

été 2013 : la dégradation générale de l'activité économique se poursuit ...mais à un rythme moins soutenu

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Septembre
2013

Fin juin 2013, on observe une stabilité des créations d'entreprises dans le secteur de la construction sur 12 mois, mais un repli de plus de 10 % dans le secteur des activités immobilières.

La dégradation du marché du travail ne cesse de s'accroître mais à un rythme moins soutenu. Fin juin 2013, les demandeurs d'emploi dans les métiers de la construction ont progressé de 13,2 % sur un an et ceux des activités immobilières de 10,5 %.

L'extraction de granulats résiste : -1,9 % au 2^{ème} trimestre 2013 comparé au 2^{ème} trimestre 2012. Le marché du béton prêt à l'emploi est également en léger recul (-1,7 %) ce trimestre.

Les mises en chantier de logements affichent un repli annuel de 18 %, sur les 3 derniers mois le recul trimestriel est de 7 % après une timide reprise en début d'année. L'activité semble donc se stabiliser à un niveau inférieur de 19 % au niveau moyen observé ces 10 dernières années. Les autorisations qui avaient mieux résisté jusqu'à présent accusent un recul de 16 % sur un an et surtout de 35 % sur 3 mois. Du côté de la commercialisation des logements neufs, les mises en ventes sont en recul de 24 % sur 12 mois dans le collectif, mais demeurent au dessus du rythme moyen des 10 dernières années. Plus inquiétant, les ventes annuelles reculent de 23 % et se situent 15 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années, avec un poids de l'investissement locatif qui reste stable suite au passage du Scellier au Duflot. L'encours de logements proposés à la vente atteint un nouveau record dans le collectif avec un stock de 6 200 appartements (+22 % en un an).

Avec la nouvelle réglementation 2013 (performance énergétique obligatoire – conditions de ressources plus strictes ...) le nombre de PTZ délivré a chuté à 180 unités au 1^{er} trimestre 2013 contre une moyenne trimestrielle de 1 600 prêts en 2012 et de 6 200 en 2011. Le nombre d'éco-PTZ reste stable sur un an. Sur 12 mois, le nombre de logements aidés pour une amélioration de l'habitat a progressé de 39,5 %, les nouveaux logements sociaux financés sont en repli de 12 %.

Après avoir connu des taux d'intérêt historiquement bas au printemps, les taux fixes ont progressé d'environ 0,2 point au cours de l'été.

Appareil productif

Démographie des entreprises : relative stabilité des créations annuelles dans le secteur de la construction ; baisse de plus de 10 % dans le secteur de l'activité immobilière

De juillet 2012 à juin 2013, 3 176 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction, ce chiffre est stable (+0,7 %) sur un an. Pour le seul 2^{ème} trimestre 2013 on compte 764 créations, en repli de 1,7 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2012. Ce recul émane des créations d'auto-entreprises qui se contractent de 26 %, les autres créations progressant de 31 %.

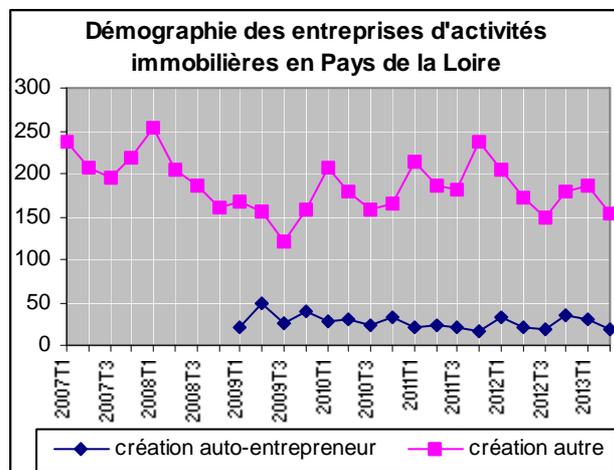
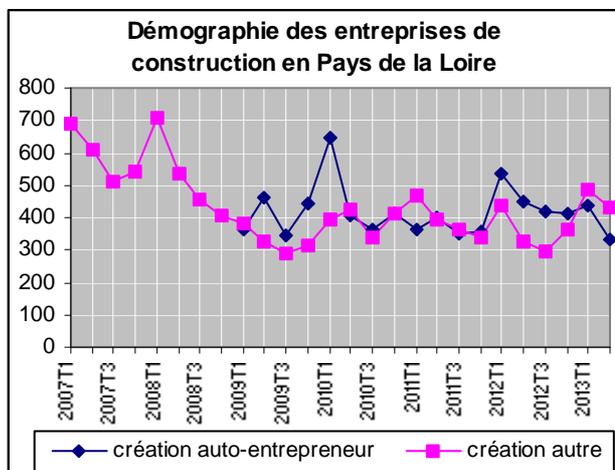
Sur les 12 derniers mois, 50,4 % des créations du secteur concernent une auto-entreprise (moins 3 points en un an), 2,5 points de plus que France entière.

Sur 12 mois, la région des Pays de la Loire concentre 3,9 % des créations nationales d'entreprises du secteur de la construction.

De juillet 2012 à juin 2013, 768 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, ce chiffre est en baisse de 13,5 % en année glissante. Pour le seul 2^{ème} trimestre 2013, la situation est également mal orientée avec 171 créations, soit un recul de 11,9 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2012.

Sur 12 mois, 13,2 % des créations ont pour origine une auto-entreprise. Cette part est en progression de 2,7 points sur un an et se rapproche du niveau national (14,5 %).

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

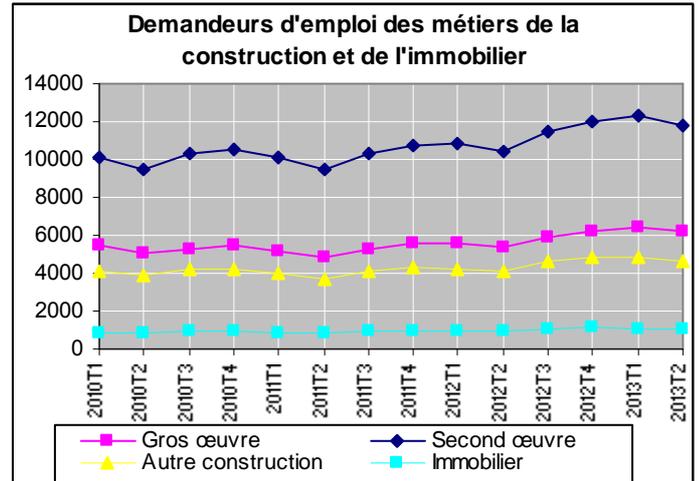
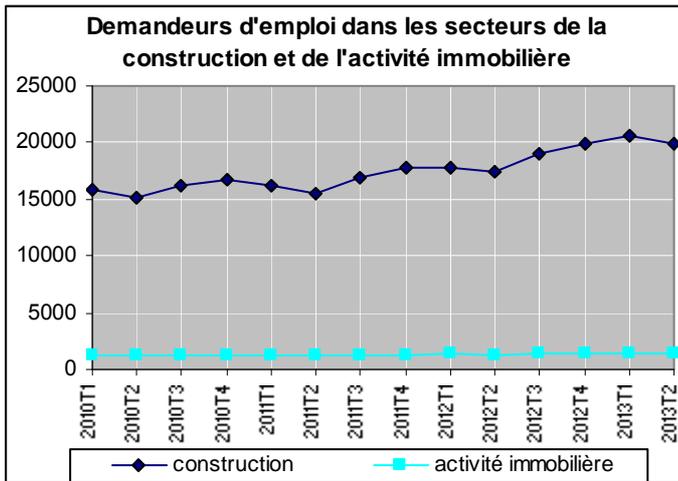
Marché du travail : une progression annuelle des demandeurs d'emploi, dans les métiers de la construction (+13,2 %), comme ceux de l'activité immobilière (+10,5 %) ... mais qui décélère sensiblement

A la fin du 2^{ème} trimestre 2013, Pôle Emploi a recensé en Pays de la Loire 19 901 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 14,0 % même si le rythme semble décélérer. 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 1 404 demandeurs d'emploi à la fin du 2^{ème} trimestre 2013. Ce chiffre est en hausse de 7,3 % 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 (22 549 personnes fin juin 2013 soit 8,8 % des demandeurs) est en progression de 13,2 % sur un an. Cette détérioration confirme les mauvais chiffres observés depuis plus d'un an mais est néanmoins moins marquée que le trimestre précédent (-14,6 %).

Les métiers du gros œuvre enregistrent 6 160 demandeurs (+14,3 % sur un an), les métiers du second œuvre 11 762 demandeurs (+13,2 %) et les autres métiers de la construction 4 620 demandeurs (+11,9 %).

Les métiers de l'immobilier connaissent également une dégradation : 1 070 demandeurs d'emploi fin juin 2013, soit une hausse de 10,5 % sur un an (contre 15,9 % fin mars).



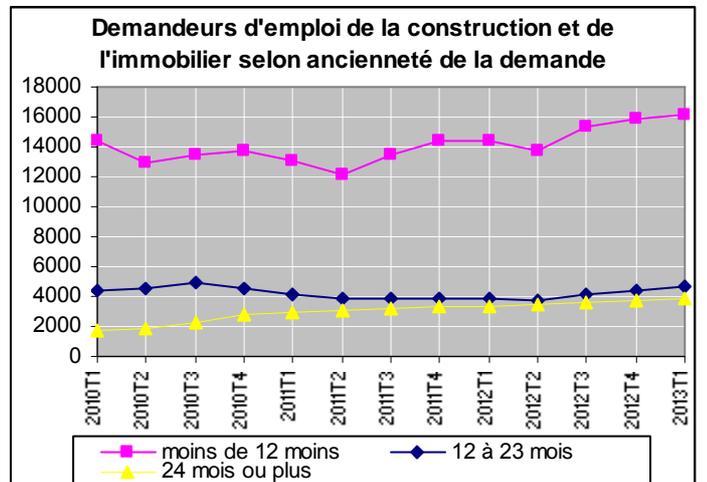
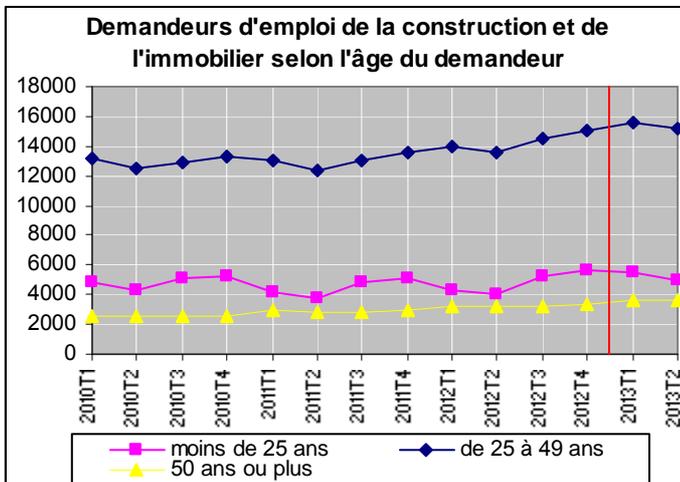
Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire
Catégories A, B, et C (demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, A sans emploi, B et C en activité réduite), données brutes
La nomenclature utilisée pour les métiers est le ROME (répertoire opérationnel des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

Le marché du travail se dégrade plus fortement pour les plus de 50 ans ; par ailleurs, les demandeurs privés d'emploi depuis 12 à 23 mois voient leur part fortement progresser au cours des 12 derniers mois

A la fin du 2^{ème} trimestre 2013, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, 20,9 % concernent des jeunes de moins de 25 ans. 15,1 % des demandeurs d'emploi sont âgés de 50 ans ou plus et la majorité (64,0 %) ont un âge compris entre 25 et 49 ans. Sur un an, le nombre des demandeurs de 50 ans et + progresse plus fortement (17,3 %). La dégradation est proche de la moyenne pour les moins de 25 ans (+12,6 %), et les 25-49 ans (+12,3 %) (évolution intégrant le changement de série).

A la fin du 2^{ème} trimestre 2013, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, 63,4 % sont à la recherche d'un travail depuis moins de 12 mois. 19,9 % sont demandeurs depuis 12 à 23 mois et 16,7 % effectuent des recherches depuis 24 mois et plus.

En un an, la part des demandeurs de moins de 12 mois a progressé de 9,1 % et celle des demandeurs de longue période de 15,2 %. La part des demandeurs de 12 à 23 mois connaît en revanche une hausse plus élevée (+25,8 %).



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

Depuis janvier 2013 les statistiques par âge sont établies selon l'âge en fin de mois et non plus l'âge au 31 décembre ce qui impacte sensiblement les séries

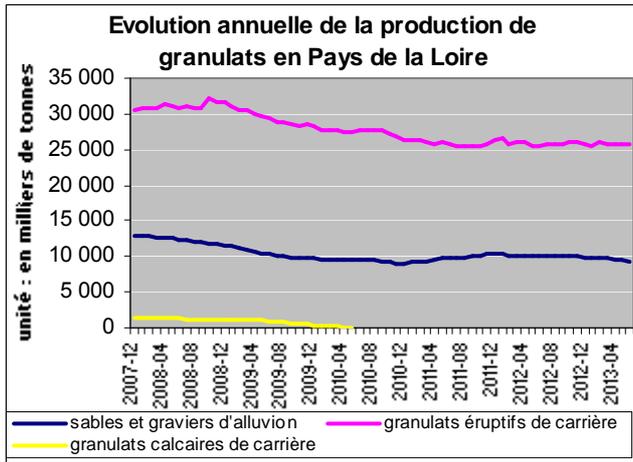
Activité

Production de matériaux de construction : une extraction de granulats en léger repli mais toujours plus de 10 % de la production nationale ; une légère baisse de la production de béton prêt à l'emploi ce trimestre

Au 2^{ème} trimestre 2013, 9 440 milliers de tonnes de granulats ont été extraits en Pays de la Loire, en léger repli de 1,9 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2012.

Sur 12 mois, 35 150 milliers de tonnes ont été produits dans la région : 25 860 milliers de tonnes de granulats éruptifs de carrière et 9 290 milliers de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Ce volume des extractions est en recul de 1,2 %, pour une baisse de 0,9 % au niveau national.

Sur les 12 derniers mois, la contribution de la région à la production nationale de granulats est de 10,5 %. La part annuelle est de 25,0 % pour les granulats éruptifs de carrière et de 6,8 % pour les sables et graviers d'alluvion. *Le volume de granulats calcaires de carrière est minime.*

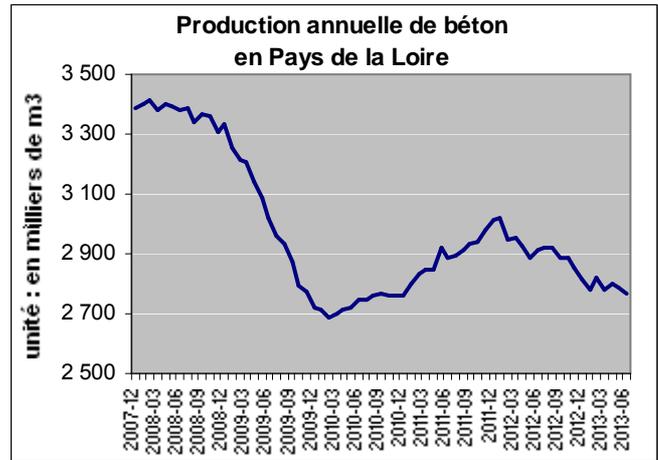


Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

Au 2^{ème} trimestre 2013, 772 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 2^{ème} trimestre 2012, on note un léger recul de 1,7 % au niveau régional, contre une stabilité au plan national (+0,6 %).

De juillet 2012 à juin 2013, ce sont 2 765 milliers de m³ de béton qui ont été fabriqués. Ce volume représente une évolution orientée à la baisse de 5,1 % en année glissante contre un repli de 3,2 % observé France entière.

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



Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

Commercialisation des logements neufs : nouveau record de l'encours de logements collectifs proposés à la vente ; le passage du dispositif Scellier au Duflot semble sans impact sur l'investissement locatif

La région enregistre 1 325 mises en vente dans le collectif au 2^{ème} trimestre 2013, un repli de 19 % comparé au 2^{ème} trimestre 2012. Au plan national, la dégradation est de 23 %. Sur 12 mois, le nombre de mises en vente est en repli de 24 % avec 5 538 logements, un repli plus marqué que de la contraction nationale de 16 %.

On compte 1 007 ventes, soit une progression de 8 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2012. Sur 12 mois, on enregistre 3 997 ventes, en recul de 23 % contre -12 % au plan national. Le niveau actuel des ventes se situe 15 % en deçà de la moyenne des 10 dernières années.

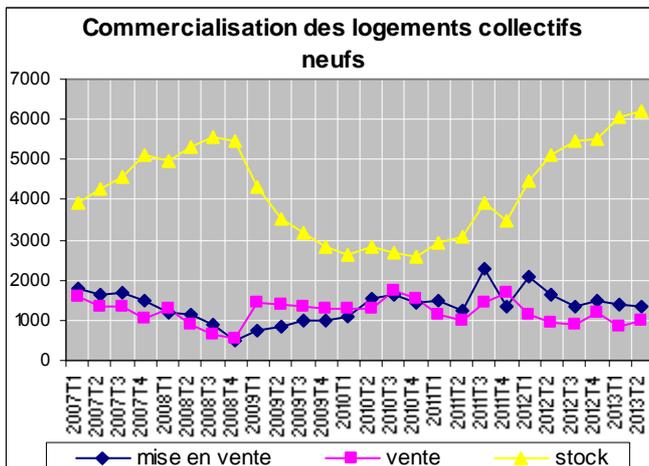
L'encours atteint un record à 6 227 appartements fin juin 2013 : + 22 % en un an, contre +10 % au plan national.

On enregistre 131 mises en vente dans l'individuel au 2^{ème} trimestre 2013. Sur douze mois, 801 maisons ont été mises en vente, soit une hausse de 7 % en année glissante. Cette hausse tranche avec le recul national de 14 %.

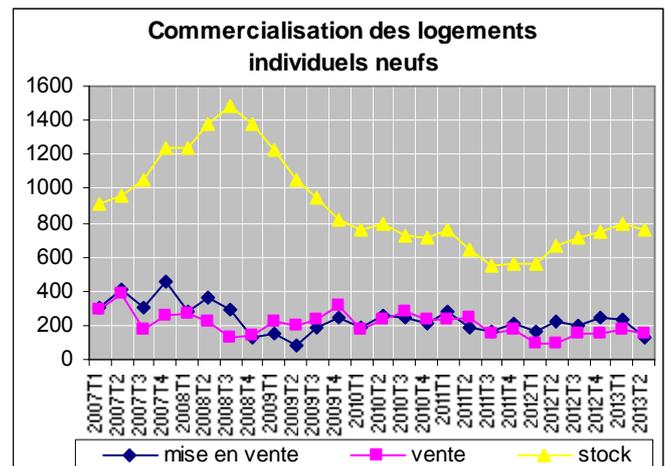
Dans l'individuel, les réservations affichent une progression de 26 % au cours des 12 derniers mois avec 633 ventes. Cette hausse se démarque de la dégradation observée au niveau national (-10 %).

L'encours est de 762 maisons fin juin 2013, en hausse de 15 % sur un an contre +10 % au plan national.

La disparition du Scellier en mars 2013 et la mise en place du dispositif Duflot semblent actuellement sans impact sur l'investissement locatif qui est stable autour de 52 %.



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

Construction de logements : un recul trimestriel de 7 % et annuel de 18 % pour les mises en chantier ; un repli trimestriel de 35 % et annuel de 16 % pour les autorisations

De mai à juillet 2013, 5 159 logements ont été autorisés. Comparé à la même période 2012, il s'agit d'un repli de 35 % (que l'on retrouve dans l'individuel comme dans le collectif) contre un recul national de 22 %.

Sur 12 mois, on enregistre ainsi 27 411 autorisations, un chiffre en repli de 15,9 % sur un an qui est plus marqué que le recul national de 10,6 %.

La région concentre 5,8 % des autorisations de logements délivrées en France entre août 2012 et juillet 2013.

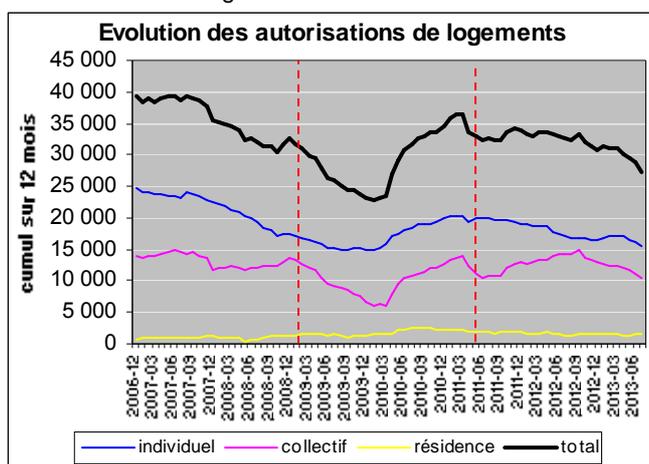
Les autorisations des 12 derniers mois se déclinent en 56 % de logements individuels, 38 % de logements collectifs et 6 % de logements en résidence.

On dénombre 5 357 logements mis en chantier entre mai et juillet 2013. Comparé à mai-juillet 2012, il s'agit d'un recul de 7 %, après un sursaut le trimestre précédent. Au plan national, on note une hausse de 5 % sur cette période.

En cumul annuel, les mises en chantier reculent de 18 % pour s'établir à 22 979 logements avec un repli de 14 % pour l'individuel et de 24 % pour le collectif.

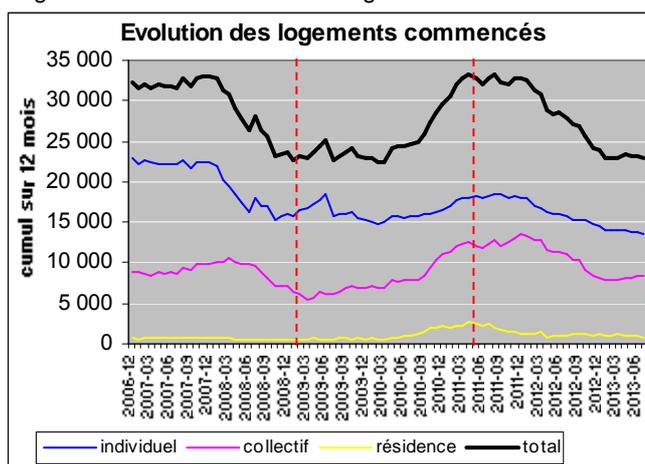
La région concentre 6,7 % des logements commencés en France entre août 2012 et juillet 2013.

Parmi les mises en chantier des 12 derniers mois, on comptabilise 59 % de logements individuels, 37 % de logements collectifs et 4 % 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 poids de la région dans les surfaces nationales de locaux commencés est de 8,7 % de mai à juillet 2013 ; 39 % de ces surfaces concernent un bâtiment agricole.

On dénombre 891,6 milliers de m² de locaux autorisés dans la région entre mai et juillet 2013. Comparé à 2012, la progression est de 12 % contre 6 % au plan national.

Sur 12 mois, ce sont 3 265,8 millions de m² 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^{er} mars 2012, toute comparaison avec une période antérieure est impossible.

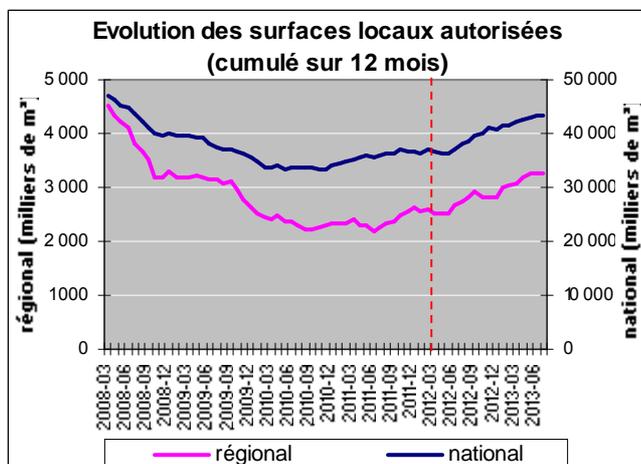
Parmi les surfaces de plancher autorisées ce trimestre, 50 % concernent des locaux agricoles, 17 % des locaux de service public. Sur 12 mois, la part de la surface agricole dans les autorisations est de 39 %.

De mai à juillet 2013, 642,5 milliers de m² de locaux ont été commencés dans la région. La région concentre ainsi 8,6 % 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^{er} mars 2012, toute comparaison avec une période antérieure est impossible.

Parmi les surfaces commencées ce trimestre, 39 % concernent des bâtiments agricoles, 16 % des entrepôts, 13 % des bâtiments industriels et 10 % des locaux de service public.

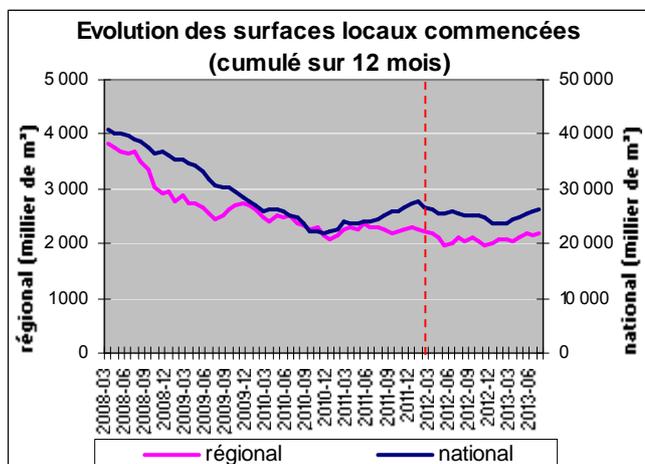
La région se démarque par sa forte contribution aux surfaces nationales de locaux créés pour l'agriculture (14,7 %), l'artisanat (12,5 %) et l'industrie (11,2 %).



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 1er mars 2012 introduit une rupture de série, toute comparaison avec une période antérieure est donc impossible.



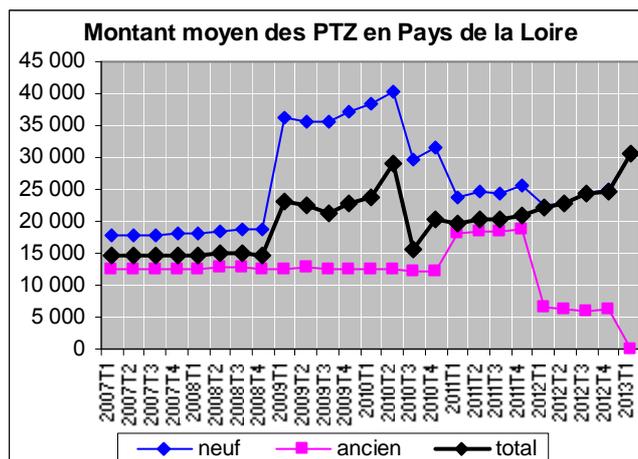
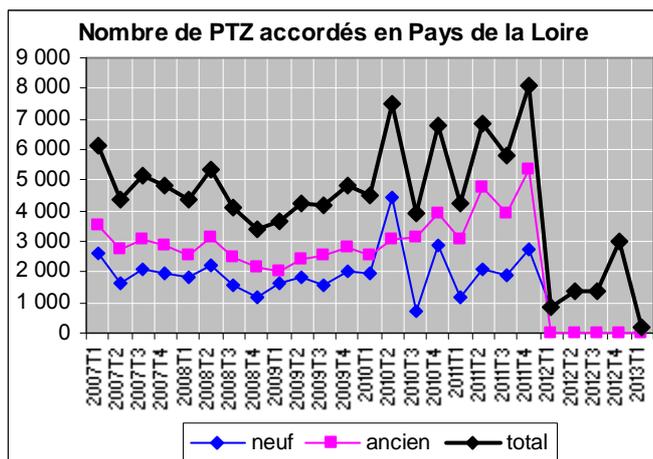
Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

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 chute à 180 au 1^{er} trimestre 2013

Au 1^{er} trimestre 2013, le nombre de PTZ+ accordés est exceptionnellement bas avec seulement 180 unités, soit 5 fois moins qu'au 1^{er} trimestre 2012 qui était déjà le seuil plancher pour la région. Cette baisse est la conséquence d'une nouvelle réforme moins favorable du dispositif PTZ+. La région concentre 6,3 % des prêts attribués en France ce trimestre. Elle occupe la 5^{ème} place régionale pour le nombre de prêts accordés et la 6^{ème} pour le taux de PTZ+ accordés par ménage (1,19 PTZ+ pour 10 000 ménages). Le PTZ+ 2013 ne finance plus que les logements neufs répondant à la réglementation RT2012 ou BBC2005 et les conditions de ressource ont été abaissées.

Le montant moyen des PTZ+ pour les logements neufs est en forte progression au 1^{er} trimestre 2013 en lien avec la performance énergétique qui devient obligatoire. Par ailleurs, la part des aides dans l'ancien étant dorénavant anecdotique depuis 2012, le montant total moyen des aides correspond au montant dans le neuf, soit 30 649 € contre 22 297 € un an auparavant (+37 %). Ce montant est inférieur de 27 % au montant moyen national. Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ ce trimestre est de 174 109 €, le taux de couverture du PTZ+ est par conséquent en progression pour atteindre 17,6 % dans la région.



Source SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

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

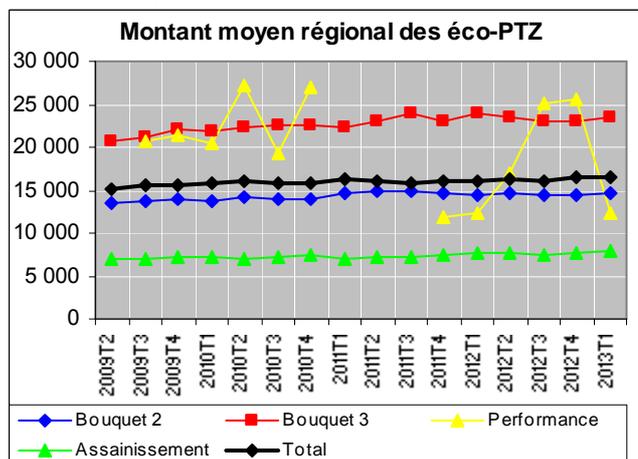
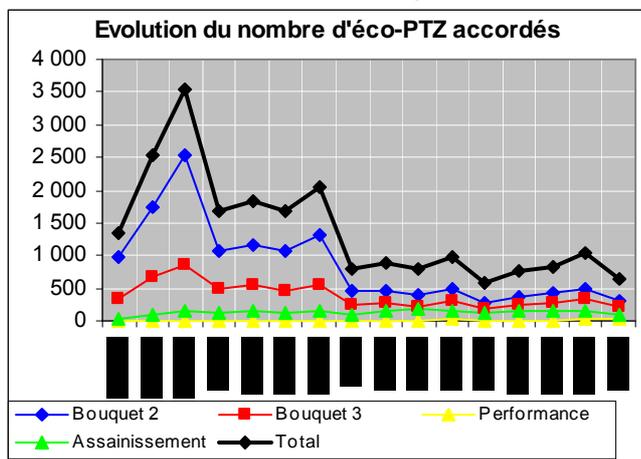
Nota :

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.

Prêt écologique à Taux Zéro (éco-PTZ) : 642 éco-PTZ accordés au 1^{er} trimestre 2013, et 3 274 sur un an ... soit plus de 10 % des aides nationales accordées

Au 1^{er} trimestre 2013, le nombre d'éco-PTZ délivrés dans la région est de 642 soit 9,6 % des prêts nationaux (6 689) accordés. Ce trimestre affiche une progression de 8,8 % comparé au 1^{er} trimestre 2012 qui avait constitué un niveau plancher pour les Pays de la Loire. Sur les 12 derniers mois, 3 274 éco-PTZ ont été accordés, soit 10,1 % des prêts accordés en France ; ceci représente une légère hausse de 1,6 % qui tranche avec le repli national de 9,4 %. Sur un an, on compte une résidence principale aidée sur 479 dans la région, contre 1 sur 850 France entière, soit la deuxième place derrière la Bretagne. Depuis la création de l'éco-PTZ en avril 2009, on dénombre environ 22 000 prêts délivrés dans la région.

Le montant moyen des éco-prêts accordés dans la région est assez stable au fil du temps et s'établit à 16 425 € au 1^{er} trimestre 2013. Sur douze mois, la moyenne est de 16 333 €, soit 4,8 % de moins que les 17 162 € 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 7 929 € pour un assainissement non collectif, à 23 561 € pour un bouquet avec 3 travaux, en passant par 14 714 € 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

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€.

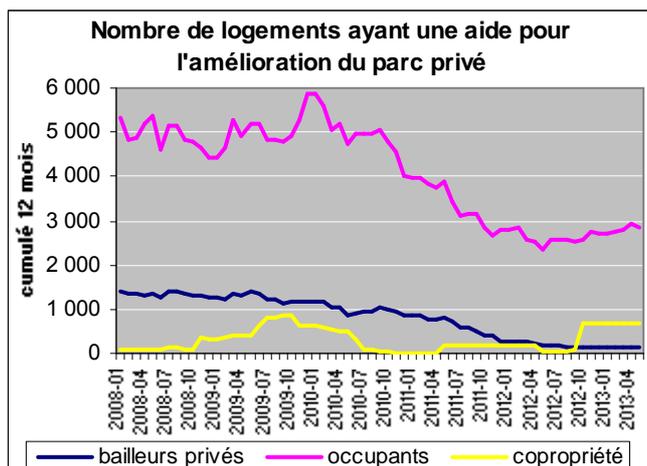
Amélioration du parc privé : sur un an, 3 882 logements aidés pour un montant moyen de 3 775 €

De septembre 2012 à août 2013, 144 logements propriétaires bailleurs, 3 071 logements propriétaires occupants et 667 logements en copropriétés ont été financés, soit un total de 3 882 logements aidés.

Sur 12 mois, le nombre de logements aidés est en progrès de 39,5 % grâce à un important bond des copropriétés et une hausse de 20 % des propriétaires occupants.

Sur 12 mois, la région concentre 2,6 % des logements français aidés pour des propriétaires bailleurs, 8,3 % des propriétaires occupants et 3,6 % des copropriétés.

Pour l'année 2013, l'objectif est de financer la rénovation de 4 315 logements en Pays de la Loire. Cette cible inclut 3 715 propriétaires occupants, 450 bailleurs privés et 150 logements en co-propriété.

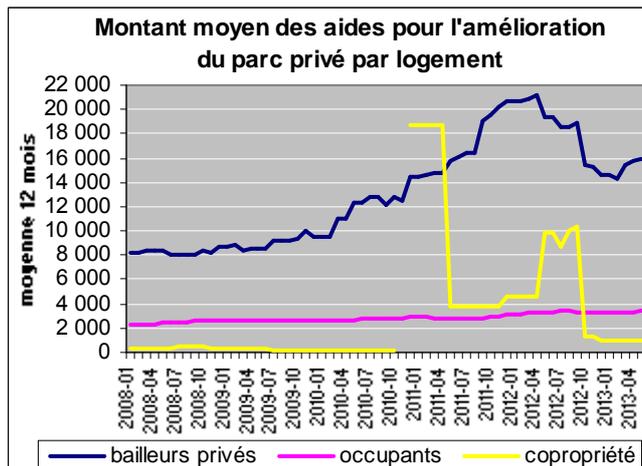


Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

De septembre 2012 à août 2013, le montant moyen des aides attribuées aux bailleurs privés est de 15 615 € par logement (33 % des travaux engagés). Ce montant est de 3 865 € (31 % des travaux) pour les propriétaires occupants et 805 € (33% des travaux) pour les copropriétés. Ces montants régionaux, qui sont liés au coût des travaux, sont en repli de 16 % sur un an pour les bailleurs privés et en hausse de 13 % pour les propriétaires occupants.

Sur les 12 derniers mois, la dotation globale a été de 14,7 millions d'euros et 81 % 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 : 5 969 logements sociaux ont été financés de septembre 2012 à août 2013, soit un repli de 12 % en année glissante ; le montant moyen d'aides directes pour les PLAI et PLUS recule de 10 %.

De septembre 2012 à août 2013, 5 969 nouveaux logements sociaux ont été financés dans la région, contre 6 806 sur les 12 mois précédents. Il s'agit d'un recul de 12,3 % en année glissante. La contribution de la région aux nouveaux financements nationaux est en progression de 1,3 point sur un an et s'établit à 6,3 %.

Parmi ces aides, 25 % (soit le taux le plus élevé observé depuis 5 ans) concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes. 52 % des aides sont des prêts locatifs à usage social (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 23 % restants sont des prêts locatifs sociaux (PLS) qui correspondent à des niveaux de ressources et loyers supérieurs au PLUS.

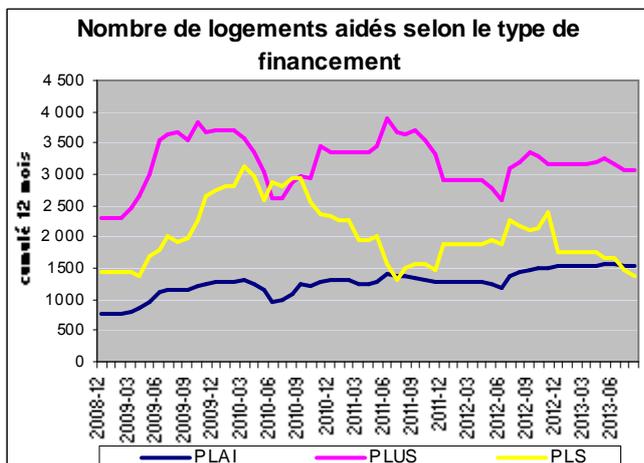
Pour l'année 2013, les objectifs fixés à la région des Pays de la Loire sont de financer 6 765 logements sociaux : 1 440 PLAI, 3 660 PLUS et 1 965 PLS.

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.

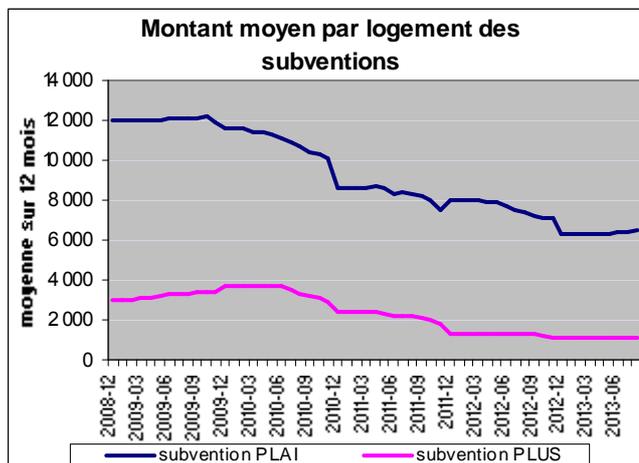
De septembre 2012 à août 2013, le montant des aides directes a été de 13,3 millions d'euros. Le montant moyen est de 2 900 € : 6 451 € pour un PLAI et 1 147 € pour un PLUS. Ces montants reculent d'environ 10 % sur un an.

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 : après avoir atteint des niveaux plancher historiques au cours du printemps les taux fixes proposés aux ménages pour le financement de leur logement repartent à la hausse

En août 2013, les taux d'intérêt fixes médians pratiqués en région nantaise sont de 2,81 % pour les prêts immobiliers sur 15 ans, 3,1 % pour une durée de 20 ans et 3,25 % sur 25 ans. Ces taux sont en repli annuel de 0,2 à 0,4 point selon la durée des prêts. Néanmoins, ils progressent d'environ 0,2 point par rapport aux taux pratiqués au printemps 2013 qui ont constitué un plancher historique.

Hors frais d'assurance, un prêt de 150 000 € sur 20 ans induit une mensualité de 839 € en août 2013.

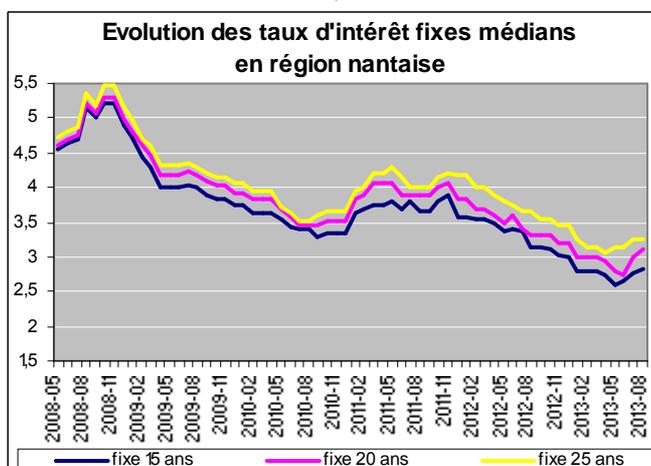
Avec les taux pratiqués 3 mois plus tôt en mai 2013, cette mensualité aurait été de 817 €, soit 22 € (2,6 %) de moins. Vu autrement, 3 mois plus tôt, pour un même coût de crédit (mensualité de 839 €), il était possible d'emprunter 154 000 € soit 4 000 € de plus. De la même manière, pour un montant emprunté (150 000 €) et une mensualité identique (839 €), un emprunt en mai 2013 se serait échelonné sur 19 ans et 4 mois, soit 8 mois de moins.

En août 2013, le taux d'intérêt médian en variable capé1 (qui ne peut augmenter et baisser de plus de 1 point) est de 2,1 % sur 15 ans, 2,61 % sur 20 ans et 3,06 % sur 25 ans en région nantaise.

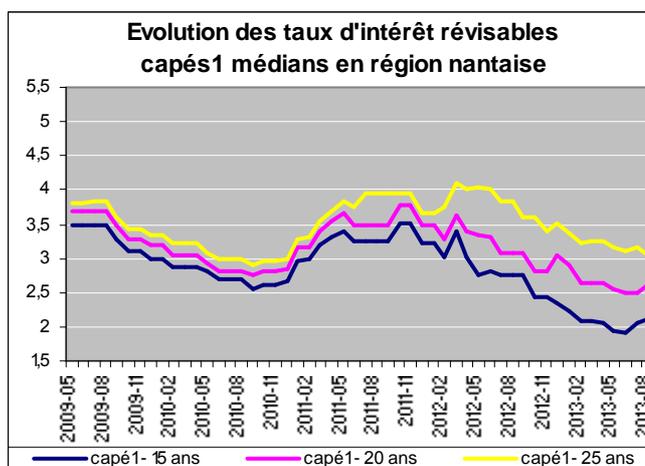
Si les taux variables ont eu des évolutions proches des taux fixes ces dernières années, on observe des différences plus marquées depuis mars 2012 selon la durée du prêt.

Comparés aux taux observés un an auparavant, les taux variables capés 1 d'août 2013 sont en repli de 0,5 à 0,8 point selon la durée. Sur le dernier trimestre les taux capés 1 sur 25 ans ont continué à baisser faiblement, ceux sur 15 ans ont légèrement progressé et les taux capés 1 sur 20 ans sont restés stables.

Pour un prêt de 150 000 € avec une mensualité de 839 €, le taux fixe engendre une durée de 20 ans. Pour un taux variable capé1, cette durée se situera entre 17 ans 3 mois et 21 ans 2 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

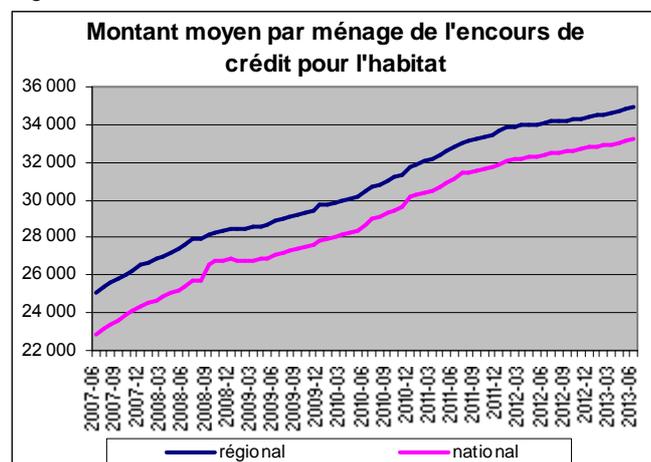
L'endettement des ménages : le rythme de progression du poids de l'endettement lié à l'habitat ralentit, la hausse est de 2,5 % sur un an et représente 58,2 % des encours de crédits contractés

Le poids des encours de crédit destinés à l'habitat en Pays de la Loire est de 52,92 milliards d'euros en juin 2013. Rapporté au nombre de ménages, l'endettement par ménage est de 34 908 € dans la région contre 33 240 € au niveau national. L'écart de 5 % s'explique par le dynamisme démographique de la région qui engendre des besoins de logements et investissements, mais il ne cesse de baisser depuis 6 ans.

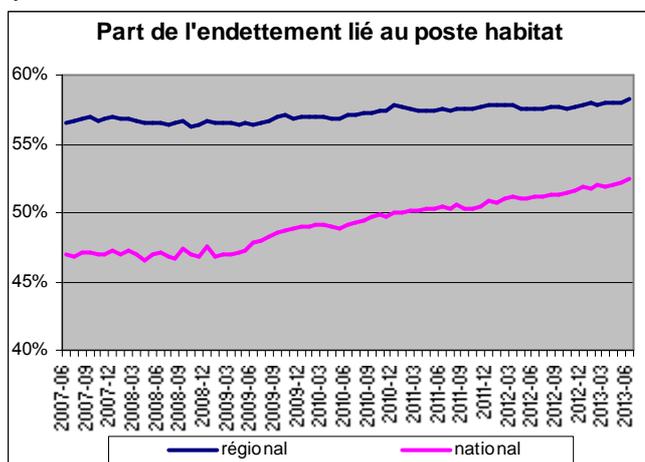
Depuis un an, les encours de crédits pour l'habitat progressent moins vite : 2,5 % contre 6 % en 2010 et 2011.

En juin 2013, la part des encours de crédit destinés à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 58,2 % en Pays de la Loire. Cette part est en légère progression de 0,6 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 52,4 %. L'écart entre la région et France entière tend néanmoins à se réduire, il était en effet de 9,5 points il y a 5 ans et il n'est plus que de 5,9 points en juin 2013.



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



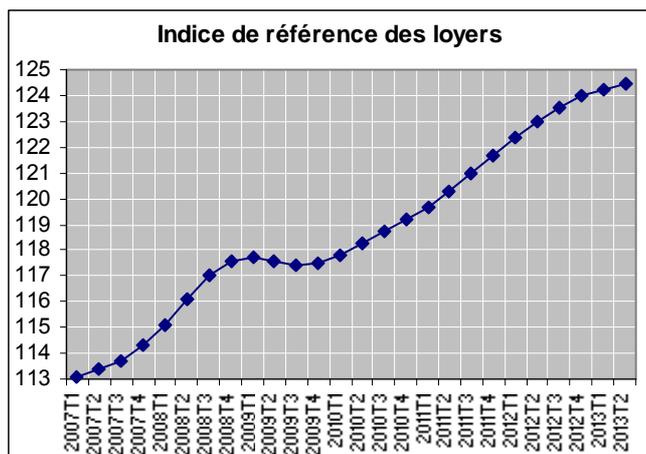
Source : Banque de France / DREAL Pays de la Loire

Indices de prix nationaux

Les indices nationaux de revalorisation des loyers : une progression annuelle qui ralentit à 1,2 % pour l'indicateur de référence des loyers et à 1,42 % pour l'indice des loyers commerciaux

Au 2^{ème} trimestre 2013, l'indicateur de référence des loyers s'établit à 124,44 points soit une progression de 1,2 % sur un an. Le rythme de progression trimestriel (0,15%) est le plus faible depuis le 4^{ème} trimestre 2009.

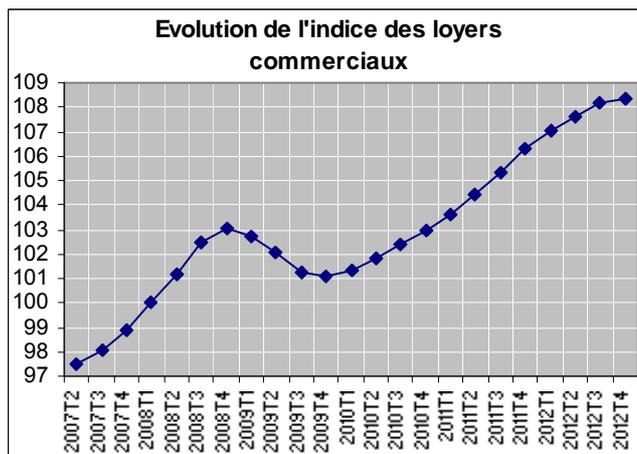
Cet indice se substitue depuis le 1er janvier 2006, à l'indice du coût de la construction (ICC) pour la révision des loyers du parc privé. Il peut s'appliquer aux baux en cours, à l'initiative du bailleur, si une clause du contrat de location le mentionne. La date d'application est alors celle indiquée 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 1^{er} trimestre 2013 l'indice des loyers commerciaux s'établit à 108,53 points, en hausse de 0,18 % un niveau modeste proche du trimestre précédent. Sur un an, la progression est de 1,42 %, la plus faible depuis fin 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 %.

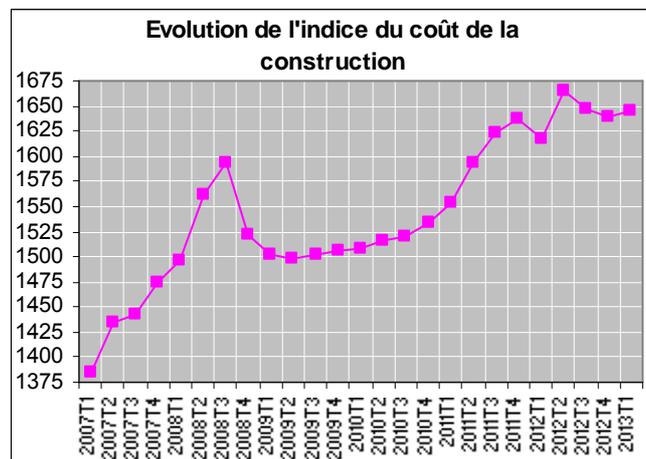


Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1^{er} trimestre 2008)

Les indices nationaux de prix : l'indice du coût de la construction repart à la hausse après 2 trimestres de baisse, l'indice des travaux d'entretien-amélioration est en repli comparé au trimestre précédent

L'indice du coût de la construction s'établit à 1 646 points au 1^{er} trimestre 2013. Il s'agit d'une légère reprise de 0,43 % par rapport au trimestre précédent après deux trimestres de baisse. Sur douze mois, l'indice est néanmoins en progression de 1,78 %.

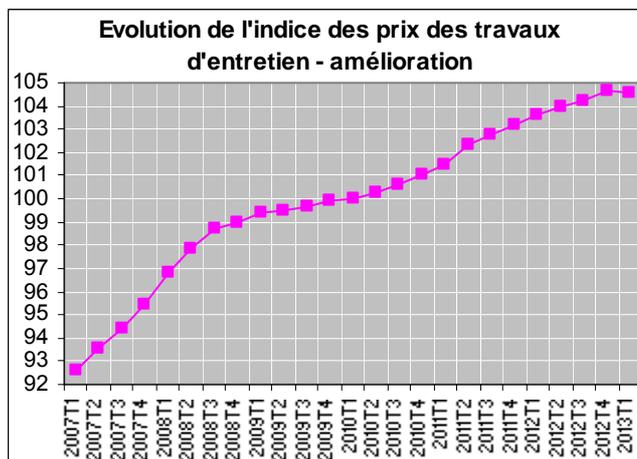
Cet indice permet de suivre l'évolution des prix des marchés de construction des logements neufs. Il est fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le 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 104,579 points au 1^{er} trimestre 2013. Il s'agit d'un repli de 0,1 % comparé au trimestre précédent, ce qui n'avait jamais été observé au cours des 10 dernières années. La hausse annuelle est de 0,9 %.

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 (série CVS, 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	2013T2	764	3,7%	-1,7%	0,7%
- création entreprises d'activité immobilière	2013T2	171	4,6%	-11,9%	-13,5%
Emploi					
- demandeurs d'emploi, métiers de la construction	fin T2 2013	22 549	non	13,2%	
- demandeurs d'emploi, métiers de l'activité immobilière	fin T2 2013	1 070	disponible	10,5%	
Activité					
- production de granulats (en milliers de tonnes)	2013T2	9 440	10,1%	-1,9%	-1,2%
- production de béton prêt à l'emploi (en milliers de m3)	2013T2	772	7,3%	-1,7%	-5,1%
- mise en vente de logements collectifs	2013T2	1 325	5,9%	-18,7%	-24,2%
- ventes de logements collectifs	2013T2	1 007	4,9%	7,8%	-22,9%
- nombre de logements autorisés	mai-juil 2013	5 159	5,0%	-34,6%	-15,9%
- nombre de logements commencés	mai-juil 2013	5 357	6,3%	-7,2%	-17,8%
- surface de locaux autorisés (en millier de m²)	mai-juil 2013	891,6	7,8%	12,2%	
- surface de locaux commencés (en millier de m²)	mai-juil 2013	642,5	8,6%		
Les aides à la construction ou rénovation de logements					
- nombre de PTZ+	2013T1	180	6,3%	-78,8%	-72,4%
- nombre d'éco-PTZ	2013T1	642	9,6%	8,8%	1,6%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	sept-12 / aout-13	3 882	6,4%		39,5%
- nombre de financement de logements sociaux	sept-12 / aout-13	5 969	6,3%		-12,3%
Le financement du logement					
- taux d'intérêt fixe sur 20 ans	août-13	3,10%		-0,2 pt	
- encours de crédit pour l'habitat (en millions d'euros)	juin-13	52 919	5,9%	2,5%	
Indices de prix nationaux					
- indice de référence des loyers	2013T2	124,44		0,2%	1,2%
- indice des loyers commerciaux	2013T1	108,53		0,2%	1,4%
- indice du coût de la construction	2013T1	1 646		0,4%	1,8%
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2013T1	104,58		-0,1%	0,9%

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 : décembre 2013

Rédaction et mise en forme :

Philippe PIROT

philippe.pirot@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