 2011 à février 2012, 291 logements propriétaires bailleurs, 2 828 logements propriétaires occupants et 193 logements en copropriétés ont été financés, soit un total de 3 312 logements aidés.

En cumul annuel, le nombre de logements aidés est en net repli (-31,4 %) : -65,4 % pour les propriétaires bailleurs et -28,9 % pour les propriétaires occupants.

Sur les 12 derniers mois, la région concentre 3,4 % des logements français aidés pour des propriétaires bailleurs, 8 % des propriétaires occupants et 0,9 % 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.

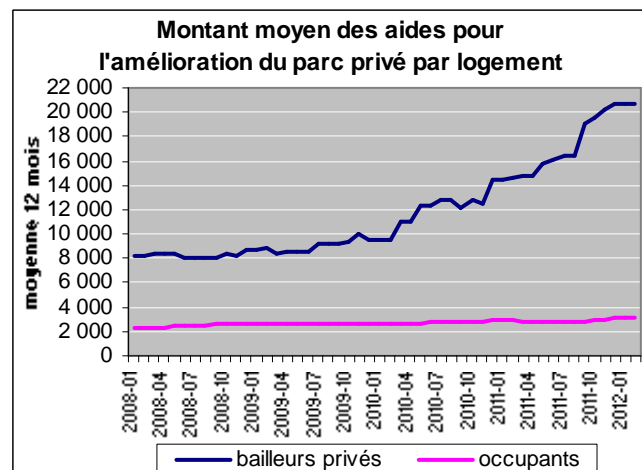


Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

De mars 2011 à février 2012, le montant moyen des aides attribuées aux bailleurs privés est de 20 646 € par logement (33 % des travaux). Ce montant est de 2 828 € (30 % des travaux) pour les propriétaires occupants et 4 583 € (37 % des travaux) pour les copropriétés. Les montants régionaux sont proches des valeurs nationales. Ces aides sont assez stables (+ 6 %) pour les propriétaires occupants mais en hausse de 41 % sur un an pour les bailleurs privés.

Sur les 12 derniers mois, la dotation globale a été de plus de 15,6 millions d'euros et 56 % 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 en 2011, malgré un repli de 14 % sur un an

De janvier 2011 à décembre 2012, 6 027 nouveaux logements sociaux ont été financés dans la région des Pays de la Loire, contre 6 982 sur les 12 mois précédents. Il s'agit d'un recul annuel de 14 %, même si le niveau reste important. La contribution de la région à cette nouvelle offre nationale est de 4,5 %, contre 6,1 % un an plus tôt.

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.

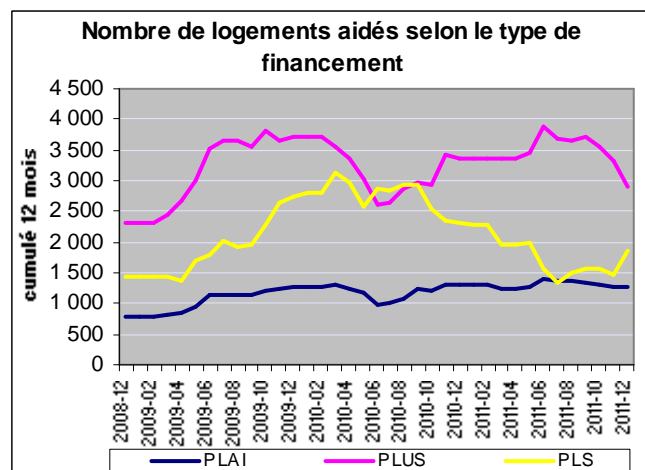
Pour l'année 2012, les objectifs fixés à la région des Pays de la Loire sont de financer 5 970 logements sociaux dont 3 960 avec un financement PLAI ou PLUS.

Les financements d'un logement social donnent lieu à une aide directe de l'État (subvention pour PLAI et PLUS ou prêt pour PLS) accompagnée d'autres avantages plus conséquents : TVA réduite (5,5 %), exonération de taxes foncières, taux d'intérêt préférentiels et aide personnalisée au logement (APL) pour le ménage entrant.

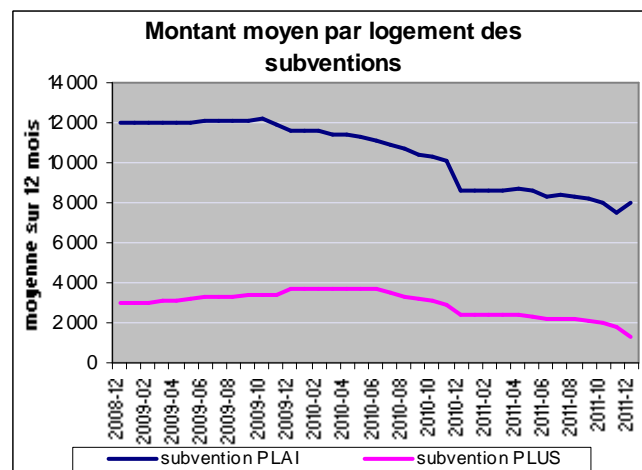
Sur les 12 derniers mois, le montant des aides directes a été de 13,9 millions d'euros. Le montant moyen est de 3 355€ : 7 979€ pour un PLAI et 1 337€ pour un PLUS. Ces aides sont en recul de 7 % et 43 % sur un an.

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 (PLAI 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 3 mois et permettent de retrouver des niveaux proches de ceux observés il y a un an

En février 2012, les taux d'intérêt fixes médians pratiqués en région nantaise sont de 3,55 % pour les prêts immobiliers sur 15 ans, 3,7 % pour une durée de 20 ans et 4 % sur 25 ans. Ces taux sont en repli depuis 3 mois de moins 0,2 à moins 0,35 point par rapport au mois de novembre 2011. Cette baisse permet de retrouver des valeurs assez proches des taux pratiqués en février 2011.

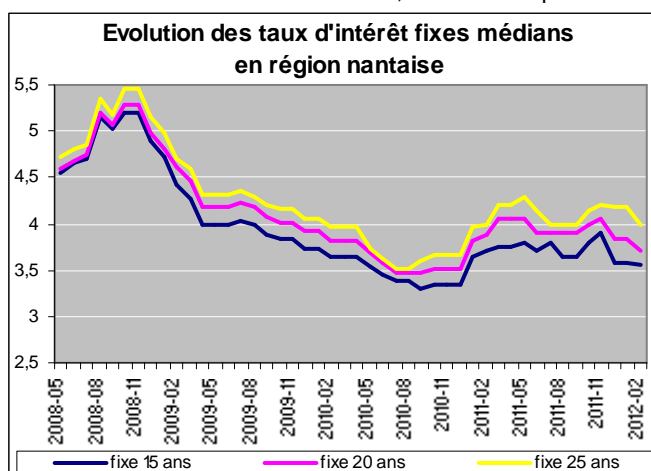
Hors frais d'assurance, un prêt de 150 000 € sur 20 ans induit donc une mensualité de 885 € en février 2012.

Avec les taux pratiqués 3 mois plus tôt en novembre 2011, cette mensualité aurait été de 913 €, soit 28 € (3%) de plus. Vu autrement, 3 mois plus tôt, pour un même coût de crédit (mensualité de 885 €), il n'était possible d'emprunter que 145 400 € soit 4 600 € de moins sur 20 ans. De la même manière, pour un montant emprunté (150 000 €) et une mensualité identique (885 €), un emprunt en novembre 2011 se serait échelonné sur 21 ans, soit 1 an de plus.

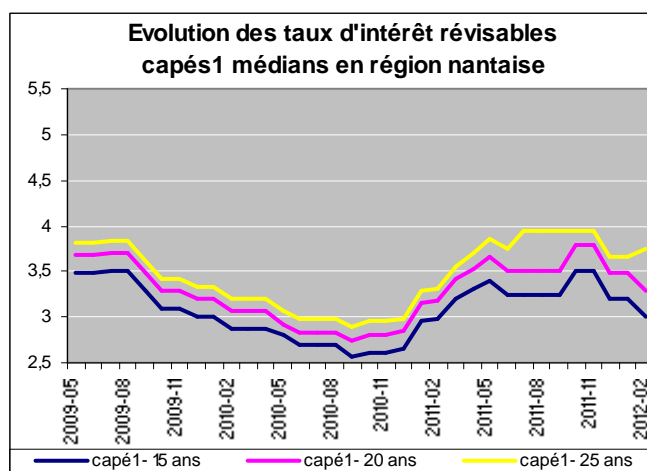
En février 2012, le taux d'intérêt médian en variable capé1 (qui ne peut augmenter et baisser de plus de 1 point) est de 3,01 % sur 15 ans, 3,29 % sur 20 ans et 3,75 % sur 25 ans en région nantaise. Les taux variables capés 1 sont donc inférieurs de 0,25 à 0,45 point aux taux fixes. Comparés à novembre 2011, ces taux ont baissé de 0,5 point pour une durée de 15 ou 20 ans, mais n'ont diminué que de 0,2 points pour les emprunts sur 25 ans.

Les taux variables ont des évolutions proches des taux fixes. Sur les 3 derniers mois, on note néanmoins une baisse des taux variables plus prononcée sur les taux fixes pour les durées de 15 et 20 ans (-0,5 contre -0,35 point) ; elle est en revanche identique sur 25 ans (-0,2 point).

Pour un prêt de 150 000 € avec une mensualité de 885 €, le taux fixe engendre une durée de 20 ans. Pour un taux variable capé1, cette durée se situera entre 17 ans 4 mois et 21 ans 6 mois selon l'évolution des taux d'intérêts.



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



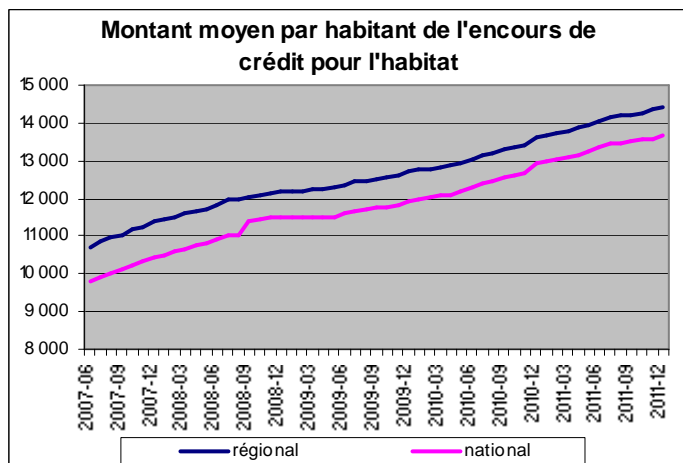
Source : Meilleur-taux.com / DREAL Pays de la Loire

L'endettement des ménages : le poids de l'endettement lié à l'habitat a progressé de 6 % en un an et représente dorénavant 57,9 % des encours de crédits contractés

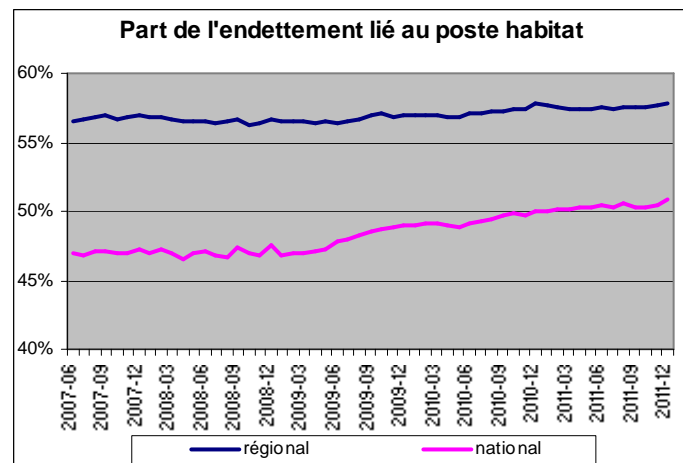
Le poids des encours de crédit destinés à l'habitat en Pays de la Loire est de 51,08 milliards d'euros en décembre 2011. Rapporté à la population ligérienne, l'endettement par habitant est de 14 439 € dans la région contre 13 656 € au niveau national. Cet écart de 5,7 % s'explique en partie par le fort 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 6 % contre 5,6 % France entière.

En décembre 2011, la part des encours de crédit destinés à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 57,9 % en Pays de la Loire. Cette part est en progression de 0,1 point par rapport au mois de décembre 2010.

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 50,8 %. L'écart entre la région et France entière tend néanmoins à se réduire, il était de 9,7 points il y a 4 ans et il n'est plus que de 7,1 points.



Source : Banque de France / DREAL Pays de la Loire



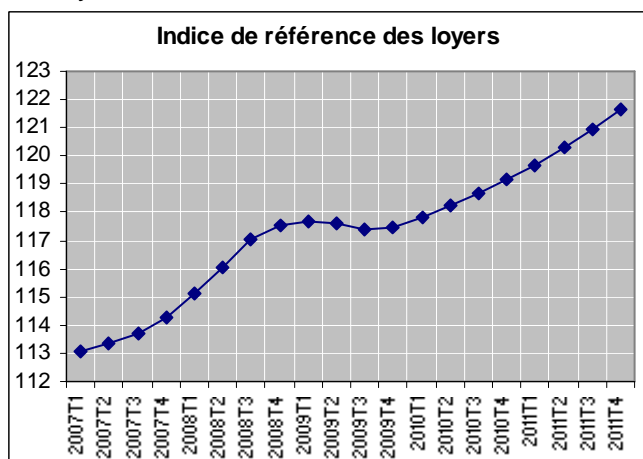
Source : Banque de France / DREAL Pays de la Loire

Indices de prix nationaux

Les indices nationaux de revalorisation des loyers : une progression annuelle de 2,1 % pour l'indicateur de référence des loyers et 2,9 % pour l'indice des loyers commerciaux

Au 4^{ème} trimestre 2011, l'indicateur de référence des loyers s'établit à 121,68 points soit une progression de 2,1 % en un an. Cette évolution est la plus élevée depuis les 2,2 % observés au 1^{er} trimestre 2009.

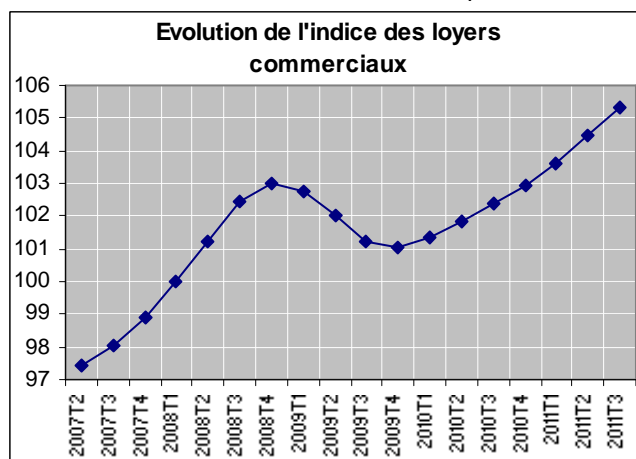
Cet indice se substitue depuis le 1^{er} janvier 2006, à l'indice du coût de la construction (ICC) pour la révision des loyers du parc privé. Il peut s'appliquer aux baux en cours, à l'initiative du bailleur, si une clause du contrat de location le mentionne. La date d'application est alors celle indiquée 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 3^{ème} trimestre 2011 l'indice des loyers commerciaux s'établit à 105,31 points, soit une progression de 2,9 % en 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 %.

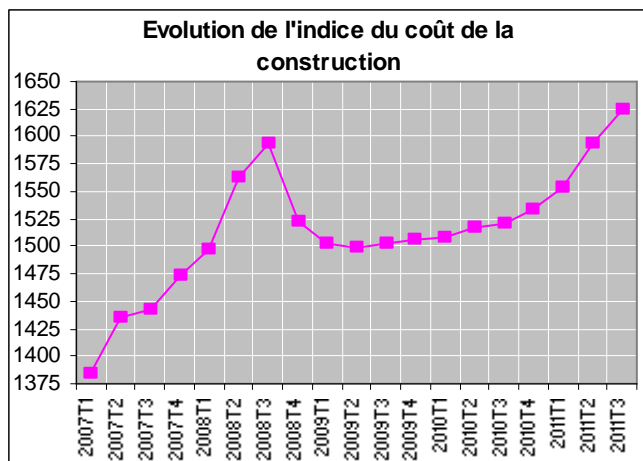


Source : INSEE - MEDDTL / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1^{er} trimestre 2008)

Les indices nationaux de prix : une forte progression des prix au 3^{ème} trimestre 2011 pour le neuf (+6,8 % sur un an), comme pour les travaux d'entretien – amélioration (+2,1 % sur un an)

L'indice du coût de la construction atteint 1 624 points au 3^{ème} trimestre 2011, soit une hausse de 1,9 % par rapport au trimestre précédent. La progression annuelle est de 6,8 % soit l'augmentation la plus forte depuis celle observée au 3^{ème} trimestre 2008.

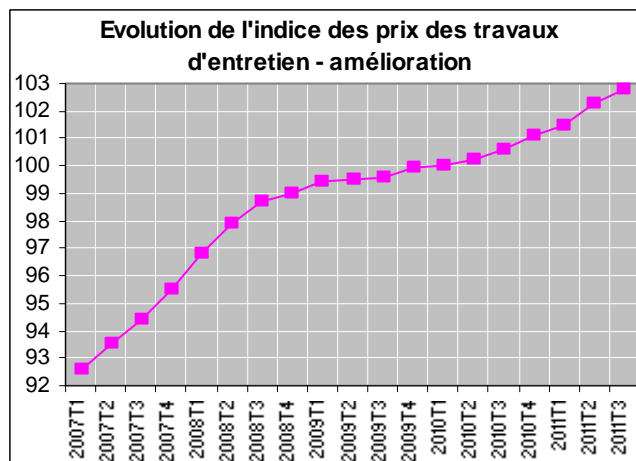
Cet indice permet de suivre l'évolution des prix des marchés de construction des logements neufs. Il est fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le 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 102,75 points au 3^{ème} trimestre 2011. La progression corrigée des variations saisonnières est de 0,5 % par rapport au trimestre précédent ; elle atteint 2,1 % 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	2011T4	696	3,5%	-15,8%	-10,8%
- cessation entreprises de construction	2011T3	115	4,3%	-3,4%	-4,9%
- création entreprises d'activité immobilière	2011T4	254	5,1%	28,3%	9,7%
- cessation entreprises d'activité immobilière	2011T3	21	7,4%	0,0%	-11,8%
Emploi					
- demandeurs d'emploi, secteur de la construction	2011T4	17 706	non disponible	5,7%	
- demandeurs d'emploi, secteur de l'activité immobilière	2011T4	1 300	disponible	2,0%	
Activité					
- production de béton prêt à l'emploi (en milliers de m3)	janv-12	215	7,4%	5,7%	7,9%
- production de granulats (en milliers de tonnes)	déc-11	2 200	10,7%	25,8%	0,1%
- mise en vente de logements collectifs	2011T4	1 346	5,9%	-6,4%	11,0%
- ventes de logements collectifs	2011T4	1 680	5,6%	10,7%	-10,3%
- nombre de logements autorisés	fev-11 - janv-12	33 341	6,2%	non disponible	
- nombre de logements commencés	fev-11 - janv-12	32 632	7,7%	non disponible	
- surface de locaux autorisés (en millier de m²)	fev-11 - janv-12	2 570	7,1%	non disponible	
- surface de locaux commencés (en millier de m²)	fev-11 - janv-12	2 275	8,2%	non disponible	
Les aides à la construction ou rénovation de logements					
- nombre de PTZ+	2011T3	5 830	7,1%	49,6%	14,4%
- nombre d'éco-PTZ	2011T3	786	8,8%	-53,0%	-44,7%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	mar-11 - fev-12	3 312	4,8%		-31,4%
- nombre de financement de logements sociaux	jan-11 - dec-11	6 027	4,5%		-13,7%
Le financement du logement					
- taux d'intérêt fixe sur 20 ans	févr-12	3,70%		-0,2 point	
- encours de crédit pour l'habitat (en millions d'euros)	déc-11	51 085	6,0%	6,0%	
Indices de prix nationaux					
- indice de référence des loyers	2011T4	121,68		2,1%	
- indice des loyers commerciaux	2011T3	105,31		2,9%	
- indice du coût de la construction	2011T3	1 624		6,8%	
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2011T3	102,28		2,1%	

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 : juin 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