

Hiver 2014 : emplois et activité en berne, seul indicateur positif : des taux d'intérêt historiquement bas

service connaissance des territoires et évaluation

Mars 2015

Au 4^{ème} trimestre 2014, dans le secteur de la construction, la région enregistre un fort repli des créations d'entreprises (-14 %) mais également moins de défaillances (-8 %) qu'au 4^{ème} trimestre 2013.

Fin septembre 2014, en année glissante, la dégradation du marché du travail se poursuit avec un repli des emplois salariés de 3,0 % dans la construction et de 3,9 % dans l'activité immobilière. Le recours à l'intérim est également en repli dans la construction (-5 %) et ce secteur concentre 20 % des heures de chômage partiel accordées dans la région. Fin décembre 2014, toujours en année glissante, le nombre de demandeurs d'emploi progresse à nouveau de 10 % dans les métiers de la construction pour seulement 4 % dans les métiers de l'immobilier.

L'extraction de granulats accuse un repli de plus de 15 % au 4^{ème} trimestre 2014 et les livraisons de béton prêt à l'emploi sont en recul de 8 % en 2014 avec la plus faible activité des 10 dernières années.

Après un très bon 3^{ème} trimestre 2014, les mises en chantier de logements reculent de 3 % en année glissante. L'année 2014 est ainsi la plus mauvaise année depuis 1997 et se situe 32 % sous la moyenne des dix dernières années.

Côté commercialisation des logements neufs, les ventes sont assez stables sur un an dans le collectif, mais demeurent 13 % en deçà de la moyenne décennale. Dans l'individuel, les ventes sont en net repli. Les mises en ventes de nouveaux programmes sont en recul de 5 % dans le collectif en 2014. L'encours de logements est stable dans le collectif, mais progresse de 15 % dans l'individuel.

Comparé au 3^{ème} trimestre 2013, au 3^{ème} trimestre 2014, le nombre de PTZ délivrés est en recul de 6 %, alors que le nombre d'éco-PTZ progresse de 12 %. Les éco-PTZ délivrés en Pays de la Loire représentent plus de 10 % des aides nationales.

De mars 2014 à février 2015, le nombre de logements sociaux financés recule de 2,5 %, mais pour une dotation financière globale en baisse de 10 %. Les aides pour l'amélioration de l'habitat ont quant à elles progressé sur cette période, de 21 % en nombre et de 24 % en dotation.

Appareil productif

Démographie des entreprises : fort recul des créations d'entreprises au 4^{ème} trimestre 2014, dans la construction comme dans le secteur de l'activité immobilière

En 2014, 2 759 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction. La région affiche ainsi un repli de 8,1 % sur un an contre -3 % au plan national. Le recul se retrouve quelle que soit la structure juridique des entreprises. Sur 12 mois, 44 % des créations du secteur concernent une auto-entreprise, un poids 2 points supérieur à celui observé France entière.

Sur le seul 4^{ème} trimestre 2014, on compte 583 créations, soit 14 % de moins qu'au 4^{ème} trimestre 2013.

En 2014, on a dénombré 705 défaillances d'entreprises dans la région, soit un recul de 5 % en un an. Sur le 4^{ème} trimestre 2014, les défaillances sont en repli de 7,6 % en année glissante.

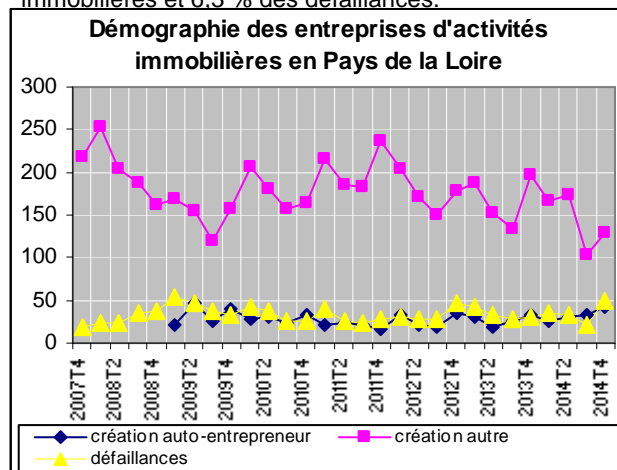
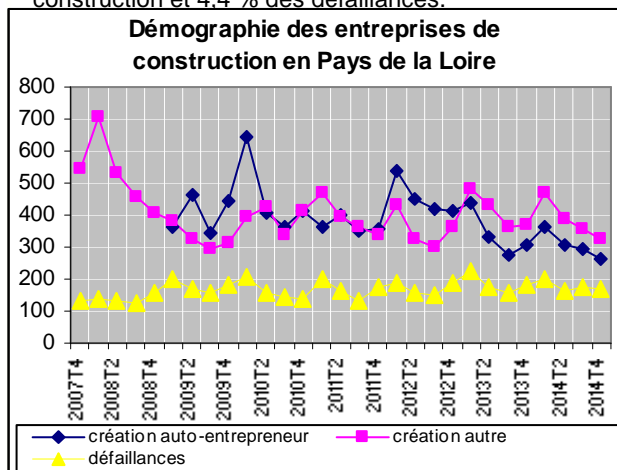
Sur 12 mois, les Pays de la Loire concentrent 3,6 % des créations nationales d'entreprises du secteur de la construction et 4,4 % des défaillances.

En 2014, 703 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, ce chiffre recule de 9,8 % comparé à 2013 (+2,5 % au plan national). Sur 12 mois, 18,3 % des créations ont pour origine une auto-entreprise. Cette part gagne 4 points sur un an, mais demeure inférieure à la moyenne nationale.

Sur le seul 4^{ème} trimestre 2014, on enregistre 172 créations pour la région, soit une diminution de 25,5 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2013.

En 2014, on dénombre 138 défaillances d'entreprises dans la région, soit une progression de 4 % en un an. Sur le 4^{ème} trimestre 2014, les défaillances accusent une augmentation de 58 % en année glissante.

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



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

OBSERVATION ET STATISTIQUES

Collection

n° 329



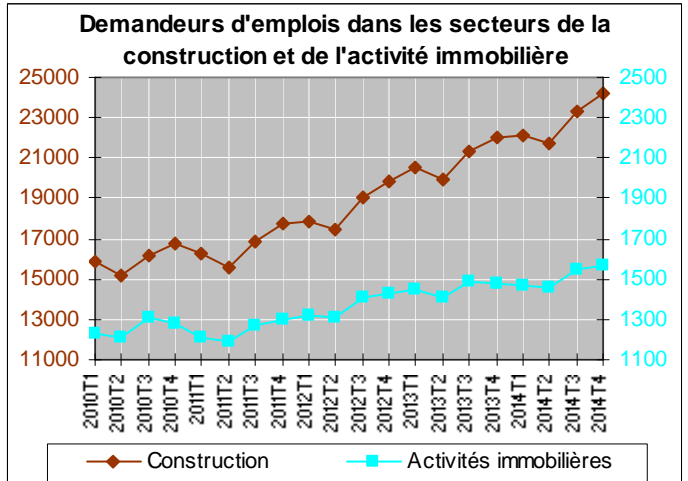
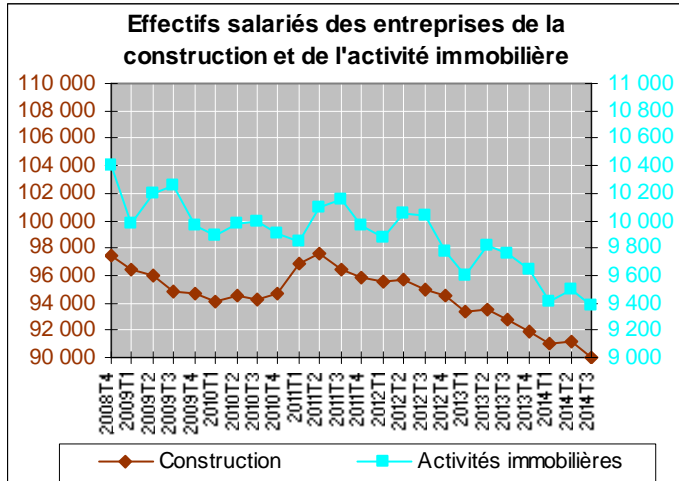
PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

Emploi

Marché du travail : repli continu du nombre d'emplois salariés depuis début 2012 dans le secteur de la construction et une hausse de 10,2 % du nombre de demandeurs d'emplois entre fin 2013 et fin 2014

A la fin du 3^{ème} trimestre 2014, l'Acoss comptabilisait 90 013 **emplois salariés** (hors chefs d'entreprise et intérim) dans le **secteur de la construction**. En glissement annuel, le nombre d'emplois dans la construction est en repli de 3,0 % dans la région contre -2,3 % au plan national. Ce secteur concentre 8,9 % de l'emploi salarié privé hors agriculture de la région. Dans le **secteur de l'activité immobilière**, on dénombre 9 377 emplois salariés (hors chefs d'entreprise et intérim) fin septembre 2014, soit un repli de 3,9 % en année glissante. Le secteur pèse pour 0,9 % de l'emploi salarié privé de la région. La région concentre 6,4 % des emplois nationaux du secteur de la construction et 4,1 % du secteur de l'activité immobilière.

A la fin du 4^{ème} trimestre 2014, Pôle Emploi a recensé en Pays de la Loire 24 220 **demandeurs d'emploi** ayant travaillé antérieurement dans le **secteur de la construction** (*recouvrant des métiers différents : maçons, architectes, mais aussi employés administratifs...*). La progression est de 10,2 % en glissement annuel, après 3 trimestres où la progression était passée sous la barre des 10 %. Le secteur de la construction concentre 8,0 % des demandeurs d'emploi de la région. Dans le **secteur de l'activité immobilière**, on dénombre 1 567 demandeurs d'emploi à la fin du 4^{ème} trimestre 2014, un chiffre en hausse de 6,2 % sur un an. Ce secteur pèse pour 0,5 % de la demande d'emploi régionale.



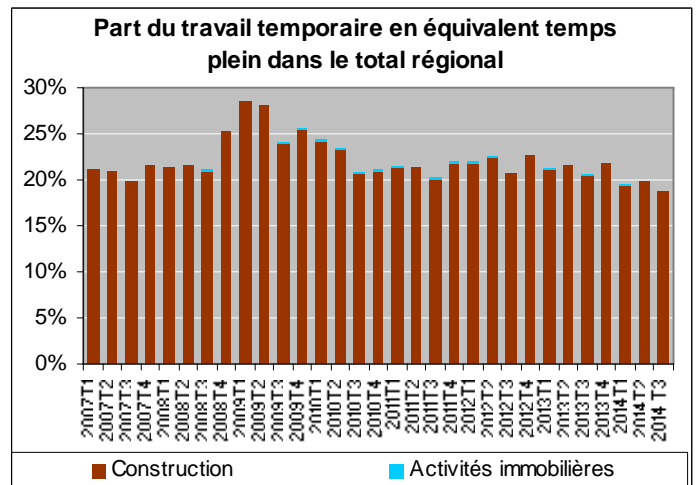
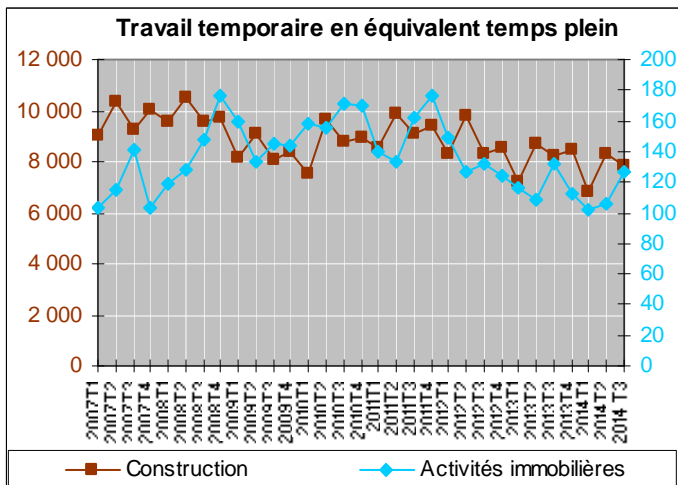
Données brutes des bordereaux récapitulatifs de cotisation remplis par les établissements employeurs – champ des seuls cotisants du secteur concurrentiel
Source : Séquoia - Acoss et Urssaf / DREAL Pays de la Loire

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), données brutes
Source : Pôle emploi – DARES / DIRECCTE - DREAL Pays de la Loire

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

A la fin du 3^{ème} trimestre 2014, on comptait 7 863 **emplois intérimaires** en équivalent temps plein dans les **entreprises de construction**. Ce nombre est en recul de 4,9 % sur un an, pour un repli de 11,5 % de ce secteur au niveau national et une hausse régionale de l'intérim de 4,8 % tous secteurs confondus. La région concentre 7,5 % des emplois temporaires nationaux du secteur de la construction. Fin septembre 2014, la région comptait 127 emplois temporaires en équivalent temps plein dans les entreprises de **l'activité immobilière**. Ce nombre est en recul de 3,9 % sur un an. La région concentre 5,1 % des emplois temporaires nationaux du secteur de l'activité immobilière.

A la fin du 3^{ème} trimestre 2014, le **secteur de la construction** concentrait 18,6 % des emplois intérimaires de la région (un taux deux fois supérieur au poids de l'emploi salarié privé dans ce secteur). Ce taux est cependant en baisse de 1,9 % sur un an. Le secteur de la construction est un des secteurs d'activité faisant le plus appel à l'emploi intérimaire, avec environ 8 emplois sur 100 occupés par un intérimaire. Fin septembre 2014, le **secteur de l'activité immobilière** ne représentait que 0,1 % des emplois intérimaires des Pays de la Loire, un chiffre stable sur un an. Le recours à l'emploi intérimaire est limité dans le secteur de l'activité immobilière avec environ 1,3 emploi sur 100.



Source : Pôle emploi – DARES / DIRECCTE - DREAL Pays de la Loire
Données brutes : volume de travail temporaire en équivalent temps plein, selon le département de l'établissement utilisateur

Source : Pôle emploi – DARES / DIRECCTE - DREAL Pays de la Loire

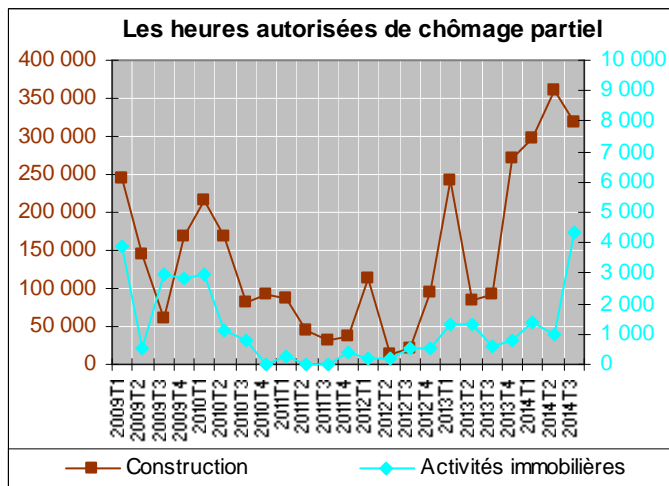
Chômage partiel : 318 000 heures dans la construction et 22 % des autorisations de chômage partiel de la région. Une forte augmentation du chômage partiel dans l'activité immobilière ce trimestre

Au cours du 3^{ème} trimestre 2014, 86 établissements ont eu recours au chômage partiel dans les entreprises du secteur de la construction ; 318 000 heures de chômage partiel ont ainsi été autorisées. Ce volume est en recul de 12 % comparé au trimestre précédent qui avait constitué un record. Le recours au chômage partiel demeure en revanche 3,5 fois plus élevé qu'au 3^{ème} trimestre 2013. Ce trimestre, 95 % des heures chômées ont été autorisées pour le secteur du gros œuvre ou second œuvre et 46 % sur le seul département de Vendée.

Dans le secteur de l'activité immobilière, 4 400 heures de chômage partiel ont été autorisées au 3^{ème} trimestre 2014. Il s'agit du total le plus important observé depuis début 2009, soit un volume 3,4 fois supérieur au trimestre précédent et 6,6 fois supérieur au 3^{ème} trimestre 2013.

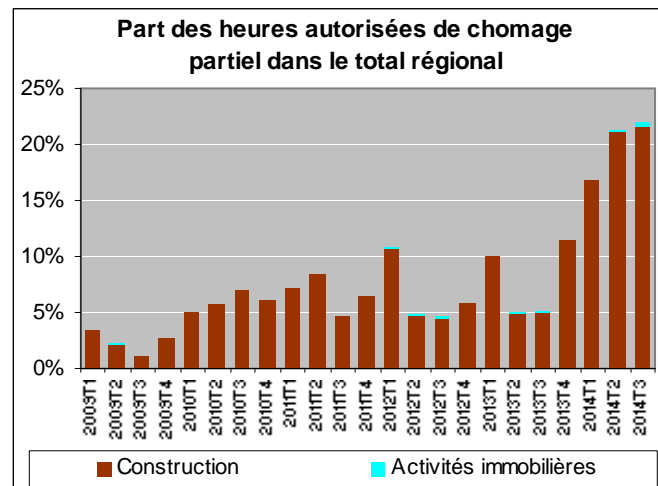
Au 3^{ème} trimestre 2014, le secteur de la construction a concentré 21,7 % des heures de chômage partiel autorisées dans la région alors que ce secteur représentait 9,1 % de l'emploi salarié privé hors agriculture, signe de la grande difficulté de ce secteur économique. Ce taux atteint même plus de 30 % pour le département de la Vendée. 29 % des établissements ayant eu recours au chômage partiel lors de ce trimestre appartiennent à ce secteur.

Le secteur de l'activité immobilière a regroupé 0,3 % des autorisations de chômage partiel au 3^{ème} trimestre 2014. Au cours des 5 années précédentes, ce taux n'avait jamais dépassé 0,1 % pour ce secteur d'activité. Ce taux reste néanmoins inférieur au poids de l'activité immobilière dans l'emploi salarié privé qui est de 0,9 %.



Source : DGEFP – Silex / DIRECCTE - DREAL Pays de la Loire

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



Source : DGEFP – Silex / DIRECCTE - DREAL Pays de la Loire

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

Le nombre de demandeurs d'emplois dans les métiers de la construction (27 768 personnes fin décembre 2014 soit 9,1 % des demandeurs) augmente de 9,8 % sur un an, soit un rythme de progression identique à celui de fin 2013.

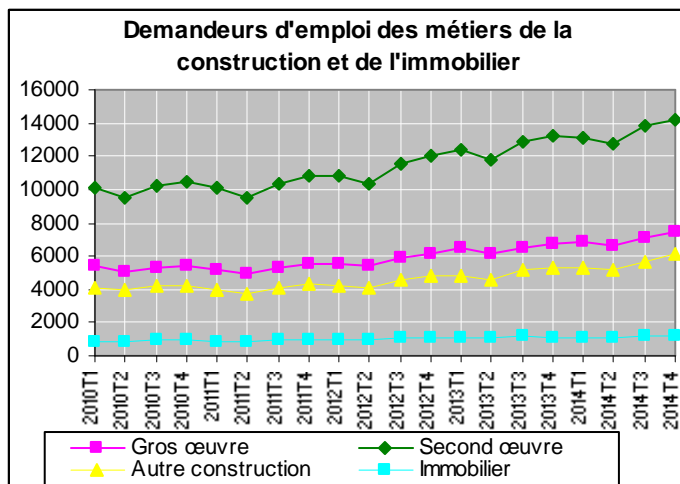
Les métiers du gros œuvre enregistrent 7 420 demandeurs (+10,2 % sur un an), les métiers du second œuvre 14 214 demandeurs (+7,7 %) et les autres métiers de la construction 6 134 demandeurs (+14,7 %).

Les métiers de l'immobilier observent une relative stabilité avec 1 167 demandeurs d'emploi fin décembre 2014, soit une hausse de 2,9 % sur un an, après un an d'accalmie.

Fin décembre 2014, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, 59,3 % sont à la recherche d'un travail depuis moins de 12 mois, 20,5 % de 12 à 23 mois et 20,2 % depuis 24 mois et plus.

Sur un an, le nombre de demandeurs de moins de 12 mois est en hausse de 4 %, celui des demandeurs de 12 mois à 23 mois de 14 % et ceux de plus de 23 mois de 27 %.

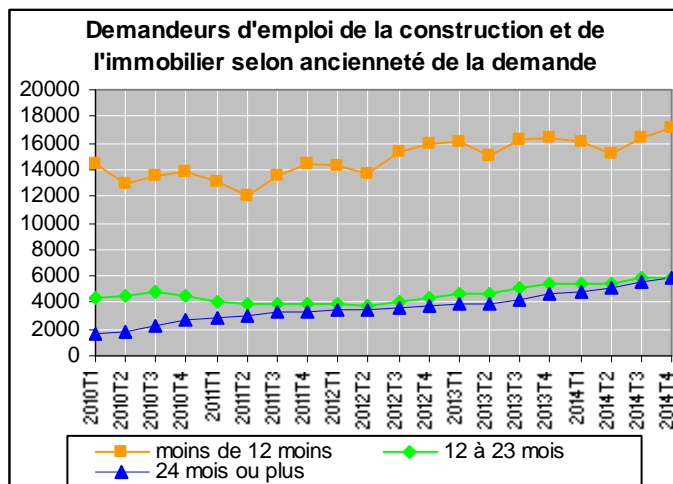
Parmi les demandeurs, 21,1 % sont des jeunes de moins de 25 ans et 15,5 % sont âgés de 50 ans ou plus. Le nombre de demandeurs de 50 ans et plus a augmenté de 14 % en un an alors que celui des jeunes a été plus épargné (+3,9 %).



Source : Pôle emploi – DARES / DIRECCTE - DREAL Pays de la Loire

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

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



Source : Pôle emploi – DARES / DIRECCTE - DREAL Pays de la Loire

Activité

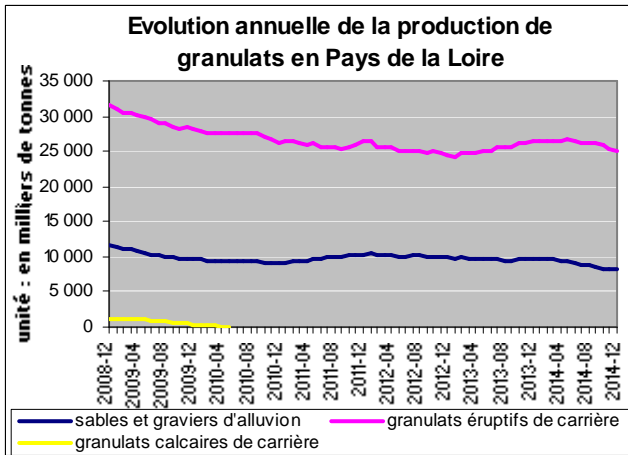
Production de matériaux de construction : l'extraction de granulats est en recul de 16,5 % au 4^{ème} trimestre 2014 ; les livraisons de béton prêt à l'emploi sont au plus bas avec un repli de 8 % entre 2013 et 2014

Au 4^{ème} trimestre 2014, 7 770 milliers de tonnes de granulats ont été extraits en Pays de la Loire, en repli de 16,5 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2013.

Sur 12 mois, 33 320 milliers de tonnes ont été produits dans la région : 25 140 milliers de tonnes de granulats éruptifs et 8 180 milliers de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Ce volume des extractions recule de 7,3 % en année glissante, pour un repli national de 6,4 %.

Sur les 12 derniers mois, la contribution de la région à la production nationale de granulats est de 10,4 %. La part annuelle est de 24,9 % pour les granulats éruptifs et de 6,6 % pour les sables et graviers d'alluvion.

Le volume de granulats calcaires de carrière est minime.

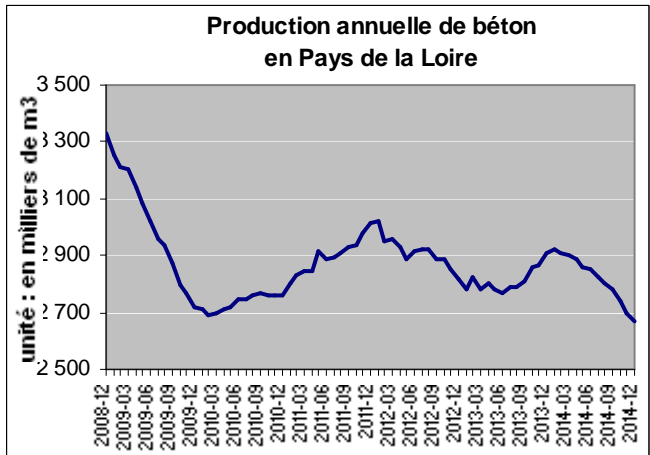


Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

Au 4^{ème} trimestre 2014, 649 milliers de m³ de béton prêt à l'emploi, c'est-à-dire élaborés dans des installations fixes (centrales), ont été produits dans la région. Comparé au 4^{ème} trimestre 2013, on note une contraction régionale de 15 %, proche du repli national (-13 %).

Au cours des 12 derniers mois, ce sont 2 668 milliers de m³ de béton qui ont été livrés. Ce volume représente une évolution orientée en baisse de 8 % entre 2013 et 2014 (-6 %) au plan national. Cette activité 2014 correspond ainsi au plus mauvais millésime des 10 dernières années pour la région.

En 2014, 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 : une activité assez stable dans le collectif mais concentrée sur la seule Loire-Atlantique ; une activité atone dans l'individuel qui se situe 54 % sous la moyenne décennale

La région enregistre 1 214 mises en vente dans le collectif au 4^{ème} trimestre 2014, en progression de 8 % comparé au 4^{ème} trimestre 2013. Au plan national, on note une dégradation de 5 %. Sur 12 mois, le nombre de mises en vente est en repli de 7 % avec 4 655 logements, un repli moins marqué que France entière (-12 %).

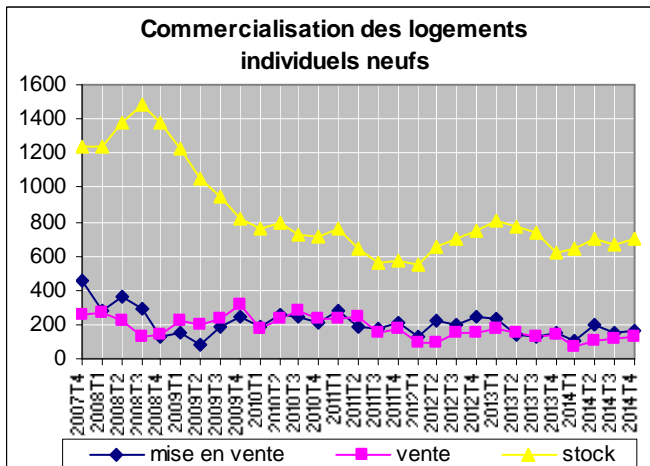
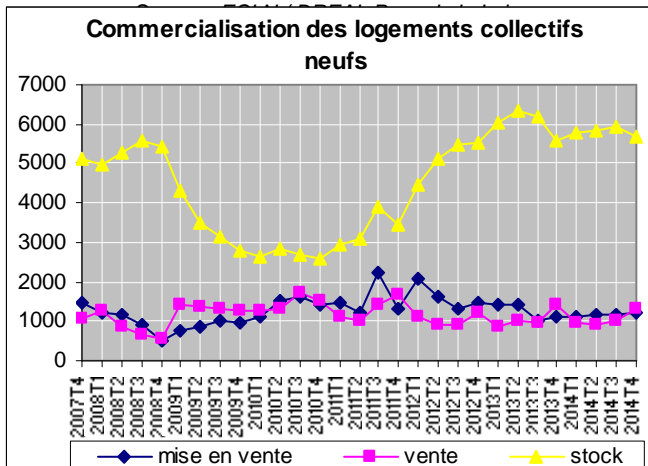
On compte 1 302 ventes ce trimestre, un niveau en repli de 8 % comparé au 4^{ème} trimestre 2013 (+4 % au plan national). Sur 12 mois, les 4 183 ventes affichent un retrait de 2 % (comme au plan national) comparé à 2013, mais surtout un retrait de 13 % sur la moyenne décennale.

L'encours est de 5 682 appartements fin décembre 2014, en hausse de 1,4 % comparé à fin 2013.

On enregistre 169 mises en vente dans l'individuel au 4^{ème} trimestre 2014. Sur douze mois, 619 maisons ont été mises en vente, soit une contraction de 5 % en année glissante ; ce niveau est inférieur de moitié à la moyenne décennale.

Dans l'individuel, les réservations sur 12 mois affichent un repli de 30 % en année glissante (-18 % France entière). Avec 420 ventes, 2014 se situent ainsi 54 % sous la moyenne des dix dernières années.

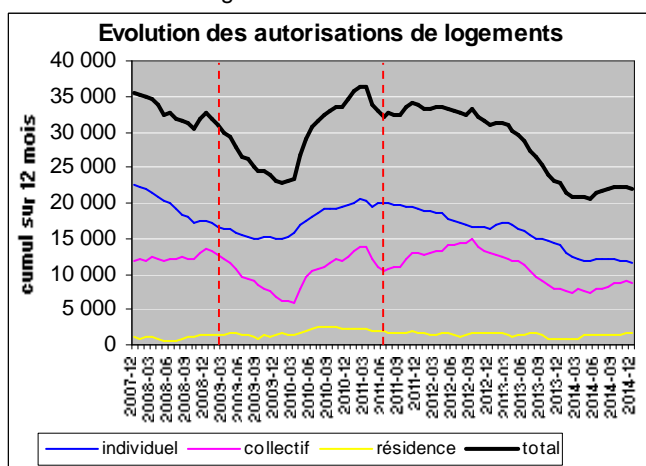
L'encours est de 706 maisons fin décembre 2014, soit une hausse de 15 % sur un an, contre -7 % au niveau national. L'investissement locatif représente 60 % en 2014 contre 55 % en 2012, année pleine du Scellier. Le dispositif Duflot-Pinel reste donc attractif pour les investisseurs.



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

Construction de logements : une activité 2014 en repli de 2 % par rapport à 2013, la plus mauvaise année depuis 1997

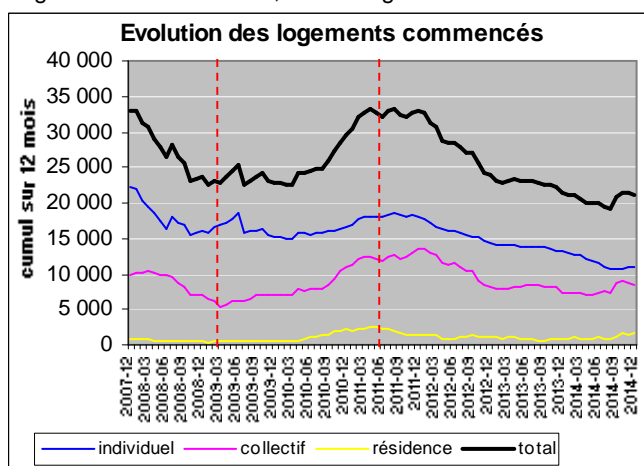
Au 4^{ème} trimestre 2014, 4 745 logements ont été autorisés. Comparé au 4^{ème} trimestre 2013, la région enregistre un repli de 3 %, contre un recul national de 10 %. En 2014, on compte 22 111 autorisations, un chiffre en repli de 3 % sur un an (-12 % au plan national). Ce cumul est en reprise par rapport aux valeurs observées début 2014, mais reste 32 % en deçà de la moyenne décennale. La région concentre 5,8 % des autorisations de logements délivrées en France lors des 12 derniers mois. Les autorisations des 12 derniers mois se déclinent en 53 % de logements individuels, 40 % de logements collectifs et 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.

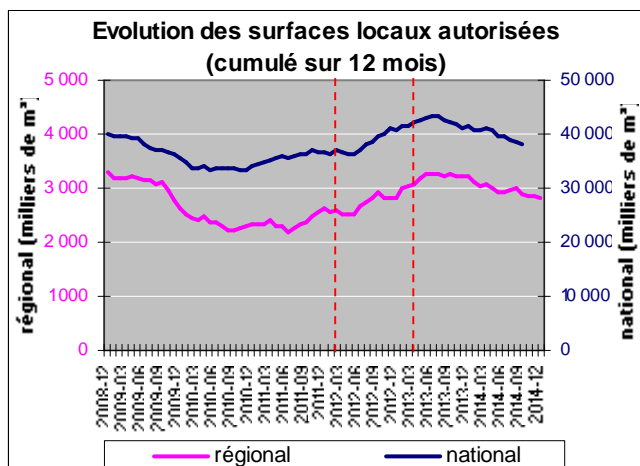
On dénombre 5 577 logements mis en chantier au 4^{ème} trimestre 2014, soit 2 % de plus en un an. Ce trimestre ne confirme pas la poussée enregistrée en septembre qui avait stoppé une baisse continue observée depuis février 2012. En cumul annuel, les mises en chantier reculent de 2 % avec 21 023 logements, soit 23 % en deçà de la moyenne décennale. 2014 est la plus mauvaise année depuis 1997. La région concentre 7,1 % des logements commencés en France au cours des 12 derniers mois. Parmi les mises en chantier des 12 derniers mois, on comptabilise 52,5 % de logements individuels, 40 % de logements collectifs et 7,5 % de logements en résidence.



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

Construction de locaux : les autorisations de surface de locaux sont en repli de 7 % sur un an ; la région concentre 7,8 % de la production nationale avec une sur-représentation des locaux agricoles

On dénombre 629,0 milliers de m² de locaux autorisés dans la région au 4^{ème} trimestre 2014. En année glissante, on note un recul de 7 %, moins marqué que les -18 % observés pour la France métropole. Sur 12 mois, ce sont 2 832,9 millions de m² de locaux qui ont été autorisés. En année glissante, on note un repli régional de 12 %, pour un repli national de 13 %. La région concentre 7,8 % des surfaces de locaux autorisées en France en 2014. Parmi les surfaces de plancher autorisées ce trimestre, 35 % concernent des locaux agricoles et 17 % des locaux de service public. Sur 12 mois, la part de la surface agricole dans les autorisations est de 49 %.

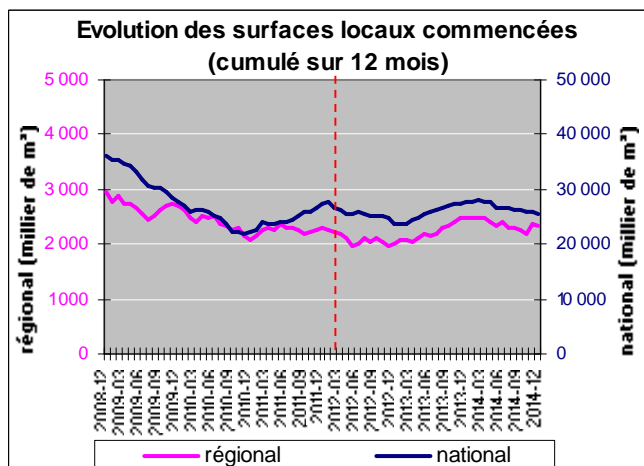


Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

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

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

Au 4^{ème} trimestre 2014, 704,3 milliers de m² de locaux ont été commencés dans la région qui concentre ainsi 11,3 % des surfaces de locaux commencées en France. Sur 12 mois, on compte 2 325,7 millions de m² de locaux construits dans la région, soit 9,7 % de la production nationale. Depuis le 1^{er} mars 2012, les demandes de permis de surfaces de locaux sont exprimées en surface de plancher et non plus en SHON. Les mises en chantier mixent ces deux concepts rendant les calculs d'évolutions impossibles. Sur 12 mois, la région se démarque par sa forte contribution aux surfaces nationales de locaux créés pour l'agriculture (16,9 %), mais aussi pour l'artisanat (10,1 %) et l'industrie (8,8 %).



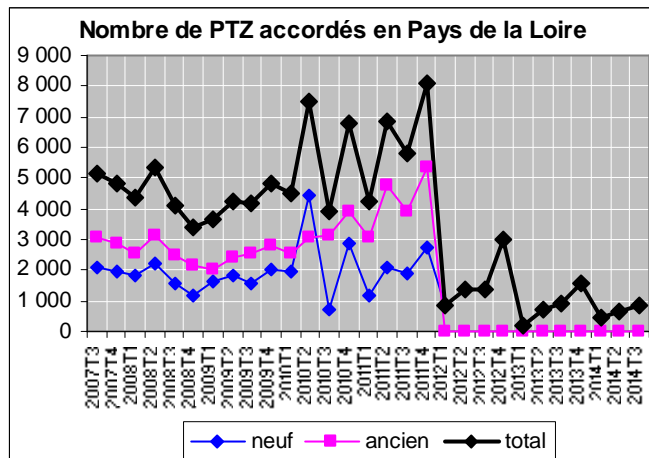
Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

Les aides à la construction ou à la rénovation de logements

Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+) : un nombre de PTZ+ en recul au 3^{ème} trimestre 2014, mais la région reste dynamique avec la 4^{ème} position régionale

Au 3^{ème} trimestre 2014, le nombre de PTZ+ accordés est de 838 unités, un niveau en repli de 6 % comparé à celui observé au 3^{ème} trimestre 2013, et qui constitue un nouveau plancher pour un troisième trimestre. Sur 12 mois, on compte 3 506 PTZ+ délivrés, soit un recul de 26 % en année glissante qui s'explique par les conditions de ressources plus strictes de la nouvelle réglementation 2013 et par une situation économique difficile.

La région concentre 6,2 % des prêts attribués en France ce trimestre (7,0 % sur un an). Elle occupe la 4^{ème} place régionale pour le nombre de prêts accordés, comme pour le taux de PTZ+ accordés (5,2 PTZ+ pour 10 000 ménages).



Source SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

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

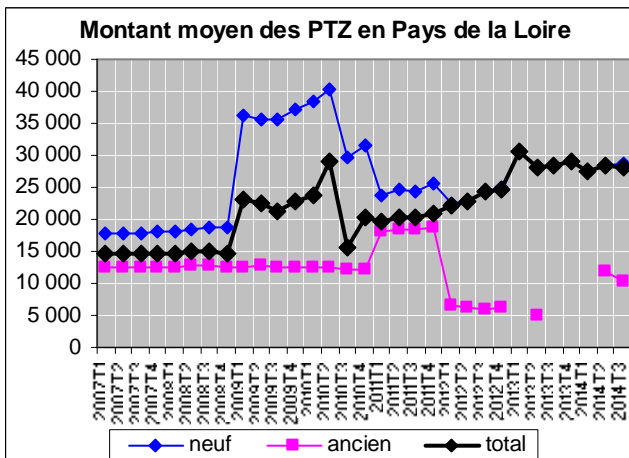
En 2011 : nouveau mode de calcul avec la mise en place du PTZ+ et suppression des conditions de ressources.

En 2012 : exclusion des logements anciens du dispositif (sauf vente de logements sociaux à leur locataire) et rétablissement de conditions de ressources.

En 2013 : la performance énergétique devient obligatoire, les conditions de ressources sont plus strictes, les quotités de prêts revues à la baisse.

Le montant moyen des PTZ+ accordés au 3^{ème} trimestre 2014 est de 28 280 € au 3^{ème} trimestre 2014, soit un montant en repli de 1 % en année glissante. Ce montant est inférieur de 34 % au montant moyen national. Depuis janvier 2012, les aides dans l'ancien (logements HLM vendus à leur locataire) sont restreintes et le montant total moyen des aides est proche du montant du neuf.

Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ ce trimestre est de 175 046 €, soit 1 % de plus que le coût moyen observé au 3^{ème} trimestre 2013. Le taux de couverture du PTZ+ est de 16,2 % dans la région, contre 21,1 % pour la France entière.



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

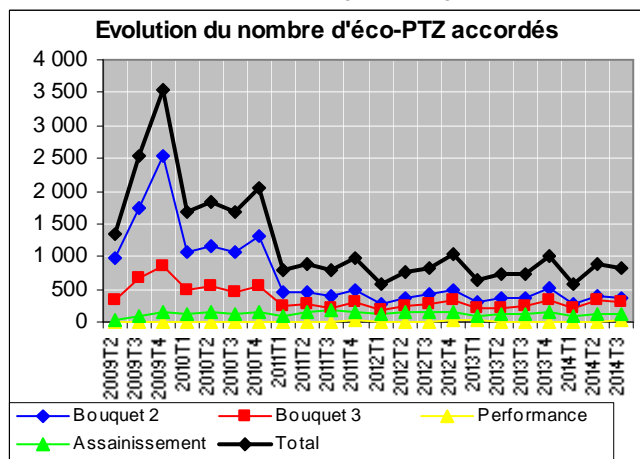
Prêt écologique à Taux Zéro (éco-PTZ) : avec 820 éco-PTZ accordés au 3^{ème} trimestre 2014 la région concentre 10,4 % des aides nationales sur un an

Au 3^{ème} trimestre 2014, le nombre d'éco-PTZ délivrés dans la région est de 820 soit un peu plus de 10 % des prêts nationaux accordés. Ce trimestre affiche une progression de 12 % comparé au 3^{ème} trimestre 2013 et se situe ainsi 2% au-dessus de la moyenne observée depuis début 2011. Sur les 12 derniers mois, 3 283 éco-PTZ ont été accordés, soit 10,4 % des prêts accordés en France. Ce cumul progresse de 5 % au niveau régional contre -3 % au plan national. Sur un an, on compte une résidence principale aidée sur 491 dans la région, contre 1 sur 888 France entière, soit la deuxième place derrière la Bretagne.

Depuis la création de l'éco-PTZ en avril 2009, on dénombre 27 000 prêts délivrés dans la région (1 logement sur 60).

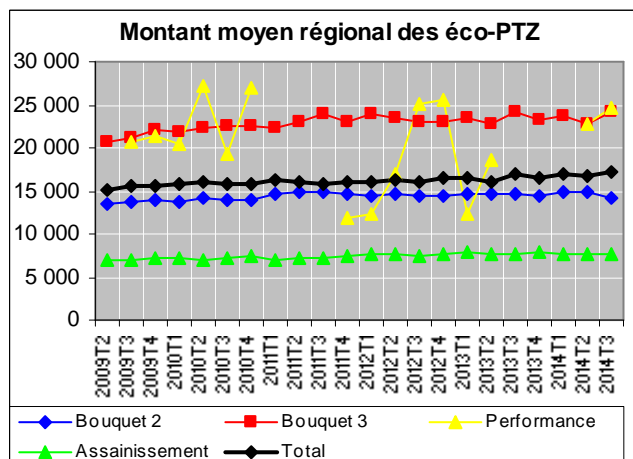
Le montant moyen des éco-prêts accordés dans la région s'établit à 17 305 € au 3^{ème} trimestre 2014 (+ 2,4 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2013). Sur douze mois, la moyenne est de 16 901 €, soit 3 % de moins que les 17 435 € observés au niveau national. L'éco-PTZ couvre ainsi 87 % du montant des travaux engagés.

Des écarts importants sont observés selon les opérations réalisées, de 7 834 € pour un assainissement non collectif, à 23 393 € pour un bouquet avec 3 travaux, en passant par 14 591 € 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

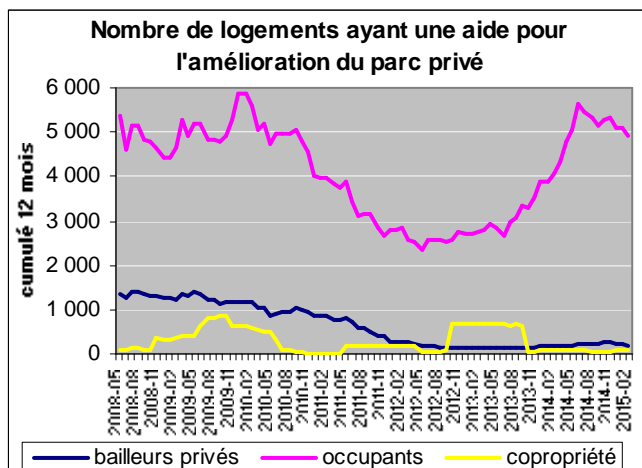
Amélioration du parc privé : un nombre de logements aidés et des dotations en hausse sur un an

De mars 2014 à février 2015, 199 logements propriétaires bailleurs, 4 929 logements propriétaires occupants et 99 logements en copropriété ont été financés, soit un total de 5 227 **logements aidés**.

En cumul annuel, le nombre de logements aidés est en hausse de 21,4 %, tiré par la progression du nombre d'aides pour les propriétaires occupants.

Sur 12 mois, la région concentre 7,1 % des logements français aidés : 4,2 % des propriétaires bailleurs, 8,5 % des propriétaires occupants et 0,9 % des copropriétés.

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

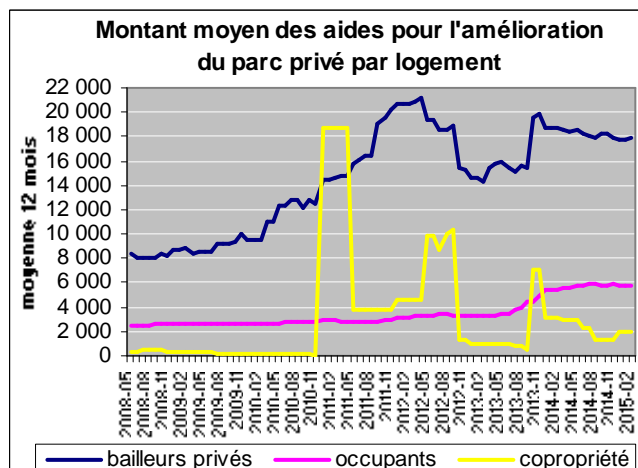


Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

De mars 2014 à février 2015, le **montant moyen des aides** attribuées aux bailleurs privés est de 17 842 € par logement (33 % des travaux engagés). Ce montant est de 5 783 € pour les propriétaires occupants (41 % des travaux). Ces montants moyens, liés au coût des travaux, sont en repli de 5 % sur un an pour les bailleurs privés et en hausse de 5 % pour les propriétaires occupants.

Sur les 12 derniers mois, la dotation globale a été de 32,25 millions d'euros (en hausse de 24 % sur un an) et 88 % des aides ont été allouées à des propriétaires occupants.

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



Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

Logement locatif social : le nombre de logements sociaux financés de mars 2014 à février 2015 recule de 2,5 % en année glissante, pour une dotation financière globale en baisse de 10 %

De mars 2014 à février 2015, 6 555 nouveaux **logements sociaux** ont été **financés** dans la région, contre 6 722 sur les 12 mois précédents. Ceci représente une baisse de 2,5 % en année glissante. La contribution de la région aux nouveaux financements nationaux s'établit à 5,8 %, soit un poids en recul de 0,5 point sur un an.

Parmi ces aides, 27,2 % concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes. 48,8 % des aides sont des prêts locatifs à usage social (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 24,0 % restants sont des prêts locatifs sociaux (PLS) qui correspondent à des niveaux de ressources et loyers supérieurs au PLUS (130 %).

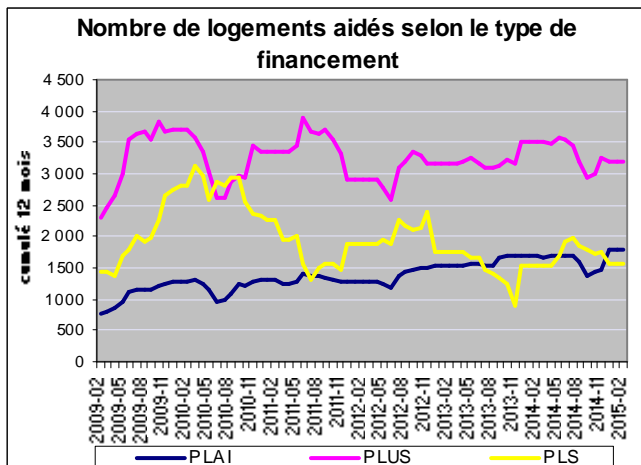
Pour l'année 2015, les objectifs fixés à la région des Pays de la Loire sont de financer 6 630 logements sociaux : 1 757 PLAÍ, 3 318 PLUS et 1 555 PLS.

Les financements d'un logement social donnent lieu à une aide directe de l'État (subvention pour PLAÍ 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.

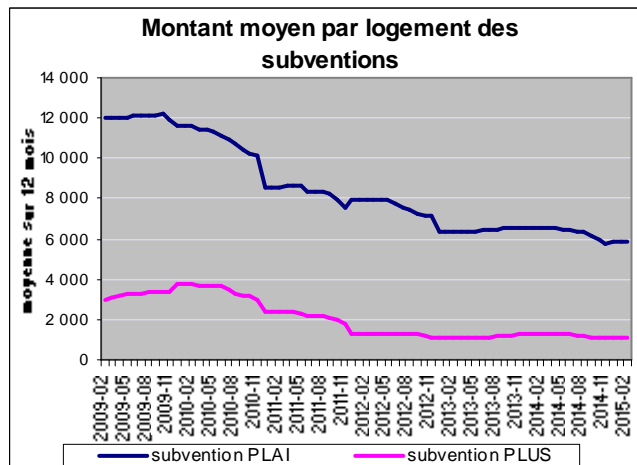
De mars 2014 à février 2015, le **montant des aides directes** est de 13,77 millions d'euros (-10 % en un an). Le montant moyen de subvention est de 2 765 € : 5 848 € pour un PLAÍ (-10 % en un an) et 1 045 € pour un PLUS (-16 %).

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 2015, la dotation financière provisionnelle pour la réalisation de logements sociaux (PLAÍ et PLUS) en Pays de la Loire est de 9,64 millions d'€ en aides directes.



Source : Sisal-Galíon / DREAL Pays de la Loire



Source : Sisal-Galíon / DREAL Pays de la Loire

Le financement du logement

Taux d'intérêt : en janvier, des taux fixes et variables qui connaissent de nouveaux records historiques avec des taux ayant reculé d'environ 0,8 point au cours des 12 derniers mois

En janvier 2015, les taux d'intérêt fixes médians pratiqués en région nantaise sont de 1,95 % pour les prêts immobiliers sur 15 ans, 2,3 % pour une durée de 20 ans et 2,6 % sur 25 ans. Ces taux sont historiquement bas et inférieurs d'environ 0,5 point au plancher du printemps 2013. Sur un an, on observe un recul des taux de 0,7 point sur 25 ans, de 0,8 point sur 20 ans et 0,9 point sur 15 ans. Hors frais d'assurance, un prêt de 150 000 € sur 20 ans induit une mensualité de 780 € en janvier 2015.

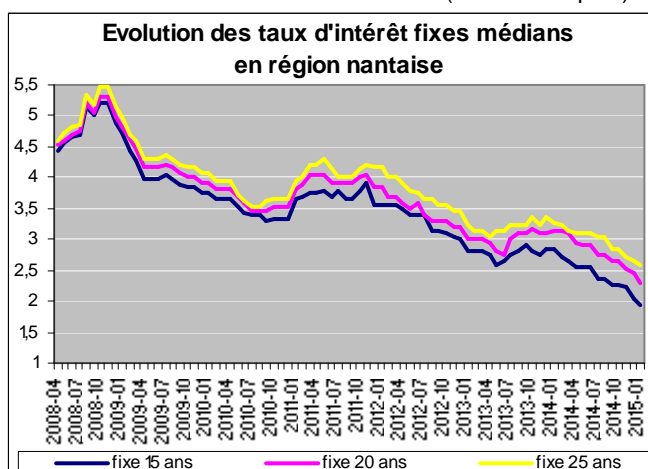
Avec les taux pratiqués 1 an plus tôt en janvier 2014, cette mensualité aurait été de 842 €, soit 62 € (8 %) de plus. Vu autrement, 1 an plus tôt, pour un coût de crédit similaire (mensualité de 780 €), il n'était possible d'emprunter que 138 937 € sur 20 ans, soit 11 063 € de moins. De la même manière, pour un montant emprunté (150 000 €) et une mensualité identique (780 €), un emprunt en janvier 2014 se serait échelonné sur 22 ans et 4 mois (28 mois de plus).

En janvier 2015, le taux d'intérêt médian en variable capé1 (qui ne peut augmenter ou baisser de plus de 1 point) est de 1,29 % sur 15 ans, 1,7 % sur 20 ans et 2,29 % sur 25 ans en région nantaise.

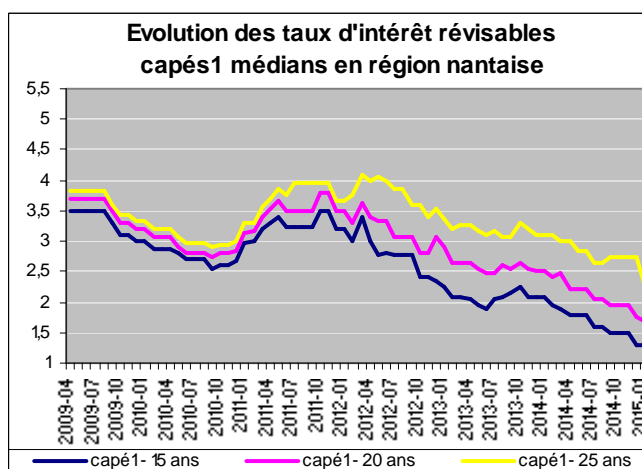
Il s'agit de nouveaux records avec des taux inférieurs de 0,8 point aux taux pratiqués un an auparavant et ceci pour les 3 durées d'emprunts observées.

Depuis mars 2012, on observe une dispersion des taux selon la durée du prêt plus importante pour les taux capés que pour les taux fixes. L'écart de taux entre fixe et variable capé1 est de 0,3 point pour les prêts sur 25 ans. Cet écart passe à 0,6 point pour les crédits sur 20 ans et 0,65 point pour les prêts engagés sur 15 ans.

Pour un prêt de 150 000 € avec une mensualité de 780 €, le taux fixe engendre une durée de 20 ans. Pour un taux variable capé1, cette durée se situera entre 17 ans 3 mois et 20 ans 9 mois selon l'évolution future des taux d'intérêts.



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



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

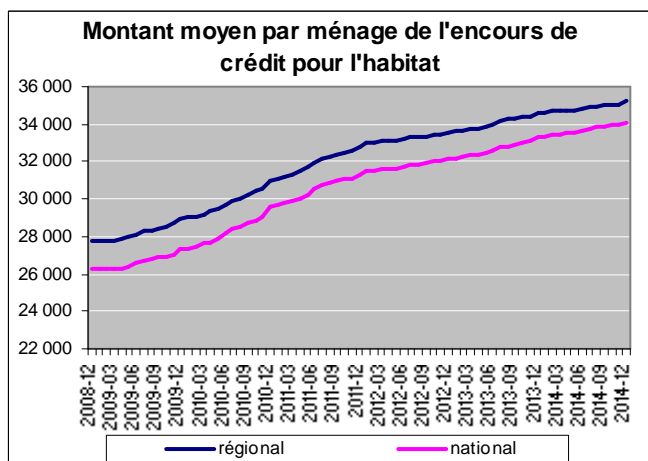
L'endettement des ménages : le rythme de progression du poids de l'endettement lié à l'habitat se réduit à 1,7 % sur un an et représente 58,9 % des encours de crédits contractés dans la région

Le poids des encours de crédit destinés à l'habitat en Pays de la Loire est de 54,80 milliards d'euros en décembre 2014. Rapporté au nombre de ménages, l'endettement est de 35 220 € dans la région contre 34 054 € au niveau national. L'écart de 3,4 % s'explique par le dynamisme démographique de la région qui engendre des besoins de logements et investissements, mais il s'est réduit de 1 point au cours des 18 derniers mois.

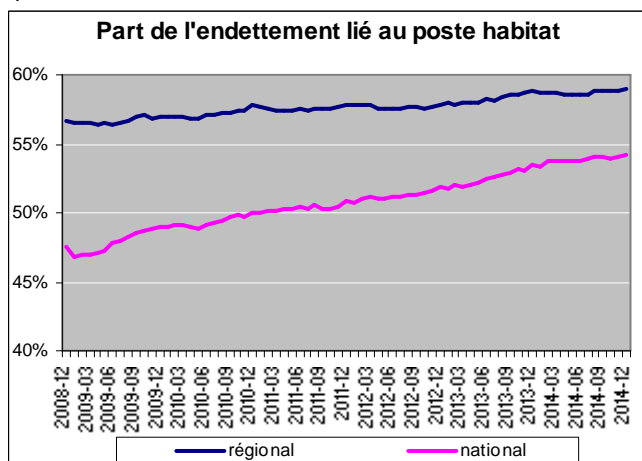
La progression des encours de crédit pour l'habitat ralentit à 1,7 % sur un an contre 6 à 7 % en 2010 et 2011.

En décembre 2014, la part des encours de crédit destinés à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 58,9 % en Pays de la Loire. Cette part est assez stable depuis un an après une hausse de 2 points en 5 ans.

La part des encours de crédit pour l'habitat est beaucoup plus importante dans la région que sur le reste du territoire national où elle s'établit à 54,2 %. L'écart entre la région et France métropole tend néanmoins à se réduire, il était en effet de 8 points il y a 5 ans et il est dorénavant inférieur à 5 points en décembre 2014.



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



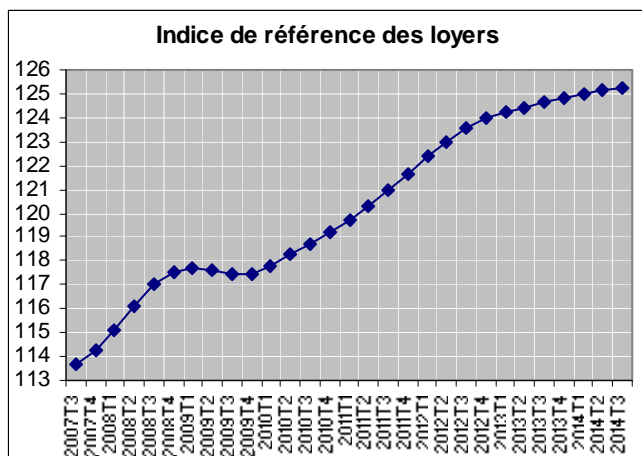
Source : Banque de France / DREAL Pays de la Loire

Indices de prix nationaux

Les indices nationaux de revalorisation des loyers : une progression annuelle limitée à 0,5 % pour l'indicateur de référence des loyers et une stabilité pour l'indice des loyers commerciaux

Au 3^{ème} trimestre 2014, l'indicateur de référence des loyers s'établit à **125,24 points** soit une progression de 0,5 % sur un an. Le rythme de progression trimestriel est de 0,07 %, soit le plus faible niveau depuis fin 2009.

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.

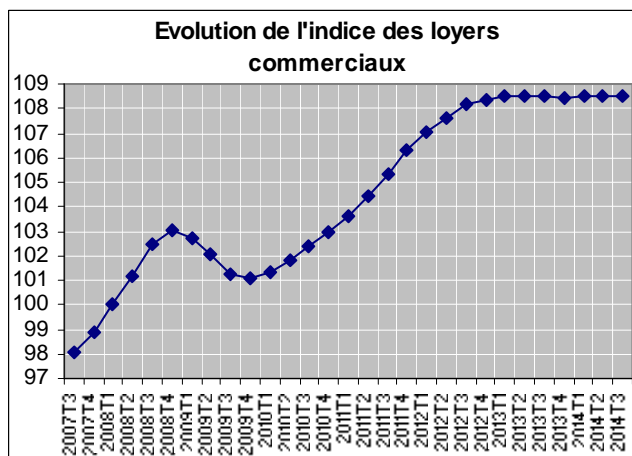


Source : INSEE - MEDDE / DREAL Pays de la Loire (base 100 au 4^{ème} trimestre 1998)

Au 3^{ème} trimestre 2014 l'indice des loyers commerciaux s'établit à **108,50 points**. Cet indice est stable depuis maintenant 6 trimestres. Il faut remonter à 2009 pour trouver un repli marqué de l'indice (2 points sur l'année).

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

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

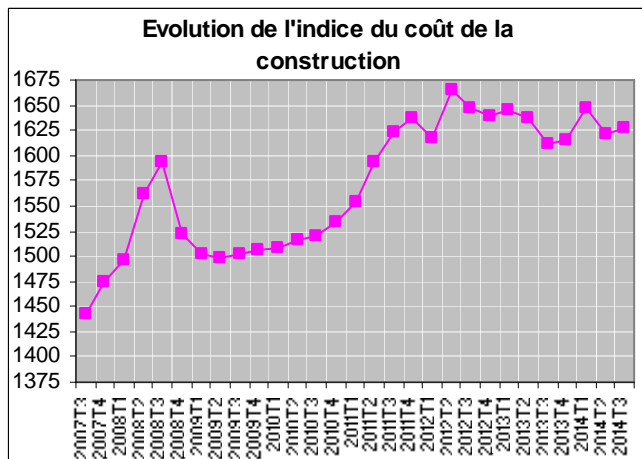


Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1^{er} trimestre 2008)

Les indices nationaux de prix : l'indice du coût de la construction est instable depuis deux ans, l'indice des travaux d'entretien-amélioration progresse de 0,6 point sur un an

L'indice du coût de la construction s'établit à **1 627 points** au 3^{ème} trimestre 2014, ce qui représente une hausse de 0,4 % par rapport au trimestre précédent et de 0,9 % sur un an. Cette valeur est identique à l'indice observé au 3^{ème} trimestre 2011.

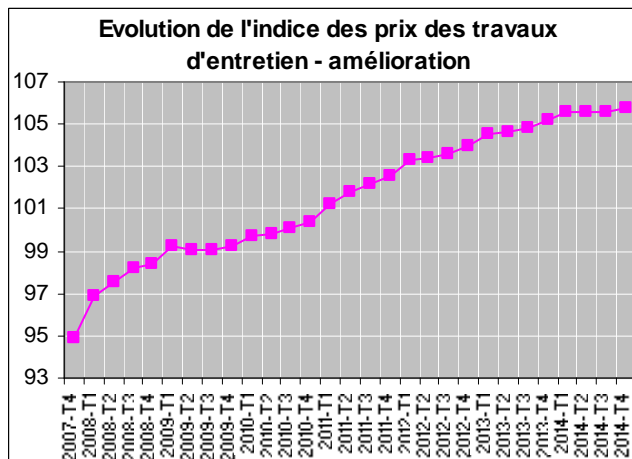
Cet indice permet de suivre l'évolution des prix des marchés de construction des logements neufs. Il est fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le prix de revient des logements (charge foncière, frais annexes de promotion, frais financiers, ...).



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

L'indice des prix des travaux d'entretien - amélioration est de **105,8 points** au 4^{ème} trimestre 2014, une valeur qui progresse de 0,2 % après deux trimestres stables. En rythme annuel, la progression de l'indice s'établit à 0,6 % comparée au 4^{ème} trimestre 2013.

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



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

Tableau de Synthèse :

indicateurs	dernière observation			évolution	
	période	valeur	contribution nationale	M / M-12 ou T / T-4	12 mois
Démographie des entreprises					
- création entreprises de construction	2014T4	583	3,4%	-14,1%	-8,1%
- création entreprises d'activité immobilière	2014T4	172	4,1%	-25,5%	-9,8%
- cessation entreprises de construction	2014T4	170	4,3%	-7,6%	-5,0%
- cessation entreprises d'activité immobilière	2014T4	49	8,4%	58,1%	3,8%
Emploi					
- emplois salariés, secteur de la construction	fin T3 2014	90 013	6,4%	-3,0%	
- emplois salariés, secteur de l'activité immobilière	fin T3 2014	9 377	4,1%	-3,9%	
- travail temporaire ETP dans la construction	2014T3	7 863	7,5%	-4,9%	
- travail temporaire ETP dans l'activité immobilière	2014T3	127	5,1%	-3,9%	
- demandeurs d'emploi, métiers de la construction	fin T4 2014	27 768	non	9,8%	
- demandeurs d'emploi, métiers de l'activité immobilière	fin T4 2014	1 167	disponible	2,9%	
Activité					
- production de granulats (en milliers de tonnes)	2014T4	7 770	10,7%	-16,5%	-7,3%
- production de béton prêt à l'emploi (en milliers de m3)	2014T4	649	7,5%	-15,2%	-8,2%
- mise en vente de logements collectifs	2014T4	1 214	5,9%	8,1%	-6,6%
- ventes de logements collectifs	2014T4	1 004	5,9%	-7,5%	-2,1%
- nombre de logements autorisés	2014T4	4 745	5,2%	-2,9%	-3,2%
- nombre de logements commencés	2014T4	5 577	6,8%	2,0%	-1,7%
- surface de locaux autorisés (en millier de m²)	2014T4	629,0	7,6%	-7,2%	-11,6%
- surface de locaux commencés (en millier de m²)	2014T4	704,3	11,3%		
Les aides à la construction ou rénovation de logements					
- nombre de PTZ+	2014T3	838	6,2%	-5,7%	-26,5%
- nombre d'éco-PTZ	2014T3	820	10,4%	12,0%	5,2%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	mars 13 / fev. 14	5 227	7,1%		21,4%
- nombre de financement de logements sociaux	mars 13 / fev. 14	6 555	5,8%		-2,5%
Le financement du logement					
- taux d'intérêt fixe sur 20 ans	janv-15	2,30%		-0,84 pt	
- encours de crédit pour l'habitat (en millions d'euros)	déc-14	54 799	5,9%	1,7%	
Indices de prix nationaux					
				T/T-1	T/T-4
- indice de référence des loyers	2014T4	125,29		0,0%	0,4%
- indice des loyers commerciaux	2014T3	108,52		0,0%	0,0%
- indice du coût de la construction	2014T3	1 627		0,4%	0,9%
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2014T4	105,8		0,2%	0,6%

Pour en savoir plus sur :

Le PTZ : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/publication-de-l-etude-le-pre-a-taux-zero-en-pays-a1400.html>

L'éco-PTZ : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/l-eco-pre-a-taux-zero-en-pays-de-la-loire-a1032.html>

La commercialisation des logements neufs :

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/ecln-analyse-conjoncturelle-r1364.html>

La construction de logements :

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/publication-conjoncturelle-sur-les-logements-a2880.html>

Prochaine parution de la note de conjoncture Construction-Logement : juin 2015

Rédaction et mise en forme :

Philippe PIROT

Philippe.Pirot@developpement-durable.gouv.fr

Maël THEULIERE

Mael.Theuliere@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 :
Annick BONNEVILLE

ISSN : 2109 - 0025

© DREAL 2015