

## Automne 2012 : une activité morose et un emploi qui se dégrade ... seule note positive : des taux d'intérêt très bas

Le nombre de créations d'entreprises au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 est stable dans le secteur de la construction grâce à la progression des auto-entreprises ; en revanche les créations dans les activités immobilières sont en repli de 18 %.

La dégradation du marché du travail s'accroît. Fin septembre 2012, les demandeurs d'emploi dans les métiers de la construction ont progressé de 11,8 % sur un an et ceux des activités immobilières de 14,5 %. Les demandeurs âgés de plus de 50 ans sont plus spécifiquement concernés (+15,9 %).

Si l'extraction de granulats reste bien orientée, le reste de l'activité est morose. On note ainsi un repli de 4,3 % de la production de béton prêt à l'emploi au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012. Les mises en chantier de logements chutent de 21 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 pour un recul de 17 % en cumul annuel. Les autorisations sont stables grâce à une progression dans le collectif qui compense le repli dans l'individuel. Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, la commercialisation de logements neufs traverse une période délicate avec un repli des mises en ventes comme des ventes : respectivement -44 % et -37 % dans le collectif comparé au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011. Le résultat est une poussée des encours en septembre 2012 (+ 37 % sur un an dans le collectif) qui se rapprochent ainsi du niveau record connu fin 2008.

La réforme du prêt à taux zéro en 2012 (exclusion des logements anciens et rétablissement des conditions de ressource) a fortement impacté le nombre de prêts délivrés qui a été divisé par 5 en un an. De décembre 2011 à novembre 2012, 3579 logements ont été aidés dans la région pour une amélioration de l'habitat (+10,5 % en année glissante), par ailleurs, 7 083 nouveaux logements sociaux ont été financés (+16 % en année glissante).

Les taux d'intérêt poursuivent leur baisse à un niveau historiquement bas. En novembre 2012, les taux fixes enregistrent ainsi un repli d'environ 0,8 point comparés à novembre 2011.

### Appareil productif

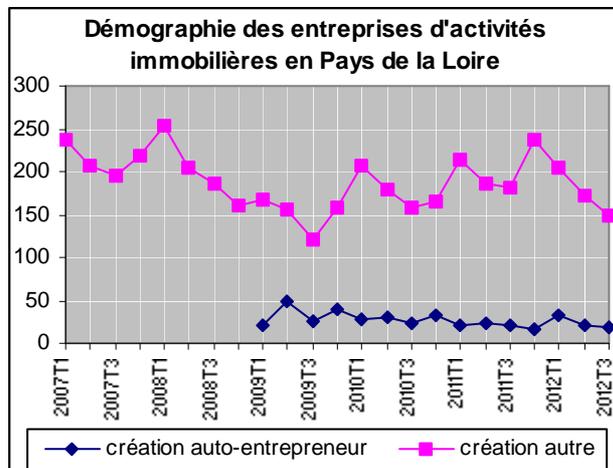
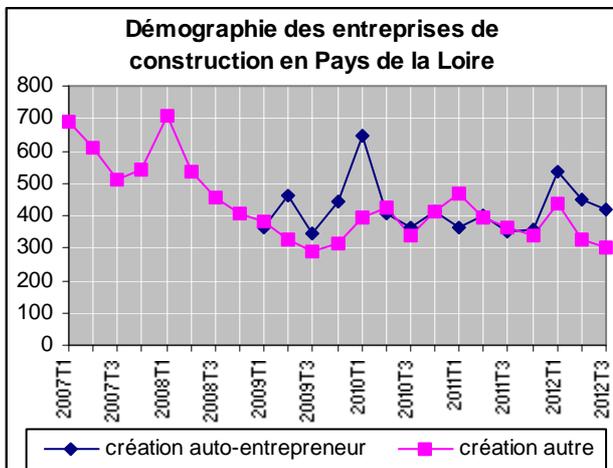
#### Démographie des entreprises : une stabilité des créations d'entreprises au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 dans le secteur de la construction grâce à la progression des créations d'auto-entreprises

D'octobre 2011 à septembre 2012, 3 160 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction, ce chiffre est stable (-0,3 %) sur un an. Pour le seul 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 on compte 718 créations, soit 1 % de plus qu'au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, mais cette relative stabilité masque une progression de 15,2 % pour les auto-entreprises et un repli de 14,7 % pour les autres créations. Sur 12 mois, 55,8 % des créations du secteur émanent d'une auto-entreprise, contre 48,3 % un an plus tôt.

Sur 12 mois, la région des Pays de la Loire concentre 3,7 % des créations nationales d'entreprises du secteur de la construction.

D'octobre 2011 à septembre 2012, 851 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, ce chiffre est stable (+0,5 %) en année glissante. Pour le seul 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, la situation est en revanche mal orientée avec un recul de 18,1 % par rapport au même trimestre de 2011. Sur 12 mois, 10,5 % des créations ont pour origine une auto-entreprise. Cette part régionale est stable depuis un an et présente un niveau supérieur de 3,6 points à celui observé au plan national.

Sur 12 mois, la région des Pays de la Loire concentre 4,8 % des créations nationales d'entreprises du secteur des activités immobilières.



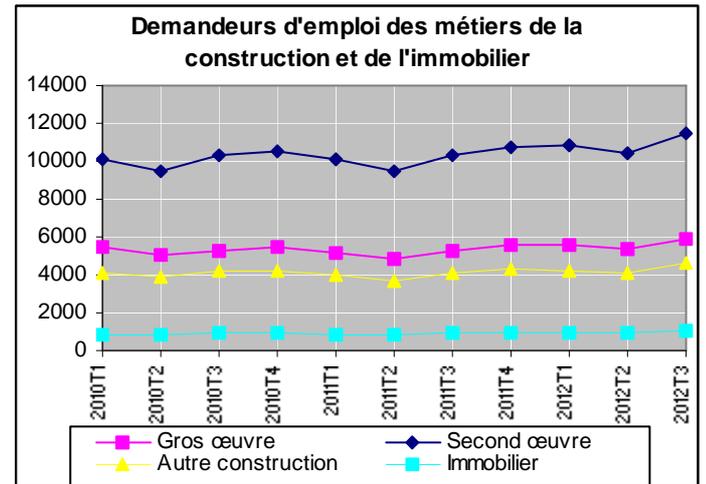
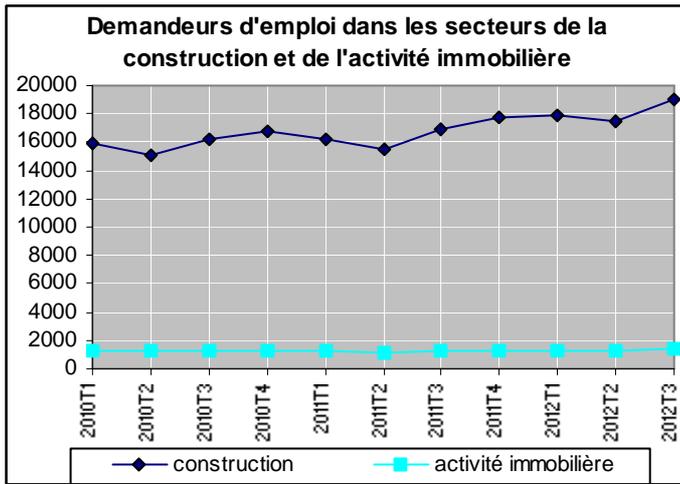
Source : INSEE (créations : répertoire Sirene) / DREAL des Pays de la Loire  
Nomenclature d'activités françaises (NAF), section F pour la construction et section L pour les activités immobilières

# Emploi

## Marché du travail : une forte progression des demandeurs d'emploi pour les métiers de la construction (+11,8 %), encore plus marquée pour ceux de l'activité immobilière (+14,5 %)

A la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, Pôle Emploi a recensé en Pays de la Loire 19 014 demandeurs d'emploi ayant travaillé antérieurement dans le secteur de la construction (recouvrant des métiers différents : maçons, architectes, mais aussi employés administratifs ...). En glissement annuel, la progression est très marquée et s'établit à +12,6 %. Ce trimestre, le secteur de la construction concentre ainsi 7,4 % des demandeurs d'emploi de la région. Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 1 412 demandeurs d'emploi à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012. Ce chiffre est en forte hausse de 11,4 % sur un an. Le secteur de l'activité immobilière pèse pour 0,6 % de la demande d'emploi régionale.

Le nombre de demandeurs d'emplois dans les métiers de la construction (21 991 personnes fin septembre 2012 soit 8,6 % des demandeurs) est en progression de 11,8 % sur un an. Cette détérioration confirme les mauvais chiffres du 1<sup>er</sup> semestre 2012 et tranche avec le début de l'année 2011 qui avait vu le nombre de demandeurs d'emplois reculer. Les métiers du gros œuvre enregistrent 5 883 demandeurs (+11,7 % sur un an), les métiers du second œuvre 11 504 demandeurs (+11,4 %) et les autres métiers de la construction 4 604 demandeurs (+12,6 %). Les métiers de l'immobilier connaissent également une forte dégradation de l'emploi : 1 084 demandeurs d'emploi fin septembre 2012, soit une progression de 14,5 % sur un an.



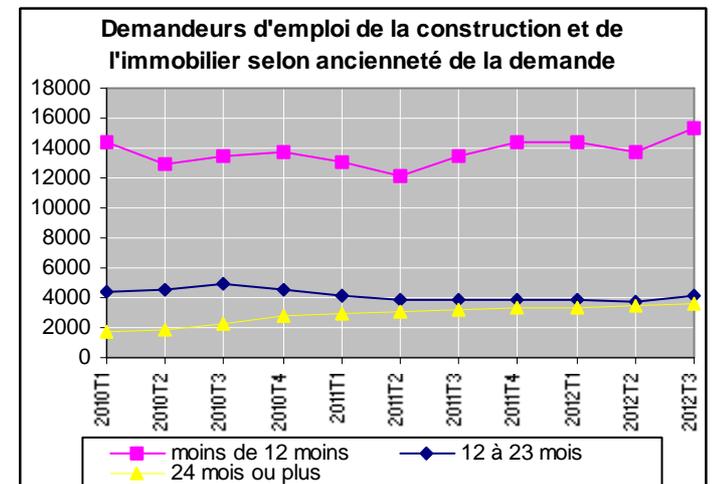
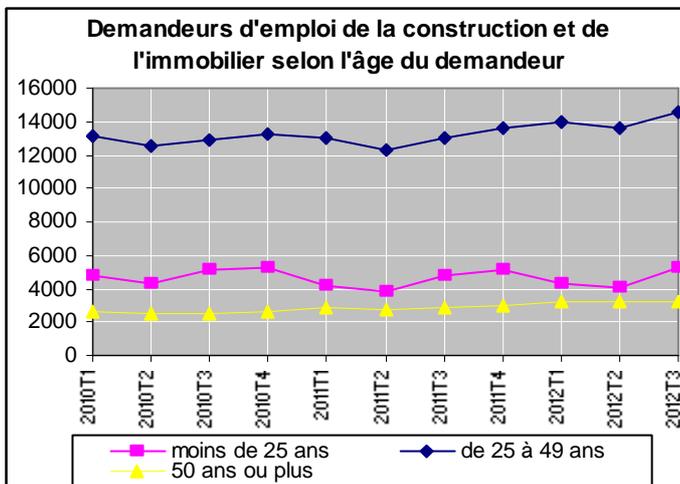
Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire  
Catégories A, B, et C (demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, A sans emploi, B et C en activité réduite)  
La nomenclature utilisée pour les métiers est le ROME (répertoire opérationnel des métiers et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

## Le marché du travail se dégrade plus fortement pour les plus de 50 ans, les demandeurs depuis 12 à 23 mois résistent mieux dans ce contexte difficile

A la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, près du quart (22,9 %) concerne des jeunes de moins de 25 ans. 14,2 % des demandeurs d'emploi sont âgés de 50 ans ou plus et la majorité (62,9 %) ont un âge compris entre 25 et 49 ans. Sur un an, le nombre des demandeurs de 50 ans et plus est en forte progression de 15,9 %. La dégradation est dans la moyenne pour les 25-49 ans (+11,4 %) comme pour les moins de 25 ans (+10,9 %).

A la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, les 2/3 sont à la recherche d'un travail depuis moins de 12 mois. 17,8 % sont demandeurs depuis 12 à 23 mois et 15,8 % effectuent des recherches depuis 24 mois et plus. En un an, la part des demandeurs de moins de 12 mois a progressé de 13,7 % et celle des demandeurs de longue période de 12,5 %. La part des demandeurs de 12 à 23 mois connaît en revanche une hausse plus modérée (5,1 %).



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)  
La nomenclature utilisée pour les métiers est le ROME (répertoire opérationnel des métiers et des emplois) de Pôle Emploi

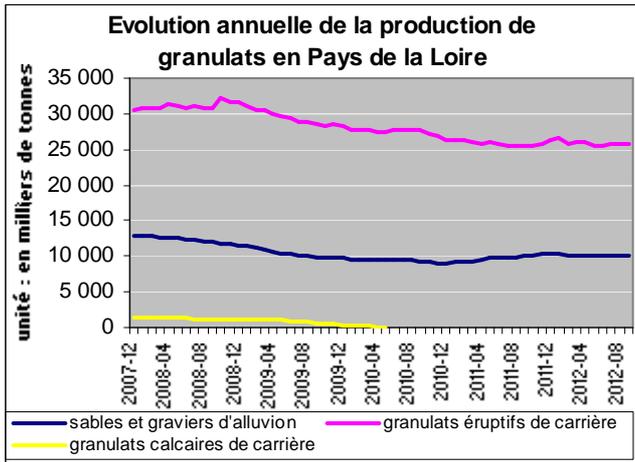
## Activité

### Production de matériaux de construction : une extraction de granulats assez stable avec 10,6% de la production nationale, un repli de 4 % de la production de béton prêt à l'emploi au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, 8 960 milliers de tonnes de granulats ont été extraits en Pays de la Loire, en léger progrès de 1,4 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011.

Sur 12 mois, 35 710 milliers de tonnes ont été produits dans la région : 25 650 milliers de tonnes de granulats éruptifs de carrière et 10 060 milliers de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Ce volume des extractions est stable (+0,8 %), pour un recul de 2,9 % au niveau national.

Sur les 12 derniers mois, la contribution de la région à la production nationale de granulats est de 10,6 % contre 10,2 % un an plus tôt. La part annuelle est de 25,8 % pour les granulats éruptifs de carrière et de 7,1 % pour les sables et graviers d'alluvion.

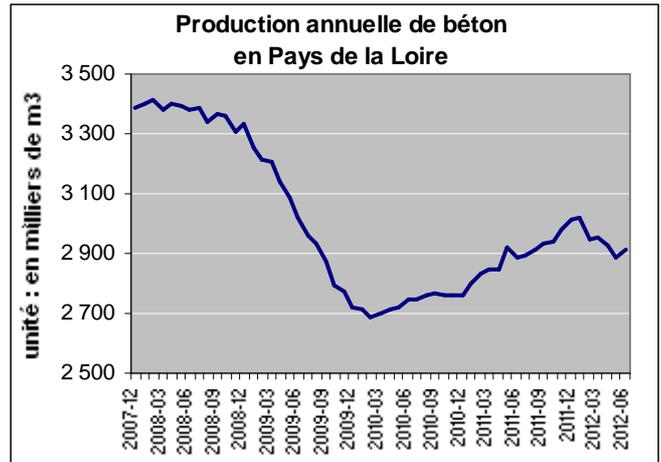


Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, 680 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 des Pays de la Loire. Par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, il s'agit d'un recul de 4,3 % au niveau régional, qui est légèrement plus marqué que le repli observé au plan national (-1,9 %).

De octobre 2011 à septembre 2012, ce sont 2 884 milliers de m<sup>3</sup> de béton qui ont été fabriqués. Ce volume représente une évolution orientée à la baisse de 1,7 % en année glissante malgré une fin d'année 2011 dynamique.

Au cours des 12 derniers mois, la région a concentré 7,4 % de la production nationale de béton prêt à l'emploi, un niveau relativement stable depuis 2 ans.



Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

### Commercialisation des logements neufs : mises en vente et ventes au ralenti au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, l'encours de logements est proche du record de fin 2008

On enregistre 190 mises en vente dans l'individuel au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012. Sur douze mois, 753 maisons ont été mises en vente, en repli de 11 % en année glissante, une baisse qui tranche avec la relative stabilité nationale (+1,9 %).

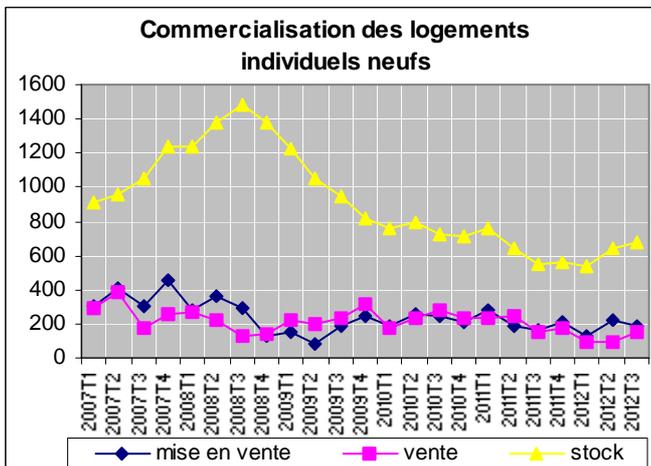
Dans l'individuel, on ne comptabilise que 150 réservations ce trimestre. Sur douze mois, la commercialisation affiche une contraction de 42 % avec seulement 499 ventes, un recul plus prononcé que les -14 % observés nationalement. L'encours est de 682 maisons fin septembre 2012, en hausse de 24 % sur un an contre +16 % au plan national.

L'investissement locatif total est de 54 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, proche des 59 % observés en 2011, malgré la réduction des avantages du dispositif Scellier en 2012.

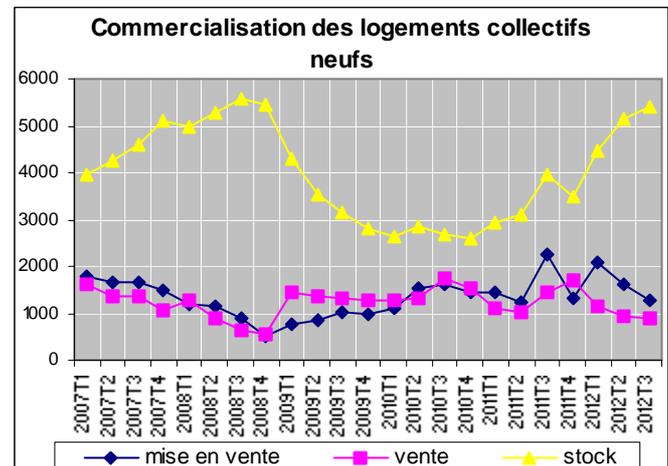
La région enregistre 1 266 mises en vente dans le collectif, en fort repli de 44 % comparé au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 qui avait constitué un record régional (contre -24 % au plan national). Sur 12 mois, le nombre de mises en vente est en recul de 1 % avec 6 314 logements, une valeur proche des -3 % observés France entière.

Avec 907 ventes enregistrées, le nombre de réservations dans le collectif atteint son plus bas niveau depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 (-37 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011). En un an, 4 651 ventes ont été réalisées, un recul de 8,4 % qui se situe dans la moyenne nationale (-9 %).

L'encours est de 5 401 appartements fin septembre 2012 : 37 % de plus en un an, contre +24 % au plan national.



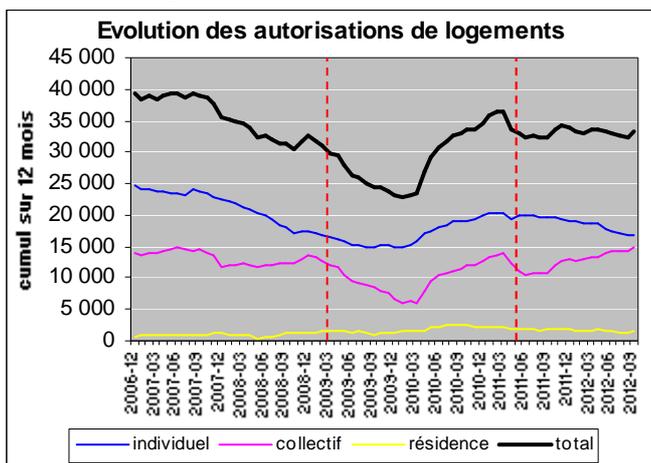
Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

## Construction de logements : un fort repli des mises en chantier au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 et un recul des autorisations dans l'individuel compensé par une progression des autorisations dans le collectif

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, 8 527 logements ont été autorisés. Il s'agit d'une hausse de 1,9 % comparée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, progression proche du niveau observé au plan national (+1,3 %). Sur 12 mois, on enregistre ainsi 33 198 autorisations, un chiffre assez stable depuis 18 mois et qui est proche des cumuls annuels du printemps 2008. La région concentre 6,2 % des autorisations de logements délivrées en France entre octobre 2011 et septembre 2012. Les autorisations annuelles se déclinent en 50 % de logements individuels, 45 % de logements collectifs et 5 % de logements en résidence. La hausse annuelle de 37 % du collectif compense le recul de 16 % de l'individuel.



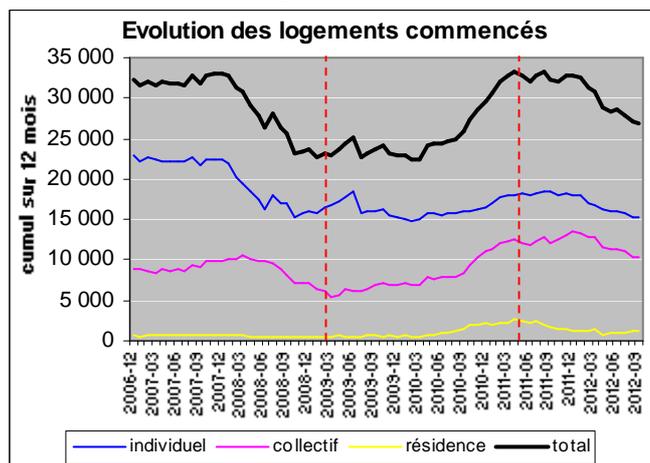
Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

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 5 911 logements mis en chantier au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012. Comparé au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, ce niveau affiche un net repli de 21 % légèrement plus prononcé que les -16 % observés au niveau national. En cumul annuel, les mises en chantier reculent de 17 % pour s'établir à 26 912 logements.

La région concentre 7 % des logements commencés en France entre octobre 2011 et septembre 2012.

Parmi les mises en chantier annuelles, on comptabilise 56,5 % de logements individuels, 38,5 % de logements collectifs et 5 % de logements en résidence. Le poids de l'individuel a chuté de 12 points en trois ans.



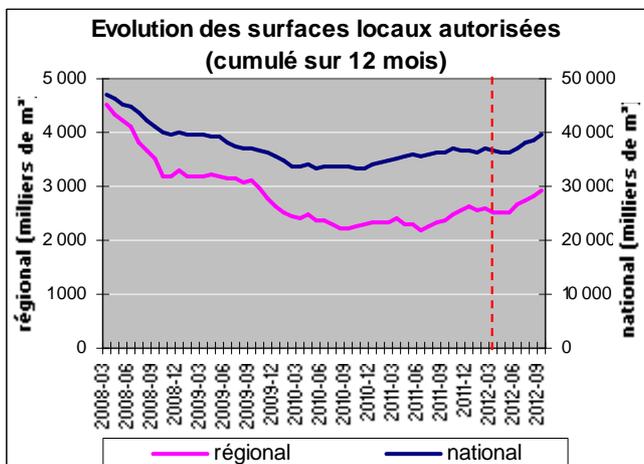
Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

## Construction de locaux : le passage au 1<sup>er</sup> mars 2012 de la SHON à la surface de plancher empêche une analyse en évolution. Le poids régional dans l'activité nationale reste fort au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 (8,7 %)

On dénombre 920,0 milliers de m<sup>2</sup> de locaux autorisés dans la région au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012. La région concentre ainsi 7,8 % des surfaces de locaux autorisées en France.

Suite au passage de la SHON à la surface de plancher pour les permis déposés depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, toute comparaison avec une période antérieure est impossible. Les ruptures de séries existent pour l'ensemble des locaux mais sont particulièrement marquées pour les locaux agricoles et les entrepôts.

Parmi les surfaces de plancher autorisées ce trimestre, 21 % concernent des locaux agricoles, 18 % des locaux de service public, 16 % des entrepôts, 15 % des bureaux, 14 % des locaux de commerce.



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

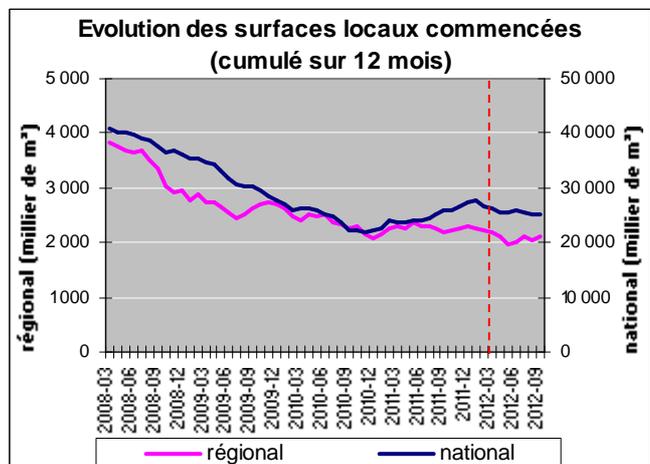
Nota : Valeurs en date de prise en compte - Les chiffres du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 intègrent un rattrapage de collecte depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 sur la région nantaise, les chiffres cumulés sur 12 mois sont donc imparfaits pour la période mars 2009 à juin 2011. Octobre 2011 intègre 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 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, 518,4 milliers de m<sup>2</sup> de locaux ont été commencés dans la région. La région concentre ainsi 8,7 % des surfaces de locaux commencées en France.

Suite au passage de la SHON à la surface de plancher pour les permis déposés depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, toute comparaison avec une période antérieure est impossible.

Parmi les surfaces commencées ce trimestre, 17 % concernent des locaux de service public et de commerce, 16 % des entrepôts, 15 % des bâtiments agricoles, 14 % des bâtiments industriels et 13 % des locaux de commerce. La région se démarque par une contribution très importante aux surfaces trimestrielles de locaux créées nationalement pour l'artisanat (14 %) et pour les locaux agricoles (12 %).



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+) : Suite à la nouvelle réglementation 2012,

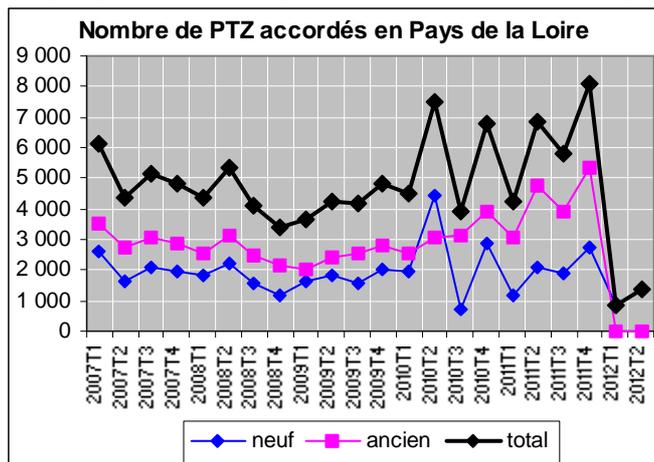
le nombre de PTZ+ accordés a été divisé par 5 entre le 1<sup>er</sup> semestre 2011 et le 1<sup>er</sup> semestre 2012

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, le nombre de PTZ+ accordés demeure peu élevé (1 384 PTZ+). Suite à la nouvelle réforme du dispositif au 1<sup>er</sup> janvier 2012 (exclusion des logements anciens – rétablissement de conditions de ressources), le nombre de PTZ+ attribués a fortement chuté pour être divisé par 5 par rapport aux valeurs de 2011.

La région concentre néanmoins 8,1 % des prêts attribués en France ce trimestre, soit la 3<sup>ème</sup> place régionale pour le nombre de prêts accordés et la 2<sup>ème</sup> place pour le taux par ménage (9,1 PTZ+ pour 10 000 ménages).

Avec la nouvelle réglementation, l'intégralité des prêts s'appliquent dorénavant aux logements neufs (à l'exception de quelques ventes de logements sociaux à leur locataire).

Le montant moyen des PTZ+ pour les logements neufs est en repli de 8 % entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2012 en lien avec la révision à la baisse des quotités servant au calcul des montants prêtés. Cependant, la part des aides dans l'ancien étant dorénavant anecdotique, le montant total moyen des aides progresse à 22 711 € contre 20 450 € un an auparavant (+11 %). Ce montant est inférieur de 29 % au montant moyen national. Le montant du PTZ+ est de 38 094 € pour les acquisitions dans le neuf avec label BBC et 18 426 € sans label BBC. Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ ce trimestre est de 163 896 €, le taux de couverture du PTZ+ est par conséquent de 13,9% pour la région.

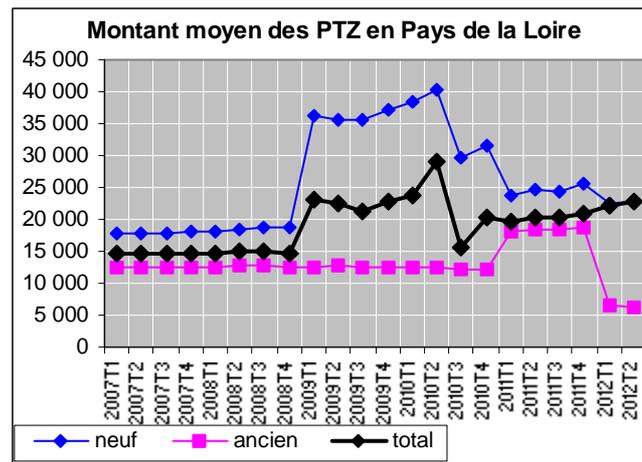


Source SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

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



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

### Prêt écologique à Taux Zéro (éco-PTZ) : 770 éco-PTZ accordés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012,

soit 31 % de plus que les 590 aides du 1<sup>er</sup> trimestre 2012, mais 13 % de moins qu'au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011

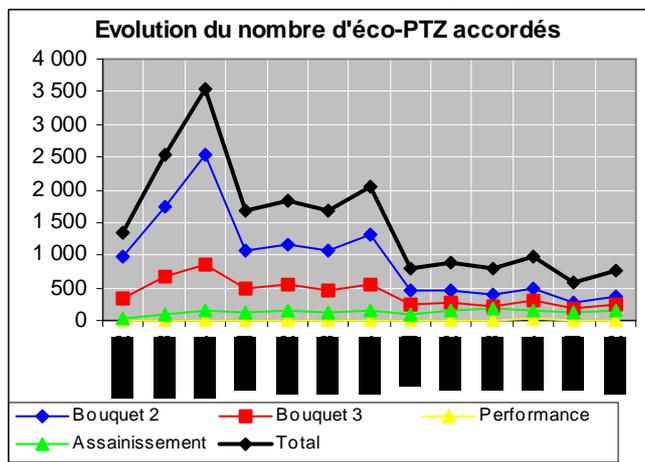
Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, le nombre d'éco-PTZ délivrés dans la région est de 770 contre 7 704 pour le national. Il s'agit d'un timide rebond qui fait suite niveau plancher observé le trimestre précédent. Pour la région, la hausse par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 est ainsi de 31 % mais le repli est de 13 % par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011.

Sur les 12 derniers mois, 3 110 éco-PTZ ont été accordés en Pays de la Loire, soit 9,3 % des prêts écologiques accordés en France. Ceci représente une résidence principale aidée sur 504 dans la région, contre 1 sur 822 pour la France entière, soit la deuxième place nationale.

Depuis la création du PTZ en avril 2009, 19 429 prêts ont été accordés dans la région (1 résidence principale sur 81).

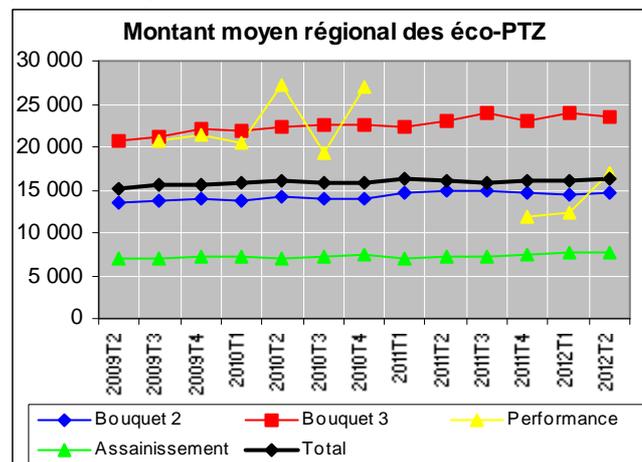
Le montant moyen des éco-prêts accordés dans la région est assez stable au fil du temps et s'établit à 16 168 € au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012. Sur douze mois, la moyenne est de 15 972 €, soit 6,3 % de moins que les 17 043 € observés au niveau national. L'éco-PTZ couvre environ 88 % du montant des travaux engagés.

Des écarts importants sont observés selon les opérations réalisées, de 7 429 € pour un assainissement non collectif, à 23 527 € pour un bouquet avec 3 travaux, en passant par 14 701 € 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

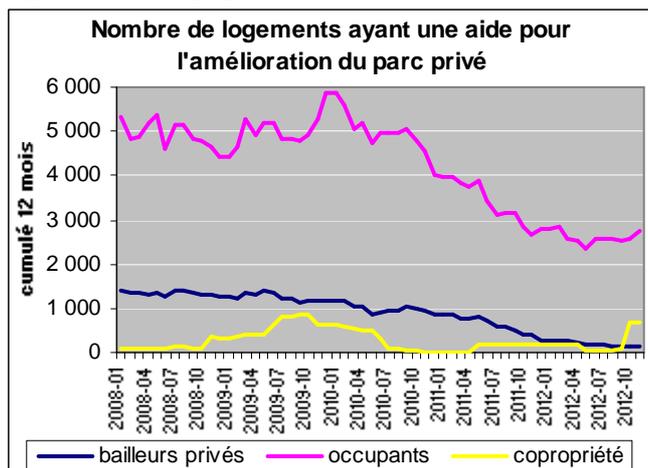
## Amélioration du parc privé : sur un an, 3 579 logements aidés pour un montant moyen de 3 430 €

De décembre 2011 à novembre 2012, 152 logements propriétaires bailleurs, 2 737 logements propriétaires occupants et 690 logements en copropriétés ont été financés, soit un total de 3 579 logements aidés.

Sur 12 mois, le nombre de logements aidés est en progrès de 10,5 % grâce à une hausse de 330 % des copropriétés et malgré un repli de 62 % des propriétaires bailleurs.

Sur 12 mois, la région concentre 2,8 % des logements français aidés pour des propriétaires bailleurs, 7,3 % des propriétaires occupants et 3,1 % des copropriétés.

Pour l'année 2012, l'objectif est de financer la rénovation de 3 685 logements en Pays de la Loire. Cette cible inclut 3 160 propriétaires occupants, 465 bailleurs privés et 60 logements en co-propriété.

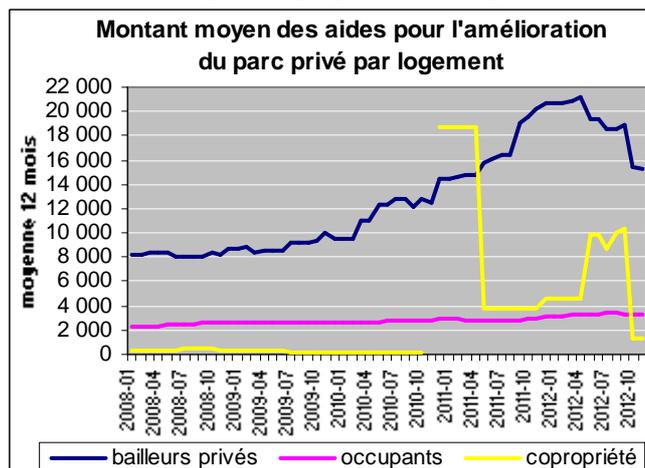


Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

De décembre 2011 à novembre 2012, le montant moyen des aides attribuées aux bailleurs privés est de 15 348 € par logement (32 % des travaux engagés). Ce montant est de 3 306 € (28 % des travaux) pour les propriétaires occupants et 1 296 € (33% des travaux) pour les copropriétés. Ces montants régionaux sont en repli de 24 % sur un an pour les bailleurs privés et en hausse de 9 % pour les propriétaires occupants.

Sur les 12 derniers mois, la dotation globale a été de plus de 12,3 millions d'euros et 74 % des aides ont été alloués à des propriétaires occupants.

Pour l'année 2012, la dotation financière allouée pour la rénovation du parc privé est de 19 millions d'euros avec une cible de 58 % pour les propriétaires occupants.



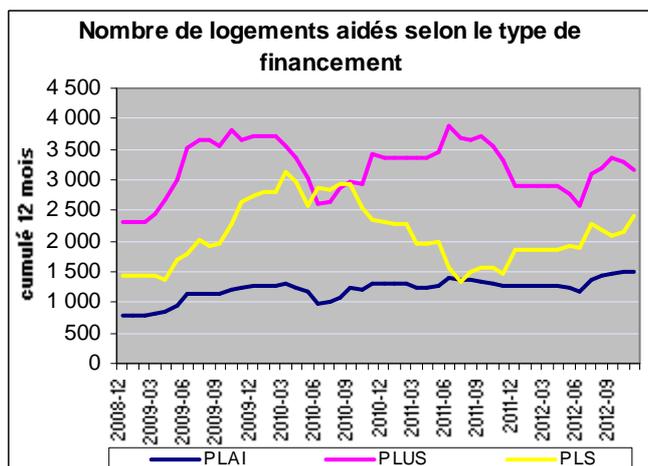
Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

## Logement locatif social : à plus de 7 000 unités, le nombre de logements sociaux financés demeure à un niveau important en progression de 16 % sur un an

De décembre 2011 à novembre 2012, 7 083 nouveaux logements sociaux ont été financés dans la région, contre 6 074 sur les 12 mois précédents. Il s'agit d'une hausse de 16 % qui permet de revenir au niveau observé il y a 2 ans. La contribution de la région aux nouveaux financements nationaux est stable sur un an et s'établit à 5,7%.

Parmi ces aides, 21 % concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes. 45 % des aides sont des prêts locatifs à usage social (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 34 % restant sont des prêts locatifs sociaux (PLS) qui correspondent à des niveaux de ressources et loyers supérieurs au PLUS.

Pour l'année 2012, les objectifs fixés à la région des Pays de la Loire sont de financer 5 970 logements sociaux dont 3 960 avec un financement PLAI ou PLUS.



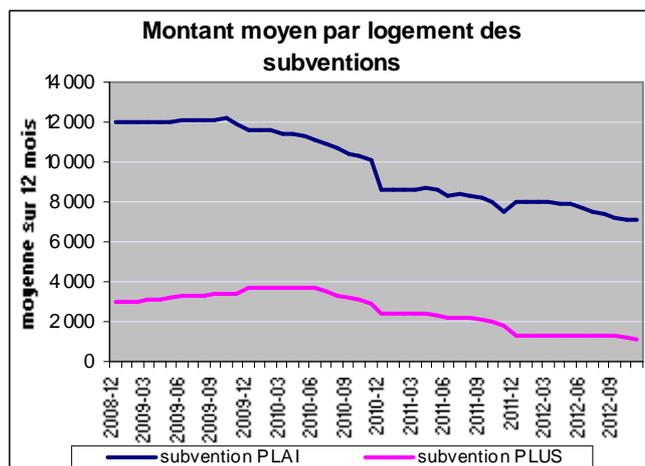
Source : Sisal-Galion / DREAL Pays de la Loire

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

De décembre 2011 à novembre 2012, le montant des aides directes a été de 14,2 millions d'euros. Le montant moyen est de 3 031 € : 7 114 € pour un PLAI et 1 081 € pour un PLUS. Ces montants reculent de 5 % et 40 % sur un an.

Entre territoires de la région comme au niveau national, les montants moyens des subventions sont différents selon les marchés fonciers et les caractéristiques des opérations.

Pour l'année 2012, la dotation financière allouée pour la réalisation de logements sociaux (PLAI et PLUS) en Pays de la Loire est de 11,75 millions d'euros.



Source : Sisal-Galion / DREAL Pays de la Loire

## Le financement du logement

### **Taux d'intérêt : des taux d'intérêt en net repli depuis un an (-0,8 point pour les taux fixes) qui permettent de trouver des taux fixes historiquement bas**

En novembre 2012, les taux d'intérêt fixes médians pratiqués en région nantaise sont de 3,03 % pour les prêts immobiliers sur 15 ans, 3,2 % pour une durée de 20 ans et 3,45 % sur 25 ans. Ces taux sont en repli d'environ 0,8 point depuis un an. Cette baisse permet d'atteindre des valeurs historiquement basses, inférieures aux plus bas niveaux observés mi-2010.

Hors frais d'assurance, un prêt de 150 000 € sur 20 ans induit une mensualité de 847 € en novembre 2012.

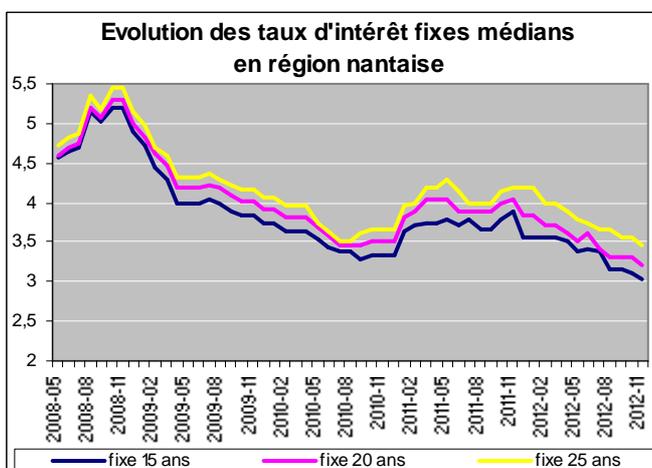
Avec les taux pratiqués un an plus tôt en novembre 2011, cette mensualité aurait été de 913 €, soit 66 € (8%) de plus. Vu autrement, un an plus tôt, pour un même coût de crédit (mensualité de 847 €), il n'était possible d'emprunter que 139 100 € soit 10 900 € de moins sur 20 ans. De la même manière, pour un montant emprunté (150 000 €) et une mensualité identique (847 €), un emprunt en novembre 2011 se serait échelonné sur 22 ans et 7 mois.

En novembre 2012, le taux d'intérêt médian en variable capé1 (qui ne peut augmenter et baisser de plus de 1 point) est de 2,42 % sur 15 ans, 2,82 % sur 20 ans et 3,39 % sur 25 ans en région nantaise.

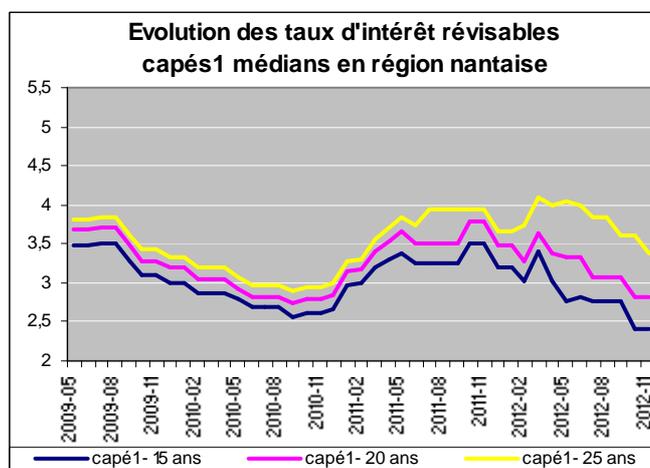
Si les taux variables ont eu des évolutions proches des taux fixes ces dernières années, on observe des différences marquées ces 12 derniers mois selon la durée du prêt.

Comparés aux taux observés un an auparavant, les taux variables capés 1 en novembre 2012 sont ainsi inférieurs de plus de 1 point sur 15 ans, inférieurs de 1 point sur 20 ans ... mais inférieurs de seulement 0,6 point sur 25 ans. Sur 25 ans, les taux capés 1 sont ainsi actuellement proches des taux fixes, ce qui limite leur attrait.

Pour un prêt de 150 000 € avec une mensualité de 847 €, le taux fixe engendre une durée de 20 ans. Pour un taux variable capé1, cette durée se situera entre 17 ans 5 mois et 21 ans 6 mois selon l'évolution des taux d'intérêts.



Source : Meilleur-taux.com / DREAL Pays de la Loire



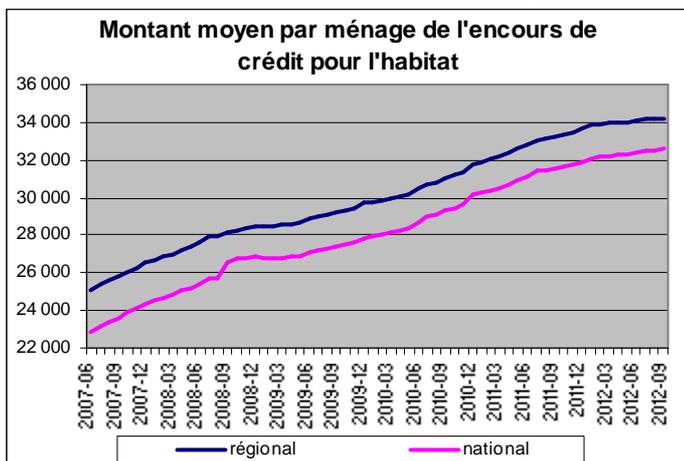
Source : Meilleur-taux.com / DREAL Pays de la Loire

### **L'endettement des ménages : le rythme de progression du poids de l'endettement lié à l'habitat se tasse, la hausse est de 3,1 % sur un an et représente dorénavant 57,7 % des encours de crédits contractés**

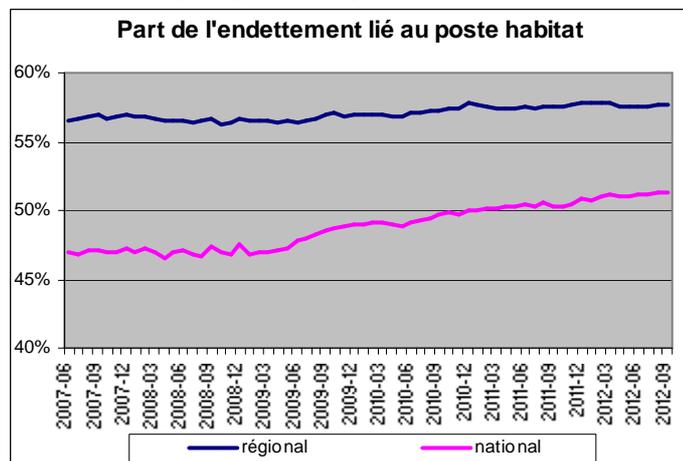
Le poids des encours de crédit destinés à l'habitat en Pays de la Loire est de 51,89 milliards d'euros en septembre 2012. Rapporté au nombre de ménages ligériens, l'endettement par ménage est de 34 231 € dans la région contre 32 576 € au niveau national. Cet écart de 5,1 % s'explique en partie par le fort dynamisme démographique de la région qui engendre des besoins de logements et donc de nouveaux investissements. Depuis un an, les encours de crédits pour l'habitat progressent beaucoup moins vite : 3,1 %, contre 7,1 % un an plus tôt.

En septembre 2012, la part des encours de crédit destinés à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 57,7 % en Pays de la Loire. Cette part est relativement stable sur un an (57,5 % en septembre 2011).

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 51,4 %. L'écart entre la région et France entière tend néanmoins à se réduire, il était de 8,4 points il y a 3 ans et il n'est plus que de 6,3 points.



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



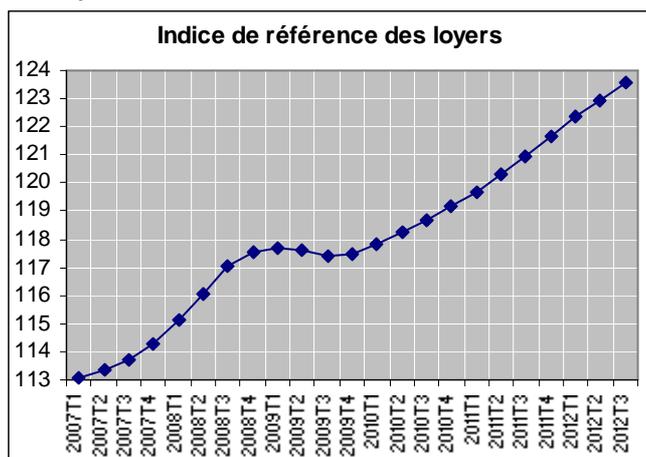
Source : Banque de France / DREAL Pays de la Loire

## Indices de prix nationaux

### Les indices nationaux de revalorisation des loyers : une progression annuelle de 2,1 % pour l'indicateur de référence des loyers et 3,1 % pour l'indice des loyers commerciaux

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, l'indicateur de référence des loyers s'établit à 123,55 points soit une progression de 2,1 % sur un an. Le rythme de progression trimestriel (0,5%) est assez stable depuis début 2011.

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.

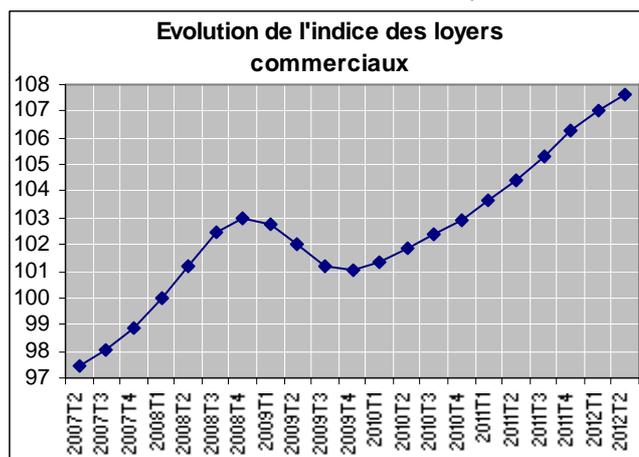


Source : INSEE - MEDDE / DREAL Pays de la Loire (base 100 au 4<sup>ème</sup> trimestre 1998)

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012 l'indice des loyers commerciaux s'établit à 107,65 points, soit une hausse de 0,6 % comparé au trimestre précédent. Sur un an, la progression est de 3,1 %.

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 %.

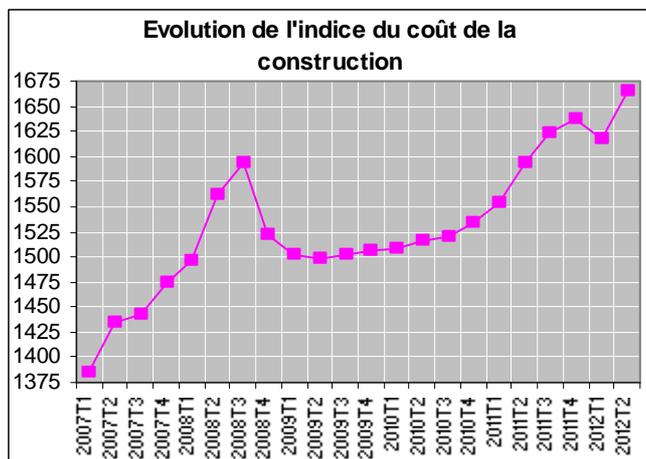


Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008)

### Les indices nationaux de prix : une hausse du coût de la construction de 4,6 % sur un an, un ralentissement de la croissance pour les travaux d'entretien – amélioration (+0,1 % ce trimestre)

L'indice du coût de la construction s'établit à 1 666 points au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012. Il s'agit d'une hausse de 3 %, la plus forte progression observée depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre 2008 qui compense le recul du trimestre précédent. La progression annuelle s'établit à +4,6 %.

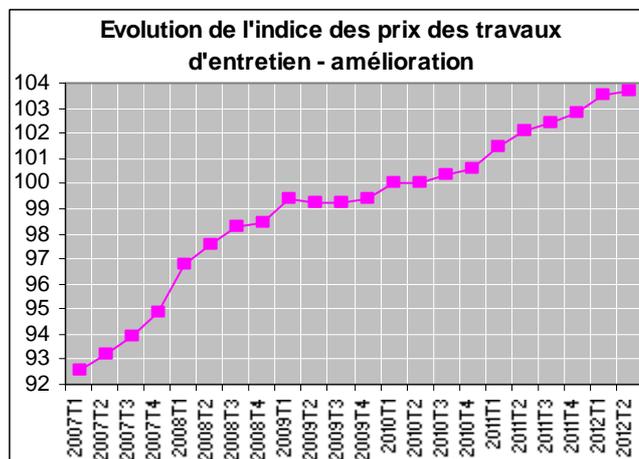
Cet indice permet de suivre l'évolution des prix des marchés de construction des logements neufs. Il est fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le 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 atteint 103,691 points au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012. La progression corrigée des variations saisonnières est de 0,1 % par rapport au trimestre précédent, la plus faible depuis 2 ans. La progression annuelle est de 1,6 %.

Cet indice mesure l'évolution des prix hors taxes pratiqués par les entreprises ou les artisans de la construction, pour leurs travaux d'entretien et d'amélioration des logements. Les évolutions de cet indice reflètent les effets de multiples facteurs tels que les coûts salariaux, le coût des matériaux, la productivité et l'efficacité des entreprises ainsi que les marges pratiquées.



Source : MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 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	2012T3	718	3,9%	1,0%	-0,3%
- création entreprises d'activité immobilière	2012T3	167	4,6%	-18,1%	0,5%
<b>Emploi</b>					
- demandeurs d'emploi, métiers de la construction	2012T3	21 991	non	11,8%	
- demandeurs d'emploi, métiers de l'activité immobilière	2012T3	1 082	disponible	14,5%	
<b>Activité</b>					
- production de granulat (en milliers de tonnes)	2012T3	8 960	10,6%	1,4%	0,8%
- production de béton prêt à l'emploi ( en milliers de m3)	2012T3	680	7,1%	-4,3%	-1,7%
- mise en vente de logements collectifs	2012T3	1 266	5,7%	-44,2%	-1,3%
- ventes de logements collectifs	2012T3	907	4,9%	-36,8%	-8,4%
- nombre de logements autorisés	2012T3	8 527	6,1%	1,9%	2,6%
- nombre de logements commencés	2012T3	5 911	7,7%	-21,1%	-16,8%
- surface de locaux autorisés (en millier de m²)	2012T3	920,0	7,8%		
- surface de locaux commencés (en millier de m²)	2012T3	518,4	8,7%		
<b>Les aides à la construction ou rénovation de logements</b>					
- nombre de PTZ+	2012T2	1 384	8,1%	-79,8%	-25,9%
- nombre d'éco-PTZ	2012T2	770	10,0%	-12,6%	-42,2%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	déc-11 / nov-12	3 579	5,5%		10,5%
- nombre de financement de logements sociaux	déc-11 / nov-12	7 083	5,7%		16,6%
<b>Le financement du logement</b>					
- taux d'intérêt fixe sur 20 ans	nov-12	3,20%		-0,85 pt	
- encours de crédit pour l'habitat ( en millions d'euros)	sept-12	51 893	6,0%	3,1%	
<b>Indices de prix nationaux</b>					
- indice de référence des loyers	2012T3	123,55		0,5%	2,1%
- indice des loyers commerciaux	2012T2	107,65		0,6%	3,1%
- indice du coût de la construction	2012T2	1 666		3,0%	4,6%
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2012T2	103,69		0,1%	1,6%

### 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>

Prochaine parution de la note de conjoncture Construction-Logement : mars 2013

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

34 Place Viarme- BP 32 205  
44022 NANTES Cedex 1  
Tél. 02 40 99 58 13

Directeur  
de la publication :  
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 - 0025

© DREAL 2012