

# La conjoncture construction logement en Pays-de-la-Loire

*Le 4<sup>ème</sup> trimestre clôt une année 2016 de forte reprise de l'activité*

Le 4<sup>ème</sup> trimestre clôt une année 2016 inédite ou presque en termes de volume de commercialisation et de construction neuve. Cette dynamique dans la production de logements s'accompagne d'une baisse du nombre de demandeurs d'emploi dans le secteur de la construction et de l'immobilier, une reprise de la création d'entreprises autres que les micro-entreprises dans la construction et une forte hausse de l'intérim. Seul point noir, l'emploi dans les secteurs de la construction et de l'immobilier continue de diminuer.

Cette reprise intervient dans un contexte particulier. La poursuite de la baisse des taux immobiliers a pu provoquer aussi des achats anticipés par crainte d'une remontée prochaine des taux, la mise en place au 1er janvier 2016 du nouveau prêt à taux zéro a entraîné un doublement du nombre de prêts alloués sur la région, et une très forte hausse du montant des prêts attribués. Ainsi, près de 35 % du montant de l'investissement des dossiers retenus ont été couverts par un prêt à taux zéro en 2016, 16 points de plus qu'avant la mise en place du nouveau dispositif.

## Entreprises

### Construction : Reprise des créations d'entreprises autres que micro entreprises

En 2016, 2 218 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction. La région affiche ainsi un repli de 2,7 % sur un an (-3,5 % au plan national). Ce recul s'explique par la forte chute des créations de micro-entreprises (-26 %) alors que les autres créations augmentent de près de 11 %. Sur le seul 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, les créations d'entreprises, hors micro-entreprises augmentent de près de 33 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015.

En 2016, on a dénombré 549 défaillances d'entreprises dans la région, soit une baisse de 21,3 % en un an. Sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, les défaillances baissent de 3,2 % en année glissante.

En 2016, les Pays de la Loire concentrent 3,6 % des créations nationales d'entreprises du secteur de la construction et 4 % des défaillances.

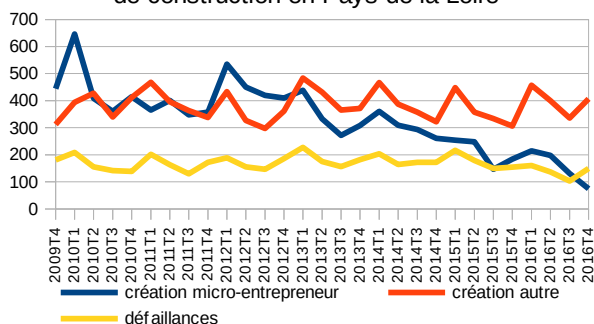
En 2016, 1014 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, soit une hausse de 18,7 % par rapport à 2015 (+10,4 % au plan national). Cette croissance est uniquement portée par les créations d'entreprises hors micro-entreprises, alors que les créations de micro-entreprises chutent de près de 46 % en 2016.

Sur le seul 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, on enregistre 267 créations pour la région, 9 % de mieux par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015.

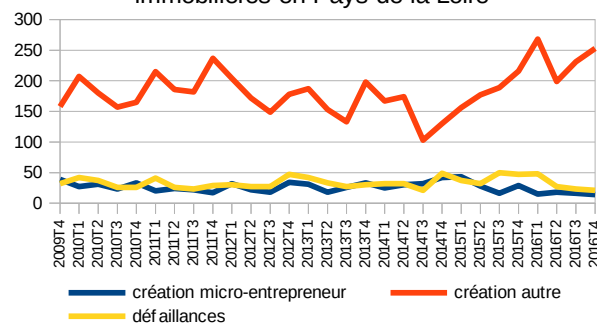
En 2016, on dénombre 119 défaillances d'entreprises dans la région, soit une chute de 28,3 % en un an.

En 2016, la région concentre 5,4 % des créations nationales d'entreprises du secteur des activités immobilières et 5,6 % des défaillances.

Démographie des entreprises  
de construction en Pays de la Loire



Démographie des entreprises d'activités  
immobilières en Pays de la Loire



Source : INSEE (créations : répertoire Sirene) / DREAL des Pays de la Loire

## Emploi

### Marché du travail : malgré la reprise d'activité, la baisse de l'emploi salarié se poursuit dans les secteurs de l'activité immobilière et de la construction

Fin septembre 2016, l'Acosse comptabilisait 85 460 **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 1,3 % dans la région quand il baisse de 0,6 % au plan national. Ce secteur concentre 8,3 % de l'emploi salarié privé hors agriculture de la région.

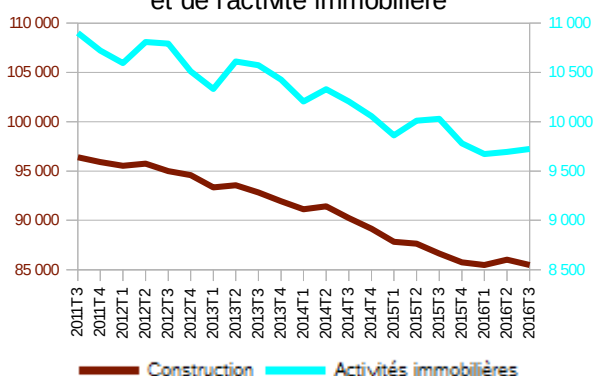
Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 9 724 emplois salariés (hors chefs d'entreprise et intérim) fin septembre 2016, soit une baisse de 3,1 % en année glissante. Sur la région, l'emploi salarié total augmente de 1,5 % fin septembre 2016

La région concentre 6,3 % des emplois nationaux du secteur de la construction et 4,1 % du secteur de l'activité immobilière. Sur les 5 dernières années, le secteur de la construction a perdu 11,4 % de ses emplois dans la région Pays de la Loire. Cette baisse est 3 points supérieure à celle enregistrée au niveau national (-8,5%).

Dans le secteur de l'activité immobilière, le nombre d'emplois a baissé sur la même période de 10,8 %, une baisse 1,3 point plus élevée qu'au niveau national (-9,5 %).

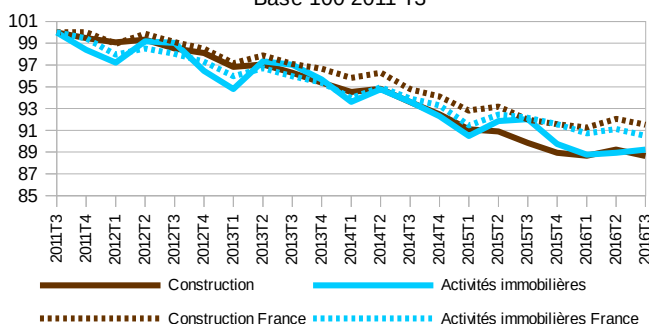
Dans le même temps, l'emploi total de la région a pourtant plus augmenté qu'en France (+1,5 % contre +0,5 %).

Effectifs salariés des entreprises de la construction et 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 - Acosse et Urssaf / DREAL Pays de la Loire

Effectifs salariés des entreprises de la construction et de l'activité immobilière  
Base 100 2011 T3



### Travail intérimaire : hausse de la création d'emplois intérimaires dans la construction et l'immobilier

Fin 2016, on comptait 9 486 **emplois intérimaires** en équivalent temps plein dans les entreprises de construction, soit 15 % de plus qu'il y a un an. L'augmentation est bien supérieure à celle observée au niveau national dans ce secteur (+13,5 %), et similaire à la hausse régionale de l'intérim tous secteurs confondus (+15,4 %). La région concentre 8,3 % des emplois temporaires nationaux du secteur de la construction.

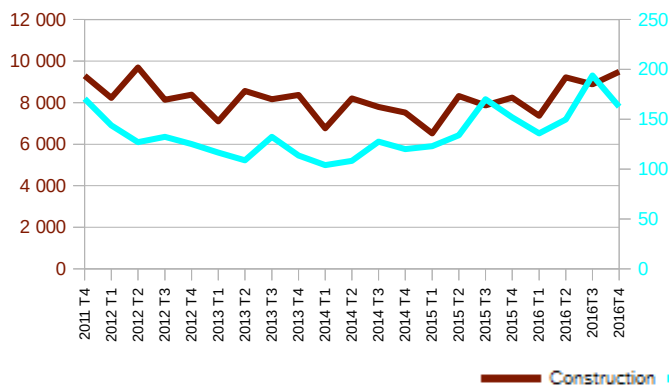
Fin 2016, la région comptait 163 emplois temporaires en équivalent temps plein dans les entreprises de l'activité immobilière (+ 7 % sur un an, et 7,4 % des emplois temporaires du secteur en France).

A la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, le secteur de la construction concentrait 18,7 % des **emplois intérimaires** de la région (un taux stable plus de deux fois supérieur au poids de l'emploi salarié privé dans ce secteur).

Le secteur de la construction en région est un des secteurs d'activité faisant le plus appel à l'emploi intérimaire, avec environ 9 emplois sur 100 occupés par un intérimaire.

Fin 2016, le secteur de l'activité immobilière ne représentait que 0,1 % des emplois intérimaires des Pays de la Loire. Le recours à l'emploi intérimaire est limité dans le secteur de l'activité immobilière (environ 1,8 emplois sur 100).

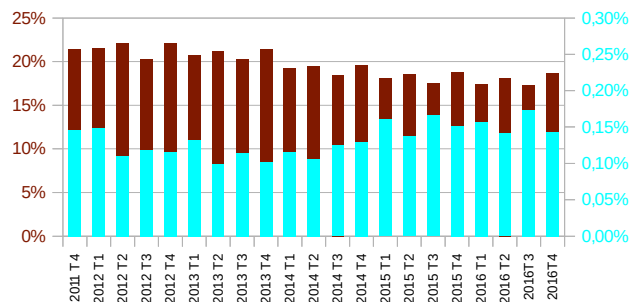
Travail temporaire en équivalent temps plein



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

Données brutes : volume de travail temporaire en équivalent temps plein, selon le département de l'établissement utilisateur

Part du travail temporaire en équivalent temps plein dans le total régional



## Les heures autorisées de chômage partiel à leur plus bas niveau depuis 3 ans dans la construction

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, 68 établissements ont eu recours au **chômage partiel** dans les entreprises du secteur de la construction ; 243 988 heures de chômage partiel ont ainsi été autorisées. Après une hausse brutale aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestres 2015, qui a conduit à un triplement des heures de chômage partiel par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, les heures de chômage partiel ont fortement baissé depuis et atteignent fin 2016 leur plus bas niveau depuis 3 ans.

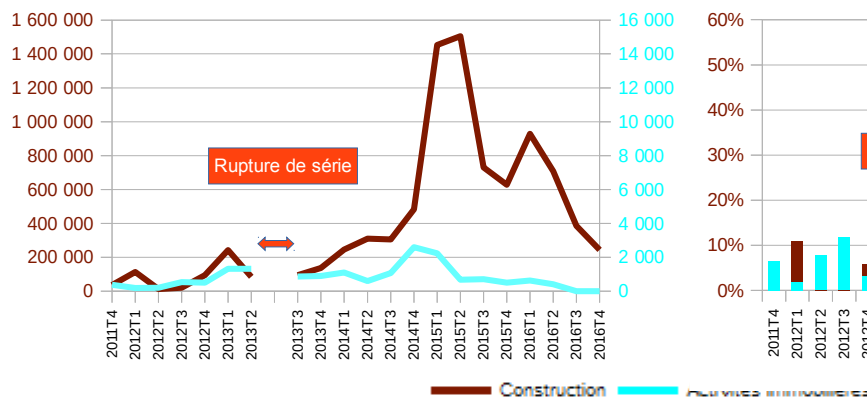
Le secteur de la construction a toutefois concentré ce trimestre 23,8 % des heures de chômage partiel autorisées dans la région, soit un niveau qui reste très élevé au regard

des niveaux atteints par le passé et du poids du secteur dans l'emploi salarié privé hors agricole (~9%). Le poids de la région dans l'ensemble des heures autorisées au niveau national dans le secteur est de 4,2 %

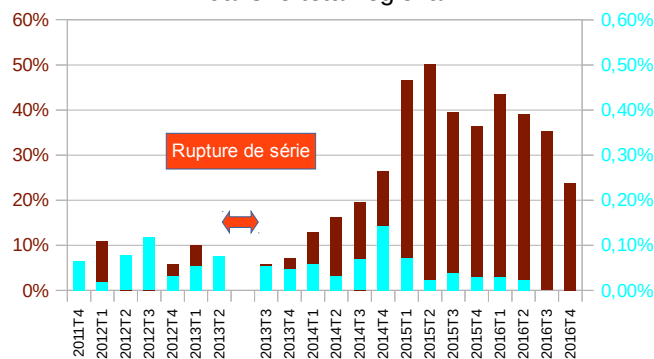
La Loire Atlantique concentre 36 % des heures autorisées dans le secteur de la construction en Pays de la Loire, le Maine et Loire 28,9 % et la Vendée seulement 17 %.

Dans le secteur de l'activité immobilière, aucune heure de chômage partiel n'a été autorisée aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestre 2016.

Les heures autorisées de chômage partiel



Part des heures autorisées de chômage partiel dans le total régional



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

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

## Une baisse du nombre de demandeurs d'emploi dans les métiers de la construction qui s'accroît

Fin 2016, 25 625 personnes étaient en recherche **d'emploi** dans les métiers de la construction, soit 8,1 % des demandeurs de la région, un nombre de demandeurs en baisse de 8,4 % sur un an, qui confirme et amplifie la baisse observée au depuis le début de l'année.

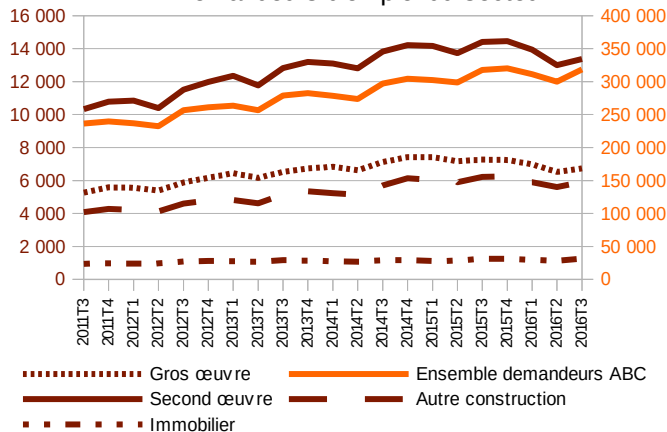
Les métiers du gros œuvre enregistrent 6 530 demandeurs (-9,9 % sur un an), les métiers du second œuvre 13 143 demandeurs (-9,1 %) et les autres métiers de la construction 5 952 demandeurs (-4,9 %).

Le nombre de demandeurs d'emploi dans les métiers de l'immobilier diminue très légèrement (1 238 demandeurs, -0,5 %).

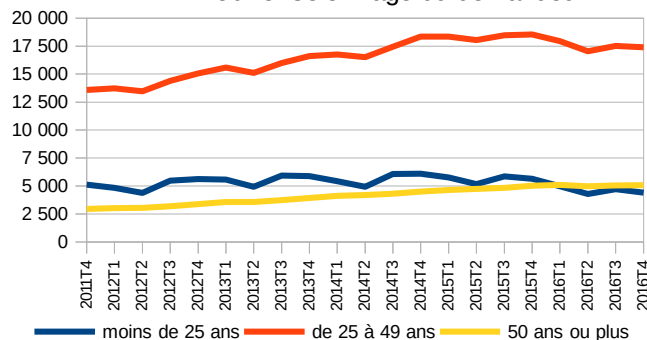
La baisse observée au 1<sup>er</sup> trimestre touchait uniquement les chômeurs de courte durée. Au 2<sup>ème</sup> trimestre, elle concernait également les salariés au chômage depuis 1 à 2 ans. Depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre, on observe aussi une diminution pour les chômeurs de longue durée : fin 2016, sur un an, le nombre de demandeurs d'emploi à la recherche d'un emploi depuis plus de 24 mois ou plus diminue de 2,9 %.

Si on constate sur un an une forte baisse du nombre de demandeurs d'emploi de moins de 25 ans (-22,1 %), le nombre de demandeurs de plus de 50 ans continue de progresser (+0,9 %), effet mécanique du report de l'âge de la retraite. La part des demandeurs de plus de 50 ans est ainsi de 18,5 % fin juin 2016, plus de 6 points de plus par rapport à fin 2010.

Demandeurs d'emploi du secteur



Demandeurs d'emploi de la construction et de l'immobilier selon l'âge du demandeur



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

Catégories A, B, et C (demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, A sans emploi, B et C en activité réduite)  
La nomenclature utilisée pour les métiers est le ROME (répertoire opérationnel des métiers et des emplois) de Pôle Emploi

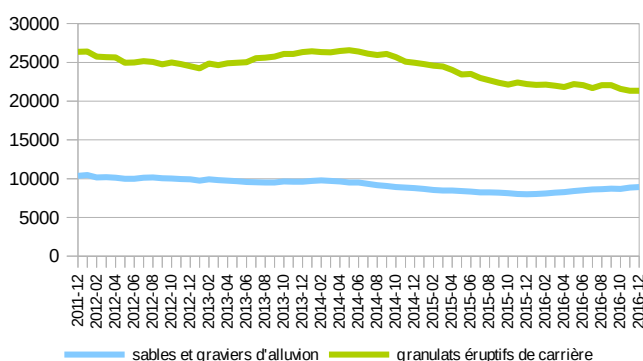
## Activité

### Production de matériaux de construction : le volume d'extraction de granulats et de béton prêt à l'emploi repart à la hausse

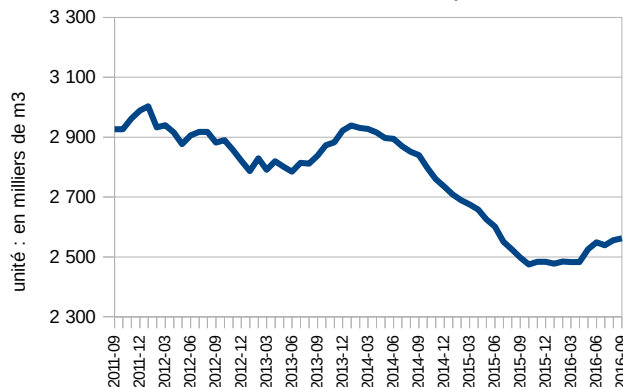
Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, 7,43 millions de tonnes de **granulats** ont été extraits en Pays de la Loire, en baisse de 3,1 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015. Sur 2016, 30,25 millions de tonnes ont été produites dans la région : 21,34 millions de tonnes de granulats éruptifs et 8,91 millions de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Ce volume des extractions augmente de 0,2 % en année glissante au niveau régional, et de 2,2 % au niveau national. En 2016, la région a produit 10,2 % de la production française de granulats, dont 23,1 % de la production de granulats éruptifs et de 7,5 % de la production de sables et graviers d'alluvion.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, 653,7 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, en hausse de 2,7 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 (+1,7 % en France métropolitaine). C'est le 3<sup>ème</sup> trimestre de hausse consécutif, après une baisse continue des productions depuis fin 2013. En 2016, ce sont 2 573,5 milliers de m<sup>3</sup> de béton qui ont été livrés, en hausse de 3,4 % par rapport à 2015 (+3,2 % au plan national). La région a concentré 7,2 % de la production nationale de béton prêt à l'emploi réalisé en 2016, un poids très stable dans le temps.

Production annuelle de granulats en Pays de la Loire



Production annuelle de béton en Pays de la Loire



Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

### Commercialisation des logements neufs : l'investissement locatif pousse à des ventes records centrées sur la métropole nantaise

Sur le marché du collectif, l'année 2016 se termine avec un niveau record de ventes, puisque le 4<sup>ème</sup> trimestre est tout simplement le meilleur trimestre de vente d'appartements depuis 16 ans. Avec près de 2000 ventes, c'est 25 % de plus qu'au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015. A l'inverse, les mises en vente marquent le pas ce trimestre avec une baisse de près de 27 %. Cette forte hausse des ventes s'accompagne d'une montée des prix, le prix moyen régional des appartements vendus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 est de 3 650 €/m<sup>2</sup>, soit 7,5 % de plus qu'au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015.

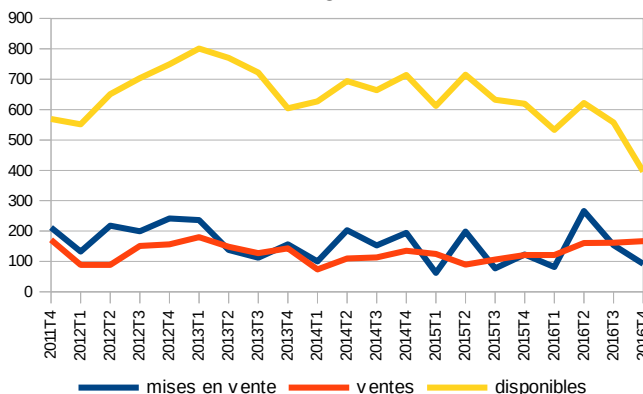
L'année 2016 restera une année inédite avec des niveaux de ventes et de mises en vente d'appartements jamais atteints. 6230 appartements ont été mis en vente, 6645 ont été vendus, des niveaux respectivement 16 % et 32 % au dessus

des niveaux moyens observés depuis 10 ans. Cette forte dynamique est principalement portée par la métropole nantaise, et notamment la ville de Nantes, même si on retrouve également une hausse des ventes sur le littoral de la Loire Atlantique et une reprise en Mayenne.

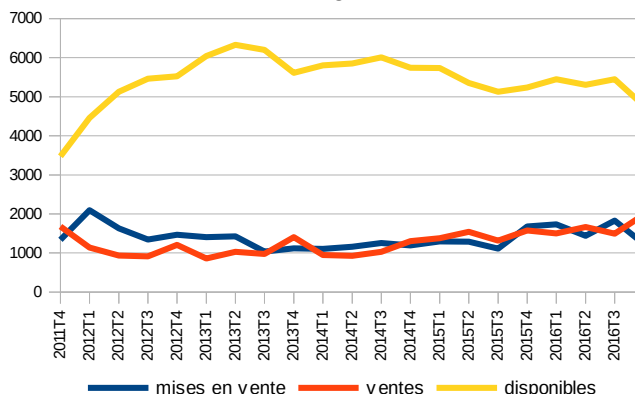
Ces niveaux records sur l'année 2016 s'expliquent par l'investissement locatif qui concentre l'intégralité de la hausse de ventes cette année.

Sur le marché de l'individuel, on observe également une forte hausse des ventes, alors que les mises en vente diminuent. Les niveaux atteints restent par contre en deçà des moyennes décennales. Avec 611 ventes réalisées (pour 594 mises en ventes), l'année 2016 est en effet 14 % en dessous de la moyenne des 10 dernières années.

Commercialisation des logements individuels neufs



Commercialisation des logements collectifs neufs



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

## Février 2017 : La croissance des mises en chantier s'accélère

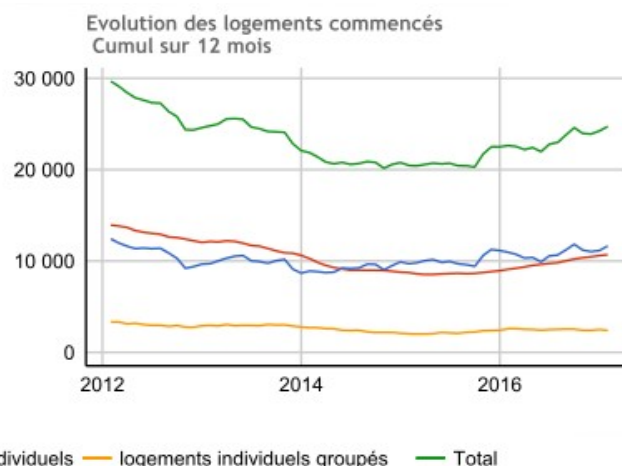
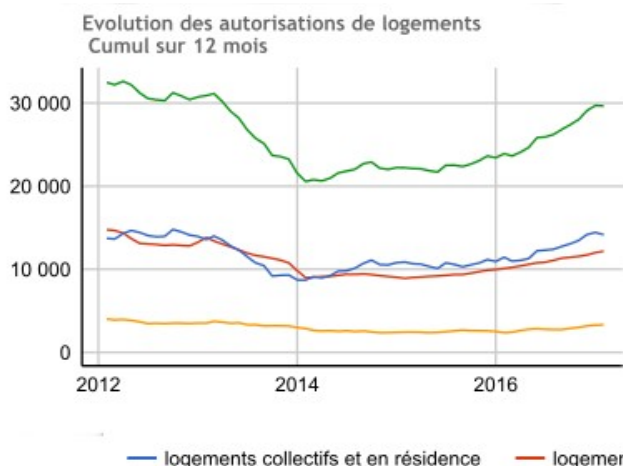
Entre mars 2016 et février 2017 en Pays de la Loire, 29 700 logements ont été autorisés. Un niveau qui connaît une croissance rarement vue de 24 % par rapport aux 12 mois précédents et qui dépasse la moyenne sur les 10 dernières années. Sur la même période, 24 700 logements ont été mis en chantier, soit une augmentation de 9,3 %.

On constate ainsi un écart qui reste important entre les dynamiques de ces deux indicateurs, qui ne s'observe pas ailleurs en France. Sur la France entière le taux de croissance est de 14,3 % pour les autorisations et 13 % pour les mises en chantier. Cet écart est particulièrement fort pour les permis

dans le collectif, pour lesquels on constate une progression très importante des autorisations (+23,6 %) sans rapport avec celle des mises en chantier (+6,3 %).

Cet écart s'observe surtout en Loire Atlantique, où le taux de progression des mises en chantier est 2 fois moindre que celui des autorisations, et en Maine et Loire, où les mises en chantier chutent de plus de 10 % alors que les autorisations augmentent de plus de 27 %.

La région est le 6ème marché de France métropolitaine pour le nombre d'autorisations et de mises en chantier. Les Pays de la Loire sont aussi la 3ème région la plus dynamique au regard du taux de croissance des autorisations mais seulement la 8ème au regard des mises en chantier.



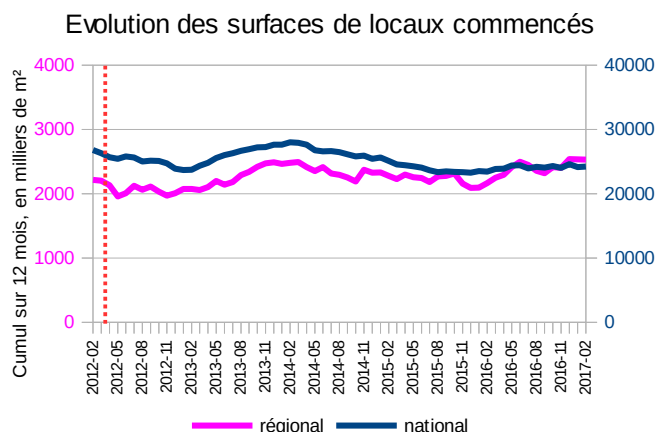
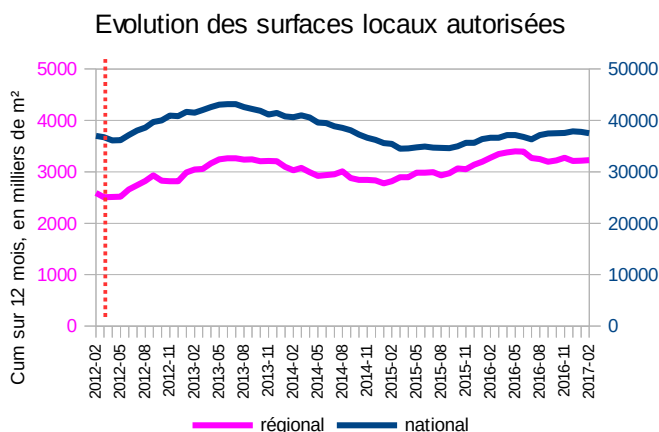
Source : Sit@del2 à fin mai 2016, données en date réelle estimée

## Construction de locaux : les autorisations de locaux commerciaux et d'entrepôts tirent les autorisations à la hausse au 4ème trimestre 2016

On dénombre 810,8 milliers de m<sup>2</sup> de locaux autorisés dans la région au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, en hausse de 1,9 % en année glissante (+ 6,2 % au niveau national). Cette hausse est liée principalement au boom des autorisations de locaux commerciaux et d'entrepôts (en hausse respectivement de 81 % et 35 %). La région concentre 8,3 % des surfaces de locaux autorisées en France sur ce trimestre. En 2016, ce sont 3 214,3 milliers de m<sup>2</sup> de locaux qui ont été autorisés, en hausse de 2,3 % par rapport à 2015 (+6,2 % au niveau national).

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, 412,3 milliers de m<sup>2</sup> de locaux ont été commencés dans la région (7,6 % des surfaces de locaux commencés en France). Sur 12 mois, on compte 2 317,3 milliers de m<sup>2</sup> de locaux construits dans la région (9,6 % de la production nationale).

Depuis 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.



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire, données en date de prise en compte

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



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

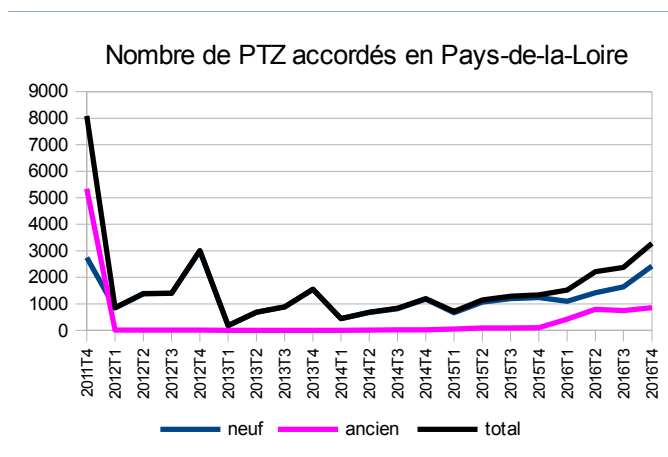
### Le nombre de PTZ accordé a plus que doublé en 2016 avec le nouveau dispositif

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, 3 300 prêts à taux zéro ont été accordés sur la région Pays de la Loire. C'est 150 % de plus qu'au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015.

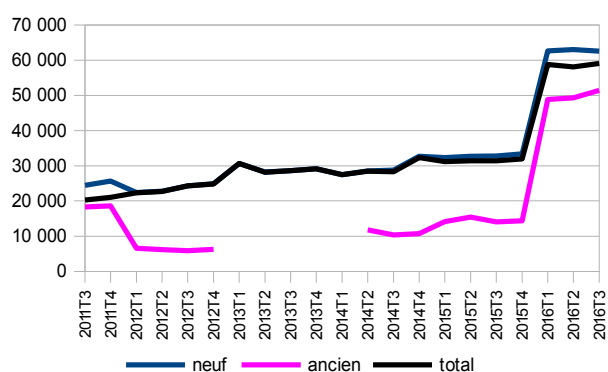
Cette augmentation est liée aux évolutions introduites dans la loi de finance 2016 qui élargit la possibilité d'accorder des prêts pour un achat dans l'ancien à tout le territoire et augmente les plafonds de ressources, et qui permet dorénavant de financer jusqu'à 40 % de l'achat, contre 20 % auparavant. La hausse observée en Pays de la Loire est supérieure à celle observée en moyenne sur la France métropolitaine (+135 %). 39 % de l'augmentation observée sur la région est liée aux prêts dans l'ancien. Sur l'ensemble de l'année 2016, les volumes de prêts accordés ont plus que

doublé sur l'ensemble de l'année pour atteindre leur plus haut niveau depuis 2011. Sur 2016, plus que la moitié de cette hausse s'explique par les prêts accordés dans l'ancien

Le montant moyen des prêts accordés sur la région augmente également sensiblement avec le nouveau dispositif : le montant moyen accordé au 3<sup>ème</sup> trimestre se monte à 59 100 euros, en hausse de 88 % sur un an. Un montant qui demeure toutefois inférieur de 8 % à la moyenne observée sur la France métropolitaine, même si cet écart se résorbe. La part de l'investissement couverte par cette aide est de 34 % sur la région, 16 points de plus qu'avant la mise en place du nouveau dispositif. Cette part est désormais équivalente à celle observée en moyenne sur la France métropolitaine.



Montant moyen de PTZ accordés en Pays-de-la-Loire



Source SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

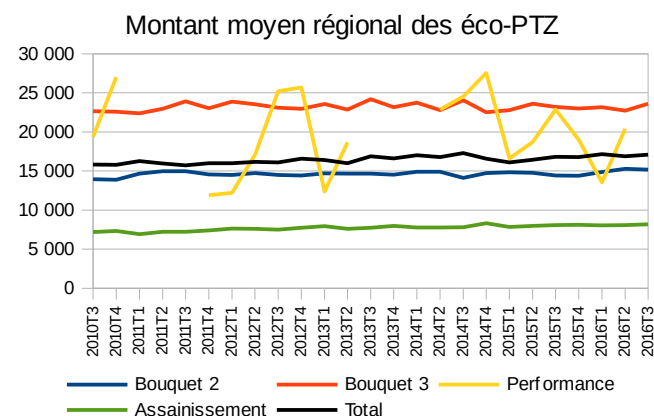
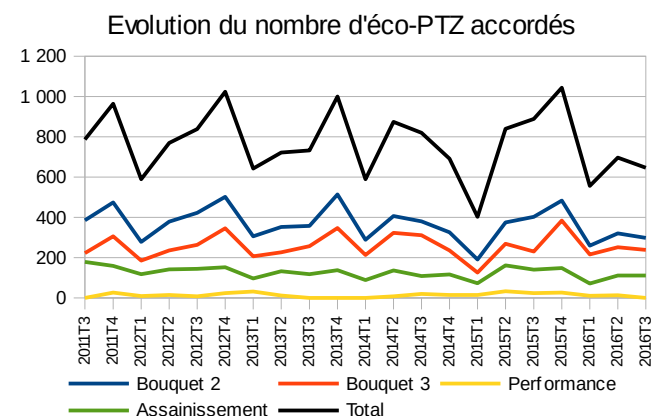
### Un nombre d'éco-PTZ en hausse de 4,4 % sur les 12 derniers mois

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016, 647 prêts écologiques à taux zéro (éco-PTZ) ont été accordés sur la région Pays de la Loire, en baisse de 27 % sur un an, plus forte que celle observée en moyenne en France (-20,8 %).

Sur 12 mois, 2 943 éco-PTZ ont été accordés sur la région, en hausse de 4,4 % (4,3 % sur la France métropolitaine et les DOM).

Le montant moyen des éco-PTZ accordés est de 17 083 euros sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2016, en hausse de 1,2 % par rapport aux 3<sup>ème</sup> trimestre 2015. Ce montant couvre en moyenne 87,3 % des travaux.

Sur 12 mois, le montant moyen des éco-PTZ accordés est de 16 940 €, 400 euros de plus que les 12 mois précédents



Source : SGFGAS – eco-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 < à 30 000€.

## Amélioration du parc privé : baisse de près de 15 % du nombre de logements aidés en 2016

En 2016, 256 logements de propriétaires bailleurs, 4 276 logements de propriétaires occupants et 82 logements en copropriété ont bénéficié d'une aide de l'Anah, soit un total de 4 614 logements aidés, dont plus de 63 % via le programme « Habiter mieux ». Par rapport à 2015, le nombre de logements aidés est en repli de 14,7 %.

Sur 2016, la région concentre 6,5 % des logements français rénovés : 4,8 % des propriétaires bailleurs, 8,3 % des propriétaires occupants et 0,6 % des copropriétés.

Pour l'année 2016, l'objectif était de financer la rénovation de 6 175 logements en Pays de la Loire, dont 5 920 propriétaires occupants et 255 bailleurs privés.

En 2016, le montant moyen des aides de l'Anah attribuées aux bailleurs privés est de 15 109 € par logement (33,2 % des

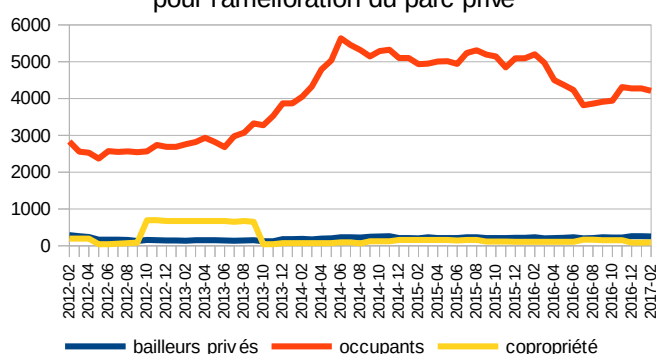
travaux engagés). Ce montant est de 5 183 € pour les propriétaires occupants (34,6 % des travaux). Ces montants moyens, liés au coût des travaux, sont en baisse de 10 % sur un an pour les bailleurs privés et en hausse de 3,1 % pour les propriétaires occupants.

Sur 2016, hors crédit OPAH et PIG, la consommation globale a été :

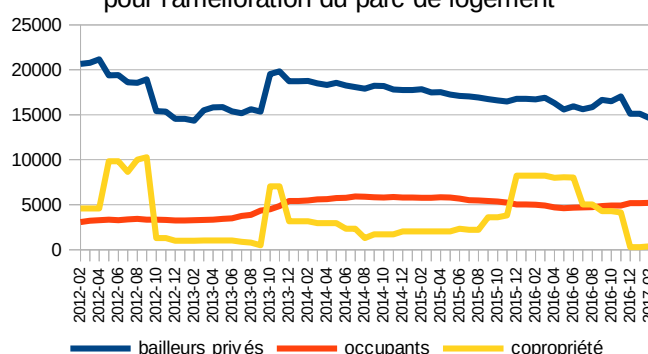
- de 26,1 millions d'euros (-13,2 % sur un an) pour les aides aux propriétaires et syndicats de copropriétaires, 85 % des aides ont été allouées à des propriétaires occupants ;
- de 5,5 millions d'euros pour le Fonds d'aide à la rénovation thermique.

Pour 2016, la dotation financière pour la rénovation du parc privé était de 41,7 millions d'euros, et 9,352 millions d'euros pour le Fonds d'aide à la rénovation thermique.

Nombre de logements ayant une aide pour l'amélioration du parc privé



Montant moyen des aides pour l'amélioration du parc de logement



Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

## Logement locatif social : un nombre de logements sociaux financés en hausse de près de 25 % en 2016

En 2016, 6 942 nouveaux **logements sociaux** ont été financés dans la région, contre 5 617 sur les 12 mois précédents (+23,6 %). En 2016, la région concentre 7 % des logements financés en France, une part en hausse de 2,4 points sur un an.

Parmi ces aides, 24 % concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes. 47,7 % des aides sont des prêts locatifs à usage social (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 28,3 % restants sont des prêts locatifs sociaux (PLS) qui correspondent à des niveaux de ressources et loyers supérieurs au PLUS (130 %).

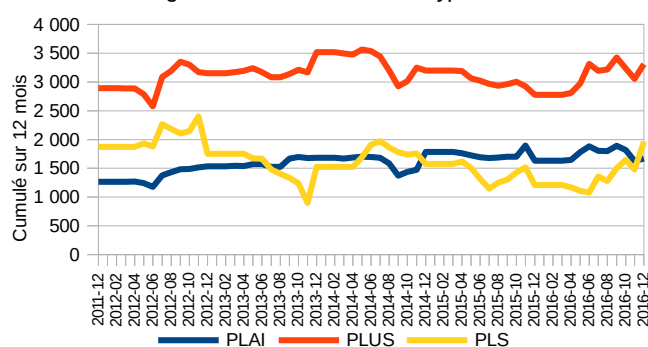
Pour l'année 2016, les objectifs fixés à la région des Pays de la Loire était de financer 6 658 logements sociaux : 1 702

PLAI, 3 401 PLUS et 1 555 PLS. Objectif largement atteint.

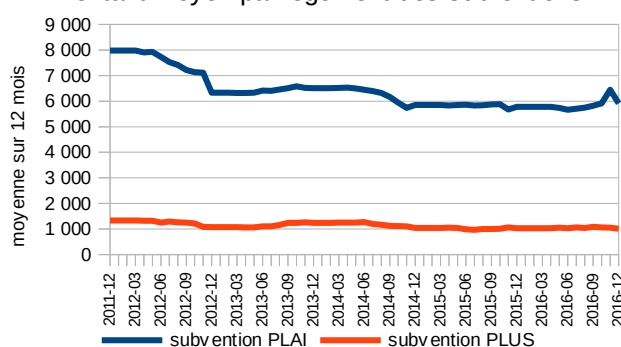
Les financements d'un logement social donnent lieu à une aide directe de l'État (subvention pour PLAI et PLUS ou prêt pour PLS) accompagnée d'autres aides indirectes plus conséquentes : TVA réduite (5,5 %), exonération de taxes foncières, taux d'intérêt préférentiels de la CDC et aide personnalisée au logement (APL) pour le ménage entrant. Pour 2016, la dotation financière prévisionnelle pour la réalisation de logements sociaux en région était de 9,64 millions d'euros en aides directes.

En 2016, le **montant des aides** directes est de 13,19 millions d'euros (+7,3 % en un an). Le montant moyen de subvention est de 5 913 € pour un PLAI (+2,3 % en un an) et 1007 € pour un PLUS (-2,6 % en un an).

Nombre de logements aidés selon le type de financement



Montant moyen par logement des subventions



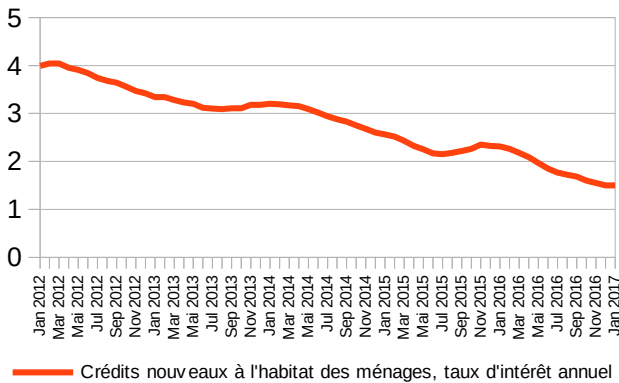
Source : Sisal-Galion / DREAL Pays de la Loire

## Le financement du logement

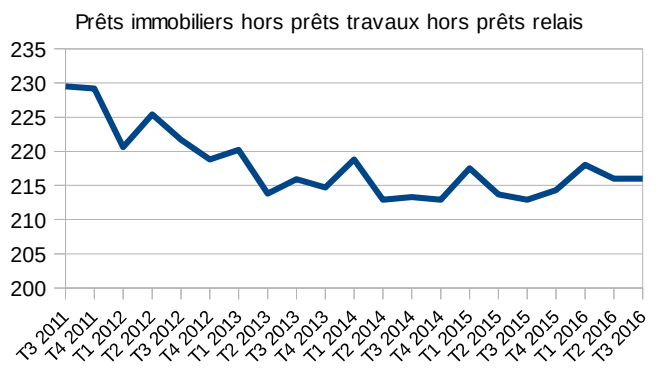
### Les taux d'intérêt repartent à la baisse

En janvier 2017, le **taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat pour les ménages** pratiqués en France est de 1,5 % (- 0,81 points sur un an). La baisse des taux d'intérêt s'était interrompue au second semestre 2015, elle est repartie depuis début 2016 à un rythme soutenu. La **Durée moyenne des crédits immobiliers aux particuliers** est de 216 mois au 3ème trimestre 2016, 3 mois de plus qu'il y a un an.

Evolution des taux des crédits nouveaux à l'habitat



Durée moyenne des crédits immobiliers aux particuliers



Source : Banque de France

### L'endettement des ménages : le rythme de progression du poids de l'endettement lié à l'habitat s'accélère à 4,3 % sur un an, la part des encours de crédits contractés pour l'habitat est stable à 61 %

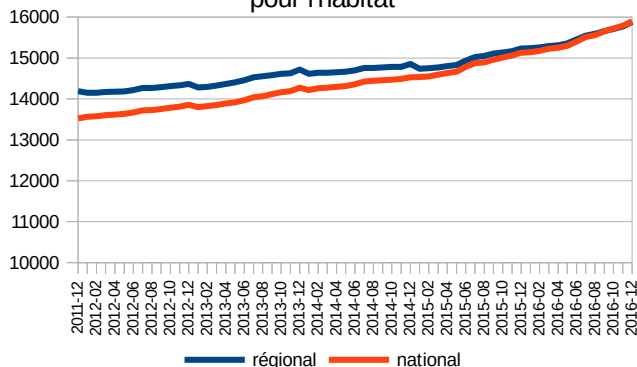
Le poids des **encours de crédit destinés à l'habitat** en Pays de la Loire est de 59 milliards d'euros fin 2016. Rapporté au nombre d'habitants, l'endettement est de 15 885 € dans la région contre 15 898 € au niveau national. L'écart entre la région et la France s'est fortement réduit : de près de 10 % fin 2007, il est aujourd'hui inexistant.

La progression des encours de crédit pour l'habitat accélère à 4,3 % sur un an contre 2,5 % un an plus tôt.

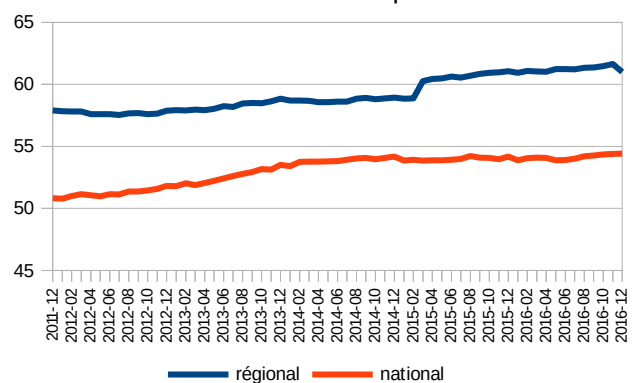
Fin 2016, la part des encours de crédit destiné à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 61 % en Pays de la Loire. Cette part est stable sur un an après une hausse de près de 4 points en 6 ans.

La part des encours de crédit pour l'habitat est beaucoup plus importante dans la région que sur le reste du territoire national où elle s'établit à 54,4 %. L'écart entre la région et la France métropolitaine, qui tendait néanmoins à se réduire ces dernières années, se creuse à nouveau depuis 2015.

Montant moyen par habitant de l'encours de crédit pour l'habitat



Part de l'endettement lié au poste habitat



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



## Indices nationaux

### Les indices nationaux de revalorisation des loyers : léger infléchissement à la hausse de l'indicateur de référence des loyers et de l'indice des loyers commerciaux

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, l'indicateur de référence des loyers s'établit à **125,5 points**. l'indice de référence des loyers est d'une grande stabilité depuis fin 2014, mais connaît ici sa plus forte hausse depuis 2 ans (qui reste toutefois relatives à +0,2%).

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.

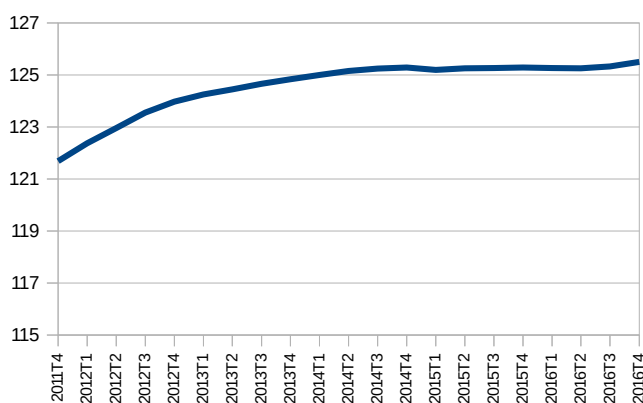
Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 l'indice des loyers commerciaux s'établit à **108,91 points**. Cet indice, qui était stable depuis maintenant 3 ans connaît sa plus forte hausse depuis mi 2016 (+0,46 points).

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.

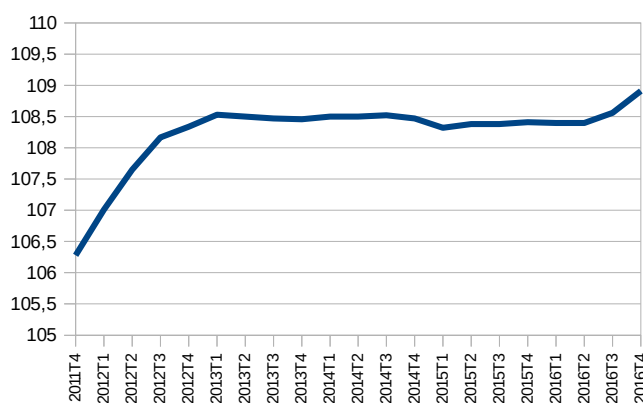
Il est calculé à partir de 3 indices : l'indice des prix à la consommation hors tabac et loyers pour 50 % - l'indice du coût de la construction pour 25 % - l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur pour 25 %.

Indice de référence des loyers



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

Indice des loyers commerciaux



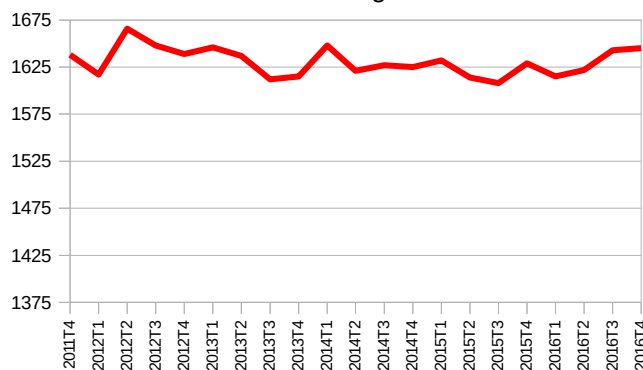
Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008)

### Les indices nationaux de prix : l'indice du coût de la construction en hausse de 1 % sur un an, l'indice des travaux d'entretien-amélioration progresse de 0,9 point sur un an

L'indice du coût de la construction s'établit à 1 645 points au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, ce qui représente une hausse de 1 % par rapport au trimestre précédent et de 0,1 % sur un an.

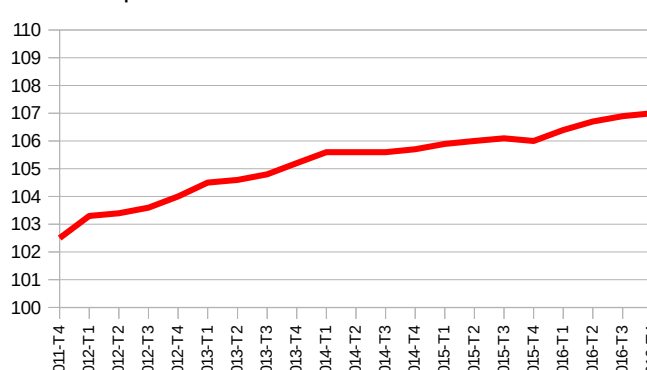
L'indice des prix des travaux d'entretien - amélioration est de 107,0 points au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, une valeur en hausse de 0,1 % par rapport au trimestre précédent. En rythme annuel, la progression de l'indice s'établit à 0,9 %.

Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation



Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 1953)

Evolution de l'indice des prix des travaux d'entretien - amélioration



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

	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	2016T4	482	3,6%	-1,6%	-2,7%
- création entreprises d'activité immobilière	2016T4	267	5,4%	9,0%	18,7%
- cessation entreprises de construction	2016T4	149	4,5%	-3,2%	-21,3%
- cessation entreprises d'activité immobilière	2016T4	21	3,9%	-55,3%	-28,3%
<b>Emploi</b>					
- emplois salariés, secteur de la construction	fin T3 2016	85 460	6,3%	-1,3%	
- emplois salariés, secteur de l'activité immobilière	fin T3 2016	9 724	4,1%	-3,1%	
- travail temporaire ETP dans la construction	Fin T4 2016	9 486	8,3%	15,0%	
- travail temporaire ETP dans l'activité immobilière	Fin T4 2016	163	7,4%	7,0%	
- demandeurs d'emploi, métiers de la construction	Fin T4 2016	25 625	8,1%	-8,4%	
- demandeurs d'emploi, métiers de l'activité immobilière	Fin T4 2016	1 238	0,4%	-0,5%	
<b>Activité</b>					
- production de granulats (en milliers de tonnes)	2016T4	7 430	10,2%	-3,1%	0,2%
- production de béton prêt à l'emploi ( en milliers de m3)	2016T4	654	7,2%	2,7%	3,4%
- mise en vente de logements collectifs	2016T4	1 228	4,5%	-26,9%	15,8%
- ventes de logements collectifs	2016T4	1 982	6,4%	25,5%	14,4%
- nombre de logements autorisés	Mars 16 / fév. 17	29 700	6,4%		24,0%
- nombre de logements commencés	Mars 16 / fév. 17	24 700	6,4%		9,3%
- surface de locaux autorisés (en millier de m <sup>2</sup> )	2016T4	810,8	8,3%	1,9%	2,3%
- surface de locaux commencés (en millier de m <sup>2</sup> )	2016T4	737,8	11,2%		
<b>Les aides à la construction ou rénovation de logements</b>					
- nombre de PTZ	2016T4	2 420	8,3%	95,5%	57,5%
- nombre d'éco-PTZ	2016T3	647	11,7%	-27,1%	4,4%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	Mars 16 / fév. 17	4 551	6,4%		-17,7%
- nombre de financement de logements sociaux	2016	6 942	7,0%		23,6%
<b>Le financement du logement</b>					
- taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat à long terme à taux fixe (France)	janv.-17	1,50%		-0,81 pts	
- encours de crédit pour l'habitat ( en milliards d'euros)	déc.-16	59,0	5,8%	4,3%	
<b>Indices de prix nationaux</b>				<b>T/T-1</b>	<b>T/T-4</b>
- indice de référence des loyers	2016T4	125,50		0,1%	0,2%
- indice des loyers commerciaux	2016T4	108,91		0,3%	0,5%
- indice du coût de la construction	2016T4	1 645		0,1%	1,0%
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2016T4	107,0		0,1%	0,9%



Consultez les publications régionales sur la conjoncture construction-logement disponibles sur le site internet de la DREAL Pays de la Loire:

**Le Prêt à Taux Zéro :**

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

**L'éco-Prêt à Taux Zéro :**

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

**La commercialisation des logements neufs :**

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

**La construction de logements :**

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

Consultez également les autres publications conjoncturelles disponibles sur le site internet de la DREAL Pays-de-la-Loire :

**La conjoncture des transports :**

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/notes-de-conjoncture-trimestrielles-sur-les-a536.html>

**Les immatriculations de véhicules neufs :**

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/notes-mensuelles-sur-les-immatriculations-de-a2474.html>

**La note conjoncture régionale environnement :**

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/publication-de-la-note-de-conjoncture-regionale-a2620.html>

**Lettre régionale éolien photovoltaïque :**

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/publication-de-la-16e-lettre-regionale-eolien-et-a1226.html>



Prochaine parution de la note de conjoncture Construction-Logement  
juin 2017

**Rédaction et mise en forme :**

Maël THEULIERE  
[mael.theuliere@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mael.theuliere@developpement-durable.gouv.fr)

Direction régionale  
de l'environnement,  
de l'aménagement  
et du logement

Service connaissance des  
territoires et évaluations

5, rue Françoise Giroud  
CS 16326

44263 NANTES cedex22

Tél : 02 72 74 73 00

**Directrice de publication :**

Annick Bonneville

**ISSN : 2109-0025**