

Hiver 2012 : la dégradation de l'activité et de l'emploi se poursuit ... en revanche des taux d'intérêt toujours plus bas

Au 4^{ème} trimestre 2012, on observe une hausse de 11 % des créations d'entreprises dans le secteur de la construction sous l'impulsion des auto-entreprises (+ 23 %) et malgré le repli des autres entreprises (-9 %). Dans le secteur des activités immobilières on note un recul de 17 %.

La dégradation du marché du travail s'accroît. Fin décembre 2012, les demandeurs d'emploi dans les métiers de la construction ont progressé de 11,2 % sur un an et ceux des activités immobilières de 14,1 %. Les demandeurs âgés de plus de 50 ans sont plus spécifiquement touchés (+15,2 %).

Si l'extraction de granulats résiste (-0,7 %), le reste de l'activité est très morose au 4^{ème} trimestre 2012. On note ainsi un repli de 9 % de la production de béton prêt à l'emploi. Les mises en chantier de logements chutent de 32 % pour un recul de 28 % pour l'année 2012. Les autorisations se contractent de 24 % (-9 % sur 2012) en impactant plus particulièrement le collectif. La commercialisation de logements neufs traverse également une période délicate avec un repli des ventes de 30 % dans le collectif (- 21 % sur 2012), même si le nombre de mises en vente reste stable au 4^{ème} trimestre comme pour l'ensemble de l'année 2012. En décembre 2012, l'encours de logements proposé à la vente est très élevé et en progression de 55 % dans le collectif sur un an.

La réforme du prêt à taux zéro en 2012 (exclusion des logements anciens et rétablissement des conditions de ressources) a fortement impacté le nombre de prêts délivrés qui a été divisé par 4 à 5 en un an. De mars 2012 à février 2013, 3563 logements ont été aidés dans la région pour une amélioration de l'habitat (+8 % en année glissante). De février 2012 à janvier 2013, 6 435 nouveaux logements sociaux ont été financés (+6 % en année glissante).

Les taux d'intérêt poursuivent leur baisse à un niveau historiquement bas. En février 2012, les taux fixes enregistrent un nouveau repli annuel de 0.7 à 0.85 point selon la durée du prêt. Pour un prêt de 150 000 € sur 20 ans, le montant de la mensualité a ainsi baissé de 6 % en 1 an !

Appareil productif

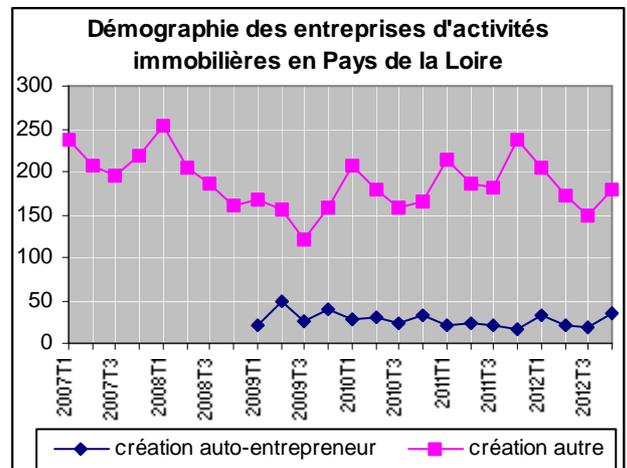
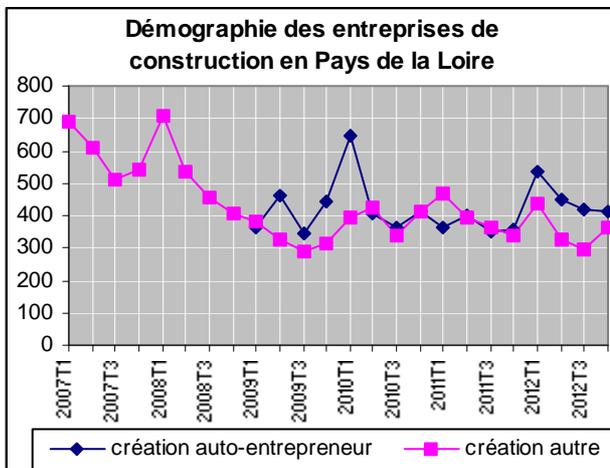
Démographie des entreprises : hausse des créations au 4^{ème} trimestre 2012 dans le secteur de la construction grâce aux auto-entreprises ; baisse dans le secteur de l'activité immobilière

De janvier 2012 à décembre 2012, 3 236 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction, ce chiffre est en hausse (+6,6 %) sur un an. Pour le seul 4^{ème} trimestre 2012 on compte 772 créations, soit 10,9 % de plus qu'au 4^{ème} trimestre 2011, mais cette progression émane uniquement des créations d'auto-entreprises qui progressent de 23 % alors que dans le même temps, les autres créations accusent un recul de 9,2 %. En 2012, 56,1 % des créations du secteur concernent une auto-entreprise, contre 48,5 % un an plus tôt.

Sur 12 mois, la région des Pays de la Loire concentre 3,8 % des créations nationales d'entreprises du secteur de la construction.

De janvier 2012 à décembre 2012, 809 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, ce chiffre est en baisse de 10,4 % en année glissante. Pour le seul 4^{ème} trimestre 2012, la situation est tout aussi mal orientée avec un recul de 16,5 % par rapport au même trimestre de 2011. Sur 12 mois, 13,1 % des créations ont pour origine une auto-entreprise. Cette part est en forte progression sous l'impulsion des créations de ce 4^{ème} trimestre 2012 et se rapproche à 1,2 point du niveau national.

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 : une forte progression des demandeurs d'emploi pour les métiers de la construction (+11,2 % sur un an), encore plus marquée pour ceux de l'activité immobilière (+14,1 % sur un an)

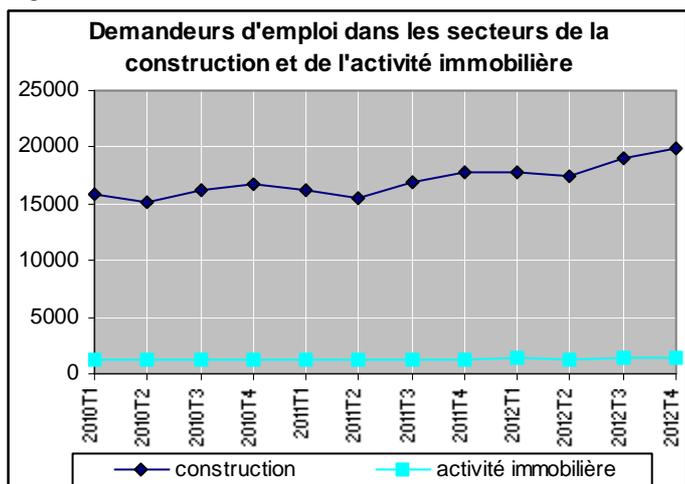
A la fin du 4^{ème} trimestre 2012, Pôle Emploi a recensé en Pays de la Loire 19 858 demandeurs d'emploi ayant travaillé antérieurement dans le secteur de la construction (recouvrant des métiers différents : maçons, architectes, mais aussi employés administratifs ...). En glissement annuel, la progression est très marquée et s'établit à +12,2 %. Ce trimestre, le secteur de la construction concentre ainsi 7,6 % des demandeurs d'emploi de la région.

Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 1 432 demandeurs d'emploi à la fin du 4^{ème} trimestre 2012. Ce chiffre est en forte hausse de 10,2 % 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 (22 947 personnes fin décembre 2012 soit 8,8 % des demandeurs) est en progression de 11,2 % sur un an. Cette détérioration confirme les mauvais chiffres observés depuis un an et tranche avec le début de l'année 2011 qui avait vu le nombre de demandeurs d'emplois reculer.

Les métiers du gros œuvre enregistrent 6 172 demandeurs (+10,5 % sur un an), les métiers du second œuvre 11 982 demandeurs (+11,2 %) et les autres métiers de la construction 4 793 demandeurs (+12,0 %).

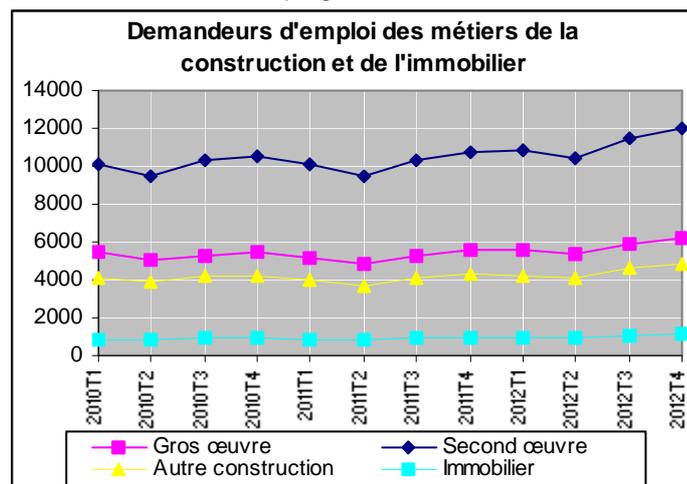
Les métiers de l'immobilier connaissent également une forte dégradation de l'emploi : 1 120 demandeurs d'emploi fin décembre 2012, soit une progression de 14,1 % sur un an.



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

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

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



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

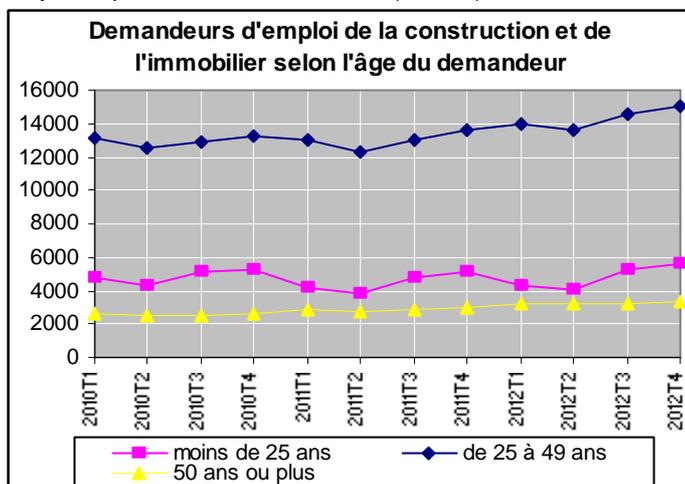
Le marché du travail se dégrade plus fortement pour les plus de 50 ans ; après avoir mieux résisté sur le début de l'année, les demandeurs de 12 à 23 mois sont les plus touchés au 4^{ème} trimestre 2012

A la fin du 4^{ème} trimestre 2012, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, près du quart (23,4 %) concerne des jeunes de moins de 25 ans. 14,1 % des demandeurs d'emploi sont âgés de 50 ans ou plus et la majorité (62,6 %) 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 15,2 %. La dégradation est dans la moyenne pour les 25-49 ans (+11,0 %) et légèrement sous la moyenne pour les moins de 25 ans (+9,9 %).

A la fin du 4^{ème} trimestre 2012, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, les 2/3 sont à la recherche d'un travail depuis moins de 12 mois. 18,4 % sont demandeurs depuis 12 à 23 mois et 15,6 % effectuent des recherches depuis 24 mois et plus.

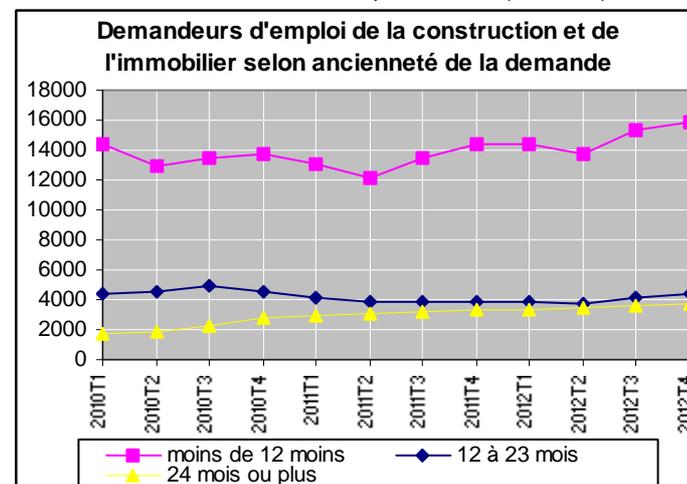
En un an, la part des demandeurs de moins de 12 mois a progressé de 10,3 % et celle des demandeurs de longue période de 12,1 %. La part des demandeurs de 12 à 23 mois connaît en revanche une hausse plus élevée (+14,3 %).



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

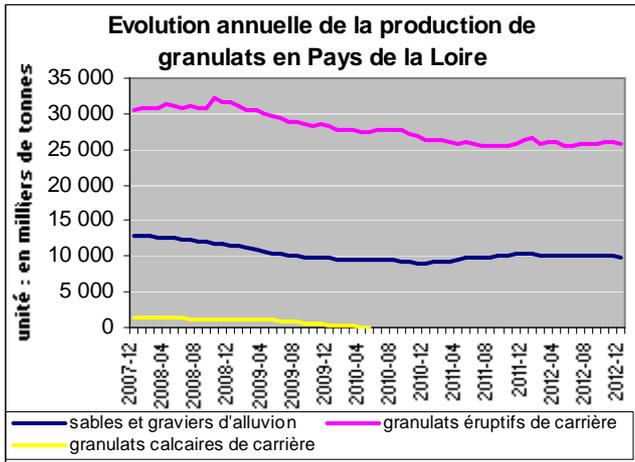
Activité

Production de matériaux de construction : une extraction de granulats en léger repli mais toujours 10,6% de la production nationale, un repli de 9 % de la production de béton prêt à l'emploi au 4^{ème} trimestre 2012

Au 4^{ème} trimestre 2012, 8 870 milliers de tonnes de granulats ont été extraits en Pays de la Loire, en léger repli de 0,7 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2011.

Sur 12 mois, 35 650 milliers de tonnes ont été produits dans la région : 25 720 milliers de tonnes de granulats éruptifs de carrière et 9 930 milliers de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Ce volume des extractions est en recul de 2,9 %, pour une baisse de 4,9 % au niveau national.

Sur les 12 derniers mois, la contribution de la région à la production nationale de granulats est de 10,6 % contre 10,4 % un an plus tôt. La part annuelle est de 25,6 % pour les granulats éruptifs de carrière et de 7,1 % pour les sables et graviers d'alluvion.

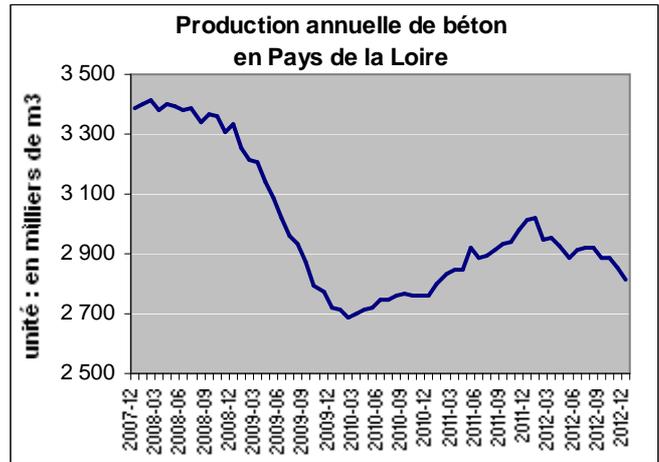


Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

Au 4^{ème} trimestre 2012, 668 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 4^{ème} trimestre 2011, on note un recul marqué de 9,2 % au niveau régional, qui est légèrement supérieur à celui observé au plan national (-3,2 %).

De janvier 2012 à décembre 2012, ce sont 2 816 milliers de m³ de béton qui ont été fabriqués. Ce volume représente une évolution orientée à la baisse de 6,5 % en année glissante malgré un été dynamique.

Au cours des 12 derniers mois, la région a concentré 7,3 % de la production nationale de béton prêt à l'emploi, un niveau relativement stable depuis 2 ans.



Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

Commercialisation des logements neufs : les mises en vente se maintiennent au 4^{ème} trimestre 2012, mais la dégradation des réservations se poursuit et engendre un niveau d'encours très élevé

On enregistre 222 mises en vente dans l'individuel au 4^{ème} trimestre 2012. Sur douze mois, 792 maisons ont été mises en vente, soit un repli de 6 % en année glissante. Ce recul est similaire à celui observé au plan national (-5 %).

Dans l'individuel, les réservations affichent une contraction de 39 % en 2012 avec seulement 485 ventes, niveau le plus faible observé depuis plus de 10 ans. Ce recul est plus prononcé que les -18 % observés nationalement.

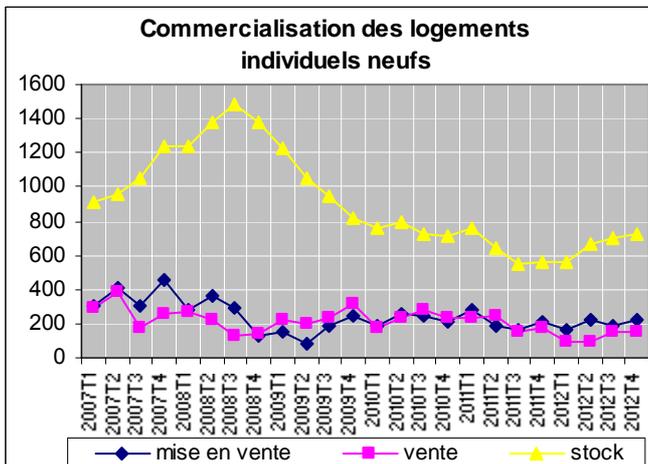
L'encours est de 724 maisons fin décembre 2012, en hausse de 30 % sur un an contre +17 % au plan national.

L'investissement locatif total est de 55 % en 2012, en léger repli comparé aux 59 % observés en 2011, en lien avec la réduction des avantages du dispositif Scellier en 2012.

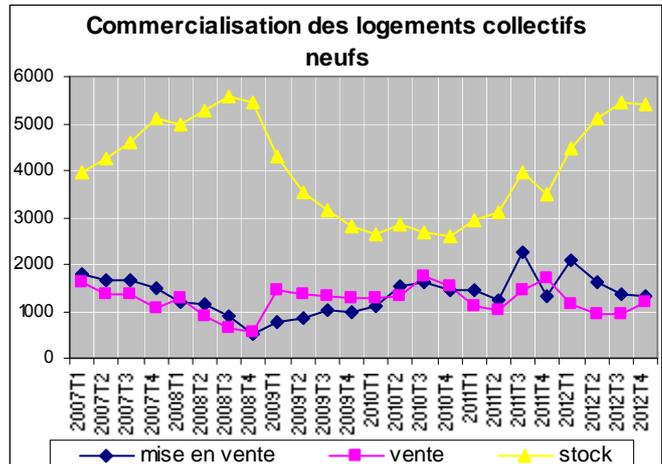
La région enregistre 1 333 mises en vente dans le collectif ce trimestre, un chiffre stable comparé au 4^{ème} trimestre 2011, alors que l'on note une dégradation de 35 % au niveau national. Sur 12 mois, le nombre de mises en vente est également stable (+1 %) avec 6 373 logements et dénote avec le repli national de 12 %.

Avec 1 171 ventes enregistrées ce trimestre, le nombre de réservations dans le collectif est en repli de 30 % comparé au 4^{ème} trimestre 2011. En 2012, 4 154 ventes ont été réalisées, un recul de 21 % qui est proche de la moyenne nationale (-18 %).

L'encours est de 5 422 appartements fin décembre 2012 : 55 % de plus en un an, contre +24 % au plan national.



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

Construction de logements : un fort repli des autorisations (-24 %) comme des mises en chantier (-32 %) au 4^{ème} trimestre 2012 avec des reculs proches de 40 % dans le collectif

Au 4^{ème} trimestre 2012, 7 339 logements ont été autorisés. Il s'agit d'un repli de 24,2 % comparé au 4^{ème} trimestre 2011, et tiré ce trimestre par la chute dans le collectif. Sur 12 mois, on enregistre ainsi 30 857 autorisations, un chiffre en repli de 8,7 % sur un an qui est proche du recul national et s'explique part la baisse du collectif (-14 %).

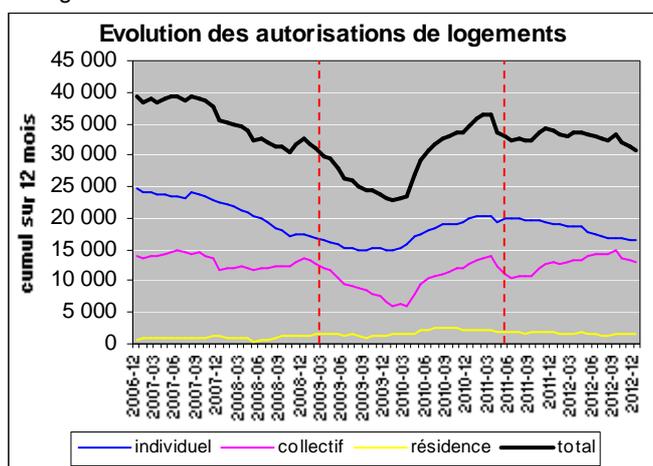
La région concentre 6,2 % des autorisations de logements délivrées en France en 2012.

Les autorisations annuelles se déclinent en 53 % de logements individuels, 42 % de logements collectifs et 5 % de logements en résidence.

On dénombre 6 722 logements mis en chantier au 4^{ème} trimestre 2012. Comparé au 4^{ème} trimestre 2011, ce niveau affiche un net repli de 32 % légèrement plus prononcé que les -28 % observés au niveau national. En cumul annuel, les mises en chantier reculent de 28 % pour s'établir à 23 809 logements avec un repli de 20 % pour l'individuel et de 39 % pour le collectif.

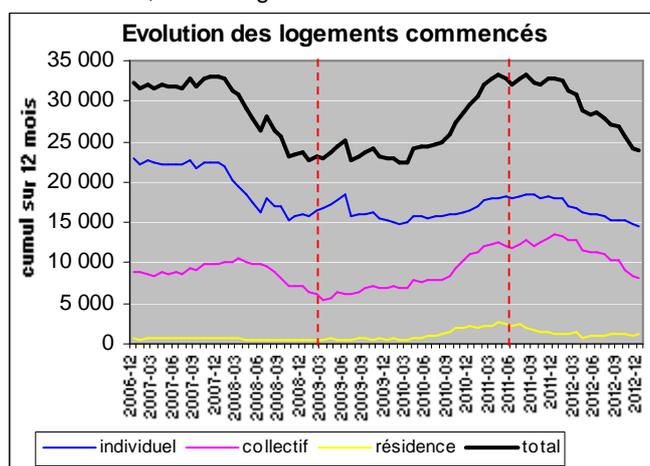
La région concentre 6,9 % des logements commencés en France entre janvier 2012 et décembre 2012.

Parmi les mises en chantier annuelles, on comptabilise 60,7 % de logements individuels, 34,7 % de logements collectifs et 4,7 % de logements en résidence.



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

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



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

Construction de locaux : le passage au 1^{er} mars 2012 de la SHON à la surface de plancher empêche une analyse en évolution. Le poids de la région dans l'activité nationale est de 7,7 % au 4^{ème} trimestre 2012

On dénombre 714,6 milliers de m² de locaux autorisés dans la région au 4^{ème} trimestre 2012. La région concentre ainsi 6,5 % 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. Les ruptures de séries existent pour l'ensemble des locaux mais sont particulièrement marquées pour les locaux agricoles et les entrepôts.

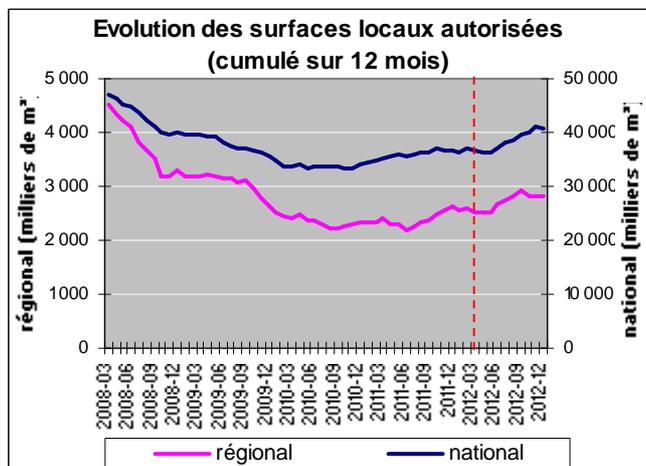
Parmi les surfaces de plancher autorisées ce trimestre, 22 % concernent des locaux agricoles, 18 % des locaux de service public, 17 % des entrepôts, 14 % des locaux de commerce et 12 % des bureaux.

Au 4^{ème} trimestre 2012, 478,8 milliers de m² de locaux ont été commencés dans la région. La région concentre ainsi 7,7 % des surfaces de locaux commencées 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 commencées ce trimestre, 23 % concernent des bâtiments agricoles, 21 % des locaux de service public, 14 % des bâtiments industriels et 13 % des locaux de commerce.

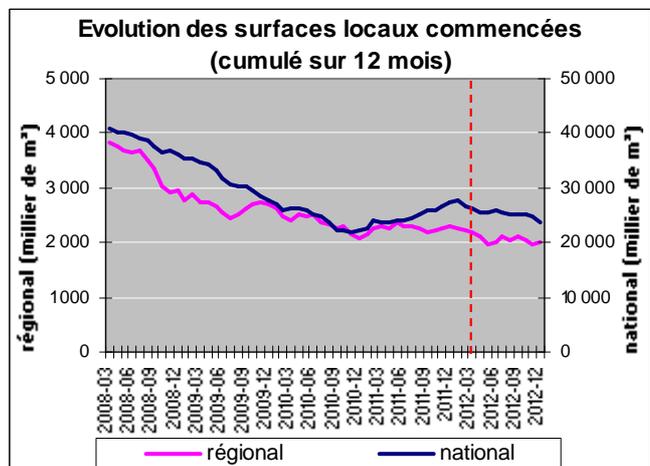
Ce trimestre, la région se démarque par une contribution forte aux surfaces de locaux créées nationalement pour les locaux agricoles (14 %) et les bâtiments industriels (10 %).



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.



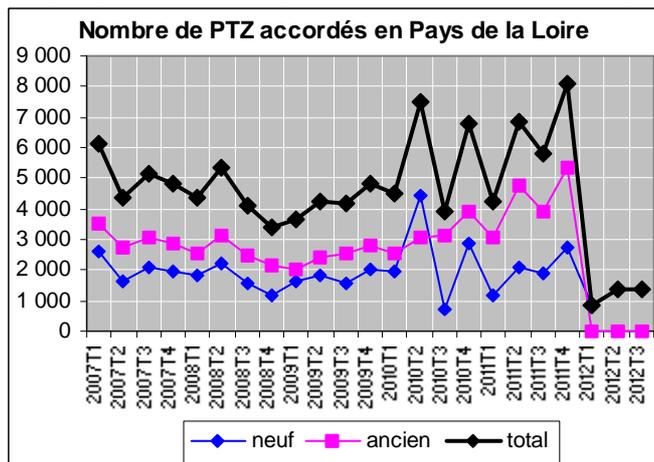
Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

Les aides à la construction ou à la rénovation de logements

Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+) : suite à la nouvelle réglementation 2012, 1 401 PTZ+ délivrés au 3^{ème} trimestre 2012 contre 5 830 au 3^{ème} trimestre 2011

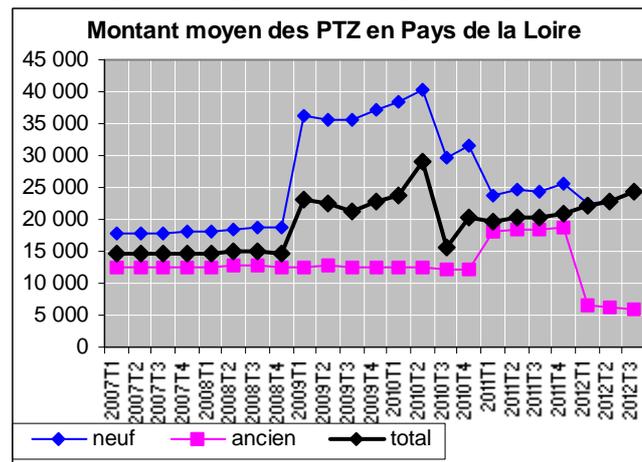
Au 3^{ème} trimestre 2012, le nombre de PTZ+ accordés demeure peu élevé (1 401 PTZ+). Suite à la nouvelle réforme du dispositif au 1^{er} janvier 2012 (exclusion des logements anciens – rétablissement de conditions de ressources), le nombre de PTZ+ attribués a fortement chuté pour être divisé par 4 à 5 par rapport aux valeurs de 2011. La région concentre néanmoins 7,8 % des prêts attribués en France ce trimestre, soit la 3^{ème} place régionale pour le nombre de prêts accordés, comme pour le taux par ménage (9,2 PTZ+ pour 10 000 ménages). Avec la nouvelle réglementation, l'intégralité des prêts s'appliquent dorénavant aux logements neufs (à l'exception de quelques ventes de logements sociaux à leur locataire).

Le montant moyen des PTZ+ pour les logements neufs est relativement stable entre le 3^{ème} trimestre 2011 et le 3^{ème} trimestre 2012 malgré la révision à la baisse des quotités servant au calcul des montants prêtés. Par ailleurs, la part des aides dans l'ancien étant dorénavant anecdotique, le montant total moyen des aides progresse à 24 253 € contre 20 292 € un an auparavant (+20 %). Ce montant est inférieur de 27 % au montant moyen national. Le montant du PTZ+ est de 40 145 € pour les acquisitions dans le neuf avec label BBC et 18 430 € sans label BBC. Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ ce trimestre est de 168 689 €, le taux de couverture du PTZ+ est par conséquent de 14,4% pour la région.



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

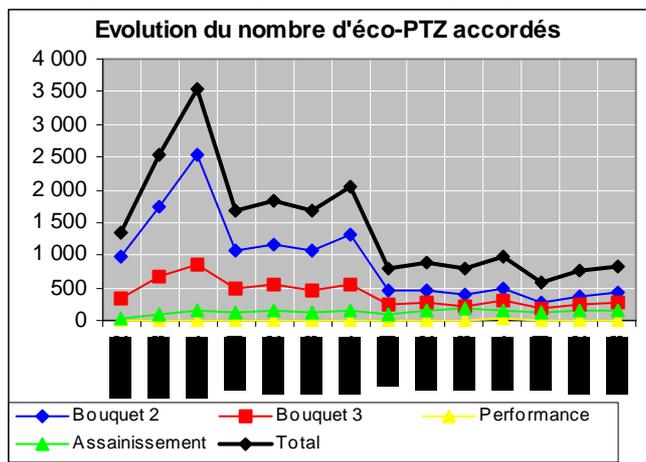


Source : SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

Prêt écologique à Taux Zéro (éco-PTZ) : 838 éco-PTZ accordés au 3^{ème} trimestre 2012, soit 6,6 % de plus qu'au 3^{ème} trimestre 2011 et 10,7 % des aides accordées au plan national

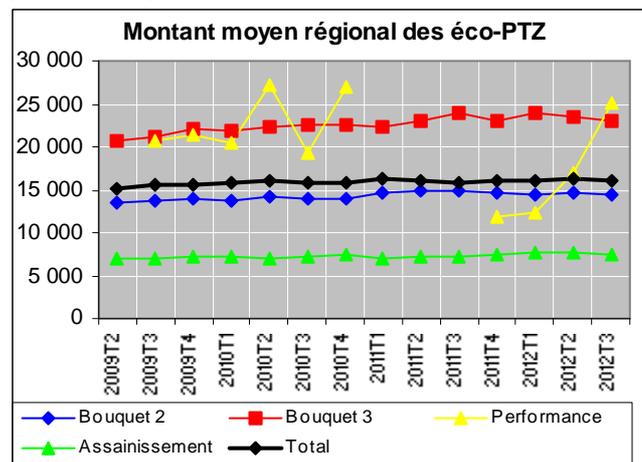
Au 3^{ème} trimestre 2012, le nombre d'éco-PTZ délivrés dans la région est de 838 soit 10,7 % des prêts nationaux (7 856) accordés ce trimestre. Il s'agit du second trimestre de progression suite au niveau plancher observé au 1^{er} trimestre 2012. En Pays de la Loire, la hausse par rapport au 3^{ème} trimestre 2011 est ainsi de 6,6 %. Sur les 12 derniers mois, 3 162 éco-PTZ ont été accordés dans la région, soit 9,8 % des prêts écologiques accordés en France. Ceci représente une résidence principale aidée sur 496 dans la région, contre 1 sur 850 pour la France entière, soit la deuxième place derrière la Bretagne. Depuis la création de l'éco-PTZ en avril 2009, on dénombre 20 267 prêts dans la région (1 résidence principale sur 77).

Le montant moyen des éco-prêts accordés dans la région est assez stable au fil du temps et s'établit à 16 108 € au 3^{ème} trimestre 2012. Sur douze mois, la moyenne est de 16 070 €, soit 5,8 % de moins que les 17 059 € observés au niveau national. L'éco-PTZ couvre environ 88 % du montant des travaux engagés. Des écarts importants sont observés selon les opérations réalisées, de 7 519 € pour un assainissement non collectif, à 23 326 € 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

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€.



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

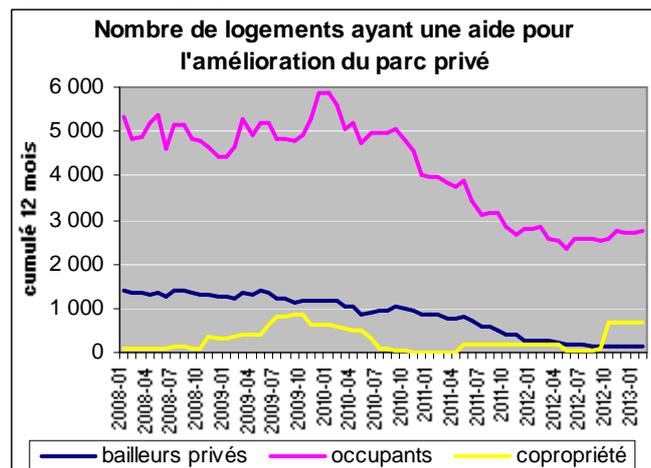
Amélioration du parc privé : sur un an, 3 563 logements aidés pour un montant moyen de 3 283 €

De mars 2012 à février 2013, 138 logements propriétaires bailleurs, 2 756 logements propriétaires occupants et 669 logements en copropriétés ont été financés, soit un total de 3 563 logements aidés.

Sur 12 mois, le nombre de logements aidés est en progrès de 7,6 % grâce à une hausse de 247 % des copropriétés et malgré un repli de 53 % des propriétaires bailleurs.

Sur 12 mois, la région concentre 2,3 % des logements français aidés pour des propriétaires bailleurs, 7,7 % des propriétaires occupants et 3,3 % des copropriétés.

Pour l'année 2013, l'objectif est de financer la rénovation de 4 165 logements en Pays de la Loire. Cette cible inclut 3 715 propriétaires occupants, 450 bailleurs privés et aucun logement en co-propriété.

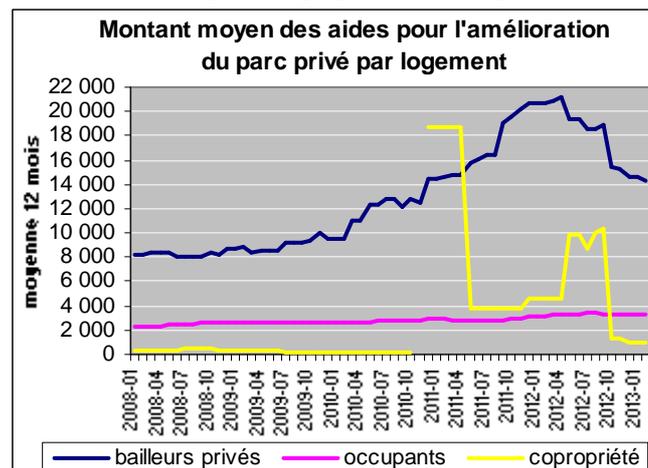


Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

De mars 2012 à février 2013, le montant moyen des aides attribuées aux bailleurs privés est de 14 347 € par logement (32 % des travaux engagés). Ce montant est de 3 283 € (28 % des travaux) pour les propriétaires occupants et 1 001 € (33% des travaux) pour les copropriétés. Ces montants régionaux, qui sont liés au coût des travaux, sont en repli de 31 % sur un an pour les bailleurs privés et en hausse de 7 % pour les propriétaires occupants.

Sur les 12 derniers mois, la dotation globale a été de plus de 11,7 millions d'euros et 77 % des aides ont été alloués à des propriétaires occupants.

Pour l'année 2013, la dotation financière allouée pour la rénovation du parc privé est de 23,5 millions d'euros avec une cible de 60 % pour les propriétaires occupants.



Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

Logement locatif social : 6 435 logements sociaux financés de février 2012 à janvier 2013, un nombre dans la moyenne des 4 dernières années, mais avec une part très élevée de financements PLAI

De février 2012 à janvier 2013, 6 435 nouveaux logements sociaux ont été financés dans la région, contre 6 027 sur les 12 mois précédents. Il s'agit d'une hausse de 6,8 % qui est dans la moyenne des 4 dernières années. La contribution de la région aux nouveaux financements nationaux est en progression sur un an et s'établit à 6,3 %.

Parmi ces aides, 24 % concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes, taux le plus élevé observé depuis 4 ans. 49 % des aides sont des prêts locatifs à usage social (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 27 % restant sont des prêts locatifs sociaux (PLS) qui correspondent à des niveaux de ressources et loyers supérieurs au PLUS.

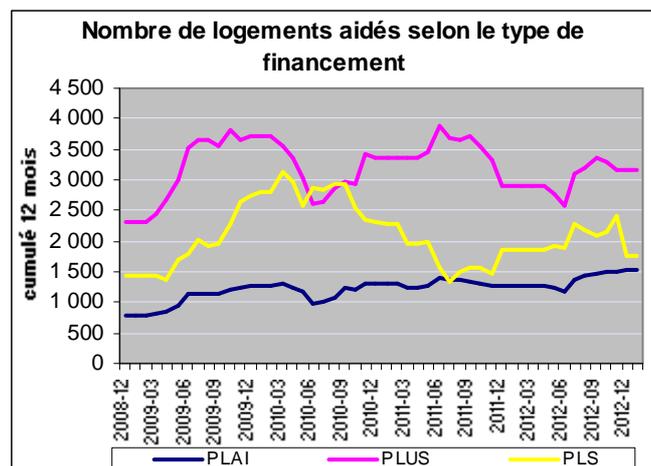
Pour l'année 2013, les objectifs fixés à la région des Pays de la Loire sont de financer 6 765 logements sociaux : 1 440 PLAI, 3 660 PLUS et 1 965 PLS.

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

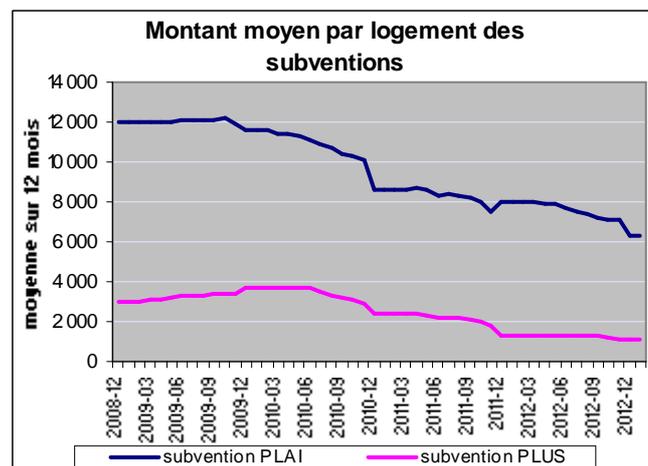
De février 2012 à janvier 2013, le montant des aides directes a été de 13,1 millions d'euros. Le montant moyen est de 2 797 € : 6 335 € pour un PLAI et 1 077 € pour un PLUS. Ces montants reculent de 21 % et 19 % sur un an.

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 2013, la dotation financière allouée pour la réalisation de logements sociaux (PLAI et PLUS) en Pays de la Loire est de 14,22 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 : des taux d'intérêt toujours plus bas à un niveau historique avec un repli annuel des taux de 0,7 à 0,85 point selon la durée du prêt

En février 2013, les taux d'intérêt fixes médians pratiqués en région nantaise sont de 2,8 % pour les prêts immobiliers sur 15 ans, 3 % pour une durée de 20 ans et 3,15 % sur 25 ans. Ces taux sont en repli annuel de 0,7 point pour les prêts sur 20 ans et de 0,85 point sur 25 ans. Cette nouvelle baisse permet d'atteindre des valeurs historiquement basses, inférieures aux plus bas niveaux observés en 2010. Hors frais d'assurance, un prêt de 150 000 € sur 20 ans induit une mensualité de 832 € en février 2013.

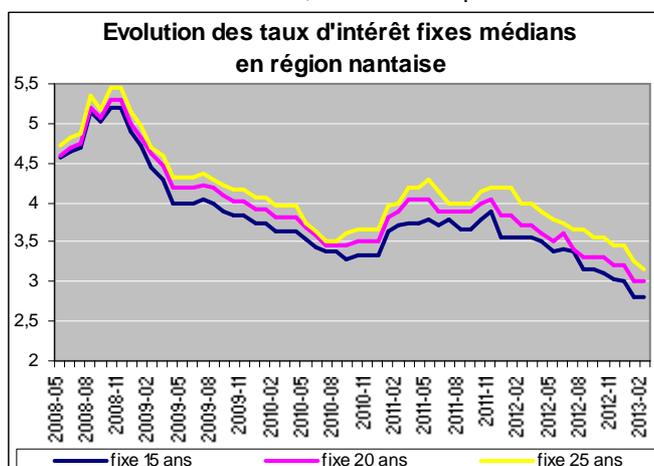
Avec les taux pratiqués un an plus tôt en février 2012, cette mensualité aurait été de 885 €, soit 53 € (6 %) de plus. Vu autrement, un an plus tôt, pour un même coût de crédit (mensualité de 832 €), il n'était possible d'emprunter que 141 000 € soit 9 000 € de moins sur 20 ans. De la même manière, pour un montant emprunté (150 000 €) et une mensualité identique (832 €), un emprunt en février 2012 se serait échelonné sur 22 ans, soit 2 ans de plus.

En février 2013, le taux d'intérêt médian en variable capé1 (qui ne peut augmenter et baisser de plus de 1 point) est de 2,07 % sur 15 ans, 2,64 % sur 20 ans et 3,21 % sur 25 ans en région nantaise.

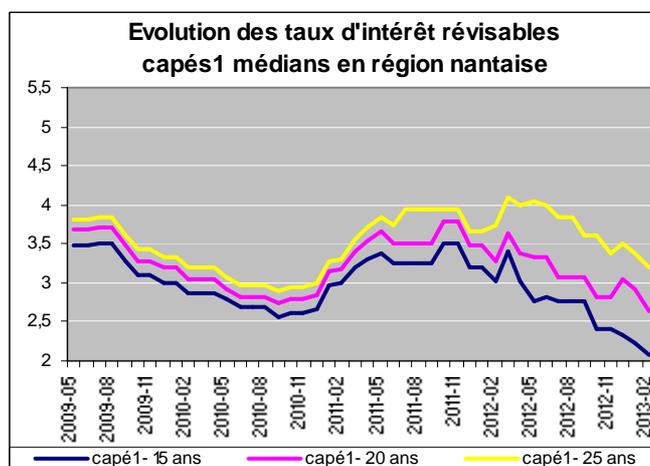
Si les taux variables ont eu des évolutions proches des taux fixes ces dernières années, on observe des différences marquées ces 12 derniers mois selon la durée du prêt.

Comparés aux taux observés un an auparavant, les taux variables capés 1 en février 2013 sont ainsi inférieurs de plus de 0,94 point sur 15 ans, inférieurs de 0,65 point sur 20 ans ... et inférieurs de seulement 0,54 point sur 25 ans. Sur 25 ans, les taux capés 1 sont ainsi actuellement supérieurs aux taux fixes, ce qui limite leur attrait !

Pour un prêt de 150 000 € avec une mensualité de 832 €, le taux fixe engendre une durée de 20 ans. Pour un taux variable capé1, cette durée se situera entre 17 ans 6 mois et 21 ans 6 mois selon l'évolution des taux d'intérêts.



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



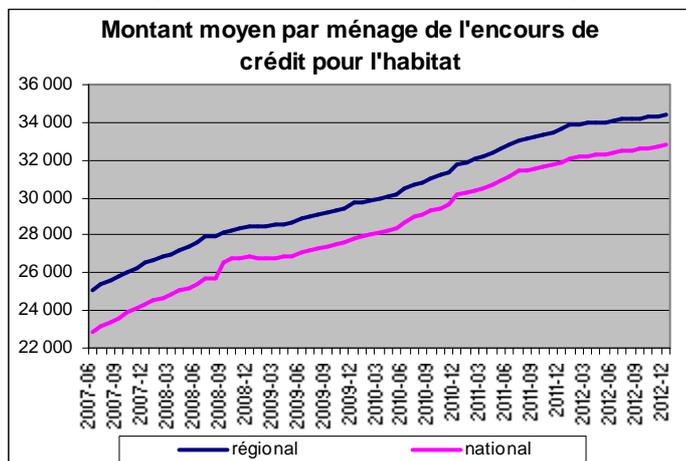
Source : Meilleur-taux.com / DREAL Pays de la Loire

L'endettement des ménages : le rythme de progression du poids de l'endettement lié à l'habitat ralentit, la hausse est de 2,2 % sur un an et représente dorénavant 57,9 % des encours de crédits contractés

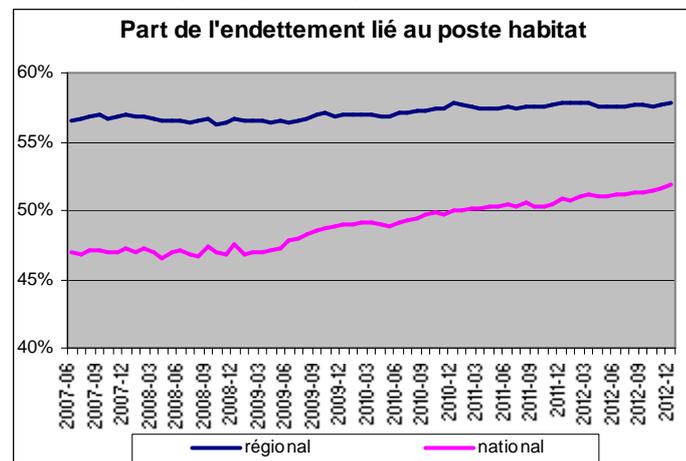
Le poids des encours de crédit destinés à l'habitat en Pays de la Loire est de 52,19 milliards d'euros en décembre 2012. Rapporté au nombre de ménages, l'endettement par ménage est de 34 429 € dans la région contre 32 820 € au niveau national. Cet écart de 4,9 % ne cesse de baisser depuis 6 ans mais s'explique par le dynamisme démographique de la région qui engendre des besoins de logements et investissements. Depuis un an, les encours de crédits pour l'habitat progressent ainsi beaucoup moins vite : 2,2 %, contre 6 % un an plus tôt.

En décembre 2012, 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 assez stable depuis deux 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 51,8 %. L'écart entre la région et France entière tend néanmoins à se réduire, il était de 8,1 points il y a 3 ans et il n'est plus que de 6,1 points.



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



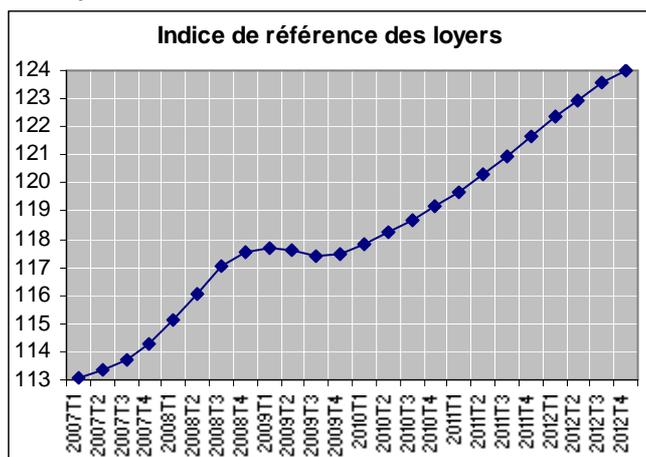
Source : Banque de France / DREAL Pays de la Loire

Indices de prix nationaux

Les indices nationaux de revalorisation des loyers : une progression annuelle forte mais ralentie à 1,9 % pour l'indicateur de référence des loyers et à 2,7 % pour l'indice des loyers commerciaux

Au 4^{ème} trimestre 2012, l'indicateur de référence des loyers s'établit à 123,97 points soit une progression de 1,9 % sur un an. Le rythme de progression trimestriel (0,34%) est le plus faible depuis le 1^{er} trimestre 2010.

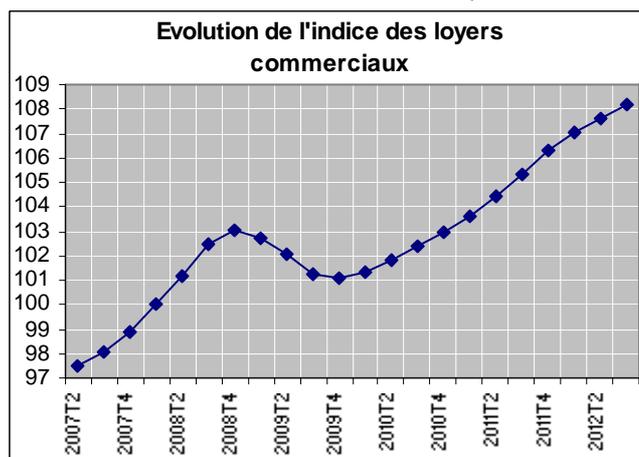
Cet indice se substitue depuis le 1er janvier 2006, à l'indice du coût de la construction (ICC) pour la révision des loyers du parc privé. Il peut s'appliquer aux baux en cours, à l'initiative du bailleur, si une clause du contrat de location le mentionne. La date d'application est alors celle indiquée 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 3^{ème} trimestre 2012 l'indice des loyers commerciaux s'établit à 108,17 points, soit une hausse de 0,48 % comparé au trimestre précédent. Sur un an, la progression est de 2,7 %.

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 %.

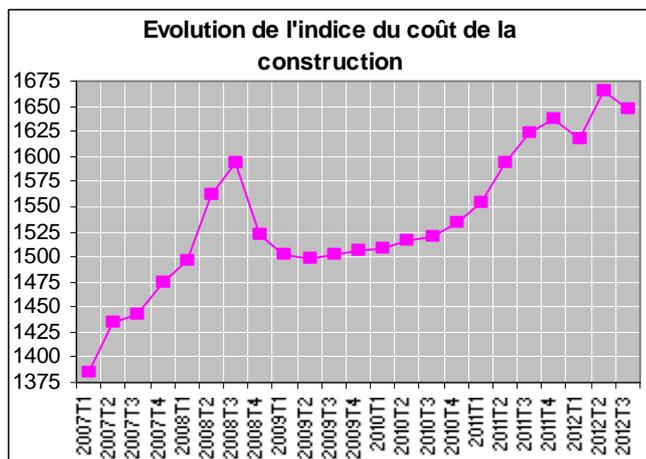


Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1^{er} trimestre 2008)

Les indices nationaux de prix : baisse du coût de la construction de 1,1 % ce trimestre (+1,5 % sur un an), ralentissement de la croissance pour les travaux d'entretien – amélioration (+1,4 % sur un an)

L'indice du coût de la construction s'établit à 1 648 points au 3^{ème} trimestre 2012. Il s'agit d'une baisse de 1,1 % par rapport au trimestre précédent. Malgré cette seconde baisse au cours des 4 derniers trimestres, on note une progression annuelle de 1,5 %.

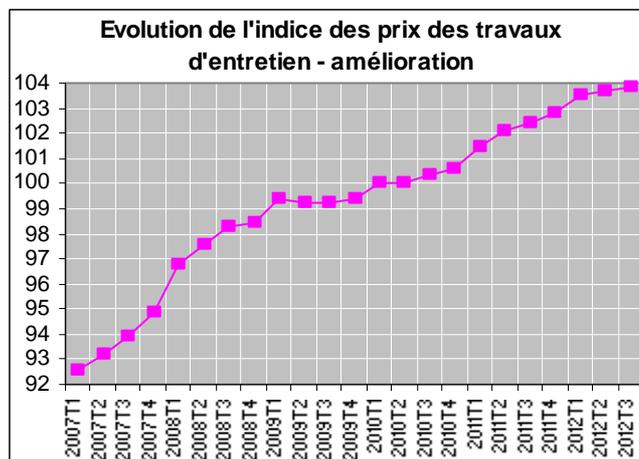
Cet indice permet de suivre l'évolution des prix des marchés de construction des logements neufs. Il est fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le 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 103,859 points au 3^{ème} trimestre 2012. La progression corrigée des variations saisonnières est de 0,2 % comparée au trimestre précédent. La hausse annuelle est de 1,4 %, soit la plus faible progression depuis le 1^{er} trimestre 2010.

Cet indice mesure l'évolution des prix hors taxes pratiqués par les entreprises ou les artisans de la construction, pour leurs travaux d'entretien et d'amélioration des logements. Les évolutions de cet indice reflètent les effets de multiples facteurs tels que les coûts salariaux, le coût des matériaux, la productivité et l'efficacité des entreprises ainsi que les marges pratiquées.



Source : MEDDE / 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	2012T4	772	4,0%	10,9%	6,6%
- création entreprises d'activité immobilière	2012T4	212	5,4%	-16,5%	-10,4%
Emploi					
- demandeurs d'emploi, métiers de la construction	fin T4 2012	22 947	non	11,2%	
- demandeurs d'emploi, métiers de l'activité immobilière	fin T4 2012	1 120	disponible	14,1%	
Activité					
- production de granulat (en milliers de tonnes)	2012T4	8 870	10,6%	-0,7%	-2,9%
- production de béton prêt à l'emploi (en milliers de m3)	2012T4	668	7,0%	-9,2%	-6,5%
- mise en vente de logements collectifs	2012T4	1 333	7,4%	-0,5%	1,1%
- ventes de logements collectifs	2012T4	1 171	5,8%	-30,3%	-20,8%
- nombre de logements autorisés	2012T4	7 339	6,3%	-24,2%	-8,7%
- nombre de logements commencés	2012T4	6 722	7,0%	-31,6%	-27,6%
- surface de locaux autorisés (en millier de m²)	2012T4	714,6	6,5%		
- surface de locaux commencés (en millier de m²)	2012T4	478,8	7,7%		
Les aides à la construction ou rénovation de logements					
- nombre de PTZ+	2012T3	1 401	7,8%	-76,0%	-50,6%
- nombre d'éco-PTZ	2012T3	838	10,7%	6,6%	-29,6%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	mar-12 / fév-13	3 563	5,7%		7,6%
- nombre de financement de logements sociaux	fev-12 / janv-13	6 435	6,3%		6,8%
Le financement du logement					
- taux d'intérêt fixe sur 20 ans	nov-12	3,00%		-0,7 pt	
- encours de crédit pour l'habitat (en millions d'euros)	déc-12	52 193	5,9%	2,2%	
Indices de prix nationaux					
- indice de référence des loyers	2012T4	123,97		0,3%	1,9%
- indice des loyers commerciaux	2012T3	108,17		0,5%	2,7%
- indice du coût de la construction	2012T3	1 648		-1,1%	1,5%
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2012T3	103,86		0,2%	1,4%

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 2013

Rédaction et mise en forme :

Philippe PIROT

philippe.pirotd@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 2013