

## Été 2014 : l'activité de la construction est au plus bas ... comme les taux d'intérêt

service  
connaissance  
des territoires  
et évaluation

Septembre  
2014

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, la création d'entreprises dans le secteur de la construction se dégrade de plus de 10 % en année glissante sous le seul effet de la contraction des créations d'auto-entreprises. La dégradation du marché du travail se poursuit avec un repli de 2,8 % des emplois salariés (hors chefs d'entreprises et intérim) pour la construction et de 1,3 % dans l'activité immobilière. En juin 2014, le nombre de demandeurs d'emploi continue de croître dans les métiers de la construction (8,9 %) mais se stabilise pour les activités immobilières.

L'extraction de granulats et le marché du béton prêt à l'emploi affichent un repli de respectivement 3,2 % et 6,6 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 mais progressent de 3 % en année glissante.

Les mises en chantier de logements poursuivent leur repli au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 avec un recul de 13 % comparé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 et passent sous la barre des 20 000 logements. Les autorisations progressent de 9 % ce trimestre mais demeurent à un niveau très bas. En cumul annuel, le nombre de logements commencés se situe 30 % en deçà de la moyenne décennale.

Côté commercialisation des logements neufs, les ventes restent modestes dans le collectif mais progressent de 6 % sur un an grâce au soutien des investissements locatifs. Le niveau d'activité demeure néanmoins 10 % en deçà de la moyenne décennale. Dans l'individuel, les ventes sont en net repli. Les mises en ventes de nouveaux programmes sont en fort recul et l'encours de logements proposés à la vente est orienté à la baisse sur un an, mais demeure à un niveau très élevé.

Le nombre de PTZ délivrés au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 est très limité avec un repli prononcé des coûts de transaction des opérations financées et donc des montants de PTZ. Le nombre d'éco-PTZ est également faible et atteint son plus bas niveau depuis la création de l'aide.

De septembre 2013 à août 2014, le nombre de logements sociaux financés augmente de 11 % pour une hausse de 3 % de la dotation financière globale.

Les taux d'intérêt sont orientés à la baisse et atteignent ou dépassent (selon les durées) en août, les niveaux plancher du printemps 2013 ; les taux révisibles connaissent un niveau record.

### Appareil productif

#### Démographie des entreprises : une dégradation des créations dans la construction qui touche les seules auto-entreprises ; une dynamique qui se maintient pour l'activité immobilière

De juillet 2013 à juin 2014, 2 841 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction. Ce chiffre est en repli de 10,5 % sur un an. Ce recul émane des créations d'auto-entreprises qui se contractent de 22 %, alors que les autres créations sont stables (+1 %).

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, on compte 697 créations, soit 8,8 % de moins qu'au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.

Sur 12 mois, 44 % des créations du secteur concernent une auto-entreprise (6 points de moins en un an), un poids identique à celui observé France entière.

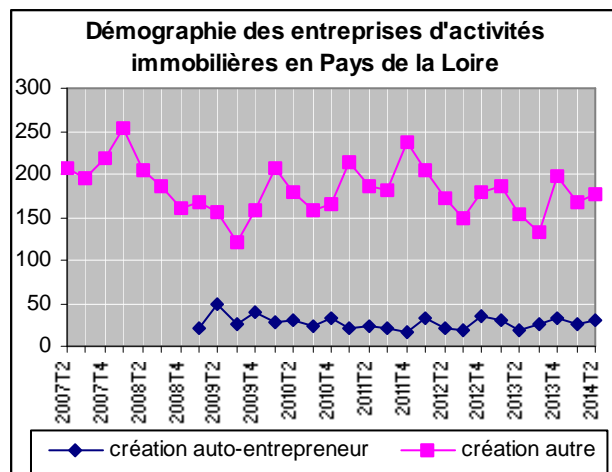
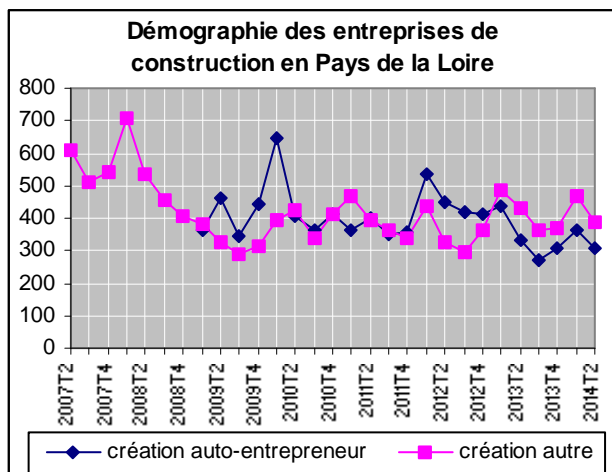
Sur 12 mois, la région des Pays de la Loire concentre 3,6 % des créations nationales d'entreprises du secteur de la construction.

De juillet 2013 à juin 2014, 789 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, ce chiffre est en hausse de 2,7 % en année glissante.

Sur le seul 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, on enregistre 207 créations pour la région, soit une progression de 21,1 % par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.

Sur 12 mois, 14,4 % des créations ont pour origine une auto-entreprise. Cette part gagne 1 point sur un an, mais demeure inférieure de 2,6 points à la moyenne nationale (17,0 %).

Sur 12 mois, la région des Pays de la Loire concentre 4,9 % des créations nationales d'entreprises du secteur des activités immobilières.

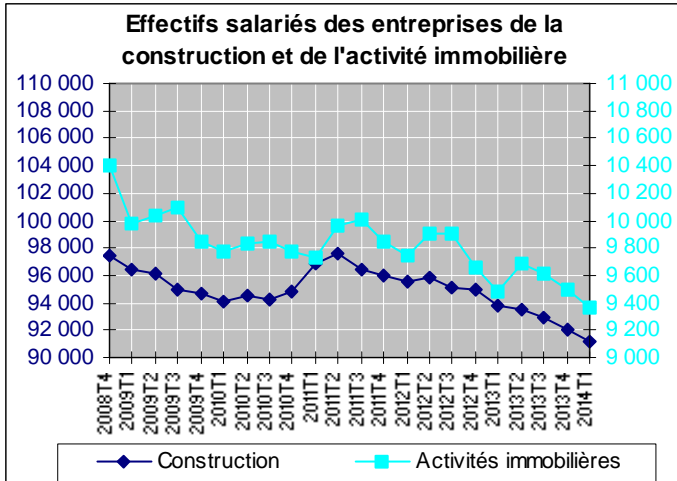


Source : INSEE (créations : répertoire Sirene) / DREAL des Pays de la Loire  
Nomenclature d'activités françaises (NAF), section F pour la construction et section L pour les activités immobilières

# Emploi

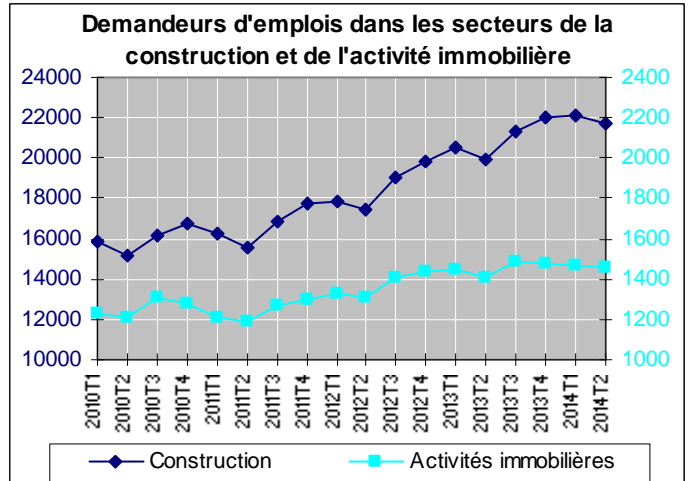
## Marché du travail : repli continu du nombre d'emplois salariés depuis 2 ans dans le secteur de la construction et hausse de 9,1 % du nombre de demandeurs d'emplois sur un an

A la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2014, l'Acoss comptabilisait 91 147 **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 2,8 % dans la région contre -1,5 % au plan national. Ce secteur concentre 9,2 % de l'emploi salarié privé hors agriculture de la région. Dans le **secteur de l'activité immobilière**, on dénombre 9 360 emplois salariés (hors chefs d'entreprise et intérim) fin mars 2014, soit un repli de 1,3 % 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.



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

A la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, Pôle Emploi a recensé en Pays de la Loire 21 709 **demandeurs d'emploi** ayant travaillé antérieurement dans le **secteur de la construction** (*recouvrant des métiers différents : maçons, architectes, mais aussi employés administratifs...*). La progression demeure élevée à 9,1 % en glissement annuel, même si elle est sous la barre des 10 % depuis 2 trimestres. Le secteur de la construction concentre 7,9 % des demandeurs d'emploi de la région. Dans le **secteur de l'activité immobilière**, on dénombre 1 453 demandeurs d'emploi à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, un chiffre en hausse de 3,5 % sur un an. Ce secteur pèse pour 0,5 % de la demande d'emploi régionale.



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

## Le nombre de demandeurs d'emplois continue de croître dans les métiers de la construction, mais se stabilise dans l'immobilier ; les jeunes sont épargnés, mais le chômage de longue durée progresse

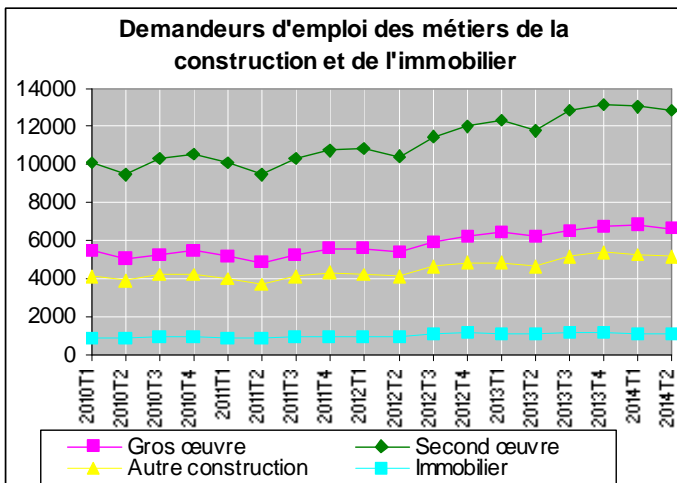
Le nombre de **demandeurs d'emplois** dans les **métiers de la construction** (24 564 personnes fin juin 2014 soit 9,0 % des demandeurs) progresse de 8,9 % sur un an, après un 1<sup>er</sup> trimestre à 6,6 % et des années 2012 et 2013 à plus de 10 %. Les métiers du gros œuvre enregistrent 6 630 demandeurs (+7,6 % sur un an), les métiers du second œuvre 12 795 demandeurs (+8,7 %) et les autres métiers de la construction 5 139 demandeurs (+11,2 %).

Les **métiers de l'immobilier** observent une accalmie avec 1 070 demandeurs d'emploi fin juin 2014, soit le 2<sup>ème</sup> trimestre de stabilité qui contraste avec la hausse de fin juin 2013 (10,5 %).

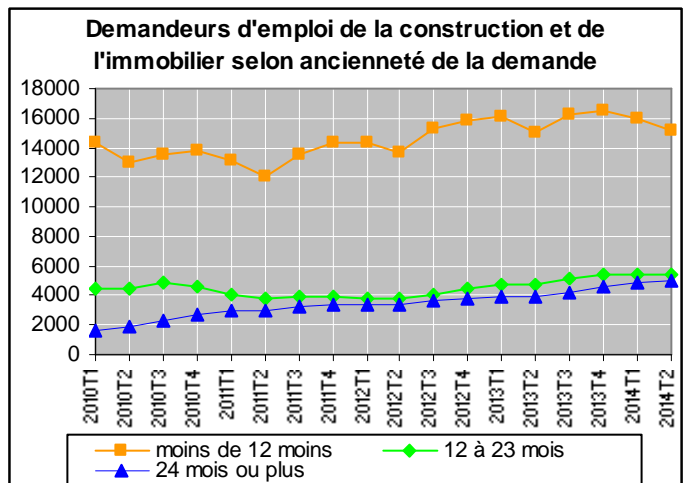
Fin juin 2014, parmi les **demandeurs d'emploi** pour un **métier de la construction ou de l'immobilier**, 59,1 % sont à la recherche d'un travail depuis moins de 12 mois, 21,1 % de 12 à 23 mois et 19,8 % depuis 24 mois et plus.

Sur un an, le nombre de demandeurs de moins de 12 mois est stable alors que les demandeurs de 12 mois à 23 mois progressent de 15 % et ceux de plus de 23 mois de 28 %.

Parmi les demandeurs, 19,2 % sont des jeunes de moins de 25 ans et 16,4 % sont âgés de 50 ans ou plus. Le nombre de demandeurs de 50 ans et plus a augmenté de 17 % en un an alors que celui des jeunes est resté stable.



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

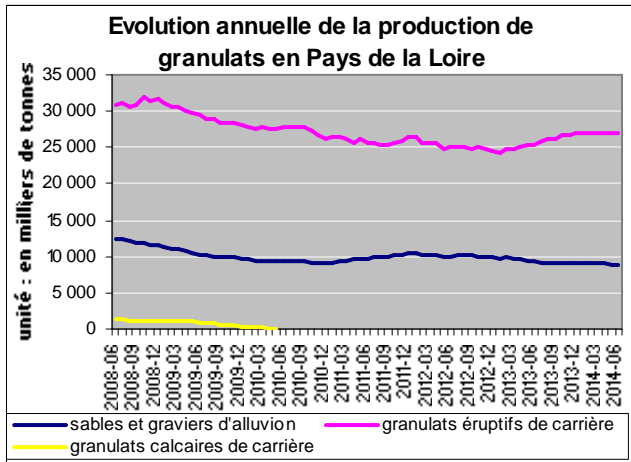
### **Production de matériaux de construction : l'extraction de granulats progresse de 3 % en rythme annuel mais recule sur le dernier trimestre ; les livraisons de béton prêt à l'emploi sont en repli début 2014**

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, 9 190 milliers de tonnes de granulats ont été extraits en Pays de la Loire, en repli de 3,2 % par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.

Sur 12 mois, 35 700 milliers de tonnes ont été produits dans la région : 26 940 milliers de tonnes de granulats éruptifs et 8 760 milliers de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Ce volume des extractions progresse de 3,0 % en année glissante, pour 2,3 % 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 24,8 % pour les granulats éruptifs et de 6,5 % pour les sables et graviers d'alluvion.

*Le volume de granulats calcaires de carrière est minime.*

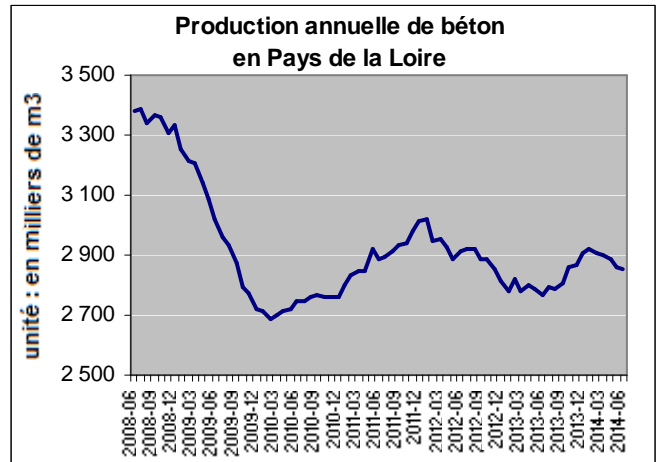


Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, 721 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. Comparé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, on note une contraction régionale de 6,6 %, proche du repli national (-5,4 %).

Au cours des 12 derniers mois, ce sont 2 851 milliers de m<sup>3</sup> de béton qui ont été livrés. Ce volume représente une évolution orientée à la hausse en année glissante pour la région (3,1 %) comme au niveau France entière (1,8 %). Si l'activité a été bien orientée à l'automne et durant l'hiver, le printemps 2014 semble plus poussif.

Au cours des 12 derniers mois, la région a concentré 7,4 % de la production nationale de béton prêt à l'emploi.



Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

### **Commercialisation des logements neufs : l'activité demeure modeste et est majoritairement soutenue par l'investissement locatif qui pèse pour 57 % des réservations**

La région enregistre 1 157 mises en vente dans le collectif au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, un repli de 19 % comparé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013. Au plan national, la baisse est tout aussi forte (- 21 %). Sur 12 mois, le nombre de mises en vente est en repli de 22 % avec 4 414 logements, un repli identique à celui observé France entière (-20 %).

On compte 928 ventes ce trimestre, soit une baisse de 10 % en année glissante qui se situe dans la tendance nationale. Sur 12 mois, les 4 255 ventes affichent une progression de 6 % (contre -5 % au plan national) en année glissante, mais un retrait de 9 % sur 10 ans.

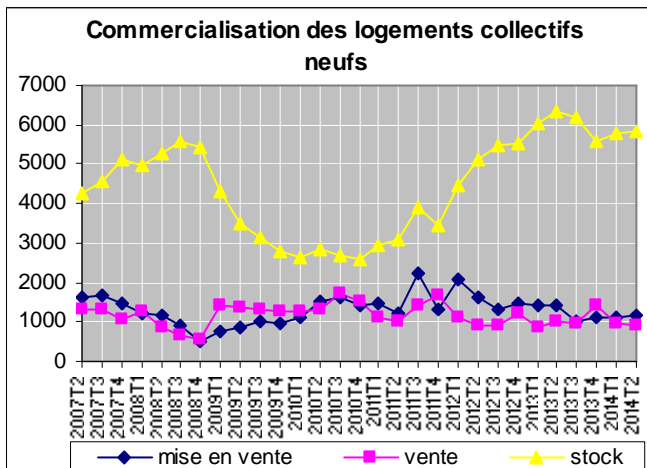
L'encours enregistre 5 840 appartements fin juin 2014, en repli de 8 % sur un an, mais en hausse depuis fin 2013.

On enregistre 197 mises en vente dans l'individuel au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Sur douze mois, 576 maisons ont été mises en vente, soit une baisse de 29 % en année glissante ; ce niveau est inférieur de 44 % à la moyenne décennale.

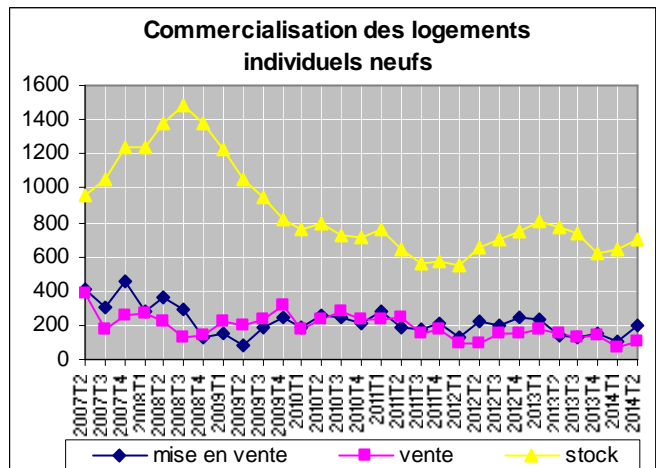
Dans l'individuel, les réservations sur 12 mois affichent une contraction de 29 % en année glissante (-16 % France entière). Avec 454 ventes, ces 12 derniers mois se situent ainsi 52 % sous la moyenne des dix dernières années.

L'encours est de 699 maisons fin juin 2014, soit un repli de 9 % sur un an, comme au plan national.

L'investissement locatif représente 57 % au 1<sup>er</sup> semestre 2014 contre 55 % en 2012, année pleine du Scellier. Le passage au dispositif Duflot est donc sans impact négatif.



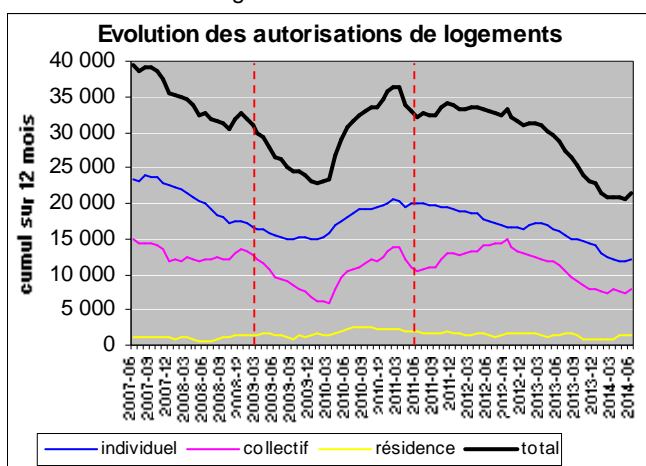
Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

## Construction de logements : la détérioration du secteur de la construction se poursuit avec un cumul annuel de mises en chantier qui se situe dorénavant sous la barre des 20 000 logements

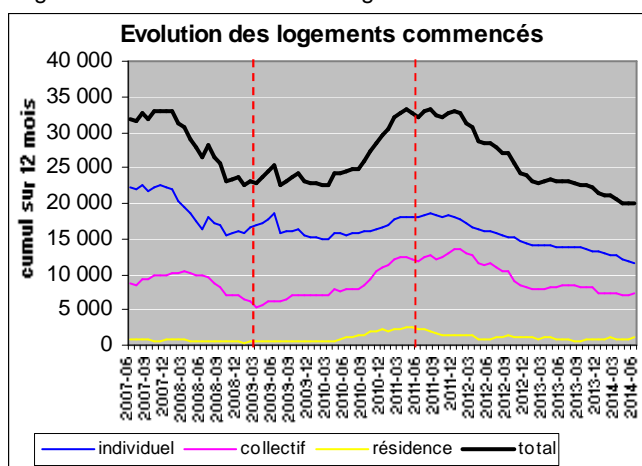
Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, 5 657 logements ont été autorisés. En année glissante, la région enregistre une hausse trimestrielle de 10 %, contre un repli national de 13 %. Sur 12 mois, on enregistre 21 381 autorisations, un chiffre en repli de 26 % sur un an (-20 % au plan national) mais qui se stabilise à un niveau bas depuis début 2014 et se situe 34 % en deçà de la moyenne décennale. La région concentre 5,5 % des autorisations de logements délivrées en France lors des 12 derniers mois. Les autorisations des 12 derniers mois se déclinent en 56 % de logements individuels, 37 % 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<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.

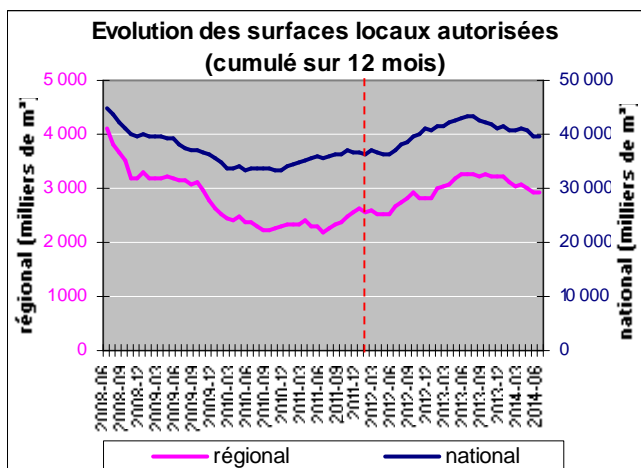
On dénombre 4 583 logements mis en chantier au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, soit 13 % de moins sur un an. Au plan national, le repli est encore plus prononcé (-19 %). En cumul annuel, les mises en chantier reculent de 14 %, contre -11 % France entière, avec 19 860 logements, soit le plus faible niveau depuis novembre 1997. L'activité se situe ainsi 30 % en deçà de la moyenne décennale. La région concentre 6,5 % des logements commencés en France au cours des 12 derniers mois. Parmi les mises en chantier des 12 derniers mois, on comptabilise 58 % de logements individuels, 37 % de logements collectifs et 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 10 % sur un an ; la région concentre 9 % de la production nationale avec une sur-représentation des locaux industriels et agricoles

On dénombre 748,7 milliers de m<sup>2</sup> de locaux autorisés dans la région au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. En année glissante, on note un recul de 16 % voisin des -15 % observés pour la France métropole. Sur 12 mois, ce sont 2 936,7 millions de m<sup>2</sup> de locaux qui ont été autorisés. En année glissante, on note un repli régional de 10 %, pour un repli national de 9 %. La région concentre 7,4 % des surfaces de locaux autorisées en France de juillet 2013 à juin 2014. Parmi les surfaces de plancher autorisées ce trimestre, 30 % concernent des locaux agricoles, 16 % des entrepôts et 15 % des locaux de service public. Sur 12 mois, la part de la surface agricole dans les autorisations est de 48 %.

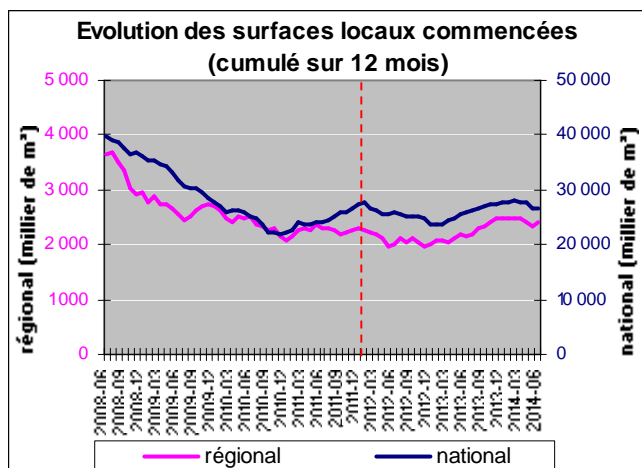


Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

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.

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, 477,3 milliers de m<sup>2</sup> de locaux ont été commencés dans la région qui concentre ainsi 8,0 % des surfaces de locaux commencées en France. Sur 12 mois, on compte 2 412,5 millions de m<sup>2</sup> de locaux construits dans la région, soit 9,1 % de la production nationale. Depuis le 1<sup>er</sup> 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 créées pour l'agriculture (13,4 %) et l'industrie (13,0 %), mais aussi pour l'artisanat (11,2 %).



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

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

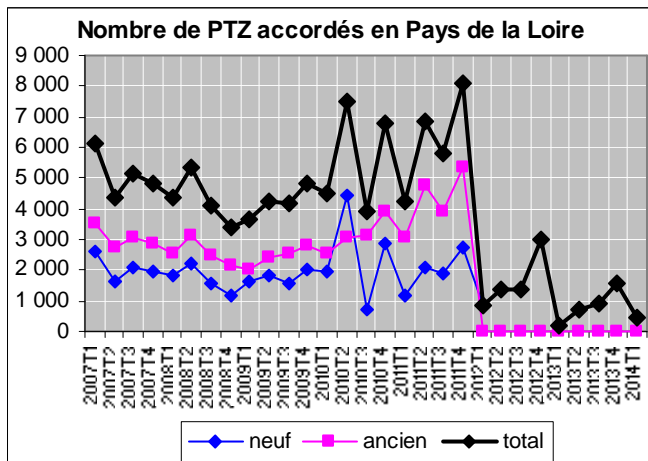
**Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+) : seulement 455 PTZ accordés au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 avec un repli significatif du coût de transaction des opérations et donc des montants des PTZ**

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, le nombre de PTZ+ accordés est de 445 unités, soit 2,5 fois plus que les 180 prêts délivrés au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, mais 3,5 fois moins que les 1 544 PTZ autorisés le trimestre précédent. Sur 12 mois, on compte 3 566 PTZ+ délivrés, soit un recul de 40 % 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 6,6 % des prêts attribués en France ce trimestre. Elle occupe la 5<sup>ème</sup> place régionale pour le nombre de prêts accordés comme pour le taux de PTZ+ accordés par ménage (2,76 PTZ+ pour 10 000 ménages).

Le montant moyen des PTZ+ pour les logements neufs est de 27 465 € au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, soit un repli de 5 % comparé au montant moyen des aides en 2013. Ce montant est inférieur de 31 % 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 correspond au montant du neuf.

Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ ce trimestre est de 168 329 €, soit 3 % de moins que le coût moyen observé en 2013. Le taux de couverture du PTZ+ est de 16,3 % dans la région, contre 20,9 % pour la France entière.



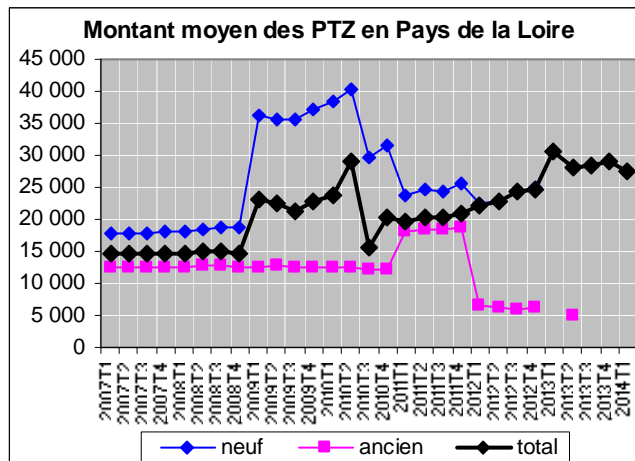
Source SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

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.



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

**Prêt écologique à Taux Zéro (éco-PTZ) : un nombre d'éco-PTZ accordés très faible et en repli de 7 % ... mais qui représente toujours 10 % des aides nationales**

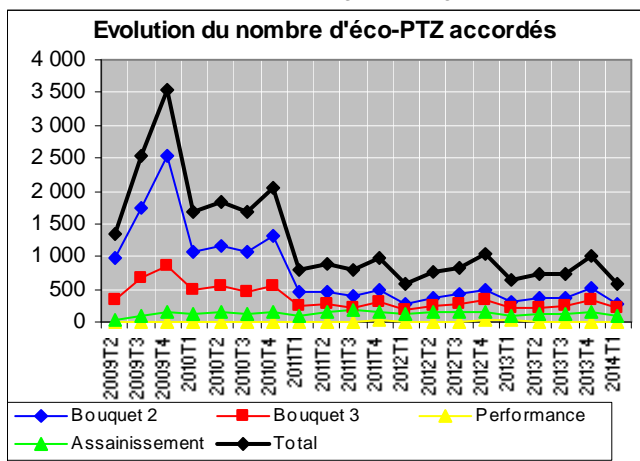
Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, le nombre d'éco-PTZ délivrés dans la région est de 590 soit un peu moins de 10 % des prêts nationaux accordés. Ce trimestre affiche un recul de 7 % comparé au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 et atteint son plus bas niveau à égalité avec le 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

Sur les 12 derniers mois, 3 043 éco-PTZ ont été accordés, soit 10 % des prêts accordés en France. Ce cumul est en baisse de 7 %, pour une contraction nationale de 2 %. Sur un an, on compte une résidence principale aidée sur 530 dans la région, contre 1 sur 911 France entière, soit la deuxième place derrière la Bretagne.

Depuis la création de l'éco-PTZ en avril 2009, on dénombre 25 300 prêts délivrés dans la région (1 logement sur 64).

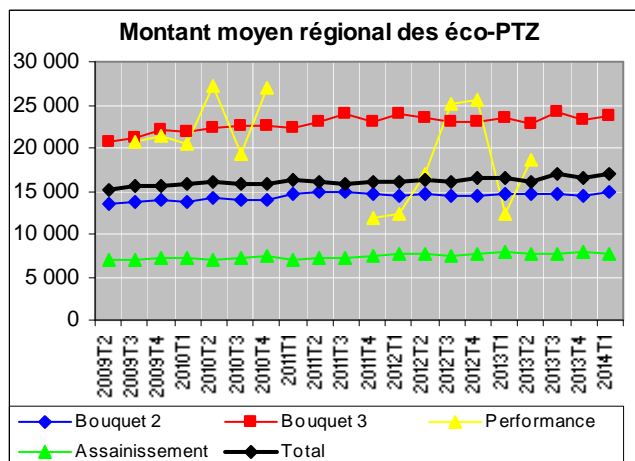
Le montant moyen des éco-prêts accordés dans la région progresse sensiblement et s'établit à 17 018 € au 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Sur douze mois, la moyenne est de 16 614 €, soit 4 % de moins que les 17 356 € observés au niveau national. L'éco-PTZ couvre ainsi 88 % du montant des travaux engagés.

Des écarts importants sont observés selon les opérations réalisées, de 7 770 € pour un assainissement non collectif, à 23 461 € pour un bouquet avec 3 travaux, en passant par 14 663 € 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€.



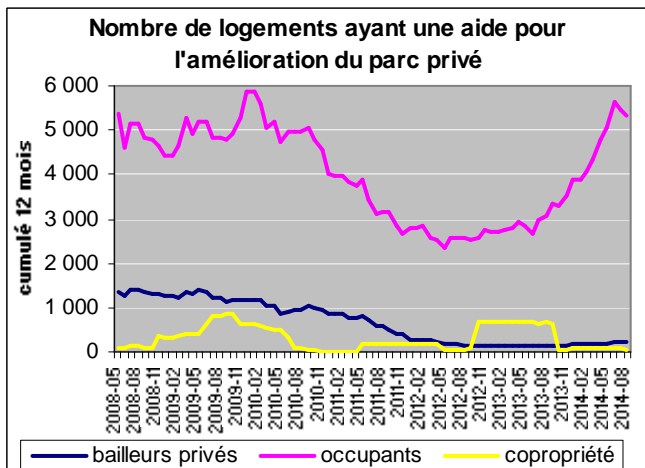
Source : SGFGAS - éco-PTZ / DREAL Pays de la Loire

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

De septembre 2013 à août 2014, 222 logements propriétaires bailleurs, 5 317 logements propriétaires occupants et 65 logements en copropriétés ont été financés, soit un total de 5 604 logements aidés.

En cumul annuel, le nombre de logements aidés est en hausse de 44,4 %, avec une hausse de 73 % des propriétaires occupants et malgré un repli des copropriétés. Sur 12 mois, la région concentre 7,1 % des logements français aidés : 4,3 % des propriétaires bailleurs, 8,8 % 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.

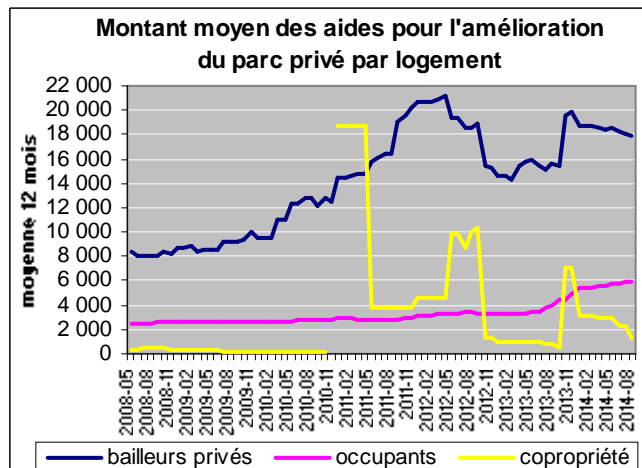


Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

De septembre 2013 à août 2014, le montant moyen des aides attribuées aux bailleurs privés est de 17 901 € par logement (34 % des travaux engagés). Ce montant est de 5 905 € pour les propriétaires occupants (40 % des travaux). Ces montants régionaux, qui sont liés au coût des travaux, sont en hausse de 15 % sur un an pour les bailleurs privés et en hausse de 53 % pour les propriétaires occupants.

Sur les 12 derniers mois, la dotation globale a été de 35,5 millions d'euros (multipliée par 2,4 en un an) et 89 % des aides ont été allouées 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

## Logement locatif social : le nombre de logements sociaux financés de septembre 2013 à août 2014 progresse de 10,6 % en année glissante pour une dotation financière globale en hausse de 2,7 %

De septembre 2013 à août 2014, 6 643 nouveaux logements sociaux ont été financés dans la région, contre 6 006 sur les 12 mois précédents. Ceci représente une hausse de 10,6 % 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.

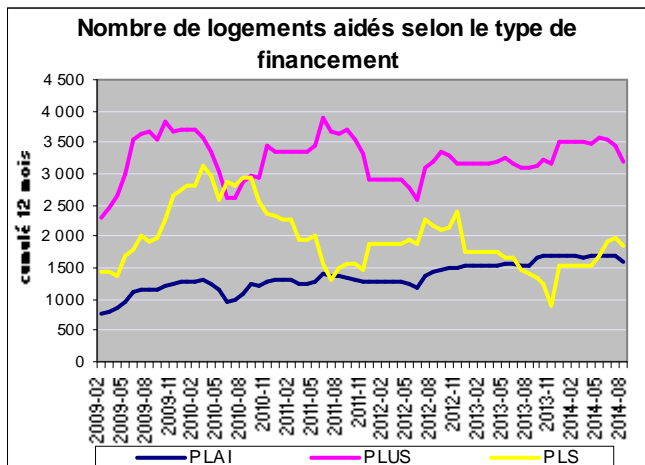
Parmi ces aides, 23,8 % concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes. 48,1 % des aides sont des prêts locatifs à usage social (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 28,0 % restants sont des prêts locatifs sociaux (PLS) qui correspondent 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 PLAI, 3 639 PLUS et 1 803 PLS.

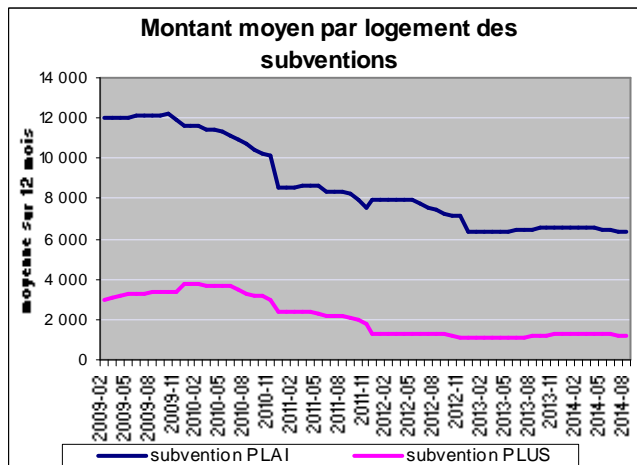
Les financements d'un logement social donnent lieu à une aide directe de l'État (subvention pour PLAI et PLUS ou prêt pour PLS) accompagnée d'autres aides indirectes plus conséquentes : TVA réduite (5,5 %), exonération de taxes foncières, taux d'intérêt préférentiels de la CDC et aide personnalisée au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

De septembre 2013 à août 2014, le montant des aides directes est de 13,7 millions d'euros (+2,7 % en un an). Le montant moyen de subvention est de 2 873 € : 6 317 € pour un PLAI (-2 % en un an) et 1 167 € pour un PLUS (+1,3 %). 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 provisionnelle pour la réalisation de logements sociaux (PLAI 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 : des taux fixes au niveau plancher du printemps 2013 sur 20 et 25 ans et encore plus bas sur 15 ans ; des taux variables capés 1 qui connaissent de nouveaux records historiques

En août 2014, les taux d'intérêt fixes médians pratiqués en région nantaise sont de 2,35 % pour les prêts immobiliers sur 15 ans, 2,74 % pour une durée de 20 ans et 3,05 % sur 25 ans. Ces taux sont en baisse depuis le début de l'année et permettent de retrouver les niveaux planchers du printemps 2013 pour les prêts de plus de 20 ans. Pour les prêts de 15 ans, de nouveaux taux records sont atteints.

Hors frais d'assurance, un prêt de 150 000 € sur 20 ans induit une mensualité de 812 € en août 2014.

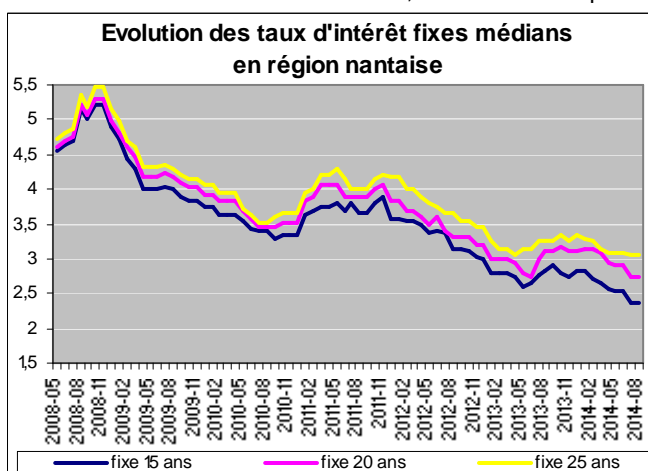
Avec les taux pratiqués 3 ans plus tôt en août 2011, cette mensualité aurait été de 901 €, soit 89 € (11 %) de plus. Vu autrement, 3 ans plus tôt, pour un coût de crédit similaire (mensualité de 812 €), il n'était possible d'emprunter que 135 170 € sur 20 ans, soit 14 830 € de moins. De la même manière, pour un montant emprunté (150 000 €) et une mensualité identique (812 €), un emprunt en août 2011 se serait échelonné sur 23 ans et 7 mois, soit 43 mois de plus.

En août 2014, le taux d'intérêt médian en variable capé1 (qui ne peut augmenter ou baisser de plus de 1 point) est de 1,59 % sur 15 ans, 2,05 % sur 20 ans et 2,63 % sur 25 ans en région nantaise.

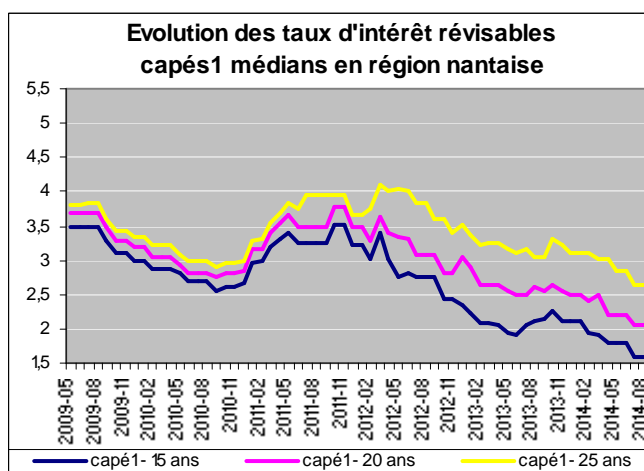
Il s'agit de nouveaux records avec des taux inférieurs de 0,3 à 0,4 point aux planchers de l'été 2013 selon la durée du prêt.

Depuis mars 2012, on observe des écarts entre taux capés plus prononcés selon la durée du prêt. L'écart de taux entre fixe et variable capé1 est de 0,4 point pour les prêts sur 25 ans. Cet écart passe à 0,7 points pour les crédits sur 20 ans et atteint presque 0,8 point pour les prêts engagés sur 15 ans.

Pour un prêt de 150 000 € avec une mensualité de 812 €, le taux fixe engendre une durée de 20 ans. Pour un taux variable capé1, cette durée se situera entre 17 ans et 20 ans 7 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

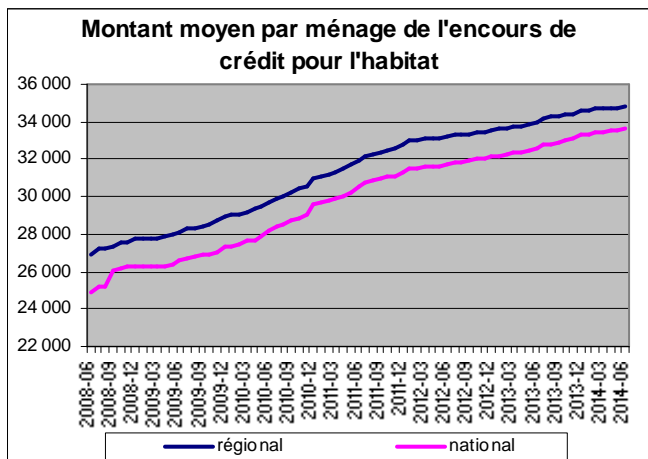
### L'endettement des ménages : le rythme de progression du poids de l'endettement lié à l'habitat se réduit à 2,4 % sur un an et représente 58,6 % des encours de crédits contractés dans la région

Le poids des encours de crédit destinés à l'habitat en Pays de la Loire est de 54,21 milliards d'euros en juin 2014. Rapporté au nombre de ménages, l'endettement par ménage est de 34 842 € dans la région contre 33 659 € au niveau national. L'écart de 3,5 % s'explique par le dynamisme démographique de la région qui engendre des besoins de logements et investissements, mais il a baissé de plus de 1 point sur les 2 dernières années.

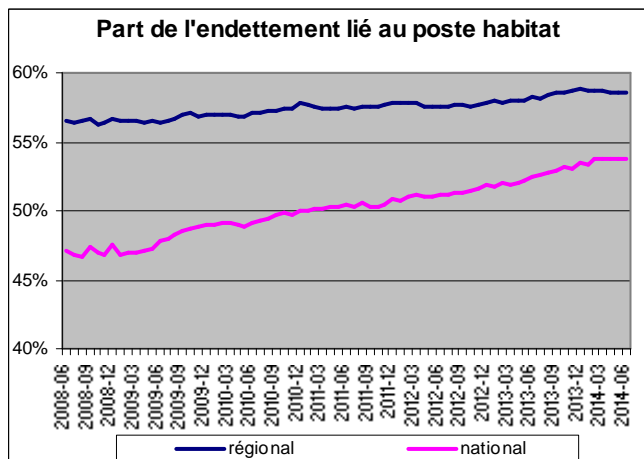
La progression des encours de crédit pour l'habitat ralentit de 2,4 % sur un an contre 6 à 7 % en 2010 et 2011.

En juin 2014, la part des encours de crédit destinés à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 58,6 % en Pays de la Loire. Cette part est stable depuis 3 trimestres après avoir augmenté 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 53,8 %. L'écart entre la région et France métropole tend néanmoins à se réduire, il était en effet de plus de 8,5 points il y a 5 ans et il est dorénavant inférieur à 5 points en juin 2014.



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



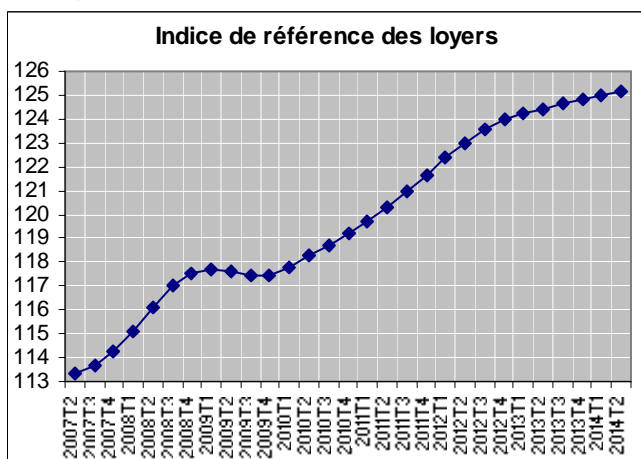
Source : Banque de France / DREAL Pays de la Loire

## Indices de prix nationaux

### Les indices nationaux de revalorisation des loyers : une progression annuelle limitée à 0,6 % pour l'indicateur de référence des loyers et stable pour l'indice des loyers commerciaux

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, l'indicateur de référence des loyers s'établit à **125,15 points** soit une progression de 0,6 % sur un an. Le rythme de progression trimestriel est de 0,12 %, 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.

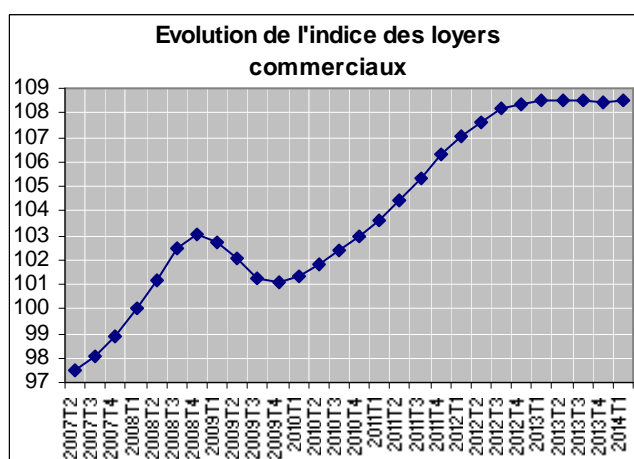


Source : INSEE - MEDDE / DREAL Pays de la Loire (base 100 au 4<sup>ème</sup> trimestre 1998)

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 l'indice des loyers commerciaux s'établit à **108,50 points**, soit un niveau relativement stable depuis 5 trimestres. Pour la première fois depuis mi-2010, l'évolution annuelle est légèrement négative (-0,03 %).

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 %.

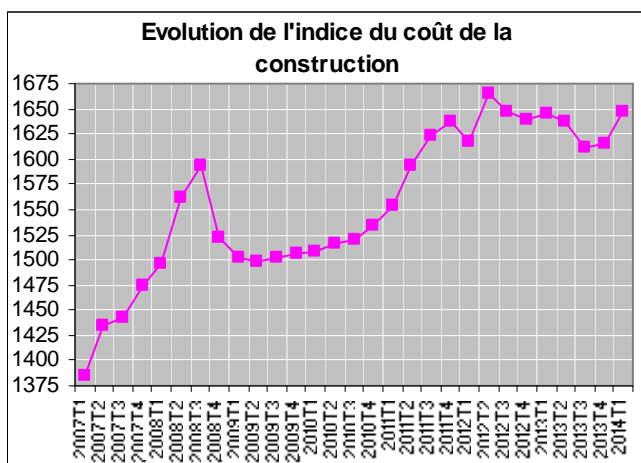


Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008)

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

L'indice du coût de la construction s'établit à **1 648 points** au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, ce qui représente une hausse de 2,0 % par rapport au trimestre précédent et ramène l'indice au niveau atteint un an auparavant. Cette valeur reste inférieure à l'indice observé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012.

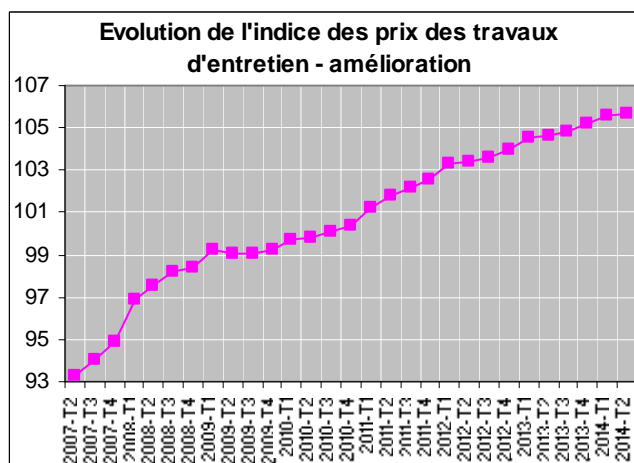
Cet indice permet de suivre l'évolution des prix des marchés de construction des logements neufs. Il est fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le 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 **105,7 points** au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, une valeur en progression de 0,1 % par rapport au trimestre précédent. En rythme annuel, la progression de l'indice s'établit à 1,1 % comparée au 2<sup>ème</sup> 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
<b>Démographie des entreprises</b>					
- création entreprises de construction	2014T2	697	3,5%	-8,8%	-10,5%
- création entreprises d'activité immobilière	2014T2	207	5,1%	21,1%	2,7%
<b>Emploi</b>					
- emplois salariés, secteur de la construction	fin T1 2014	91 147	6,4%	-2,8%	
- emplois salariés, secteur de l'activité immobilière	fin T1 2014	9 360	4,1%	-1,3%	
- demandeurs d'emploi, métiers de la construction	fin T2 2014	24 564	non	8,9%	
- demandeurs d'emploi, métiers de l'activité immobilière	fin T2 2014	1 070	disponible	0,0%	
<b>Activité</b>					
- production de granulat (en milliers de tonnes)	2014T2	9 190	10,4%	-3,2%	3,0%
- production de béton prêt à l'emploi ( en milliers de m3)	2014T2	721	7,2%	-6,6%	3,1%
- mise en vente de logements collectifs	2014T2	1 157	5,6%	-18,9%	-21,9%
- ventes de logements collectifs	2014T2	928	4,8%	-9,6%	6,0%
- nombre de logements autorisés	2014T2	5 657	6,4%	9,9%	25,6%
- nombre de logements commencés	2014T2	4 583	6,6%	-13,5%	-14,3%
- surface de locaux autorisés (en millier de m²)	2014T2	748,7	8,5%	-15,7%	-10,0%
- surface de locaux commencés (en millier de m²)	2014T2	477,3	8,0%		
<b>Les aides à la construction ou rénovation de logements</b>					
- nombre de PTZ+	2014T1	445	6,6%	147,2%	-40,3%
- nombre d'éco-PTZ	2014T1	590	9,9%	-6,6%	-7,1%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	sept. 13 / août 14	5 604	7,1%		44,4%
- nombre de financement de logements sociaux	sept. 13 / août 14	6 643	6,3%		10,6%
<b>Le financement du logement</b>					
- taux d'intérêt fixe sur 20 ans	août-14	2,74%		-0,36 pt	
- encours de crédit pour l'habitat ( en millions d'euros)	juin-14	54 211	5,9%	2,4%	
<b>Indices de prix nationaux</b>					
- indice de référence des loyers	2014T2	125,15		0,1%	0,6%
- indice des loyers commerciaux	2014T1	108,50		0,0%	0,0%
- indice du coût de la construction	2014T1	1 648		2,0%	0,1%
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2014T2	105,7		0,1%	1,1%

### Pour en savoir plus sur :

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

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

La commercialisation des logements neufs :

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

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 2014**

Rédaction et mise en forme :

**Philippe PIROT**

philippe.piro@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 :  
Philippe VIROULAUD

ISSN : 2109 - 0025

© DREAL 2014