

## Hiver 2013 : construction et emploi toujours en berne, mais rebond des ventes de logements neufs

service  
connaissance  
des territoires  
et évaluation

Mars 2014

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, on note un recul annuel des créations d'entreprises de 12 % dans le secteur de la construction ; cette baisse émane des seules auto-entreprises qui se contractent de 25 %.

La dégradation du marché du travail se poursuit avec un repli de 2,2 % des emplois salariés (hors chefs d'entreprises et intérim) pour la construction et de 3,1 % dans l'activité immobilière. En décembre 2013, les demandeurs d'emploi dans les métiers de la construction ont progressé de 10,2 % sur un an ; ceux des activités immobilières résistent mieux (+1,3 %).

L'extraction de granulats et le marché du béton prêt à l'emploi présentent une activité en forte progression entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 (respectivement +8,5 % et +14,5 %). Sur l'ensemble de l'année 2013, la progression de ces 2 marchés est plus modérée.

Les mises en chantier trimestrielles de logements de novembre 2013 à janvier 2014 sont en recul de 20 % sur un an, pour un recul de 35 % des autorisations de logements sur la même période. En cumul annuel, le nombre de logements commencés se situe 25 % en deçà de la moyenne décennale.

Côté commercialisation des logements neufs, les mises en ventes dans le collectif sont en recul de 25 % sur le 4<sup>ème</sup> trimestre comme sur l'ensemble de l'année 2013. Les ventes affichent en revanche une progression de 16,5 % ce trimestre qui permet d'obtenir une activité 2013 légèrement supérieure à 2012 ... mais qui reste 10 % en deçà de la moyenne décennale. L'encours de logements proposés à la vente affiche un repli important dans le collectif comme l'individuel après avoir atteint des records. En lien avec la mise en place de la nouvelle réglementation 2013, le nombre de PTZ délivrés a chuté de 37 % entre les 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 et 2013.

Sur 12 mois, le nombre de logements aidés dans le parc privé pour une amélioration de l'habitat et le niveau des dotations progressent fortement. Le nombre de logements sociaux financés augmente de 4,5 % en année glissante avec une hausse du montant des aides de l'Etat.

Les taux d'intérêt demeurent très attractifs et tout particulièrement les taux variables capés 1.

### Appareil productif

#### Démographie des entreprises : un recul des créations dans la construction dû aux seules auto-entreprises ... un repli annuel pour l'activité immobilière malgré un bon 4<sup>ème</sup> trimestre 2013

De janvier 2013 à décembre 2013, 3 002 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction. Ce chiffre est en repli de 7,2 % sur un an. Pour le seul 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, on compte 679 créations, soit 12,0 % de moins qu'au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012. Ce recul émane des créations d'auto-entreprises qui se contractent de 25 %, alors que les autres créations progressent de 2,5 %.

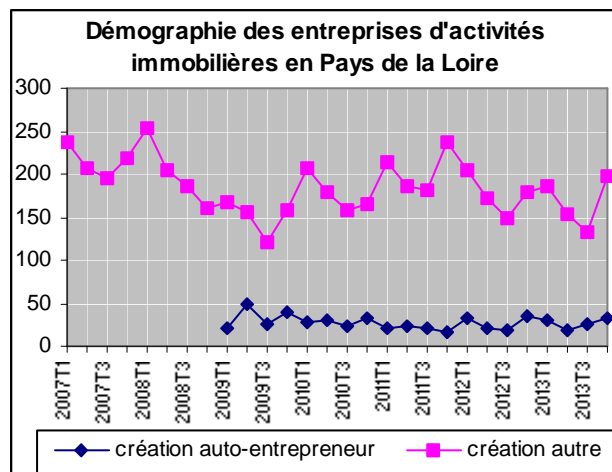
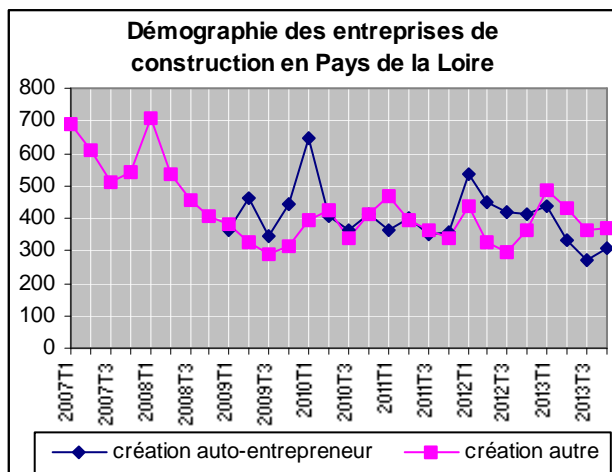
Sur 12 mois, 45 % des créations du secteur concernent une auto-entreprise (11 points de moins en un an), soit 3 points de plus que France entière.

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 2013 à décembre 2013, 779 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, ce chiffre est en baisse de 3,7 % en année glissante. Pour le seul 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, on enregistre 231 créations sur la région, soit une hausse de 9 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

Sur 12 mois, 13,9 % des créations ont pour origine une auto-entreprise. Cette part est en progression de 1 point sur un an, mais demeure inférieure à la moyenne nationale (14,8 %).

Sur 12 mois, la région des Pays de la Loire concentre 5,0 % des créations nationales d'entreprises du secteur des activités immobilières.



Source : INSEE (créations : répertoire Sirene) / DREAL des Pays de la Loire

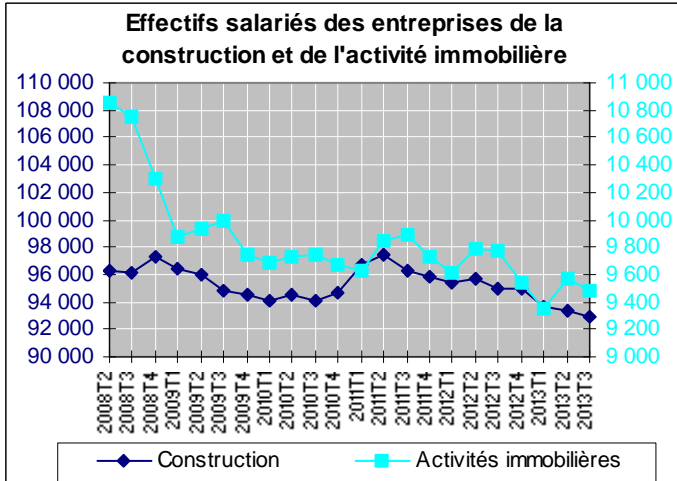
Nomenclature d'activités françaises (NAF), section F pour la construction et section L pour les activités immobilières

# Emploi

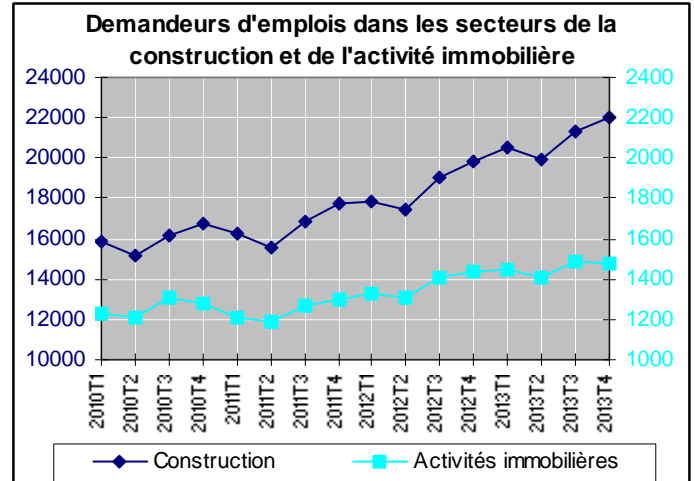
## Marché du travail : le nombre d'emplois salariés recule de 2,2 % sur un an dans le secteur de la construction ; le nombre de demandeurs d'emplois y progresse de 10,7 % sur un an

A la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013, l'Acoss comptabilisait 92 852 **emplois salariés** (hors chefs d'entreprise et intérim) dans le **secteur de la construction**. En glissement annuel, le nombre d'emplois est en repli de 2,2 % dans la région contre -1,8 % au plan national. Le secteur de la construction concentre 9,2 % de l'emploi salarié privé hors agriculture de la région. Dans le **secteur de l'activité immobilière**, on dénombre 9 476 emplois salariés (hors chefs d'entreprise et intérim) fin septembre 2013, soit un repli de 3,1 % en année glissante. Le secteur pèse pour 0,9 % de l'emploi salarié privé. La région concentre 6,4 % des emplois nationaux du secteur de la construction et 4,1 % du secteur de l'activité immobilière.

A la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, Pôle Emploi a recensé en Pays de la Loire 21 973 **demandeurs d'emploi** ayant travaillé antérieurement dans le **secteur de la construction** (*recouvrant des métiers différents : maçons, architectes, mais aussi employés administratifs...*). En glissement annuel, la progression demeure élevée à 10,7 %. Ce trimestre, le secteur de la construction concentre 7,8 % des demandeurs d'emploi de la région. Dans le **secteur de l'activité immobilière**, on dénombre 1 475 demandeurs d'emploi à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, un chiffre en hausse de 3,0 % sur un an. Ce secteur pèse pour 0,5 % de la demande d'emploi régionale.



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

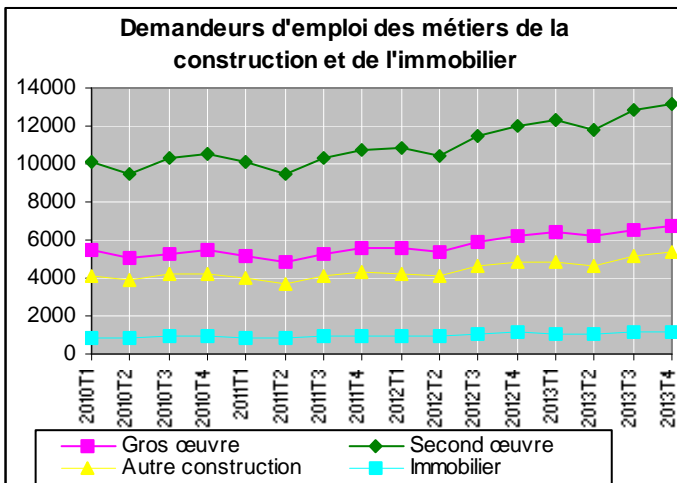


Catégories A, B, et C (demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, A sans emploi, B et C en activité réduite), données brutes  
Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire

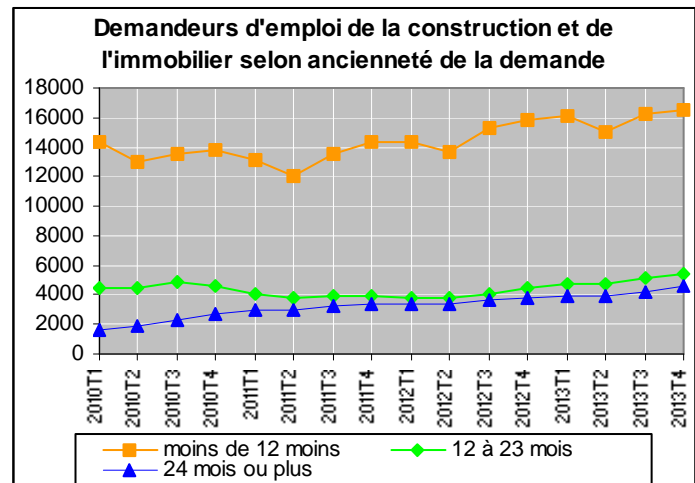
## Les demandeurs d'emplois progressent dans les métiers de la construction mais se stabilisent dans l'immobilier ; le nombre de demandeurs sans emploi depuis plus de 12 mois progresse fortement

Le nombre de **demandeurs d'emplois** dans les **métiers de la construction** (25 282 personnes fin décembre 2013 soit 8,8 % des demandeurs) est en progression de 10,2 % sur un an, une hausse qui décélère très légèrement depuis un an. Les métiers du gros œuvre enregistrent 6 731 demandeurs (+9,1 % sur un an), les métiers du second œuvre 13 202 demandeurs (+10,2 %) et les autres métiers de la construction 5 349 demandeurs (+11,6 %). Les **métiers de l'immobilier** semblent observer une accalmie avec 1 134 demandeurs d'emploi fin décembre 2013, soit une hausse de 1,3 % sur un an (contre 15,9 % fin mars 2013).

Fin décembre 2013, parmi les **demandeurs d'emploi** pour un **métier de la construction ou de l'immobilier**, 62,3 % sont à la recherche d'un travail depuis moins de 12 mois. 20,3 % sont demandeurs depuis 12 à 23 mois et 17,4 % effectuent des recherches depuis 24 mois et plus. En un an, le nombre de demandeurs de moins de 12 mois a progressé de 4 % contre + 22 % pour les demandeurs de plus de 12 mois. Parmi les demandeurs, 22,2 % sont des jeunes de moins de 25 ans et 14,9 % sont âgés de 50 ans ou plus. Le nombre de demandeurs de 50 ans et plus a augmenté de 16 % en un an.



Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire  
Catégories A, B, et C (demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, A sans emploi, B et C en activité réduite)  
La nomenclature utilisée pour les métiers est le ROME (répertoire opérationnel des métiers et des emplois) de Pôle Emploi



Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire  
Catégories A, B, et C (demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, A sans emploi, B et C en activité réduite)

## Activité

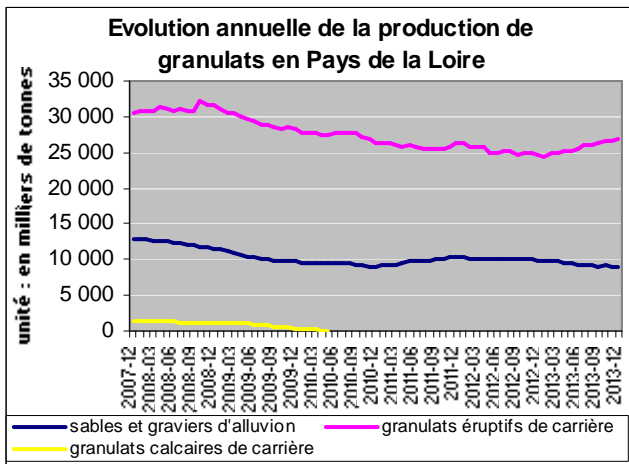
### **Production de matériaux de construction : forte hausse des livraisons de béton prêt à l'emploi et de l'extraction de granulats au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 ... des volumes 2013 supérieurs aux volumes 2012**

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, 9 330 milliers de tonnes de granulats ont été extraits en Pays de la Loire, en hausse de 8,7 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

Sur 12 mois, 36 090 milliers de tonnes ont été produits dans la région : 27 010 milliers de tonnes de granulats éruptifs et 9 080 milliers de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Ce volume des extractions est en progression de 4,8 %, pour une hausse de 1,7 % au niveau national.

Sur les 12 derniers mois, la contribution de la région à la production nationale de granulats est de 10,6 %. La part annuelle est de 25,2 % pour les granulats éruptifs et de 6,7 % pour les sables et graviers d'alluvion.

Le volume de granulats calcaires est minime.

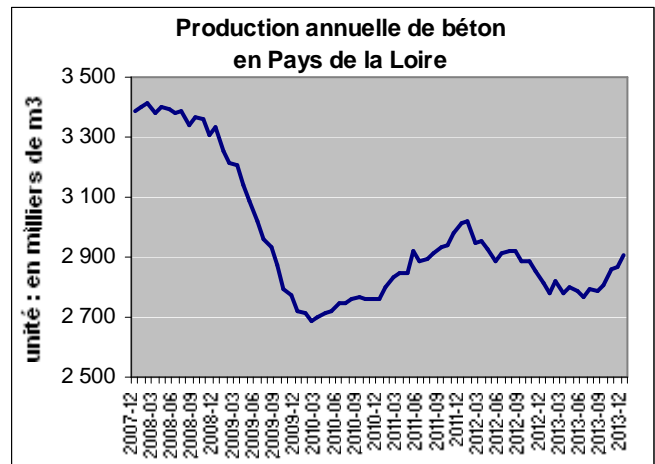


Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, 765 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 des Pays de la Loire. Par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, on note une forte progression de 14,5 % au niveau régional, contre une hausse plus modérée au plan national (+4,3 %).

Au cours de l'année 2013, ce sont 2 905 milliers de m<sup>3</sup> de béton qui ont été livrés. Ce volume représente une évolution orientée à la hausse de 3,2 % en année glissante contre une stagnation (-0,3 %) observée France entière.

Au cours des 12 derniers mois, la région a concentré 7,5 % de la production nationale de béton prêt à l'emploi, un niveau qui a progressé de 0,2 point en un an.



Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

### **Commercialisation des logements neufs : une forte progression des réservations au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, qui permet d'obtenir un niveau de ventes stable en 2013 par rapport à 2012**

La région enregistre 1 097 mises en vente dans le collectif au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, un repli de 25 % comparé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012. Au plan national, la baisse est de 18 %. Sur 12 mois, le nombre de mises en vente est en repli de 25 % avec 4 894 logements, un repli sensiblement supérieur à celui observé France entière (-17 %).

On compte 1 407 ventes ce trimestre, soit une progression de 16 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012. Sur 12 mois, les 4 255 ventes affichent une hausse de 1,4 % contre un recul de 2 % au plan national. Le niveau des ventes 2013 se situe 10 % en deçà de la moyenne décennale.

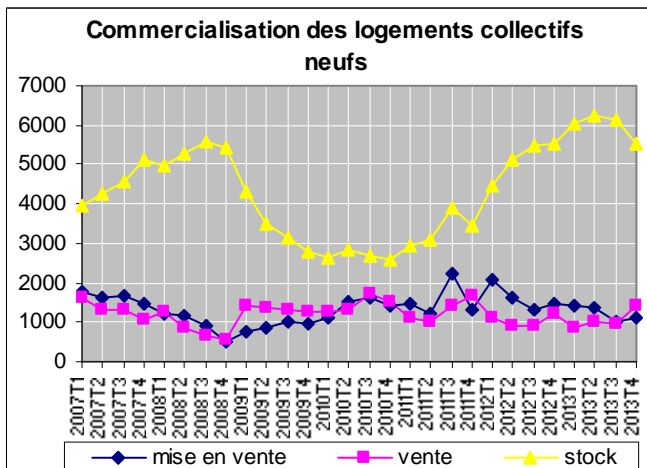
L'encours enregistre 5 526 appartements fin 2013, un niveau stable sur un an mais en recul sur les derniers mois.

On enregistre 101 mises en vente dans l'individuel au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur douze mois, 590 maisons ont été mises en vente, soit une baisse de 25 % en année glissante. Ce repli est plus marqué que le recul national de 11 %.

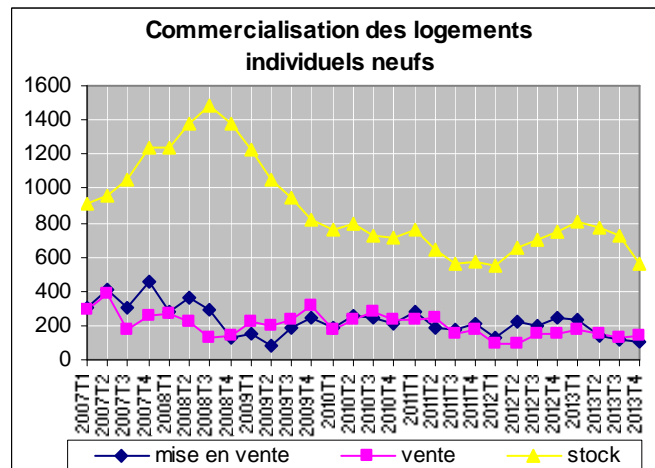
Dans l'individuel, les réservations affichent une progression de 22 % en 2013 après une année 2012 très faible. Avec seulement 591 ventes, l'année 2013 se situe ainsi 39 % sous la moyenne des dix dernières années.

L'encours est de 559 maisons fin 2013, soit un repli de 25 % sur un an, contre une stabilité au plan national.

L'investissement locatif représente 51 % en 2013 contre 55 % en 2012. L'impact du passage du dispositif Scellier au dispositif Duflot a donc été très limité dans la région.



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

## Construction de logements : de novembre 2013 à janvier 2014, la dégradation de l'activité se poursuit avec un repli sur un an de 35 % pour les autorisations et de 20 % pour les mises en chantier

De novembre 2013 à janvier 2014, 4 624 logements ont été autorisés. Sur un an, la région enregistre un recul trimestriel de 35 %, contre une baisse de 18 % au niveau France entière.

Sur 12 mois, on enregistre 21 494 autorisations, un chiffre en repli de 31 % sur un an (-15 % au plan national) qui constitue le plus faible cumul annuel depuis août 1997.

La région concentre 5,1 % des autorisations de logements délivrées en France de février 2013 à janvier 2014.

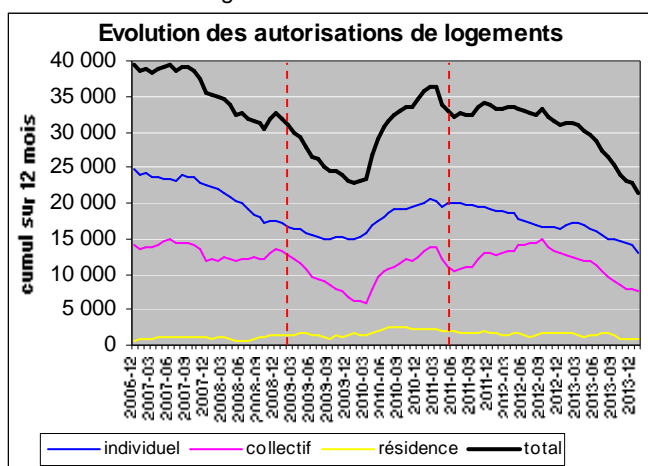
Les autorisations des 12 derniers mois se déclinent en 61 % de logements individuels, 35 % de logements collectifs et 4 % de logements en résidence.

On dénombre 4 953 logements mis en chantier entre novembre 2013 et janvier 2014, soit 20 % de moins qu'un an auparavant. Au plan national, le repli est deux fois moins prononcé (-9 %).

En cumul annuel, les mises en chantier reculent de 8 % pour s'établir à 21 246 logements, soit un niveau 25 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années.

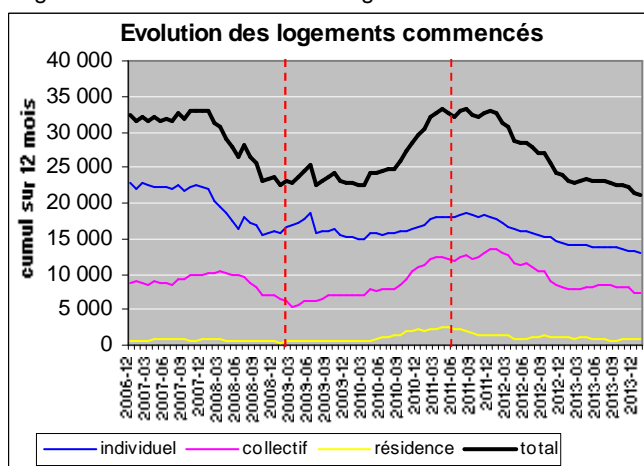
La région concentre 6,4 % des logements commencés en France entre février 2013 et janvier 2014.

Parmi les mises en chantier des 12 derniers mois, on comptabilise 61 % de logements individuels, 34 % de logements collectifs et 5 % de logements en résidence.



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

Nota : Valeurs en date de prise en compte - Les chiffres du 2<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.



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

## Construction de locaux : le poids de la région dans les surfaces nationales de locaux commencés est de 9,1 % de novembre 2013 à janvier 2014 ; 35 % de ces surfaces concernent des bâtiments agricoles

On dénombre 641,8 milliers de m<sup>2</sup> de locaux autorisés dans la région entre novembre 2013 et janvier 2014. Sur un an, le recul est de 14 % contre 11 % au plan national.

Sur 12 mois, ce sont 3 099,3 millions de m<sup>2</sup> de locaux qui ont été autorisés. La région concentre ainsi 7,6 % 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<sup>er</sup> mars 2012, toute comparaison avec une période antérieure est impossible.

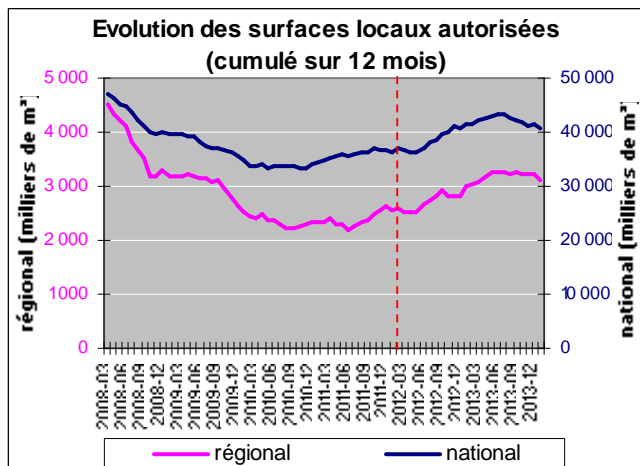
Parmi les surfaces de plancher autorisées ce trimestre, 48 % concernent des locaux agricoles, 13 % des locaux de service public. Sur 12 mois, la part de la surface agricole dans les autorisations est de 45 %.

De novembre 2013 à janvier 2014, 582,7 milliers de m<sup>2</sup> de locaux ont été commencés dans la région, qui concentre 9,1 % des surfaces de locaux commencés en France.

Suite au passage de la SHON à la surface de plancher pour les permis déposés depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, toute comparaison avec une période antérieure est impossible.

Parmi les surfaces commencées ce trimestre, 35 % concernent des bâtiments agricoles et 22 % des locaux de service public.

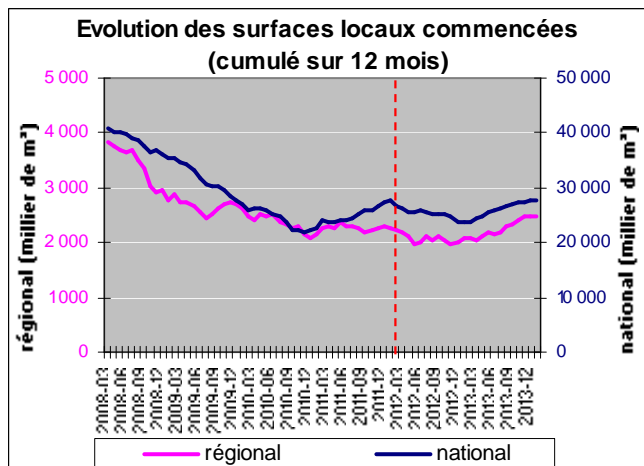
Sur 12 mois, la région se démarque par sa forte contribution aux surfaces nationales de locaux créées pour l'industrie (13,4 %), mais également pour l'agriculture (12,3 %), ainsi que pour l'artisanat (10,3 %).



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

Nota : Valeurs en date de prise en compte - 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.

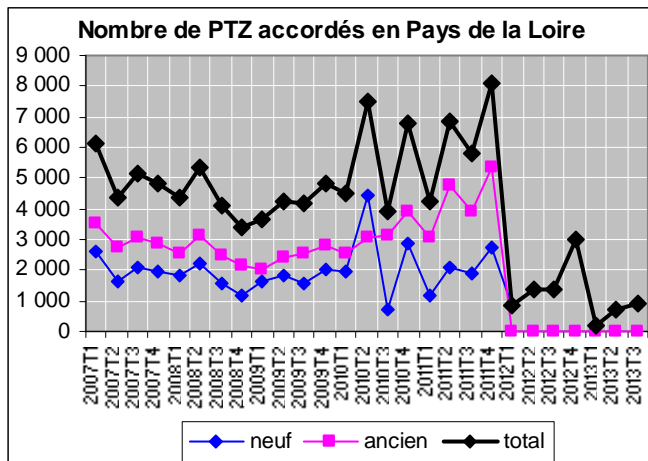


Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

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

### **Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+) : avec la mise en place de la nouvelle réglementation 2013 du PTZ+ le nombre d'aides accordées a chuté de 37 % entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2013**

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013, le nombre de PTZ+ accordés est de 889 unités, soit un peu plus que sur le seul 1<sup>er</sup> semestre 2013 (868 PTZ+). Le repli des aides délivrées est de 37 % ce trimestre comparé au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012. Ce fort recul est la conséquence de la nouvelle réforme du PTZ+. En effet, le PTZ+ 2013 ne finance plus que les seuls logements neufs répondant à la réglementation RT2012 ou BBC2005 et les conditions de ressource ont été abaissées. La région concentre 7,2 % des prêts attribués en France ce trimestre. Elle occupe la 4<sup>ème</sup> place régionale pour le nombre de prêts accordés et la 3<sup>ème</sup> pour le taux de PTZ+ accordés par ménage (5,86 PTZ+ pour 10 000 ménages).



Source SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

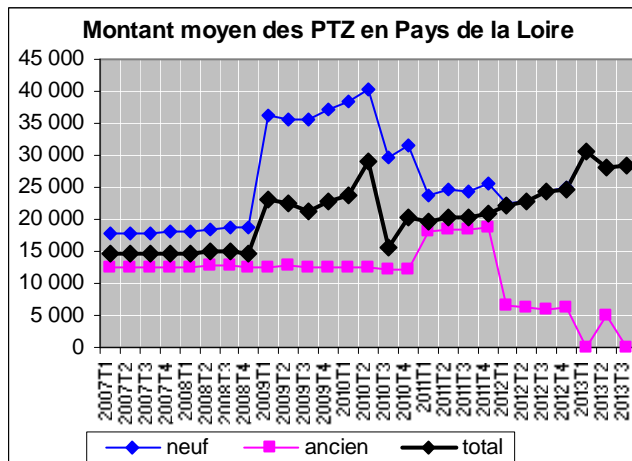
Nota : Doublement du montant du PTZ dans le neuf de janvier 2009 à juin 2010 et majoration de 50% au 2<sup>ème</sup> semestre 2010.

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.

Le montant moyen des PTZ+ pour les logements neufs est de 28 581 € au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013, soit une hausse de 18 % sur un an en lien avec la performance énergétique obligatoire qui exclut les logements qui disposaient des aides les plus faibles. Par ailleurs, la part des aides dans l'ancien étant dorénavant anecdotique, le montant total moyen des aides correspond au montant dans le neuf. Ce montant est inférieur de 29 % au montant moyen national. Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ ce trimestre est de 173 066 €, le taux de couverture du PTZ+ est de 16,5 % dans la région, contre 20,5 % pour la France entière.



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

### **Prêt écologique à Taux Zéro (éco-PTZ) : 732 éco-PTZ accordés de juillet 2013 à septembre 2013, Soit 13 % de moins qu'au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 ... mais une relative stabilité des aides cumulées sur 12 mois**

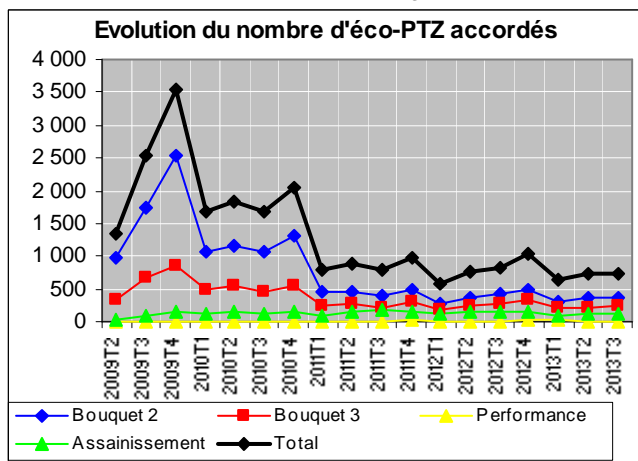
Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013, le nombre d'éco-PTZ délivrés dans la région est de 732 soit 9,5 % des prêts nationaux (7 679) accordés. Ce trimestre affiche un recul de 12,6 % comparé au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 et constitue le plus mauvais 3<sup>ème</sup> trimestre depuis la création de l'aide en 2009.

Sur les 12 derniers mois, 3 120 éco-PTZ ont été accordés, soit 9,6 % des prêts accordés en France. Ceci représente une baisse de 1,3 % contre une progression nationale de 1,0 %. Sur un an, on compte une résidence principale aidée sur 503 dans la région, contre 1 sur 846 France entière, soit la troisième place derrière la Bretagne et le Limousin.

Depuis la création de l'éco-PTZ en avril 2009, on dénombre environ 23 500 prêts délivrés dans la région.

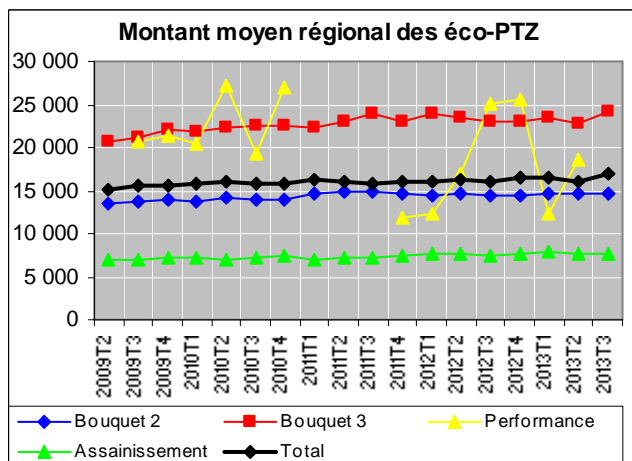
Le montant moyen des éco-prêts accordés dans la région est assez stable au fil du temps, bien qu'en légère hausse à 16 895 € au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur douze mois, la moyenne est de 16 490 €, soit 4,6 % de moins que les 17 291 € observés au niveau national. L'éco-PTZ couvre 88,2 % du montant des travaux engagés.

Des écarts importants sont observés selon les opérations réalisées, de 7 741 € pour un assainissement non collectif, à 23 360 € pour un bouquet avec 3 travaux, en passant par 14 599 € 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 : un nombre de logements aidés et des dotations en forte hausse

De mars 2013 à février 2014, 185 logements propriétaires bailleurs, 4 051 logements propriétaires occupants et 70 logements en copropriétés ont été financés, soit un total de 4 306 logements aidés.

En cumul annuel, le nombre de logements aidés est en hausse de 20,9%, malgré un repli important des logements en copropriété.

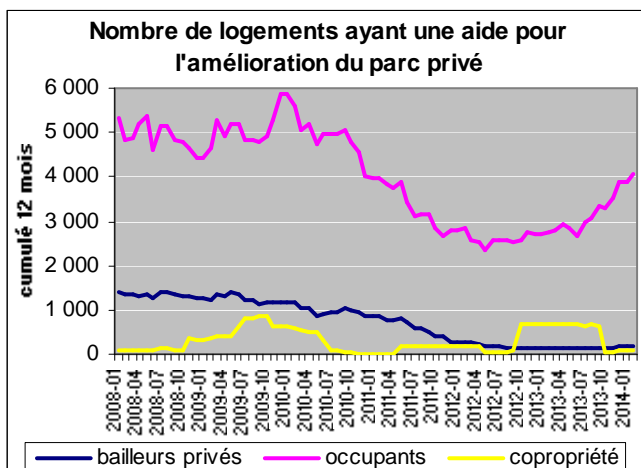
Sur 12 mois, la région concentre 3,9 % des logements français aidés pour des propriétaires bailleurs, 8,6 % des propriétaires occupants et 0,5 % des copropriétés.

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

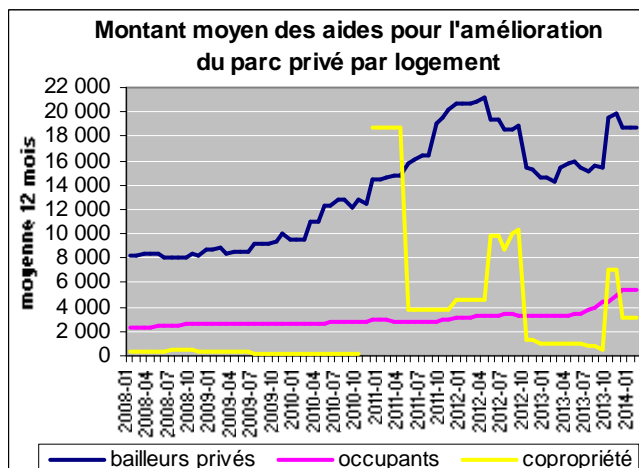
De mars 2013 à février 2014, le montant moyen des aides attribuées aux bailleurs privés est de 18 778 € par logement (34 % des travaux engagés). Ce montant est de 5 483 € pour les propriétaires occupants (35 % des travaux). Ces montants régionaux, qui sont liés au coût des travaux, sont en hausse de 31 % sur un an pour les bailleurs privés et en hausse de 67 % pour les propriétaires occupants.

Sur les 12 derniers mois, la dotation globale a été de 25,9 millions d'euros et 86 % des aides ont été alloués à des propriétaires occupants.

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



Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire



Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

## Logement locatif social : le nombre de logements sociaux financés de mars 2013 à février 2014 progresse de 4,5 % en année glissante pour une dotation financière globale en hausse de 16 %

De mars 2013 à février 2014, 6 722 nouveaux logements sociaux ont été financés dans la région, contre 6 435 sur les 12 mois précédents. Ceci représente une hausse de 4,5 % en année glissante. La contribution de la région aux nouveaux financements nationaux s'établit à 6,3 %, soit un poids qui reste stable sur un an.

Parmi ces aides, 25,0 % concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes. 52,3 % des aides sont des prêts locatifs à usage social (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 22,7 % restants sont des prêts locatifs sociaux (PLS) qui correspondent à des niveaux de ressources et loyers supérieurs au PLUS (130 %).

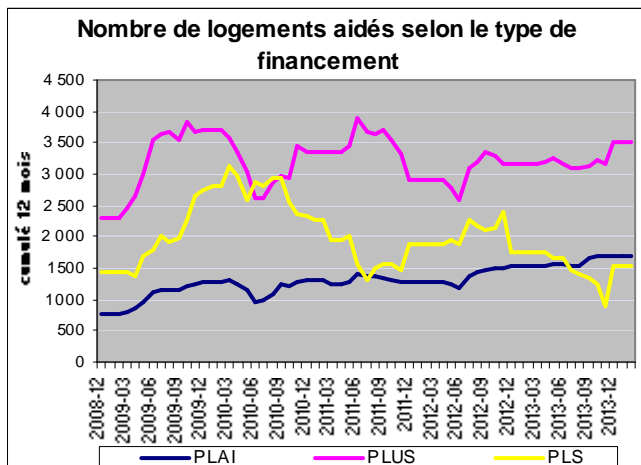
Pour l'année 2014, les objectifs fixés à la région des Pays de la Loire sont de financer 7 002 logements sociaux : 1 560 PLAII, 3 639 PLUS et 1 803 PLS.

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

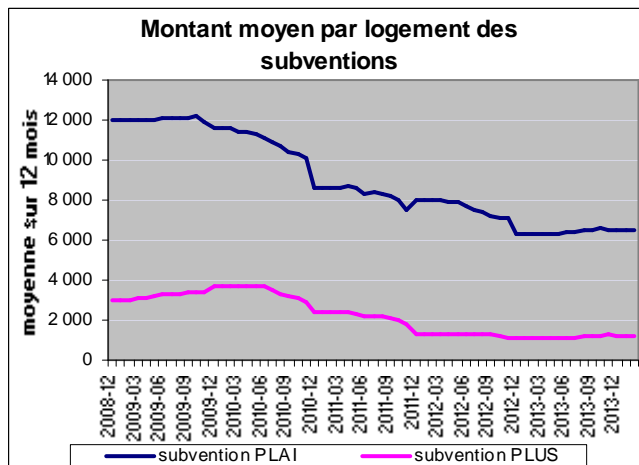
De mars 2013 à février 2014, le montant des aides directes a été de 15,3 millions d'euros. Le montant moyen de subvention est de 2 946 € : 6 512 € pour un PLAII (+3% en un an) et 1 242 € pour un PLUS (+16 % en un an).

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 2014, la dotation financière prévisionnelle pour la réalisation de logements sociaux (PLAII et PLUS) en Pays de la Loire est de 14,1 millions d'€ en aides directes.



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 fixes sont proches des taux pratiqués un an auparavant, les taux variables sont particulièrement attractifs avec un niveau plancher en février pour les prêts variables sur 20 ans

En février 2014, les taux d'intérêt fixes médians pratiqués en région nantaise sont de 2,71 % pour les prêts immobiliers sur 15 ans, 3,14 % pour une durée de 20 ans et 3,25 % sur 25 ans. Ces taux sont relativement stables par rapport aux niveaux observés cet été, mais supérieurs aux mois de mai et juin 2013 qui ont constitué un niveau plancher.

Hors frais d'assurance, un prêt de 150 000 € sur 20 ans induit une mensualité de 842 € en février 2014.

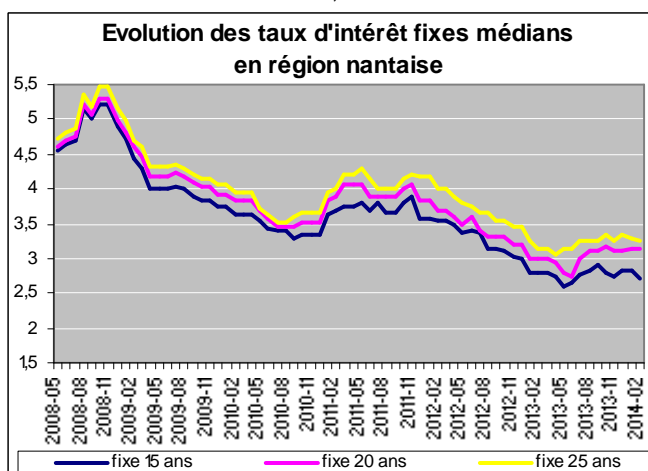
Avec les taux pratiqués 9 mois plus tôt en mai 2013, cette mensualité aurait été de 817 €, soit 25 € (3,0 %) de moins. Vu autrement, 9 mois plus tôt, pour un même coût de crédit (mensualité de 842 €), il était possible d'emprunter 154 600 € soit 4 600 € de plus. De la même manière, pour un montant emprunté (150 000 €) et une mensualité identique (842 €), un emprunt en mai 2013 se serait échelonné sur 19 ans et 3 mois, soit 9 mois de moins.

En février 2014, le taux d'intérêt médian en variable capé1 (qui ne peut augmenter et baisser de plus de 1 point) est de 1,95 % sur 15 ans, 2,4 % sur 20 ans et 3,11 % sur 25 ans en région nantaise.

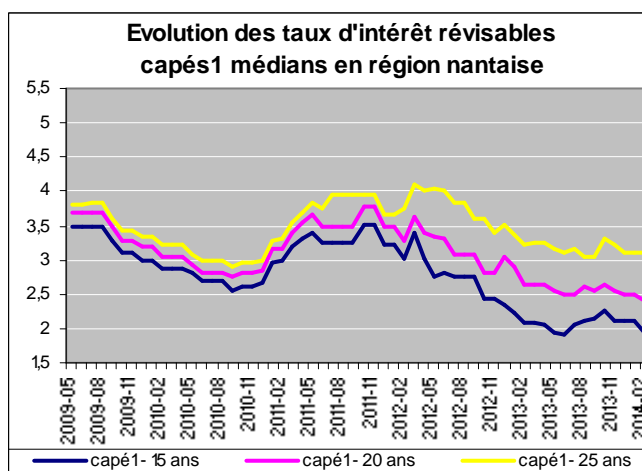
Si les taux variables ont eu des évolutions proches des taux fixes ces dernières années, on observe des différences plus marquées depuis mars 2012 selon la durée du prêt.

Comparés aux taux observés un an auparavant, les taux variables capés 1 de février 2014 sont en repli de 0,1 à 0,24 point selon la durée. L'écart de taux entre fixe et variable est limité pour les prêts sur 25 ans. En revanche, pour un prêt d'une durée de 15 ou 20 ans, le taux variable capé 1 est inférieur d'environ 0,75 point au taux fixe.

Pour un prêt de 150 000 € avec une mensualité de 842 €, le taux fixe engendre une durée de 20 ans. Pour un taux variable capé1, cette durée se situera entre 16 ans 10 mois et 20 ans 5 mois selon l'évolution des taux d'intérêts.



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



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

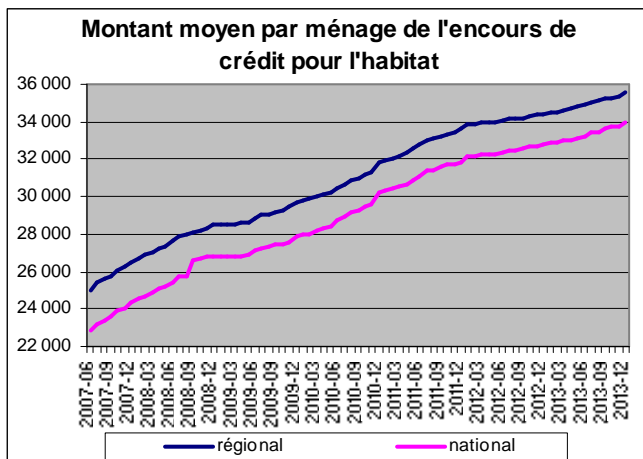
### L'endettement des ménages : le rythme de progression du poids de l'endettement lié à l'habitat est de 3,2 % sur un an et représente 58,8 % des encours de crédits contractés

Le poids des encours de crédit destinés à l'habitat en Pays de la Loire est de 53,89 milliards d'euros en décembre 2013. Rapporté au nombre de ménages, l'endettement par ménage est de 35 547 € dans la région contre 33 972 € au niveau national. L'écart de 4,6 % s'explique par le dynamisme démographique de la région qui engendre des besoins de logements et investissements, mais il a baissé de plus de 4 points en 6 ans.

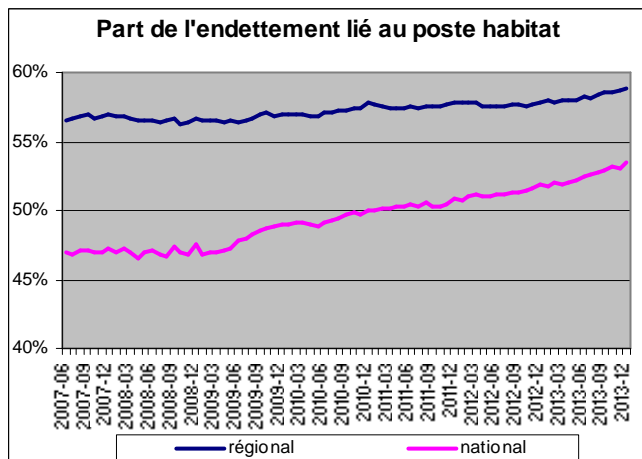
La progression des encours de crédit pour l'habitat est de 3,2 % sur un an contre 6 à 7 % en 2010 et 2011.

En décembre 2013, la part des encours de crédit destinés à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 58,8 % en Pays de la Loire. Cette part est en progression de 1 point sur un an.

La part des encours de crédit pour l'habitat est beaucoup plus importante dans la région que sur le reste du territoire national où elle s'établit à 53,5 %. L'écart entre la région et France entière tend néanmoins à se réduire, il était en effet de plus de 9 points il y a 5 ans et il n'est plus que de 5,3 points en décembre 2013.



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



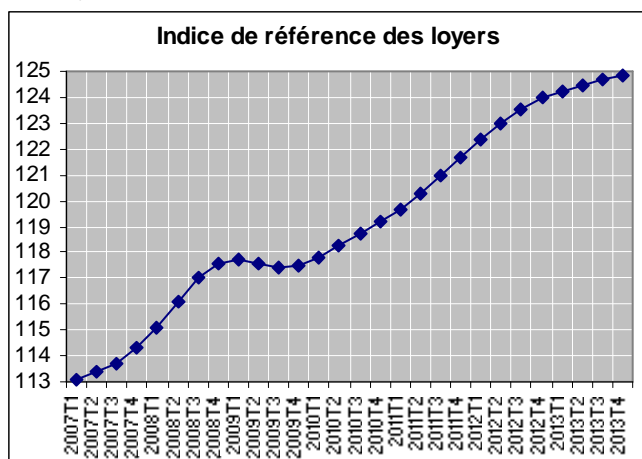
Source : Banque de France / DREAL Pays de la Loire

## Indices de prix nationaux

### Les indices nationaux de revalorisation des loyers : une progression annuelle qui ralentit à 0,69 % pour l'indicateur de référence des loyers et à 0,28 % pour l'indice des loyers commerciaux

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, l'indicateur de référence des loyers s'établit à **124,83 points** soit une progression de 0,69 % sur un an. Le rythme de progression trimestriel est de 0,14%, soit le plus faible niveau depuis début 2010.

Cet indice se substitue depuis le 1er janvier 2006, à l'indice du coût de la construction (ICC) pour la révision des loyers du parc privé. Il peut s'appliquer aux baux en cours, à l'initiative du bailleur, si une clause du contrat de location le mentionne. La date d'application est alors celle indiquée dans le bail ou à défaut la date anniversaire de la signature. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

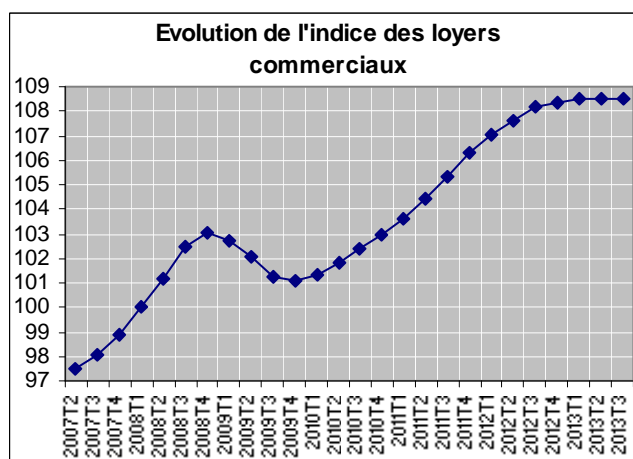


Source : INSEE - MEDDE / DREAL Pays de la Loire (base 100 au 4<sup>ème</sup> trimestre 1998)

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 l'indice des loyers commerciaux s'établit à **108,47 points**, soit un niveau en léger repli depuis deux trimestres. Sur un an, l'évolution demeure positive (0,28 %) mais la plus faible depuis mi-2010.

Cet indice a été mis en place en 2008 et remplace progressivement l'indice du coût de la construction utilisé pour la révision des loyers commerciaux. Il s'applique aux locataires commerciaux et artisans inscrits au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

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

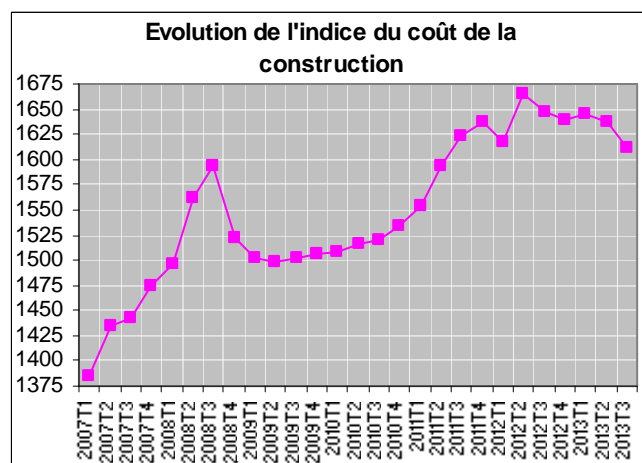


Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008)

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

L'indice du coût de la construction s'établit à **1 612 points** au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013, ce qui représente une chute de 1,53 % par rapport au trimestre précédent et ramène l'indice du coût de la construction au niveau observé mi 2011. Sur douze mois, l'indice est en recul de 2,18 %.

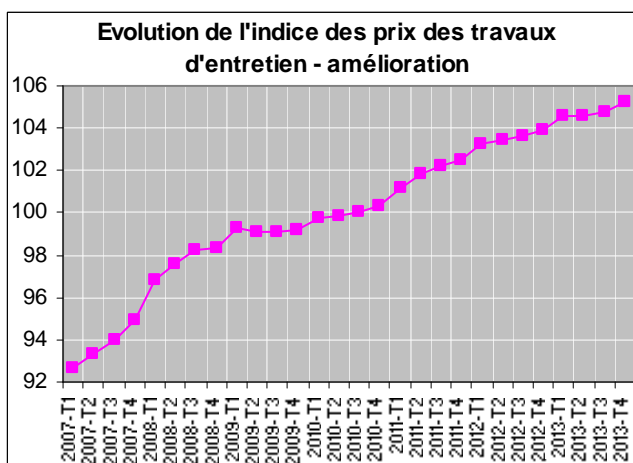
Cet indice permet de suivre l'évolution des prix des marchés de construction des logements neufs. Il est fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le 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<sup>ème</sup> trimestre 1953)

L'indice des prix des travaux d'entretien - amélioration est de **105,2 points** au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, une valeur en progression de 0,4 % par rapport au trimestre précédent. En rythme annuel, la progression de l'indice s'établit à 1,2 % comparé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

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



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



## Tableau de Synthèse :

indicateurs	dernière observation			évolution	
	période	valeur	contribution nationale	M / M-12 ou T / T-4	12 mois
<b>Démographie des entreprises</b>					
- création entreprises de construction	2013T4	679	3,6%	-12,0%	-7,2%
- création entreprises d'activité immobilière	2013T4	231	5,5%	9,0%	-3,7%
<b>Emploi</b>					
- emplois salariés, secteur de la construction	fin T3 2013	92 852	6,4%	-2,2%	
- emplois salariés, secteur de l'activité immobilière	fin T3 2013	9 476	4,1%	-3,1%	
- demandeurs d'emploi, métiers de la construction	fin T4 2013	25 282	non	10,2%	
- demandeurs d'emploi, métiers de l'activité immobilière	fin T4 2013	1 134	disponible	1,3%	
<b>Activité</b>					
- production de granulat (en milliers de tonnes)	2013T4	9 330	11,3%	8,7%	4,8%
- production de béton prêt à l'emploi ( en milliers de m3)	2013T4	765	7,7%	14,5%	3,2%
- mise en vente de logements collectifs	2013T4	1 097	5,9%	-25,4%	-25,2%
- ventes de logements collectifs	2013T4	1 407	7,0%	16,5%	1,4%
- nombre de logements autorisés	nov-janv 2014	4 624	4,9%	-35,3%	-31,3%
- nombre de logements commencés	nov-janv 2014	4 953	5,8%	-19,6%	-7,6%
- surface de locaux autorisés (en millier de m²)	nov-janv 2014	641,8	7,1%	-14,3%	
- surface de locaux commencés (en millier de m²)	nov-janv 2014	582,7	9,1%		
<b>Les aides à la construction ou rénovation de logements</b>					
- nombre de PTZ+	2013T3	889	7,2%	-36,5%	-59,3%
- nombre d'éco-PTZ	2013T3	732	9,5%	-12,6%	-1,3%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	mars 13 / fev-14	4 306	6,6%		20,9%
- nombre de financement de logements sociaux	mars 13 / fev-14	6 722	6,3%		4,5%
<b>Le financement du logement</b>					
- taux d'intérêt fixe sur 20 ans	nov-13	3,14%		+0,14 pt	
- encours de crédit pour l'habitat ( en millions d'euros)	déc-13	53 887	5,9%	3,2%	
<b>Indices de prix nationaux</b>					
- indice de référence des loyers	2013T4	124,83		0,1%	0,7%
- indice des loyers commerciaux	2013T3	108,47		0,0%	0,3%
- indice du coût de la construction	2013T3	1 612		-1,5%	-2,2%
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2013T4	105,20		0,4%	1,2%

### Pour en savoir plus sur :

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

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

La commercialisation des logements neufs :

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

La construction de logements :

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/brochure-sitadel-a202.html>

**Prochaine parution de la note de conjoncture Construction-Logement : juin 2014**

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 2014