

DREAL

Pays de la Loire

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Octobre
2014

La situation de l'habitat et du logement en Pays de la Loire

Les effectifs salariés dans les secteurs de la construction et de l'immobilier en Pays de la Loire au 31 décembre 2013

**ANALYSES
ET CONNAISSANCE**

Collection

n° 131



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Pays de la Loire

Sommaire

Les principaux enseignements	p. 3
Présentation de la source Acooss, champ couvert par la publication	p. 3
I – L'emploi salarié fin 2013 dans les Pays de la Loire et en France	p. 5
II– L'évolution de l'emploi salarié dans les Pays de la Loire et en France	p. 9
III– L'évolution locale de l'emploi salarié en Pays de la Loire	p.11

Une baisse de l'emploi aggravée dans la construction, un secteur immobilier de plus en plus concentré dans les villes

Fin 2013, les secteurs de la construction et de l'immobilier occupent en Pays de la Loire respectivement 81 748 et 9 462 salariés, soit 8,2 % et 1,0 % du total des salariés (du champ ACOSS). 16 % des effectifs de la construction et 66 % de ceux de l'immobilier sont réunis dans les sept principales villes de la région.

L'évolution de l'emploi est à la baisse dans les deux secteurs, depuis 2009 dans la construction, dès 2008 dans l'immobilier.

En 2013, cette baisse s'est aggravée dans la construction principalement en raison de la disparition d'emplois dans des activités de gros œuvre qui en créaient jusqu'alors. De son côté, le second œuvre a confirmé ses difficultés antérieures.

Dans l'immobilier, le rythme de diminution a été dans la lignée des années d'après crise ; la diminution des effectifs a affecté le milieu moyennement ou peu urbanisé, mais non les principales villes, confirmant le processus de concentration des emplois par celles-ci.

Présentation de la source ACOSS

Les séries analysées sont issues de la base de données *Séquoia* de l'Acooss et des Urssaf, alimentée par les bordereaux récapitulatifs de cotisations (BRC). Les BRC sont remplis par les établissements employeurs du régime général exerçant leur activité en France (métropole et Dom) qui déclarent aux Urssaf leurs cotisations sociales, les différentes assiettes salariales (plafonnée, déplafonnée, CSG) donnant lieu à cotisations ou à allègements, ainsi que leurs effectifs salariés. Ces séries recensent les établissements employeurs du secteur privé *ayant au moins un salarié au 31/12* et l'effectif salarié associé au 31/12. Elles sont déclinées par commune et code APE de l'établissement selon la nomenclature d'activité NAF 2008 détaillée (732 modalités). Cette nomenclature (articulée sur la nomenclature européenne NACE et la nomenclature internationale) est entrée en vigueur le 1er janvier 2008.

Le champ couvre l'ensemble des cotisants du secteur concurrentiel qui comprend tous les secteurs d'activité économique sauf les administrations publiques, l'éducation non marchande (établissements d'enseignement relevant de l'Etat ou des collectivités locales), la santé non marchande et l'emploi par les ménages de salariés à domicile. Il est très proche de ceux de l'Unedic (hors grandes entreprises nationales) et de l'Insee (qui inclut l'emploi à domicile).

Les données analysées sont brutes, contrairement aux séries trimestrielles (plus agrégées) diffusées dans les publications conjoncturelles de l'Acooss et des Urssaf qui sont, elles, désaisonnalisées. *Elles présentent les effectifs salariés (présents dans les fichiers) au 31 décembre : ne sont donc pas pris en compte les non-salariés, tandis qu'en revanche, les éventuels emplois saisonniers sont intégrés.*

Pour plus de détails sur la source, on pourra se référer aux publications Acooss Stat sur la masse salariale et l'emploi. L'ensemble des publications statistiques de l'Acooss et des Urssaf sont mises à disposition sur acooss.fr.

Champ couvert par la publication

La Nomenclature d'Activités Françaises (NAF), élaborée par l'INSEE, constitue le répertoire statistique national des activités économiques. La version en cours de cette nomenclature, la NAF révision 2 (NAF rév. 2), est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008. Elle a remplacé la précédente version, la NAF révision 1, qui datait de 2003. Cette opération, dont l'un des objectifs était de favoriser les comparaisons internationales, s'est inscrite dans un vaste processus de révision aux niveaux mondial et européen. La NAF a dorénavant la même structure que la nomenclature d'activités de la Communauté européenne (NACE rév.2) mais elle comporte un niveau supplémentaire, celui des sous-classes.

La NAF révision 2 comporte 732 positions élémentaires (ou sous-classes). La codification des sous-classes s'effectue sur cinq positions : quatre chiffres et une lettre. C'est sous cette forme qu'apparaît le code APE (Activité Principale Exercée) attribué par l'INSEE aux entreprises et aux établissements.

La NAF révision 2 est organisée en plusieurs niveaux hiérarchiques imbriqués :

- les grands secteurs (au nombre de 4 : agriculture, industrie, construction, tertiaire) ;
- les sections (au nombre de 21, classées de A à U) ;
- les divisions (au nombre de 88, constituées à partir des deux premières positions du code APE) ;
- les groupes (au nombre de 272) ;
- les classes (au nombre de 615).

Les secteurs **construction** et **activités immobilières** couvrent deux des 21 sections de la NAF rév.2, les sections F et L. Ces sections comprennent respectivement 3 divisions (numérotées 41 à 43) et 1 division (numérotée 68) :

- la division 41, intitulée « construction de bâtiments » ;
- la division 42, intitulée « génie civil » ;
- la division 43, intitulée « travaux de finition » ;
- la division 68, intitulée « activités immobilières » confondue avec la section.

Dans la présente publication, *la division 42 n'est pas prise en compte*, de sorte que **le secteur de la construction est limité aux divisions 41 (construction de bâtiments entiers qualifiées de « gros œuvre » pour les besoins de la publication) et 43 (activités spécialisées de construction, uniquement si elles concernent une partie seulement du processus de construction, qualifiées de « second œuvre »)**¹.

Le secteur de la **construction** est scindé en **6 groupes** qui réunissent trente sous-classes :

Promotion immobilière

- 41.10 A - Promotion immobilière de logements
- 41.10 B - Promotion immobilière de bureaux
- 41.10 C - Promotion immobilière d'autres bâtiments
- 41.10 D - Supports juridiques de programmes

Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels

- 41.20 A - Construction de maisons individuelles
- 41.20 B - Construction d'autres bâtiments

Démolition et préparation des sites

- 43.11 Z - Travaux de démolition
- 43.12 A - Travaux de terrassement courants et travaux préparatoires
- 43.12 B - Travaux de terrassement spécialisés ou de grande masse
- 43.13 Z - Forages et sondages

Travaux d'installation électrique, plomberie et autres travaux d'installation

- 43.21 A - Travaux d'installation électrique dans tous locaux
- 43.21 B - Travaux d'installation électrique sur la voie publique
- 43.22 A - Travaux d'installation d'eau et de gaz en tous locaux
- 43.22 B - Travaux d'installation d'équipements thermiques et de climatisation
- 43.29 A - Travaux d'isolation
- 43.29 B - Autres travaux d'installation

Travaux de finition

- 43.31 Z - Travaux de plâtrerie
- 43.32 A - Travaux de menuiserie bois et pvc
- 43.32 B - Travaux de menuiserie métallique et serrurerie
- 43.32 C - Agencement de lieux de vente
- 43.33 Z - Travaux de revêtement des sols et des murs
- 43.34 Z - Travaux de peinture et vitrerie
- 43.39 Z - Autres travaux de finition

Autres travaux de construction spécialisés

- 43.91 A - Travaux de charpente
- 43.91 B - Travaux de couverture par éléments
- 43.99 A - Travaux d'étanchéification
- 43.99 B - Travaux de montage de structures métalliques
- 43.99 C - Travaux de maçonnerie générale et gros oeuvre de bâtiment
- 43.99 D - Autres travaux spécialisés de construction
- 43.99 E - Location avec opérateur de matériel de construction

Le secteur des **activités immobilières** est constitué **d'un seul groupe** divisé en six sous-classes :

- 68.10 Z - Activités des marchands de biens immobiliers
- 68.20 A - Location de logements
- 68.20 B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers
- 68.31 Z - Agences immobilières
- 68.32 A - Administration d'immeubles et autres biens immobiliers
- 68.32 B - Supports juridiques de gestion de patrimoine immobilier

¹ Pour toute précision supplémentaire, se reporter aux sites dédiés de l'INSEE :
http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=nomenclatures/naf2008/n1_f.htm ;
http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/naf2008/pdf/naf2008_L.pdf

I – L'emploi salarié fin 2013 dans les Pays de la Loire et en France

Une position des Pays de la Loire encore solide mais éprouvée dans la construction, en retrait dans l'immobilier

Au 31 décembre 2013, hors intérim, la région des Pays de la Loire emploie (dans le champ ACOSS) :

- 81 748 salariés dans le secteur de la *construction*, soit 6,6 % des effectifs nationaux du secteur (-0,1 point par rapport à 2012) ;
- 9 462 salariés dans celui de l'*immobilier*, soit 4,2 % des effectifs nationaux du secteur (également, - 0,1 point par rapport à 2012).

À titre de comparaison, la région représente 5,7 % des effectifs nationaux toutes activités confondues de l'ensemble de France métropolitaine.

Nombre d'emplois salariés occupés dans les secteurs de la construction et de l'immobilier au 31/12/2013

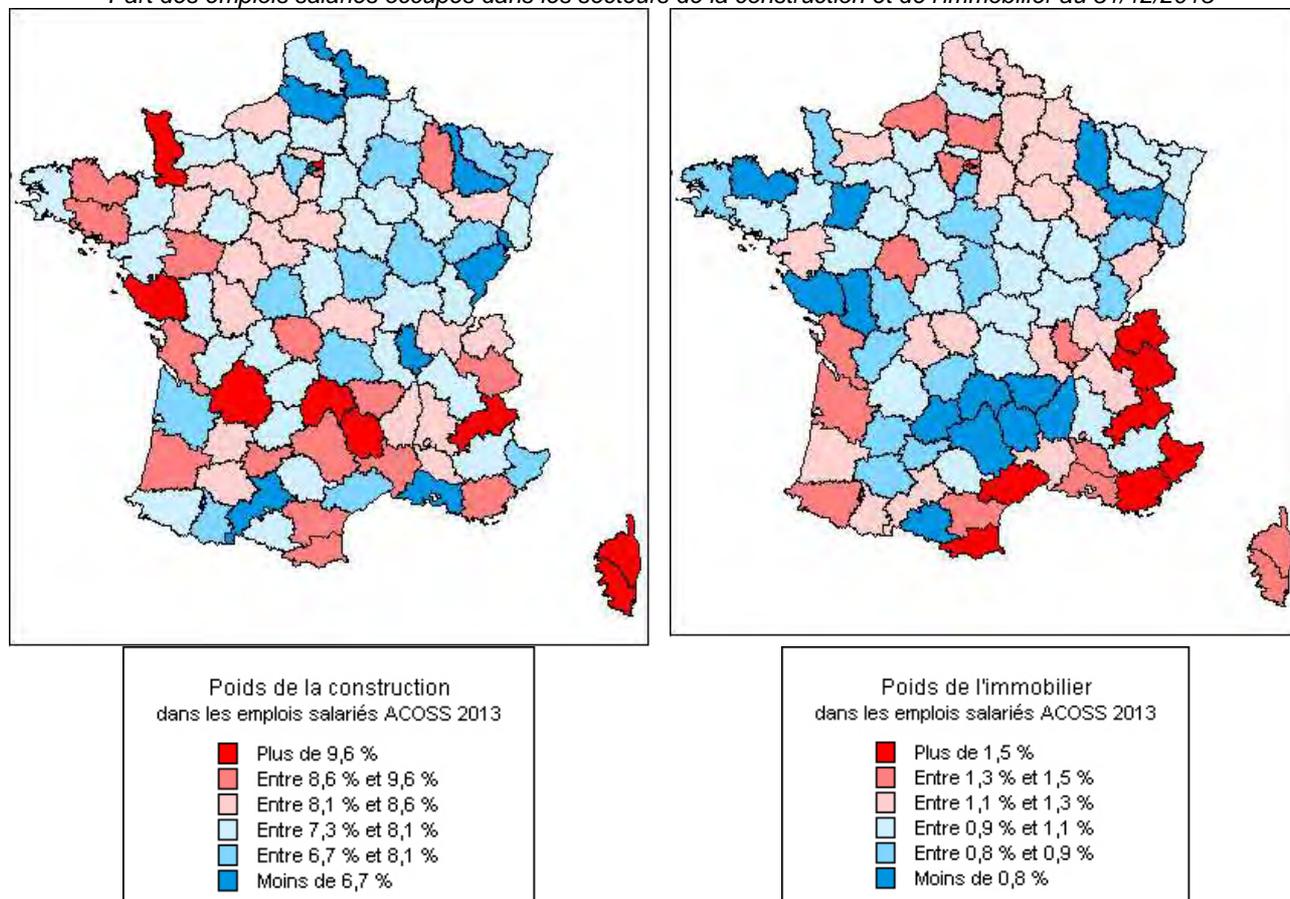
Département	Construction	Immobilier	Construction + immobilier
44 Loire-Atlantique	30 158	4 471	34 629
49 Maine-et-Loire	17 607	1 883	19 490
53 Mayenne	6 695	514	7 209
72 Sarthe	10 363	1 333	11 696
85 Vendée	16 925	1 261	18 186
Pays de la Loire	81 748	9 462	91 210

La Loire-Atlantique accapare 36,9 % des emplois régionaux de la construction : c'est beaucoup pour ce seul département, et c'est encore plus (+ 0,5 point) qu'en 2012, mais c'est peu au regard de la part relative à l'ensemble des emplois salariés ACOSS (40,5 %) et surtout à ceux de l'immobilier (47,3 %), de plus en plus concentrés sur ce département (+ 2,0 points par rapport à 2012).

À l'opposé, la Mayenne ne capte que 8,2 % des emplois de la construction dans la région (stable par rapport à 2012), ce qui est néanmoins important en comparaison de son poids dans l'ensemble des emplois salariés régionaux (7,8 %) et surtout pour la même part dans l'immobilier (5,4 %).

La construction « pèse » 8,2 % des emplois salariés de la région, l'immobilier, 1,0 %

Part des emplois salariés occupés dans les secteurs de la construction et de l'immobilier au 31/12/2013



Source : ACOSS (données au 31 décembre 2013)

La construction occupe 8,2 % (-0,3 point par rapport à 2012) des salariés du champ ACOSS de la région ; cette proportion est de 7,2 % sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Malgré le recul, les Pays de la Loire conservent le 5^{ème} rang des régions françaises à ce titre (seules la Corse, puis la Basse-Normandie, Poitou-Charentes et la Bretagne la précèdent dans ce classement).

Cette part des salariés travaillant dans la construction varie quelque peu d'un département de la région à l'autre : 7,4 % dans la Sarthe, 7,5 % en Loire-Atlantique, 8,6 % dans le Maine-et-Loire comme en Mayenne, 10,0 % en Vendée (6^{ème} rang départemental).

L'immobilier occupe 1,0 % (stable) des salariés du champ ACOSS de la région ; cette proportion est de 1,3 % sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Les Pays de la Loire occupent le 19^{ème} rang des régions françaises à ce titre (l'Alsace, Poitou-Charentes et la Bretagne sont derrière). Deux caractéristiques du parc peuvent contribuer à cette position en retrait, à savoir le poids relativement modique des locataires privés d'une part, celui des logements collectifs d'autre part.

La part des salariés travaillant dans l'immobilier varie entre 0,7 % en Mayenne et en Vendée (respectivement aux 90^{ème} et 92^{ème} rangs départementaux), 0,9 % dans le Maine-et-Loire, 1,0 % dans la Sarthe et 1,1 % en Loire-Atlantique (45^{ème}).

Une dépendance faible (inférieure à 5 %) à l'activité de construction dans les sept principales villes de la région, et forte voire très forte (supérieure à 10 % sinon 20 %) dans plusieurs des cantons les moins urbanisés (moins de 3000 salariés)

Là où les emplois (salariés) sont nombreux, autrement dit dans les villes, la part des emplois salariés occupés dans le secteur de la construction apparaît systématiquement - plus ou moins - modeste. Avec la dissémination des emplois, la fréquence des territoires soumis à une forte ou très forte dépendance à la construction augmente.

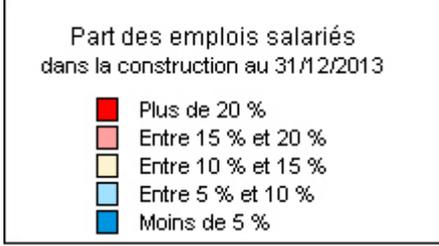
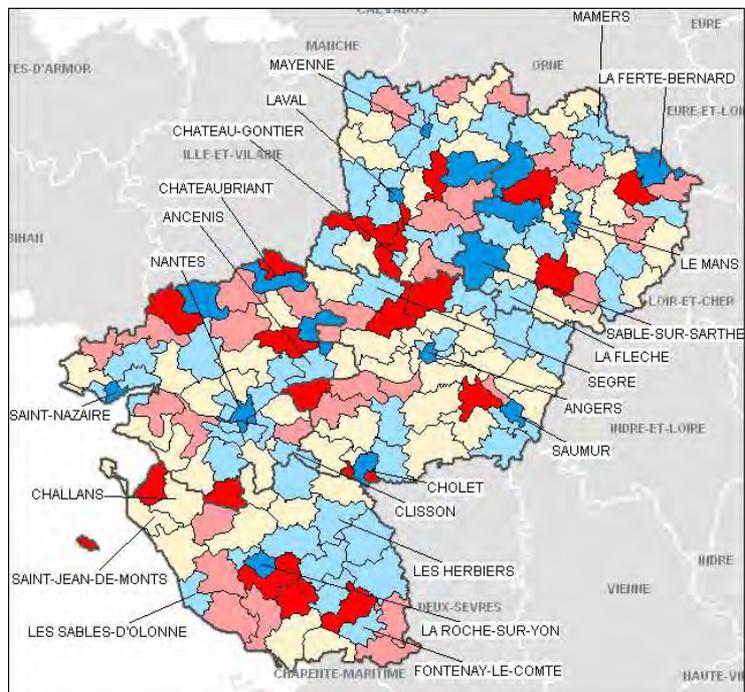
Dans l'ensemble constitué des sept principales villes de la région, la part des salariés travaillant dans la construction est limitée à 4,2 % et comprise entre 3,0 % et 4,9%.

Dans le groupe des cantons de plus de 3000 salariés autres que les principales villes, elle s'élève en moyenne à 8,9 % ; on dénombre :

- o 43 cantons où elle demeure inférieure à 10 % ;
- o et 32 cantons où elle est comprise entre 10 % et 20 % ;

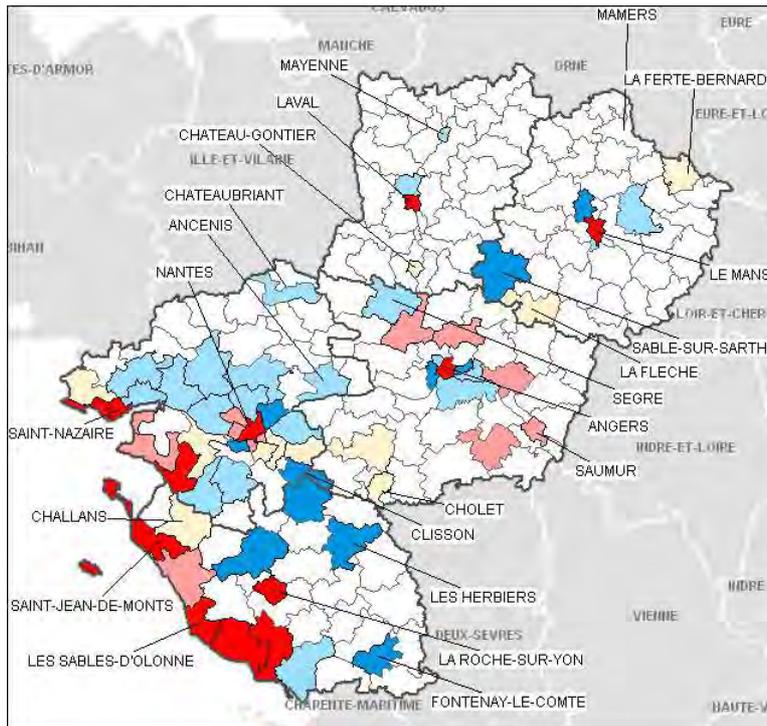
Les cantons occupant moins de 3000 salariés - dont la part des emplois salariés affectés à la construction atteint 13,9 % - se subdivisent en 3 groupes :

- o 27 cantons où elle est inférieure à 10 % ;
- o 62 cantons où elle est comprise entre 10 % et 20 % ;
- o 21 cantons où elle est supérieure à 20 %.



Source : DREAL - ACOSS (Fichier Sequoia)

Des services immobiliers concentrés dans les villes et sur le littoral



Source : ACOSS
- Fichier Sequoia

66 % des emplois salariés des services immobiliers de la région sont concentrés dans les 7 principales villes, alors que cette proportion est de 31 % pour l'ensemble des activités du champ ACOSS et tombe même à 16 % dans la construction.

Dans ces conditions, la proportion des emplois salariés affectés à l'immobilier est de 2,0 % dans ces cantons très urbanisés.

Elle n'est plus que de 0,5 % parmi les autres cantons de plus de 3000 salariés, et de 0,4 % dans celui des cantons occupant moins de 3000 salariés.

Le nombre des salariés occupés dans l'immobilier est inférieur à 11 dans pas moins de 122 cantons.

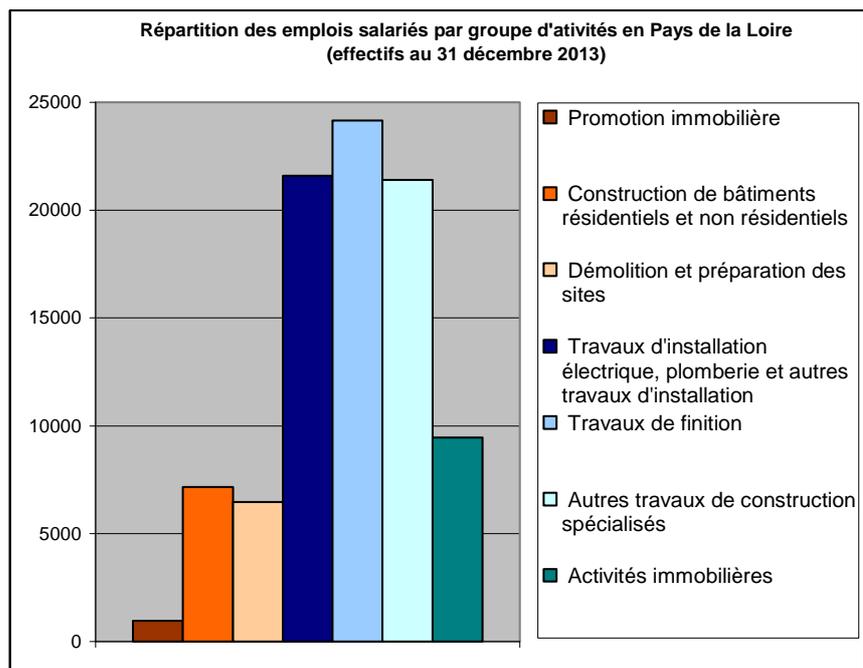
On en observe au contraire une densité particulière près du littoral : les communes classées comme telles occupent en moyenne 1,8 % de leurs emplois salariés au 31 décembre dans ce secteur (11,2 % dans la construction).

73,6 % des emplois de la construction et de l'immobilier sont accaparés par le second oeuvre

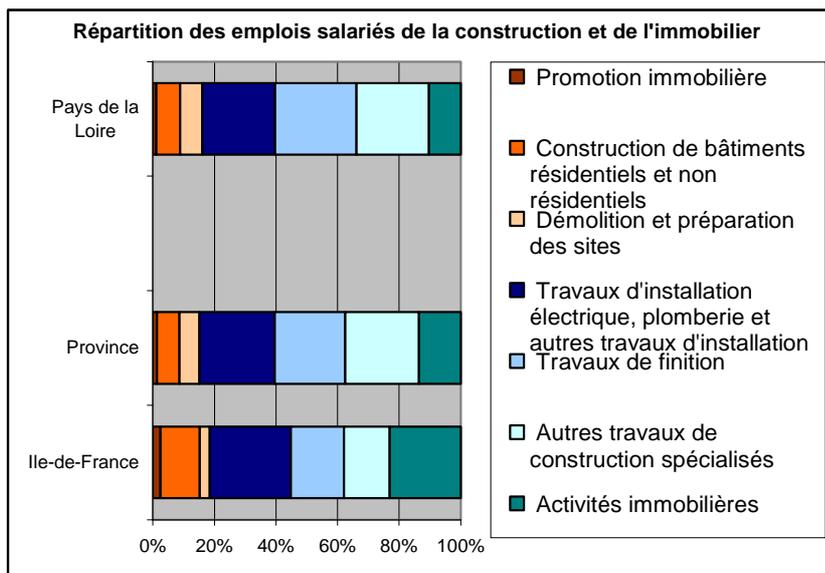
Le détail des emplois montre que 73,6 % des emplois de l'ensemble construction + immobilier se retrouvent dans trois des six groupes d'activités de la construction correspondant grosso modo au second oeuvre (travaux d'installation, travaux de finition et travaux spécialisés).

Les trois autres groupes du secteur construction que l'on peut situer plus en amont du processus de production-commercialisation (promotion, construction de bâtiments, démolition et préparation des sites) en réunissent 16,0 %.

Le secteur immobilier proprement dit représente donc 10,4 % du total.



Une représentation du second œuvre plutôt forte au regard des moyennes nationales



En Pays de la Loire :

- la part du second œuvre dans l'emploi de la construction et de l'immobilier réunis émerge d'autant plus qu'on la compare à la province dans son ensemble (71,3 %) et plus encore à l'Ile-de-France (58,5 %) ;
- la place des activités « amont » s'intercale entre la province (15,1 %) et l'Ile-de-France (18,5 %) ;
- en revanche, le secteur immobilier est sous-représenté tant au regard de la province (13,6 %) que – surtout - à celui de l'Ile-de-France (23,0 %).

II – L' évolution de l'emploi salarié dans les Pays de la Loire et en France

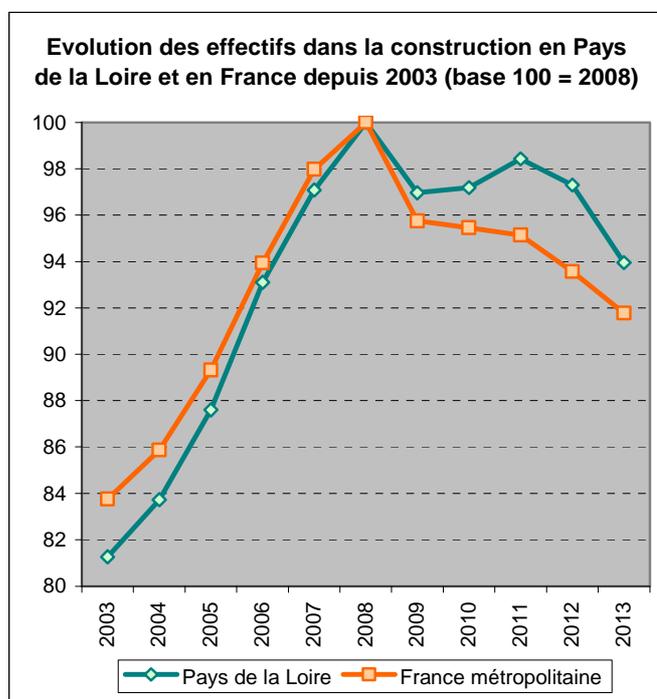
En Pays de la Loire comme sur l'ensemble de la France métropolitaine, les effectifs salariés occupés ont atteint leur maximum en 2007 dans l'immobilier et en 2008 dans la construction.

Une diminution accélérée en 2013 des effectifs de la construction en Pays de la Loire

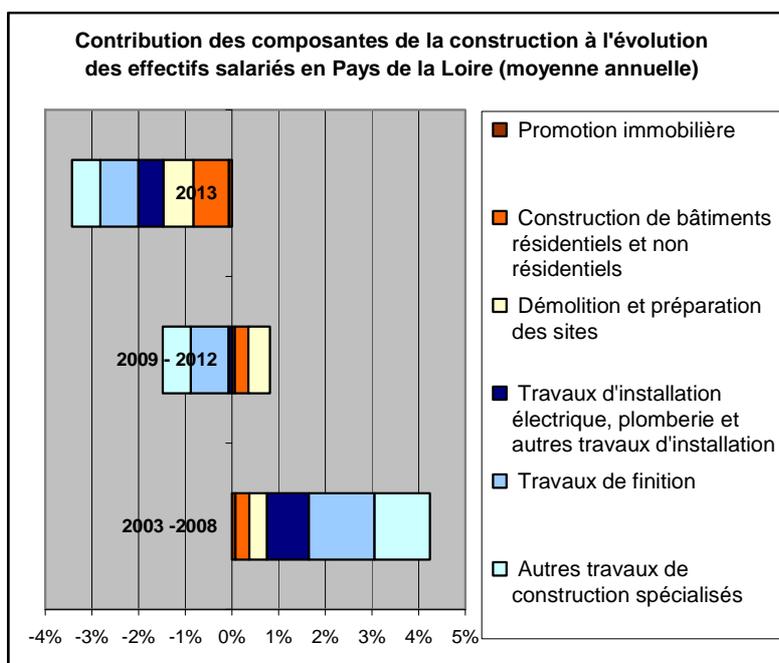
Au cours de la période précédant 2009, les effectifs (salariés) occupés dans la construction avaient connu en Pays de la Loire un taux moyen de progression (+ 4,2 % par an depuis 2003) supérieur à celui de l'ensemble de la France (+ 3,6 %).

La diminution observée entre 2009 et 2012 avait été plus modérée en Pays de la Loire (- 0,7 % par an) qu'en France (- 1,6 %), traduisant alors une meilleure résistance à la crise.

En 2013, le rythme de cette baisse s'amplifie de façon générale, mais cette fois beaucoup plus en Pays de la Loire (- 3,4 %) que sur l'ensemble de la France (- 1,9 %).



Cette accélération de la diminution des effectifs s'explique essentiellement par le retournement de situation affectant les « activités amont »



Entre 2009 et 2012, les activités « amont » avaient en Pays de la Loire créé des emplois et ainsi freiné la baisse générale imputable au « second œuvre ». Il s'agissait d'une différence d'avec ce que l'on avait observé sur l'ensemble du pays où toutes les composantes de la branche construction avaient contribué à la baisse des effectifs.

En 2013, on assiste en décalé à la généralisation des baisses d'effectifs de la construction en Pays de la Loire. Son amplification provient à la fois :

- du retournement de situation dans les activités « amont »
- de son aggravation dans la partie du « second œuvre » relative aux travaux d'installation, la baisse dans les travaux de finition et spécialisés se maintenant à son niveau antérieur.

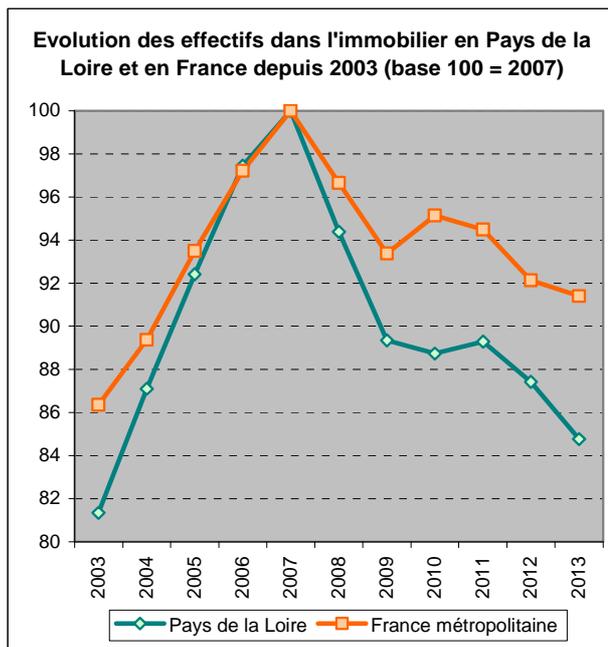
En 2013, l'écart dans le rythme d'évolution des emplois salariés de la construction entre Pays de la Loire et ensemble de la France provient pour l'essentiel (1,3 point sur un total de 1,5 point) de la détérioration des activités amont.

Une diminution des effectifs de l'immobilier toujours plus sévère en Pays de la Loire

Avant 2008, comme dans la construction, l'augmentation des effectifs dans l'immobilier avait été sensiblement plus rapide en Pays de la Loire (rythme moyen annuel, + 3,1 % depuis 2003) que sur l'ensemble de la France (+ 2,3 %).

Mais cette fois, par une sorte d'effet boomerang, la diminution que l'on avait observée entre 2008 et 2012 y était plus forte (annuellement, - 1,9 % en Pays de la Loire contre - 1,2 % sur l'ensemble de la France métropolitaine).

2013 confirme cette tendance (- 2,1 % en Pays de la Loire contre - 0,8 % sur l'ensemble de la France métropolitaine).

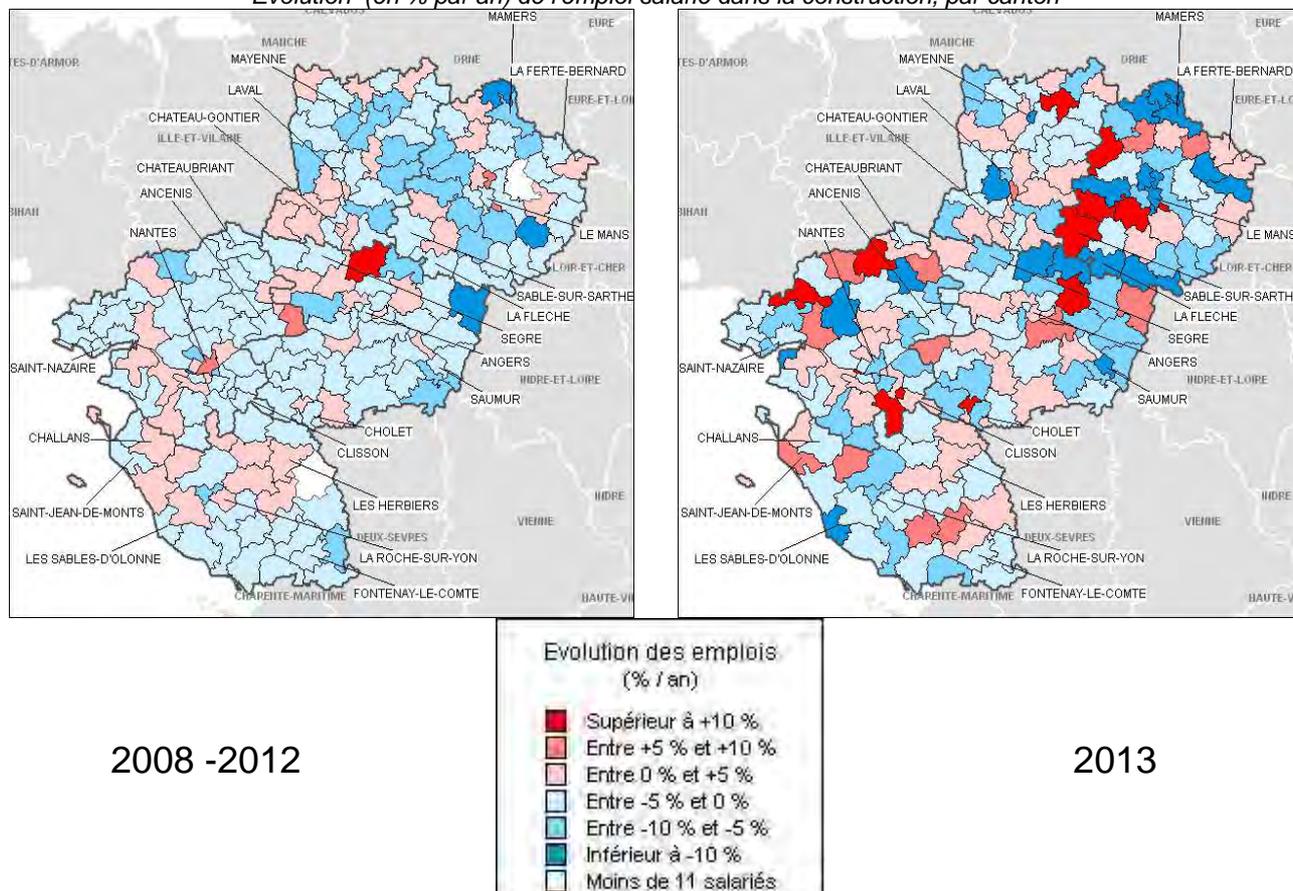


III – L' évolution locale de l'emploi salarié en Pays de la Loire

Dans la construction en 2013, une évolution géographiquement plus contrastée des effectifs

L'évolution des effectifs de la construction, géographiquement assez homogène sur la période 2008 – 2012 (variation inférieure à 5 % par an dans 156 cantons) l'a été nettement moins en 2013 (106 cantons concernés). Le nombre de cantons ayant connu une hausse supérieure à 5 % de leurs effectifs a crû de 5 à 26, pendant que le nombre de cantons ayant connu une diminution supérieure à 5 % passait de 31 à 60.

Évolution (en % par an) de l'emploi salarié dans la construction, par canton



Source : ACOSS – Fichier Sequoia

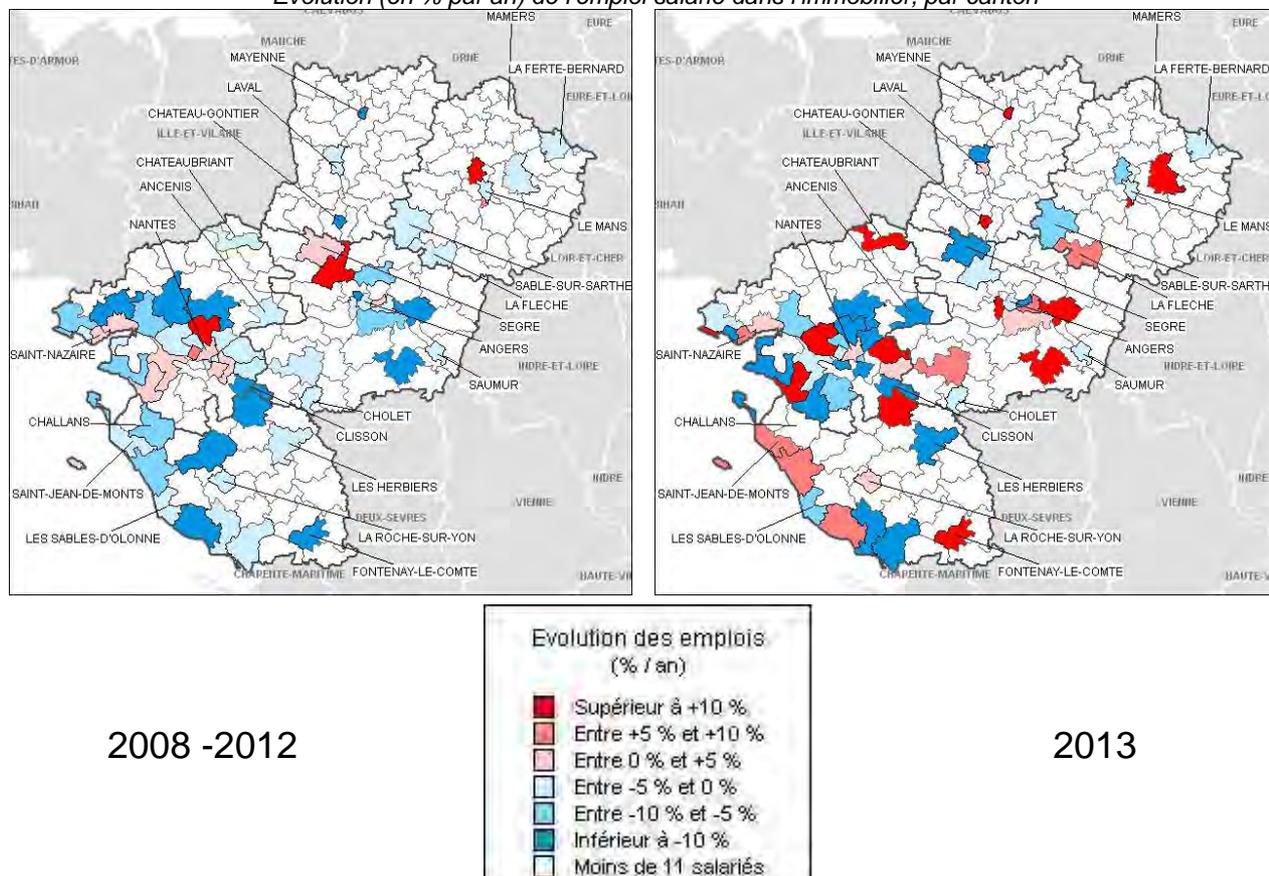
Les baisses d'effectifs de la construction sont plus importantes dans la Sarthe et l'est du Maine-et-Loire ; elles affectent indifféremment les principales villes et les cantons les plus ruraux.

	Taux d'évolution en 2013 des emplois dans la construction (% / an)	Dû à activités « amont »	Dû à second oeuvre
France métropolitaine	-1,9%	-0,2%	-1,7%
Pays de la Loire	-3,4%	-1,5%	-2,0%
44 Loire-Atlantique	-2,1%	-1,9%	-0,2%
49 Maine-et-Loire	-5,3%	-3,3%	-2,0%
53 Mayenne	-3,3%	-0,2%	-3,0%
72 Sarthe	-8,0%	-1,1%	-6,8%
85 Vendée	-2,1%	-0,4%	-1,7%
7 principales villes	-7,1%	-3,3%	-3,8%
Autres cantons de plus de 3 000 emplois	-1,8%	-0,6%	-1,2%
Cantons de moins de 3 000 emplois	-5,6%	-2,9%	-2,7%

Les activités amont, qui avaient freiné le processus de baisse des emplois de la construction en Loire-Atlantique, Maine-et-Loire et Vendée entre 2008 et 2012, n'ont plus joué ce rôle en 2013. En Mayenne et surtout dans la Sarthe, le second œuvre est le principal facteur de baisse.

Une baisse des emplois de l'immobilier plus marquée en Mayenne, une concentration accrue dans les villes

Évolution (en % par an) de l'emploi salarié dans l'immobilier, par canton



En 2013 comme en 2012, les flux observés matérialisent la poursuite d'un processus de concentration géographique des emplois de l'immobilier au profit des départements et cantons les plus urbanisés :

- les effectifs de ce secteur ont plus faiblement diminué en Loire-Atlantique ;
- les principales villes, qui ne captaient « que » 58 % des emplois régionaux de l'immobilier en 2008 voient leurs effectifs progresser au détriment du reste du territoire régional.

	Taux d'évolution en 2013 des emplois dans l'immobilier (% / an)
France métropolitaine	-0,8 %
Pays de la Loire	-2,1 %
44 Loire-Atlantique	-1,2 %
49 Maine-et-Loire	-2,5 %
53 Mayenne	-5,9 %
72 Sarthe	-1,8 %
85 Vendée	-3,0 %
7 principales villes	+0,7 %
Autres cantons de plus de 3 000 emplois	-7,4 %
Cantons de moins de 3 000 emplois	-5,8 %

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Service connaissance des territoires et évaluation
5 rue Françoise Giroud CS 16 326
44263 NANTES Cedex 2
Tél : 02.72.74.73.00
Fax : 02.72.74.73.09
courriel : DREAL-Pays-de-la-Loire@
developpement-durable.gouv.fr

**Service connaissance des
territoires et évaluation**

**Division Observation
Etudes et Statistiques**

**Directeur de la publication :
Philippe VIROULAUD**

ISSN 2109-0017