

La crise économique et ses impacts sur le logement sur le Pôle Ouest



CADOL

Nantes – 02 février 2015

Sommaire

1. Un bassin d'emploi dynamique impacté par la crise économique

2. Le logement et la crise



1. Un bassin d'emploi dynamique impacté par la crise économique

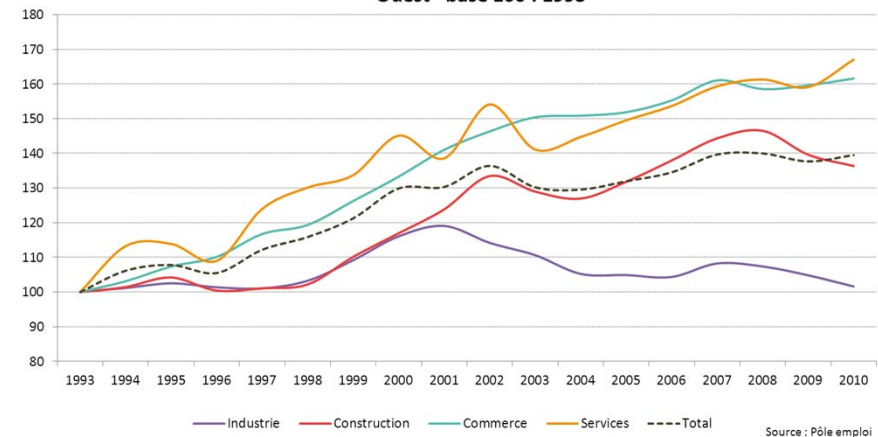


Un bassin d'emploi dynamique

> Une croissance générale des emplois salariés privés depuis 20 ans

- Une progression des emplois salariés privés de **+41 %** entre 1993 et 2010 sur le Pôle Ouest
 - Loire-Atlantique : +50 %
 - Pays de la Loire : +38 %
 - France : +22 %

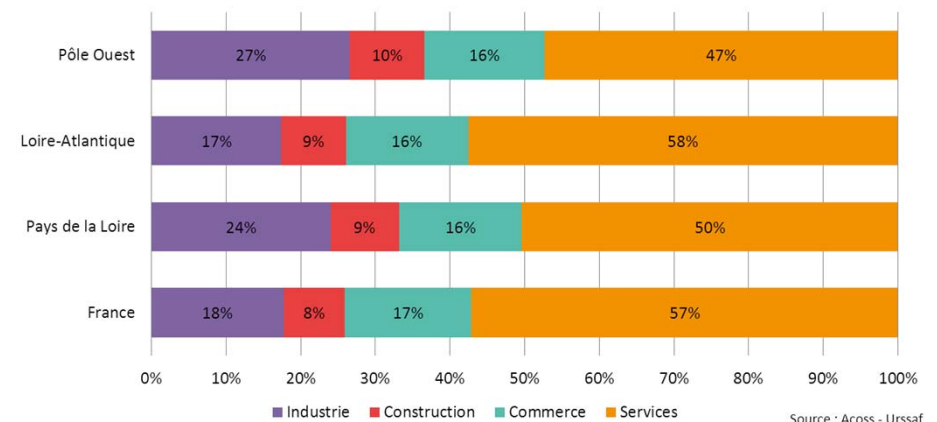
Evolution relative de l'emploi salarié privé entre 1993 et 2010 sur le Pôle Ouest - base 100 : 1993



> Un tissu équilibré entre économie productive présente

- Un bassin industriel historique
- Une croissance de l'économie résidentielle et phénomène de tertiarisation

Répartition des emplois salariés privés par secteurs en 2013



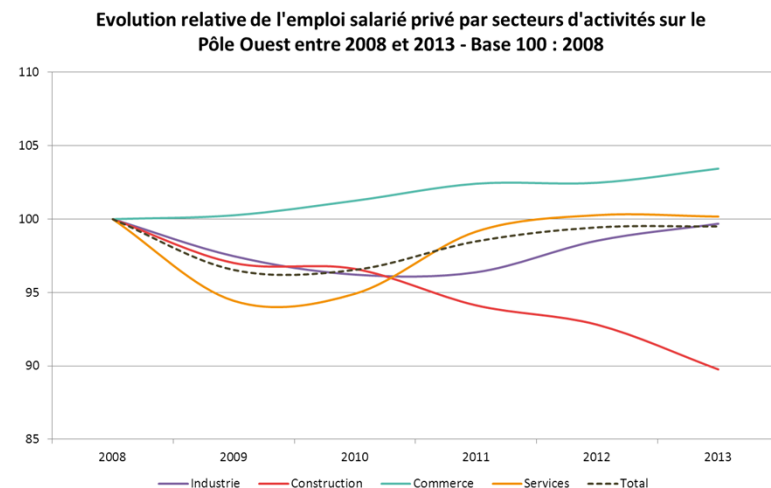
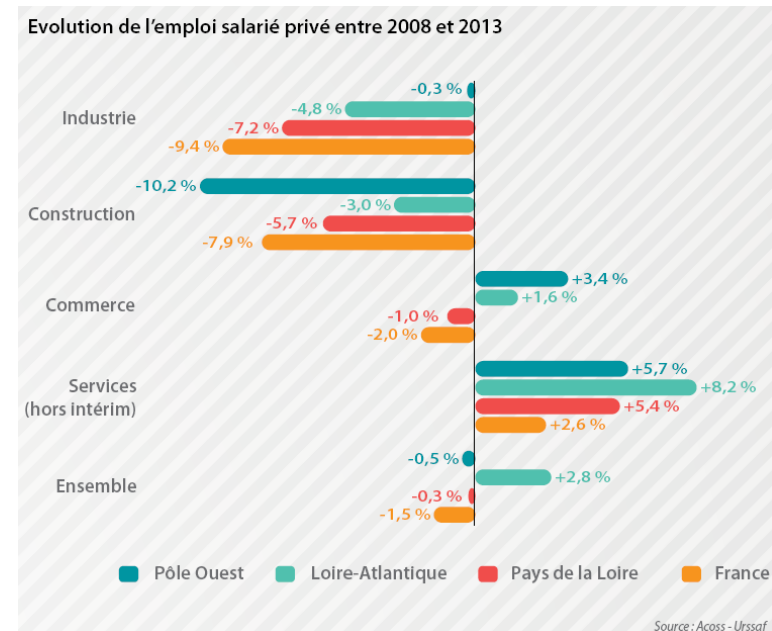
Un territoire impacté par la crise économique

> Une baisse de l'emploi salarié de -0,5 % entre 2008 et 2013

- Une bonne **résistance du secteur industriel** (-0,3 %), portée par le développement soutenu de l'aéronautique
- Un secteur de la **construction en difficulté** (-10,2 %)
- Une **progression du commerce** (+3,4 %)
- Une **croissance des emplois dans les services** (+5,7 % hors intérim), mais un secteur fortement soumis aux effets de cycle de l'industrie du fait du poids de l'intérim

> Un rebond en 2011 et une stabilisation récente de l'emploi

- **78 300 emplois salariés privés** en 2013
- Un volume d'emplois qui a presque atteint le niveau de 2008

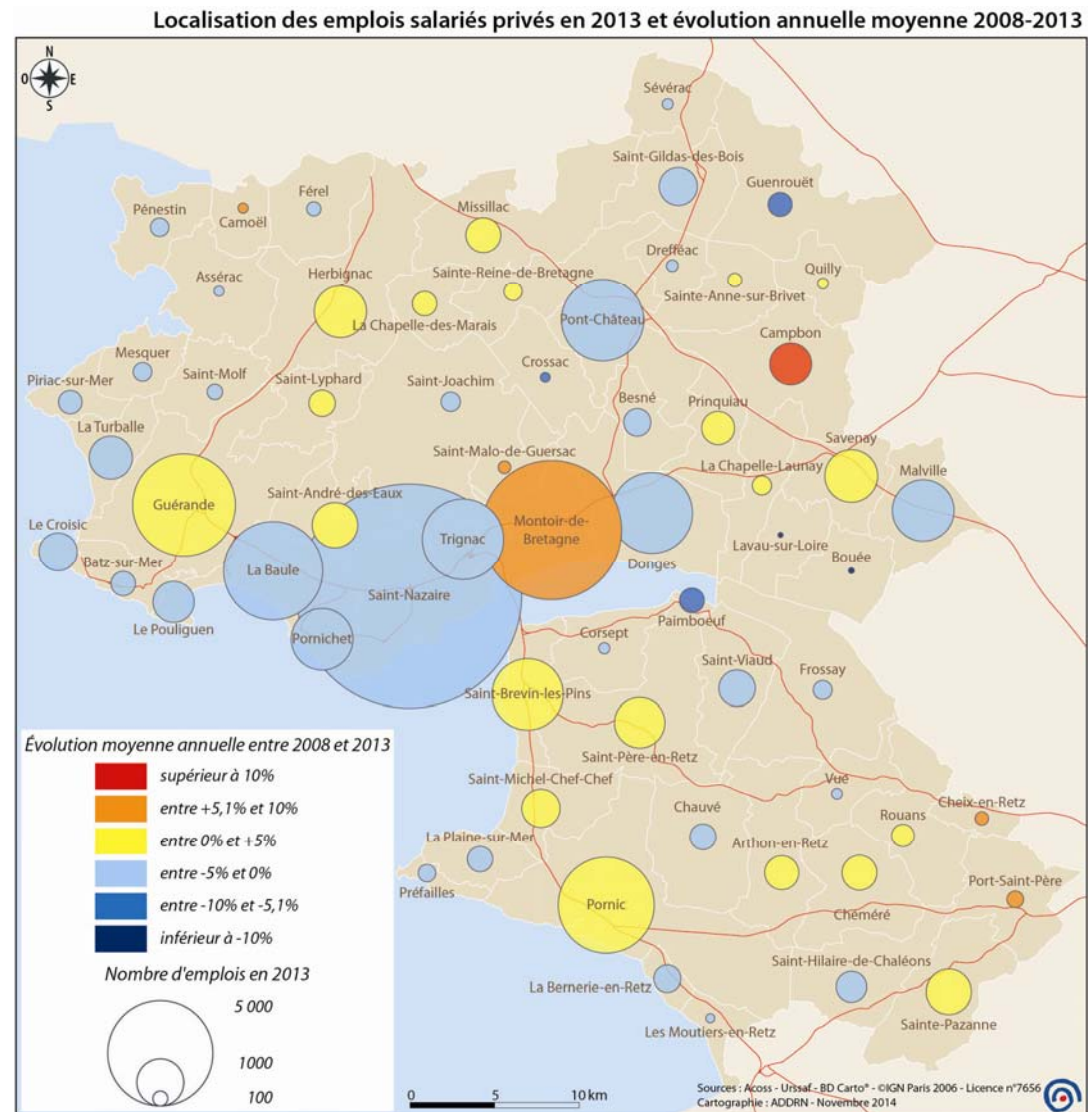


Un territoire impacté par la crise économique

> Un effet de la crise différencié selon les territoires

- Un développement de l'emploi en seconde couronne
- Des difficultés sur le littoral nord

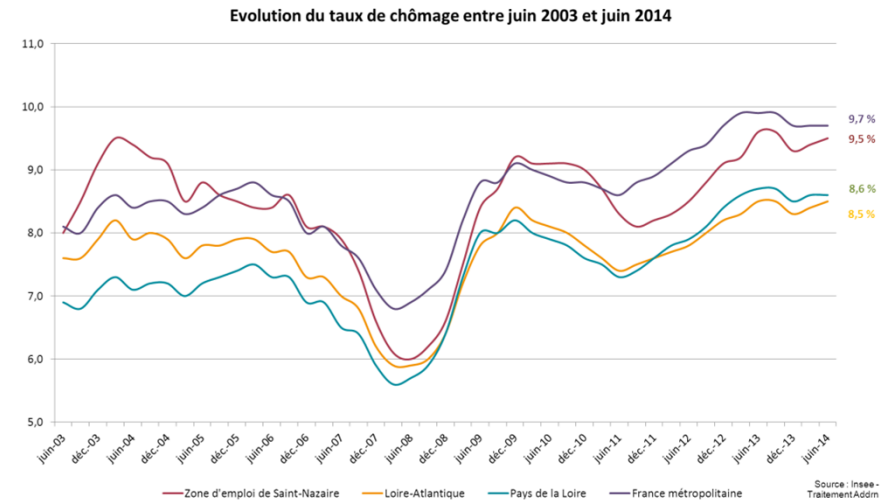
> Des pôles d'emplois secondaires qui se structurent peu à peu



Un hausse du chômage et de la demande d'emploi

> Un taux de chômage qui se stabilise à un niveau élevé

- Une progression du chômage depuis 2008 (+3,5 points)
- **Un taux de chômage de 9,5 %** sur la zone d'emploi de Saint-Nazaire en juin 2014, en deçà des tendances nationales
- Une stabilisation du chômage depuis mi 2013



> Une croissance de la demande d'emploi en fin de mois

- **15 306 demandeurs d'emploi de catégorie A** en décembre 2013 (+6,2 % par an depuis 2010)
 - +9,6 % entre dec. 2012 et dec. 2013
 - Loire-Atlantique : +9,1 %
 - Pays de la Loire : +7,0 %
- Une situation qui touche particulièrement les **séniors** et les **demandeurs d'emploi de longue durée**

Evolution de la Demande d'Emploi en Fin de Mois entre 2010 et 2013 à l'échelle du Pôle Ouest

	déc-10	déc-13	Taux de croissance annuel moyen
DEFM Cat. A	12 777	15 306	+6,2%
<i>dont moins de 25 ans</i>	2 517	2 874	+4,5%
<i>dont plus de 50 ans</i>	2 396	3 513	+13,6%
<i>dont Femmes</i>	6 073	7 282	+6,2%
<i>dont Hommes</i>	6 704	8 024	+6,2%
<i>dont DELD*</i>	3 979	5 322	+10,2%
DEFM (Cat. A+B+C)	21 420	24 711	+4,9%

* Demandeurs d'Emplois de Longue Durée

Source : Pôle emploi Pays de la Loire



Les impacts sur le marché du travail

> Une accentuation de la dualité du marché de l'emploi

- Une **progression des contrats courts** (90 % des déclarations à l'embauche au 1^{er} trimestre 2014 concernent des CDD)

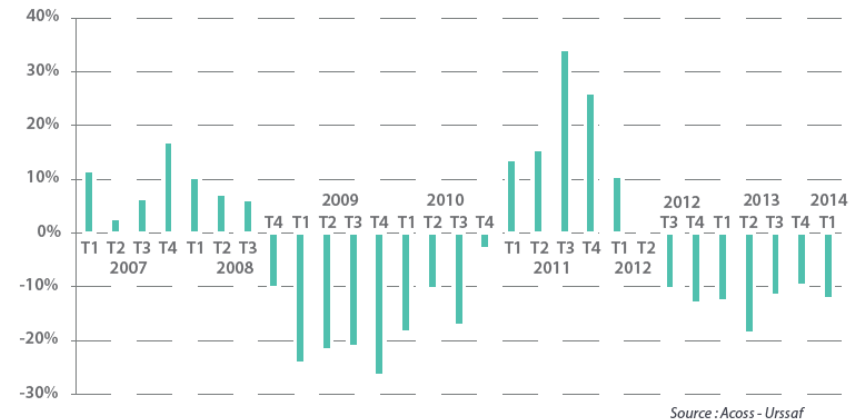
> Un recours à l'intérim en diminution

- Une **diminution des emplois intérim** depuis le début de la crise
- Une baisse du nombre de contrats intérim en équivalent temps plein dans la construction sur l'arrondissement de Saint-Nazaire

> Une croissance des créations d'établissements

- Une **progression des créations d'établissements dans la construction depuis 2007** (impact du statut d'autoentrepreneur) mais **une forte baisse entre 2012 et 2013**

Evolution glissante de l'intérim par trimestre entre 2007 et 2014
Zone d'emploi de Saint-Nazaire



La création d'établissements sur le Pôle Ouest

	Créations 2013	Evolution 2007/2013	Taux de création 2013
Industrie	167	+44,0%	10,0%
Construction	314	+9,8%	12,0%
Commerce	569	+12,9%	11,9%
Services	1 423	+47,5%	12,8%
Total	2 473	+32,2%	12,2%

Source : Insee - Sirene



Des perspectives positives pour l'avenir

> Des signaux positifs en matière d'industrie

- Une reprise de la construction navale avec plusieurs commandes de paquebots enregistrées
- La poursuite du développement de l'aéronautique



> Un écosystème innovant et performant

- Des pôles de compétitivité (EMC²) et des plateformes spécialisées de l'Institut de Recherche Technologique Jules Verne (CIRV, Usine du Futur)



> De nouvelles potentialités

- Une industrie qui s'adapte à la concurrence internationale
- Des perspectives de diversification avec la filière des Energies Marines Renouvelables en émergence (800 emplois directs / 2 500 emplois indirects)
- Le développement du numérique



> La poursuite de la diversification sectorielle



2. Le logement et la crise



Une dynamique de la construction en baisse

> Une répartition des logements au sein du Pôle Ouest marquée par 2 aspects

- Une majorité des logements se situe dans la partie nord, en particulier sur deux EPCI.
- Un littoral plus « dense ».

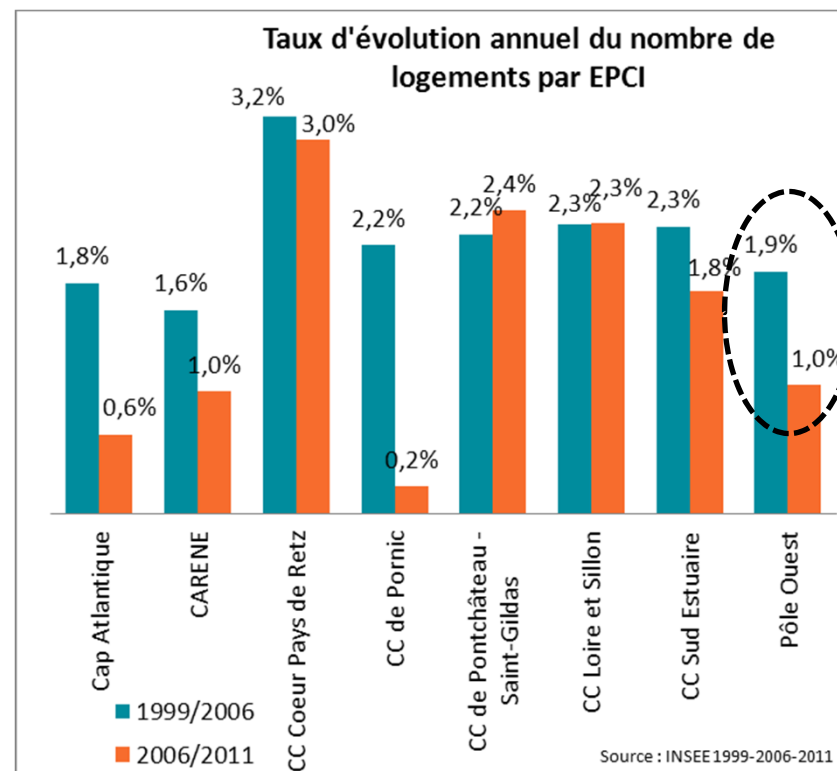
> 36 000 logements en plus depuis 1999

- Un effet de rattrapage des intercommunalités rétro-littorales avec des taux d'évolution supérieurs à 2 %/an entre 1999 et 2011 :
 - CC Pays de Retz : +3,1 %/an
 - Pays de Pont-Château et le secteur du Sillon : +2,3 %/an
 - CC Sud Estuaire : +2,1 %/an
 - Carene : +1,4 %/an
 - Cap Atlantique et CC Pornic : 1,3 %/an
- Une période de plus forte progression entre 1999 et 2006... ralentissement général depuis lors.

Les logements sur le Pôle Ouest

	en nombre	en %
Cap Atlantique	69 808	32,6%
CARENE	65 914	30,8%
CC de Pontchâteau - Saint-Gildas	14 522	6,8%
CC Loire et Sillon	9 625	4,5%
CC de Pornic	30 459	14,2%
CC Sud Estuaire	16 305	7,6%
CC Coeur Pays de Retz	7 352	3,4%
Pôle Ouest	213 984	100,0%

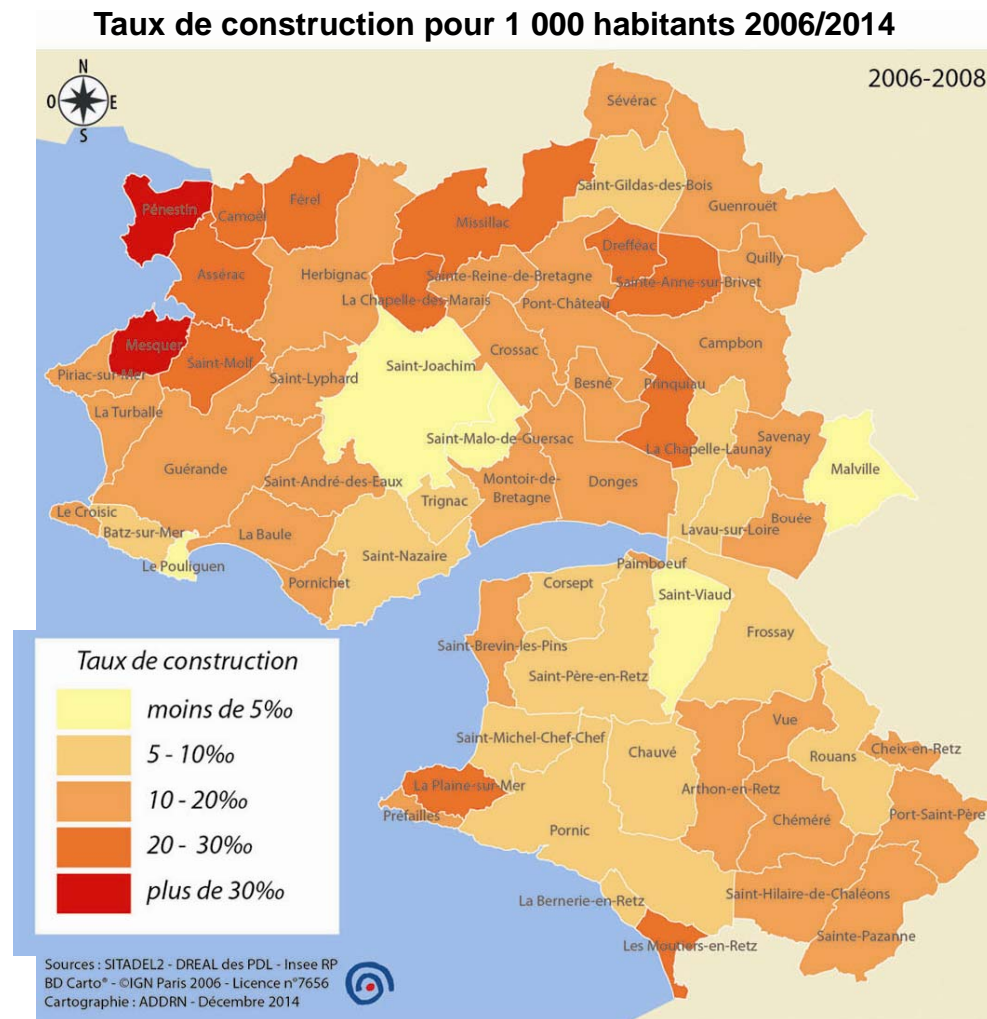
Source : INSEE 2011



Une dynamique de la construction en baisse

> Un taux de construction de logements pour 1 000 habitants sur 3 périodes

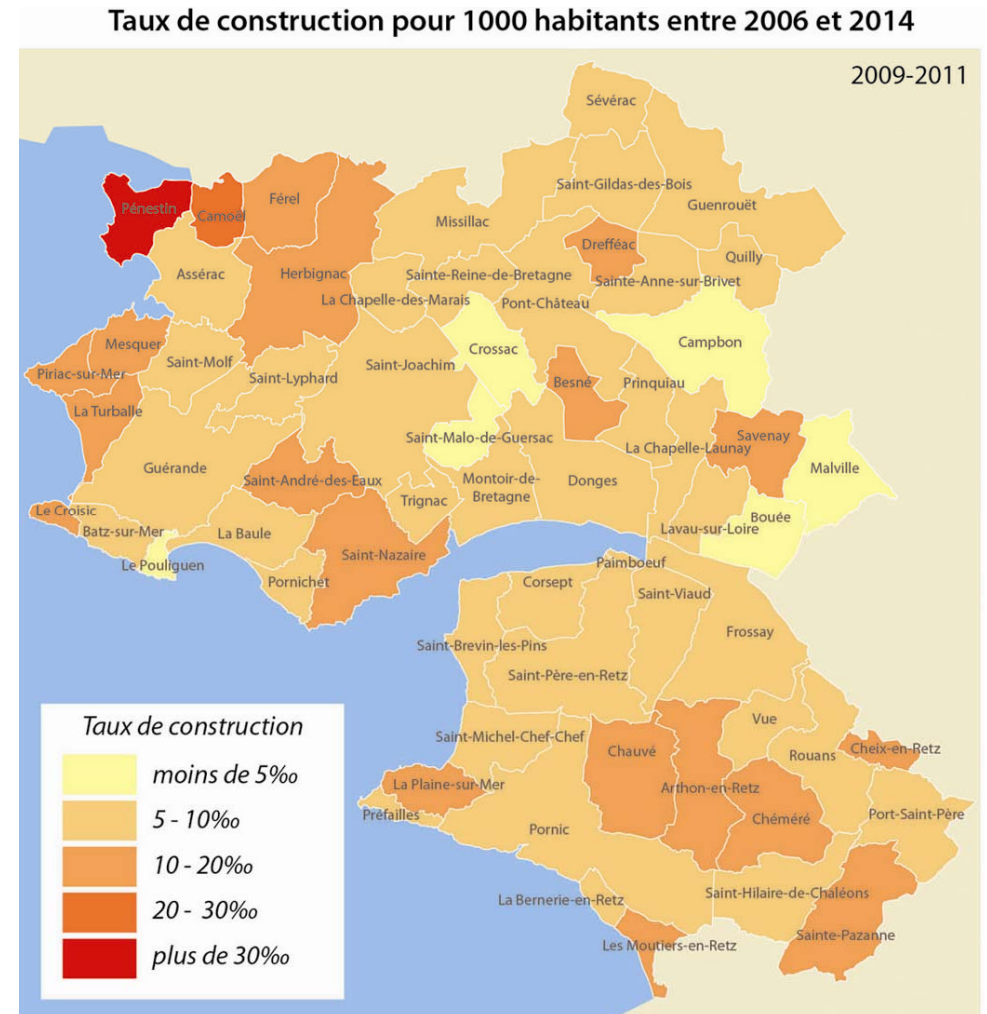
- **2006/2008** : phase dynamique
 - Des taux globalement élevés et majoritairement supérieurs à 10 logements pour 1 000 habitants.
 - Une bonne dynamique sur les communes situées au nord de la Loire, ainsi que dans le Cœur Pays de Retz.



Une dynamique de la construction en baisse

> Un taux de construction de logements pour 1 000 habitants sur 3 périodes

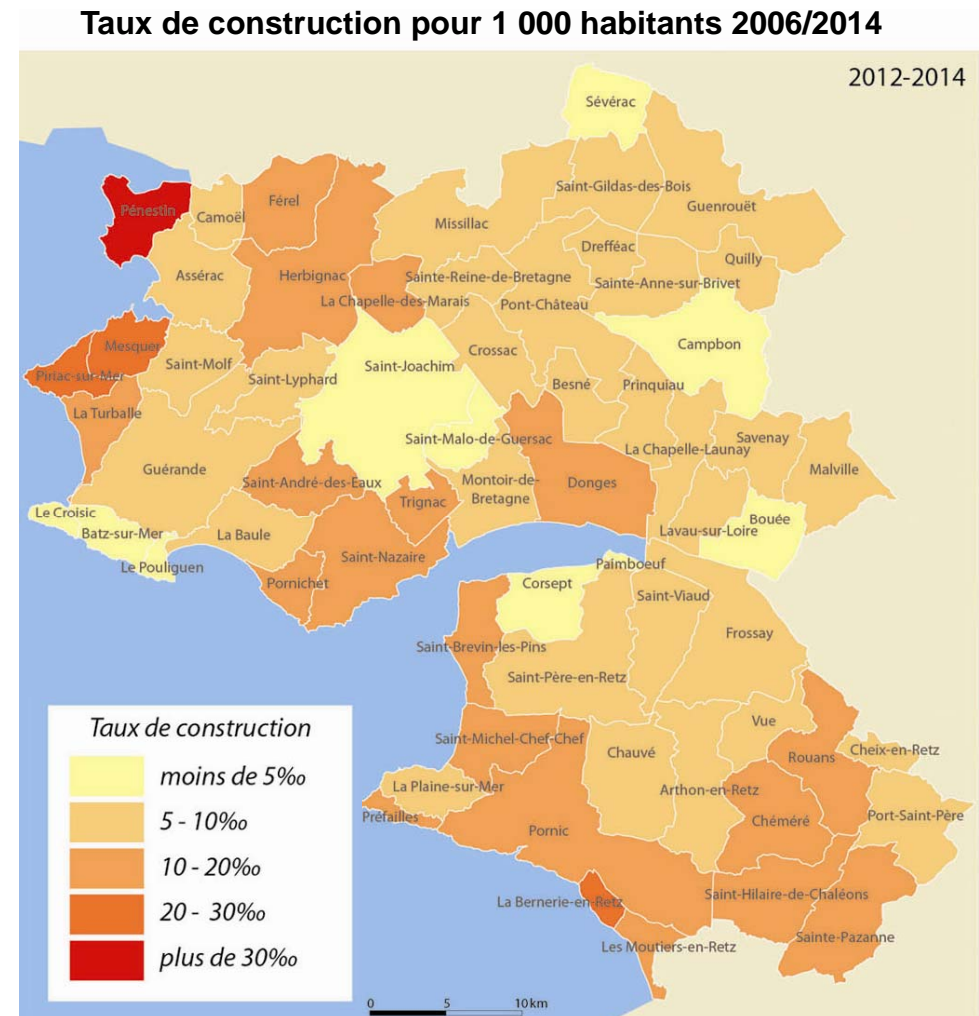
- **2009/2011** : Un repli global
 - Recul important des taux de construction.
 - Une très grande majorité de taux compris entre 5 et 10 logements pour 1 000 habitants.
 - Seules deux communes conservent des taux très élevés (Pénestin et Camoël).



Une dynamique de la construction en baisse

> Un taux de construction de logements pour 1 000 habitants sur 3 périodes

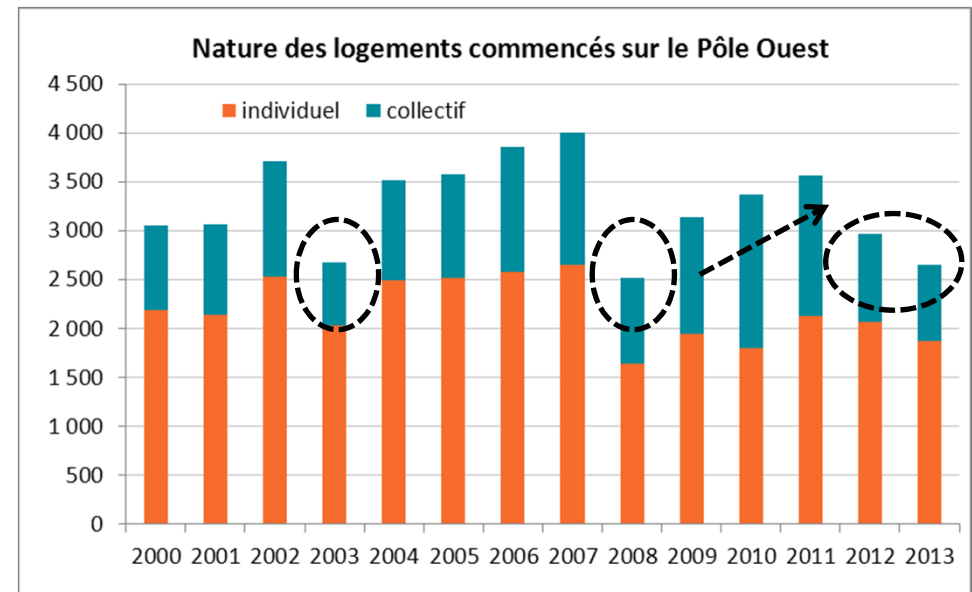
- **2012/2014** : un constat mitigé
 - Des taux qui ré-augmentent sur quelques communes de la Carene ou de Cap Atlantique, de CC Pornic et de Sud Estuaire (partie littorale) ;
 - Des taux qui sont compris entre 10 et 20 logements pour 1 000 habitants.
 - Cœur de Pays de Retz, qui sur la période, reste le plus « constant ».



Une dynamique de la construction en baisse

> Une dynamique rythmée par l'économie et les dispositifs d'investissement immobilier

- **2003** : 1^{ère} baisse : lien avec la période économique locale « post-Queen Mary II » et la transition du dispositif d'investissement locatif (Besson → Robien). Evolution locale contra-cyclique par rapport à celle du département.
- **2004/2008** : reprise, avec un pic atteint en 2007.
- **2008** : 2^{ème} baisse brutale.
- **2010/2011** : légère reprise de la production du logement collectif (effet Scellier).
- **2012/2013** : à nouveau baisse des logements neufs : la crise s'installe ; le Scellier laisse la place au Duflot...



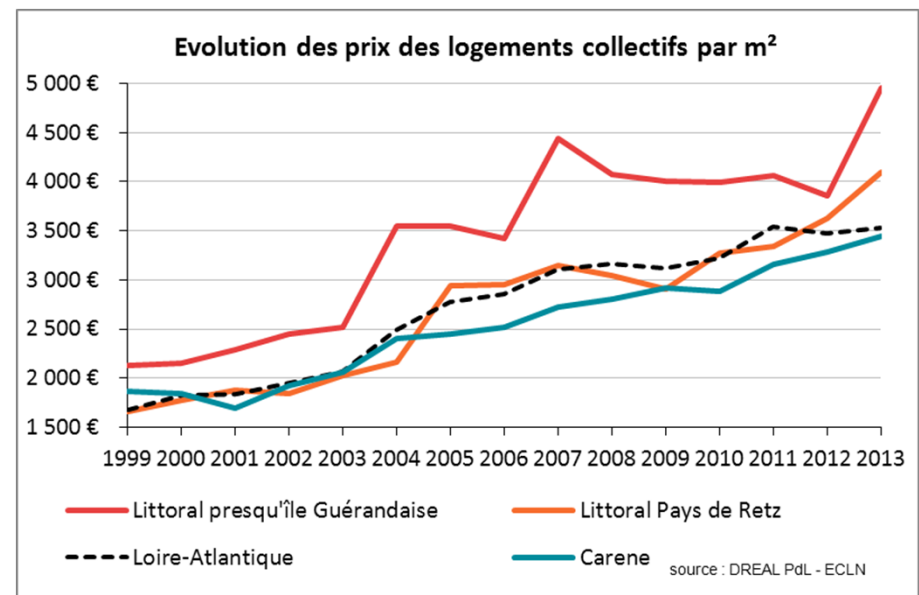
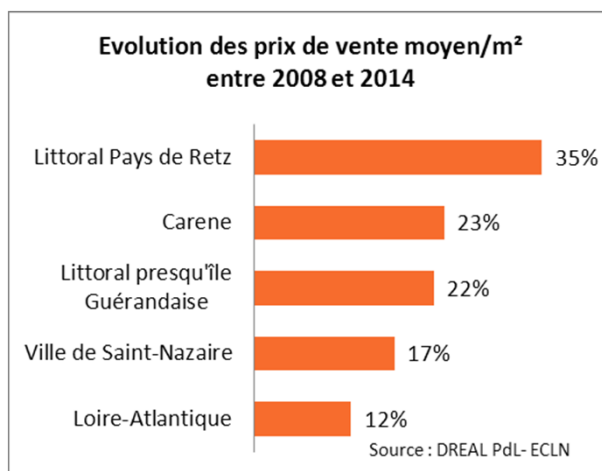
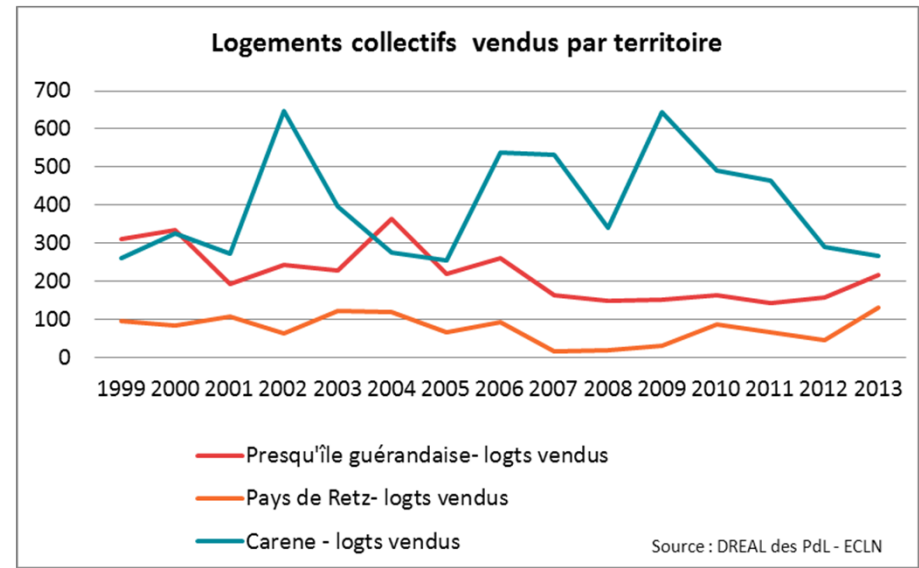
Le logement collectif neuf

> Un marché du logement collectif neuf impacté sur les volumes...

- Un marché limité aux secteurs littoraux.
- Une baisse des logements vendus sur la Carene depuis 2010.
- Des marchés littoraux avec des volumes de ventes stables entre 2007/2012 ; légère reprise en 2013.

> ... mais pas sur les prix de vente

- Tous les territoires enregistrent malgré tout une augmentation des prix de vente par m² → effet littoral ?



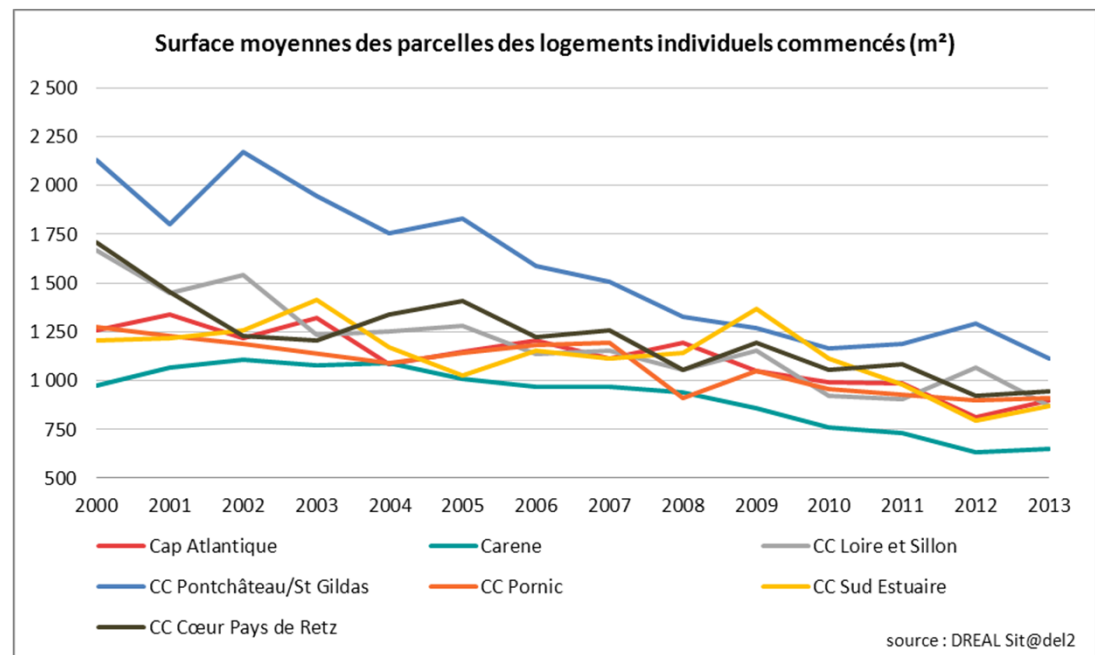
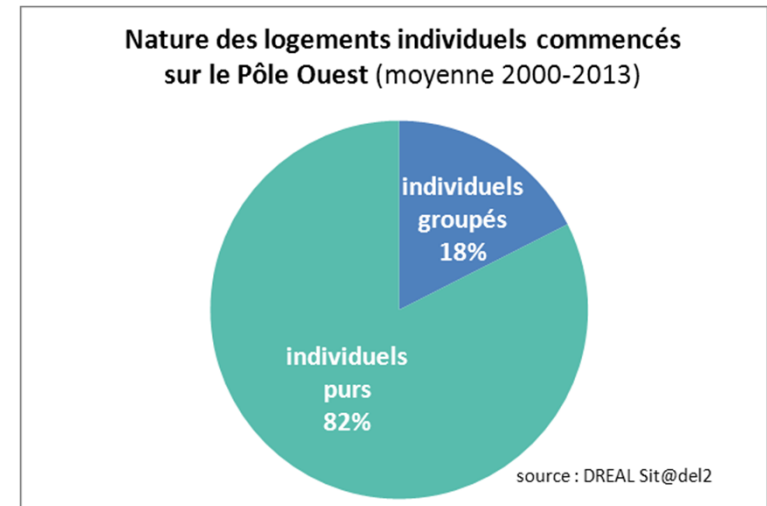
La maison individuelle et l'ajustement de la taille des parcelles

> 67 % des logements commencés entre 2000 et 2013 sont des maisons individuelles

- Une large majorité de maisons construites de manière isolée

> Des superficies de terrains de maisons individuelles en baisse

- Pour faire face à la hausse des coûts d'acquisition d'un bien (en particulier celle du foncier)



Recul des transactions de maisons anciennes

> Pour les ventes de maisons anciennes l'impact de la crise se manifeste :

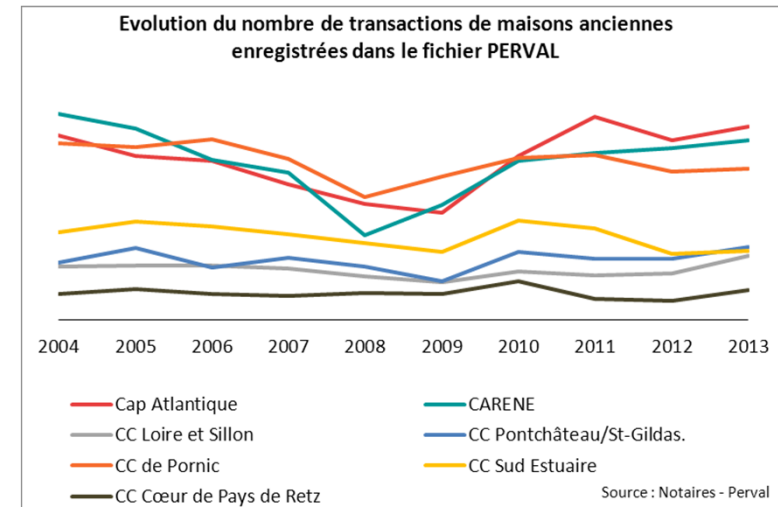
- Par un volume de transactions en recul en 2008-2009, puis 2011-2012.
- Par une chute des prix moyens de transaction ces deux mêmes années ... néanmoins depuis 2004, hausse globale des prix moyens de vente d'environ +3 %...

> Et pourtant, on constate le maintien des inégalités territoriales du marché immobilier.

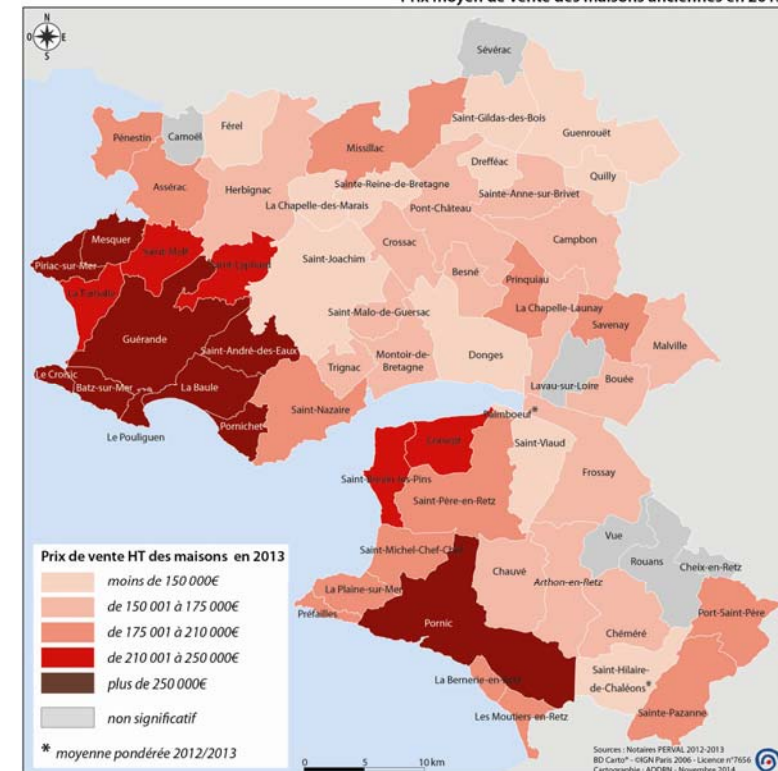
Evolution des prix de vente d'une maison ancienne

	2008/09	2012/13	2004/13/an
Cap Atlantique	-17%	-4%	3%
Carene	-13%	-8%	4%
CC Cœur Pays de Retz	-13%	-2%	3%
CC de Pornic	-13%	-12%	2%
CC de Pontchâteau - Saint-Gildas	-16%	1%	3%
CC Loire et Sillon	-12%	6%	3%
CC Sud Estuaire	-9%	5%	3%
Pôle Ouest	-14%	-6%	3%

Source : Notaires - Perval



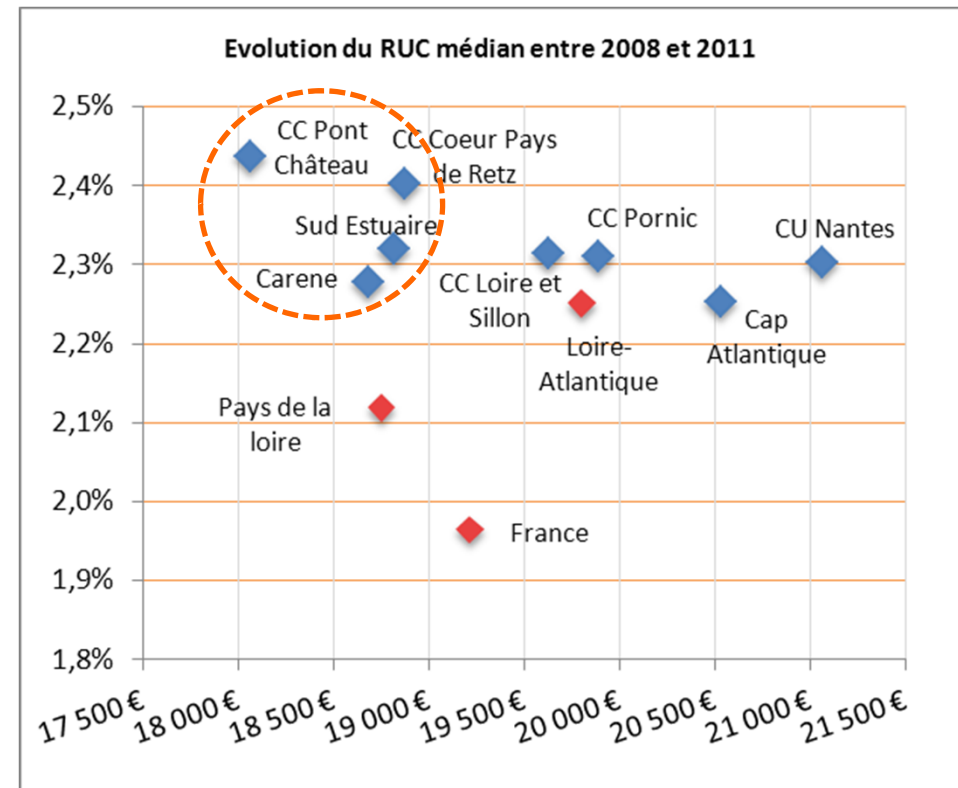
Prix moyen de vente des maisons anciennes en 2013



L'impact de la crise sur les ménages pour se loger

> Des revenus par UC qui restent hétérogènes par EPCI, faisant écho à cette répartition territoriale du marché du logement du Pôle Ouest

- Quatre intercommunalités en retrait du niveau de observé en Loire-Atlantique.
- Et dont les fortes augmentations ne sont pas suffisantes pour rattraper le niveau départemental.
- Par ailleurs, ces valeurs moyennes par EPCI cachent des niveaux de ressources également hétérogènes par commune.



L'impact de la crise sur les ménages pour se loger

> Le logement locatif social une caractéristique concentré sur le territoire de la Carene

- Au total : 13 300 logements sociaux recensés en 2011.
- Mais un parc locatif social inégalement réparti à la faveur de l'agglomération nazairienne.
- Taux du Pole Ouest inférieur à celui du département (12 %).

Parc locatif social en 2011

	% LLS	Nbre de LLS
Cap Atlantique	5,6%	1 846
Carene	17,2%	9 213
CC Loire et Sillon	6,2%	554
CC de Pontchâteau - Saint-Gildas	3,6%	461
CC de Pornic	2,7%	408
CC Sud Estuaire	5,4%	624
CC Coeur Pays de Retz	2,8%	193
Pôle Ouest	9,4%	13 300

source : INSEE RP 2011



- > Des impacts de la crise économique sur le marché du logement et les conditions de vie des ménages au sein du Pôle Ouest...
- > ... qui ne remettent pas en cause les disparités géographiques du marché immobilier (littoral / périurbain).
- > De bonnes perspectives économiques qui pourraient impacter favorablement les dynamiques de la construction et du marché du logement.
 - Quelles conséquences sur le secteur de la construction en termes d'activité et de volume d'emplois ?
 - Quelle adaptation aux besoins en logement des ménages ?



> SOURCES

- Vues d'Estuaire Economie « Une économie locale prête à rebondir » 2014
- Vues d'Estuaire Economie « Des filières économiques en développement malgré l'impact de la crise » 2013
- Vues d'Estuaire Economie « Un tissu équilibré entre économie productive et résidentielle » 2012
- Vues d'Estuaire Habitat « Un marché immobilier impacté par la crise économique » 2013
- Vues d'Estuaire Habitat Hors Série « Chiffres clés de l'occupation du parc locatif social de l'OPH Silène » 2014
- Vues d'Estuaire Social « Des inégalités socio-territoriales à l'échelle du Pôle Ouest : l'exemple de la santé » 2013
- Vues d'Estuaire Social « Une dynamique démographique avec des spécificités territoriales » 2012



Merci de votre attention

www.addrn.fr

