

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

Automne 2015 : la reprise des ventes de logements neufs et la hausse de prêts à taux zéro restent les seules notes positives

Les chiffres du 3^{ème} trimestre confirment la reprise sur la région de la vente de logements neufs collectifs, avec des ventes qui augmentent de 27 %. Si la reprise des ventes au 1^{er} trimestre était localisée sur l'aire urbaine de Nantes, l'activité est en hausse également à Angers et sur le littoral touristique vendéen ce trimestre. Cette reprise de la commercialisation ne se traduit pas sur la construction, qui reste stable à un niveau très bas, dans un contexte de stock de logements neufs disponibles qui demeure important. La production de granulats et de béton prêt à l'emploi poursuit sa chute sur la région au 3^{ème} trimestre (respectivement -14,7 % et -10,8 % en évolution annuelle).

La situation économique et sociale du secteur de la construction continue d'être extrêmement préoccupante, avec une augmentation des demandeurs d'emploi du secteur importante au 3^{ème} trimestre (+6,3 % sur un an), bien que légèrement inférieure à la moyenne des secteurs sur la région (+6,9 %). Les entreprises du secteur ont encore beaucoup recouru au chômage partiel au 3^{ème} trimestre (+138,9 % sur un an) et l'emploi poursuit son recul. Les créations d'entreprises sont en repli continu (-16,7 % au 3^{ème} trimestre), principalement tirées par les micro-entreprises, avec toutefois une légère embellie constatée sur les défaillances d'entreprises (-1 % au 2^{ème} trimestre).

Le secteur de l'activité immobilière est plus épargné, avec une hausse des demandeurs d'emplois et un repli de l'emploi moins prononcés. Les créations d'entreprises augmentent ce trimestre (+2,4 %), mais les défaillances aussi qui doublent par rapport au 3^{ème} trimestre 2014.

Au 2^{ème} trimestre, les prêts à taux zéro accordés sur la région sont en forte hausse, l'essentiel de cette augmentation s'explique par les prêts accordés dans le neuf. Le prêts à taux zéro sur l'ancien, effectif depuis le 1^{er} janvier 2015, joue un rôle mineur dans cette évolution. Les prêts à taux zéro écologiques poursuivent leur repli au 3^{ème} trimestre (-6,9 % sur un an). Cette baisse continue depuis fin 2014 peut s'expliquer par une période de transition réglementaire à laquelle la région semble toutefois mieux résister que le reste de la France. Les aides pour l'amélioration du parc privé sont en repli en glissement annuel en novembre (-9,5 %). Le nombre de logements sociaux financés est stable sur 12 mois à fin octobre. La baisse des taux s'était interrompue au printemps, ils diminuent à nouveau, ou se stabilise, depuis juillet/août.

Entreprises

Fort recul des créations d'entreprises au 3^{ème} trimestre 2015 dans la construction

Sur 12 mois, 2 377 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction. La région affiche ainsi un repli de 16,7 % sur un an contre 14,7 % au plan national. Le recul est particulièrement fort pour les micro-entreprises (-28,5 %). Sur 12 mois, 38,3 % des créations du secteur concernent une micro-entreprise, un poids en fort recul depuis fin 2012 mais au dessus de la moyenne nationale. Sur le seul 3^{ème} trimestre 2015, on compte 486 créations, soit 25,5 % de moins qu'au 3^{ème} trimestre 2014.

Sur 12 mois, on a dénombré 714 défaillances d'entreprises dans la région, soit une baisse de 1,0 % en un an. Sur le 3^{ème} trimestre 2015, les défaillances baissent de 13,4 % en année glissante.

Sur 12 mois, les Pays de la Loire concentrent 3,6 % des créations nationales d'entreprises du secteur de la construction et 4,5 % des défaillances.

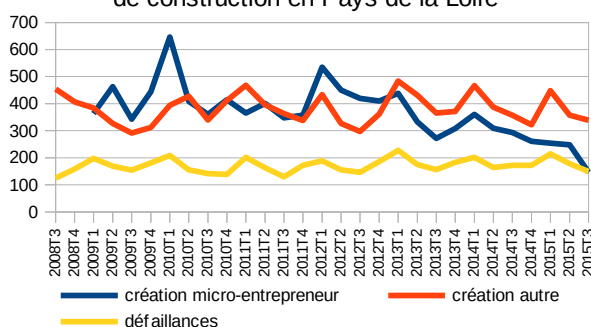
Sur 12 mois, 780 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, ce chiffre augmente de 2,4 % sur un an (3,1 % au plan national). Sur 12 mois, 16,4 % des créations ont pour origine une auto-entreprise, un poids inférieur de 4,4 points à la moyenne nationale.

Sur le seul 3^{ème} trimestre 2015, on enregistre 204 créations pour la région, 51 % de mieux par rapport au 3^{ème} trimestre 2014.

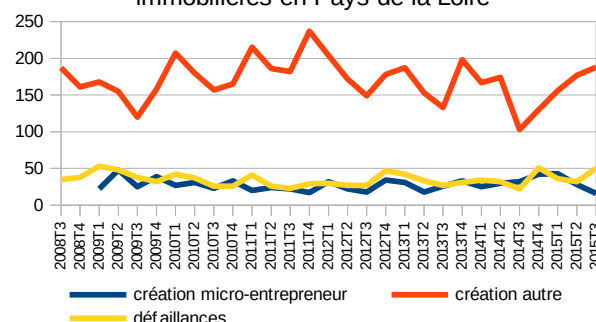
Sur 12 mois, on dénombre 169 défaillances d'entreprises dans la région, soit une progression de 42 % en un an. Sur le 3^{ème} trimestre 2015, les défaillances font plus que doubler en année glissante.

Sur 12 mois, la région concentre 4,7 % des créations nationales d'entreprises du secteur des activités immobilières et 7,6 % 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 : repli de l'emploi salariés dans les secteurs de la construction et de l'immobilier, le nombre de demandeurs d'emploi continue d'augmenter, mais légèrement moins que les autres secteurs

A la fin du 2^{ème} trimestre 2015, l'Acoess comptabilisait 87 577 **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 4,1 % dans la région quand il baisse de 3,2 % au plan national. Ce secteur concentre 8,7 % de l'emploi salarié privé hors agriculture de la région.

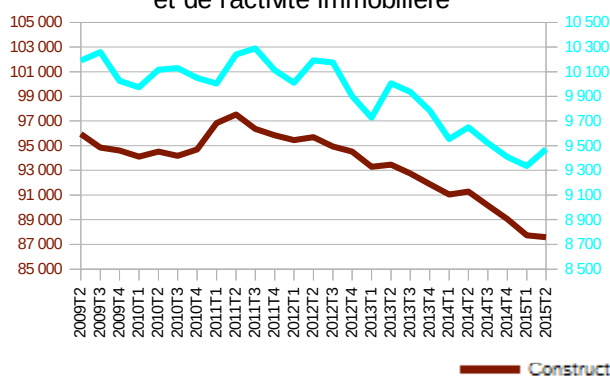
Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 9 472 emplois salariés (hors chefs d'entreprise et intérim) fin juin 2015, soit une baisse de 1,8 % en année glissante.

La région concentre 6,3 % des emplois nationaux du secteur de la construction et 4 % du secteur de l'activité immobilière.

A la fin du 3^{ème} trimestre 2015, Pôle Emploi a recensé en Pays de la Loire 24 765 **demandeurs d'emploi** ayant travaillé antérieurement dans le secteur de la construction (*recouvrant des métiers différents : maçons, architectes, mais aussi employés administratifs...*). La progression est de 6,3 % en glissement annuel, similaire à celle de l'ensemble des demandeurs d'emploi (+6,9 %). Le secteur de la construction concentre 7,8 % des demandeurs d'emploi de la région.

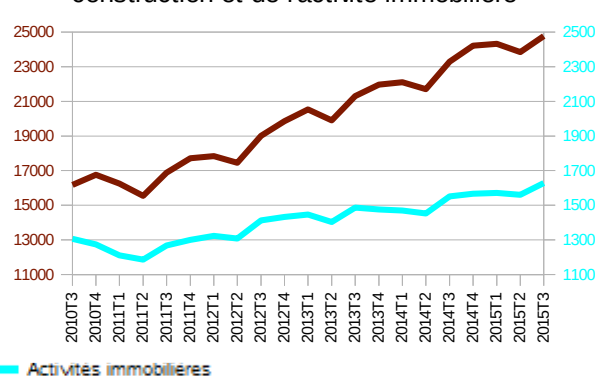
Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 1 628 demandeurs d'emploi à la fin du 3^{ème} trimestre 2015, un chiffre en hausse de 5 % sur un an. Ce secteur pèse pour 0,5 % de la demande d'emploi régionale.

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 - Acoess et Urssaf / DREAL Pays de la Loire

Demandeurs d'emploi dans les secteurs de la construction et de l'activité immobilière



Catégories A, B, et C (demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, A sans emploi, B et C en activité réduite), données brutes Source : Pôle emploi – DARES / DIRECCTE - DREAL Pays de la Loire

Travail intérimaire : une hausse des emplois intérimaires dans le secteur de la construction sur un an, mais moins forte pour les autres secteurs d'emploi de la région

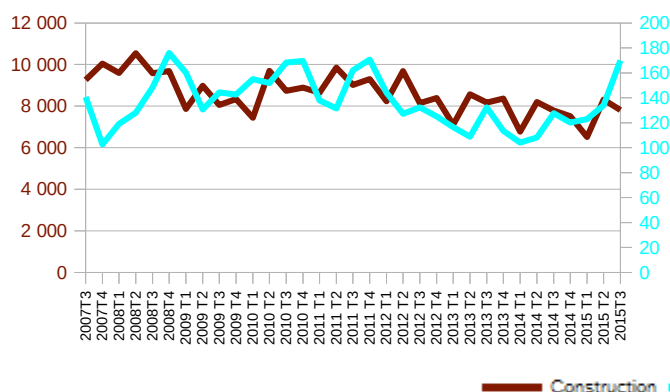
A la fin du 3^{ème} trimestre 2015, on comptait 7 817 **emplois intérimaires** en équivalent temps plein dans les entreprises de construction, soit 0,4 % de plus qu'il y a un an, pour un repli de 0,4 % dans ce secteur au niveau national et une hausse régionale de l'intérim de 6,7 % tous secteurs confondus. La région concentre 7,6 % des emplois temporaires nationaux du secteur de la construction.

Fin juin, la région comptait 170 emplois temporaires en équivalent temps plein dans les entreprises de l'activité immobilière (+ 33,2 % sur un an, et 7,1 % des emplois temporaires du secteur en France).

A la fin du 3^{ème} trimestre 2015, le secteur de la construction concentrait 17,3 % des **emplois intérimaires** de la région (un taux deux fois supérieur au poids de l'emploi salarié privé dans ce secteur). Ce taux est cependant en baisse de 1 point sur un an. Le secteur de la construction en région est un des secteurs d'activité faisant le plus appel à l'emploi intérimaire, avec environ 9,5 emplois sur 100 occupés par un intérimaire.

Fin septembre 2015, le secteur de l'activité immobilière ne représentait que 0,2 % des emplois intérimaires des Pays de la Loire. Le recours à l'emploi intérimaire est limité dans le secteur de l'activité immobilière (environ 1,4 emploi sur 100).

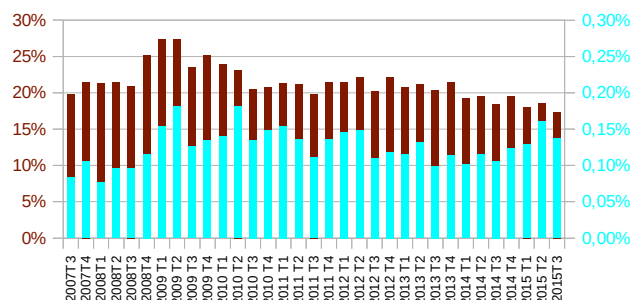
Travail temporaire en équivalent temps plein



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



Le chômage partiel se maintient à un niveau haut dans la construction au 3^{ème} trimestre.

Au cours du 3^{ème} trimestre 2015, 100 établissements ont eu recours au **chômage partiel** dans les entreprises du secteur de la construction ; 729 418 heures de chômage partiel ont ainsi été autorisées. Après une hausse brutale au 1^{er} et 2^{ème} trimestre 2015, qui a conduit à un triplement des heures de chômage partiel par rapport au 4^{ème} trimestre 2014, les heures de chômages partielles autorisées baissent fortement ce trimestre mais reste à un niveau très élevé (+138,9 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2014).

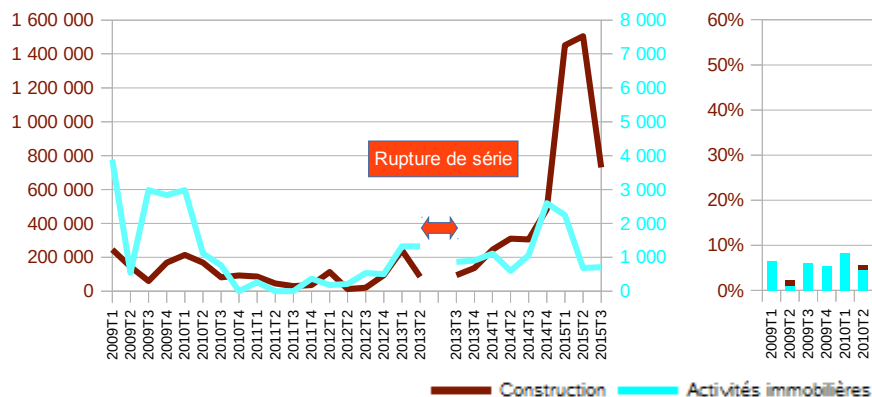
Le secteur de la construction a ainsi concentré ce trimestre près de 40 % des heures de chômage partiel autorisées dans

la région, soit 2 fois plus qu'il y a un an, et 32 % des entreprises ayant eu recours au chômage partiel, alors que ce secteur ne représente moins de 9 % de l'emploi salarié privé hors agriculture.

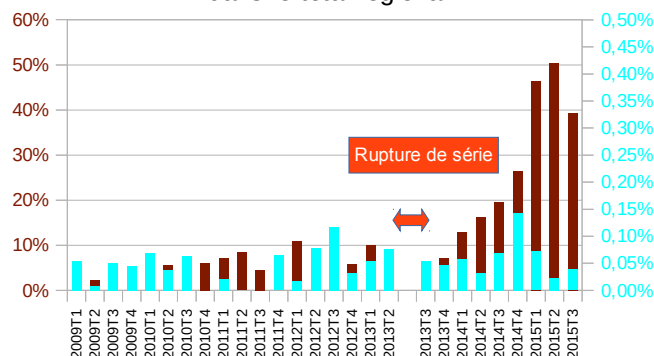
Dans le secteur de l'activité immobilière, 709 heures de chômage partiel ont été autorisées au 3^{ème} trimestre 2015. Ce volume est en baisse de 33,2 % sur un an.

Le secteur de l'activité immobilière a regroupé 0,04 % des autorisations de chômage partiel au 3^{ème} trimestre 2015. Un taux qui reste inférieur au poids de l'activité immobilière dans l'emploi salarié privé qui est de 0,9 %.

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

Les demandeurs d'emploi par métiers : un nombre de demandeurs qui continue de croître dans les métiers de la construction, mais est plus stable dans l'immobilier ; les seniors sont plus touchés

Le nombre de **demandeurs d'emplois** dans les métiers de la construction (27 897 personnes fin septembre 2015 soit 8,8 % des demandeurs) augmente de 4,7 % sur un an, un rythme de progression qui ralentit sensiblement mais qui reste bien supérieur au rythme de progression des demandeurs sur la région (+0,5 %).

Les métiers du gros œuvre enregistrent 7 265 demandeurs (+2,1 % sur un an), les métiers du second œuvre 14 415 demandeurs (+4,2 %) et les autres métiers de la construction 6 217 demandeurs (+9,1 %).

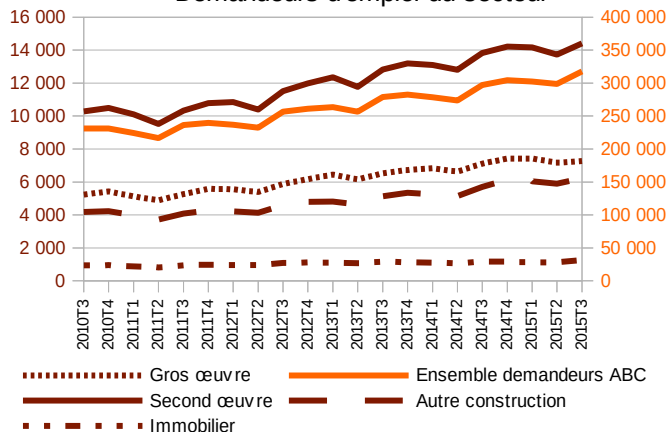
Les demandeurs d'emplois dans les métiers de l'immobilier augmentent plus fortement (+7,7 %, 1 260 demandeurs).

Fin septembre, parmi les **demandeurs d'emploi** pour un métier de la construction ou de l'immobilier, 56,4 % sont à la recherche d'un travail depuis moins de 12 mois, 21,2 % de 12 à 23 mois et 22,7 % depuis 24 mois et plus.

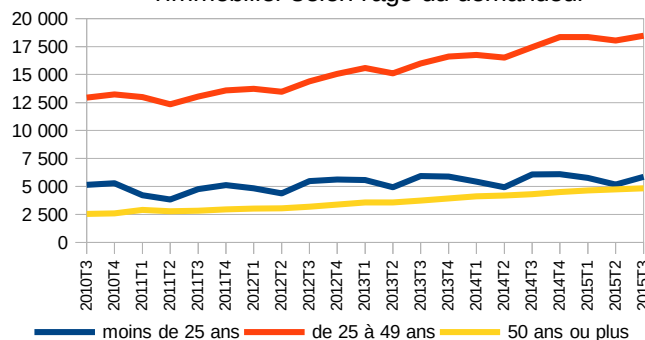
Sur un an, le nombre de demandeurs de moins de 12 mois est stable, celui des demandeurs de 12 mois à 23 mois augmente de 4 % et ceux de plus de 23 mois de 20,1 %.

Parmi les demandeurs, 20,1 % ont moins de 25 ans et 16,6 % sont âgés de 50 ans ou plus. Le nombre de demandeurs de 50 ans et plus a augmenté de 12,3 % en un an alors que celui des jeunes régresse (-3,6 %).

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

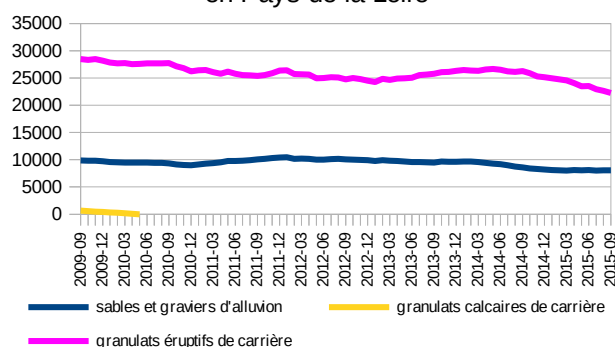
Activité

Production de matériaux de construction : l'extraction de granulats et les livraisons de béton prêt à l'emploi continuent de chuter ce trimestre

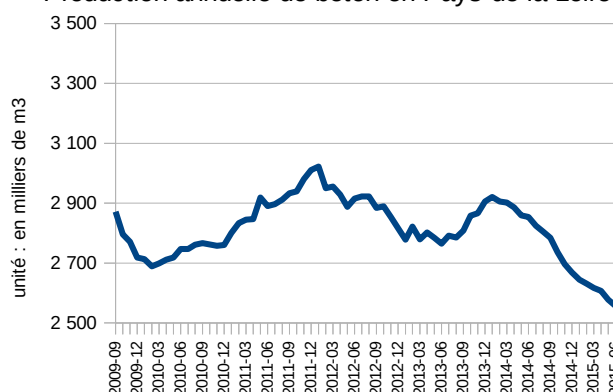
Au 3^{ème} trimestre, 7,22 millions de tonnes de **granulats** ont été extraits en Pays de la Loire, en repli de 14,7 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Sur 12 mois, 30,33 millions de tonnes ont été produits dans la région : 22,28 millions de tonnes de granulats éruptifs et 8,05 millions de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Ce volume des extractions recule de 13 % en année glissante, pour un repli national de 10,5 %. Sur les 12 derniers mois, la contribution de la région à la production nationale de granulats est de 10,3 %. Celle-ci est de 24,2 % pour les granulats éruptifs et de 7 % pour les sables et graviers d'alluvion.

Au 3^{ème} trimestre 2015, 583,2 milliers de m³ de **béton prêt à l'emploi**, c'est-à-dire élaborés dans des installations fixes (centrales), ont été produits dans la région, en baisse de 10,8 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 (-2,5 % en France métropolitaine). Au cours des 12 derniers mois, ce sont 2 485,8 milliers de m³ de béton qui ont été livrés, en baisse de 10,7 % en année glissante (-8,9 % au plan national), et en baisse continue depuis janvier 2014. Sur les 12 derniers mois, la région a concentré 7,2 % de la production nationale de béton prêt à l'emploi, un poids très stable dans le temps.

Evolution annuelle de la production 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 : une reprise des ventes dans le collectif qui se confirme et s'étend dans la région

Après un 1^{er} et 2^{ème} trimestre en forte hausse, les ventes de logements neufs collectifs au 3^{ème} trimestre confirment la tendance avec un bond de 27 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 pour atteindre 1 307 ventes. Sur 12 mois, les ventes augmentent de 28,2 % (5 530 ventes) et s'établissent à un niveau 6,1 % au-dessus de la moyenne décennale. Si la reprise des ventes au 1^{er} trimestre était localisée sur l'aire urbaine de Nantes, l'activité est en hausse à Angers et sur le littoral touristique vendéen ce trimestre.

Le 2^{ème} trimestre devient le 4^{ème} trimestre consécutif à la

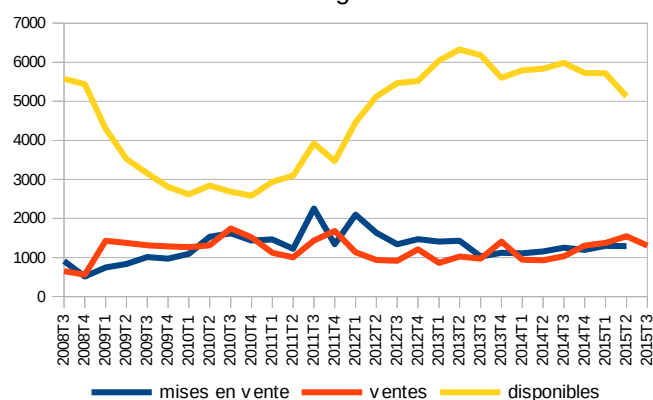
hausse des mises en vente sur la région (+11,8 % pour 1 291 unités). Sur 12 mois, 5 038 mises en ventes ont été réalisées, (+ 14,1 % en évolution annuelle).

Le marché de l'individuel est moins dynamique, sur les 12 derniers mois, les ventes sont en hausse de 2,9 %.

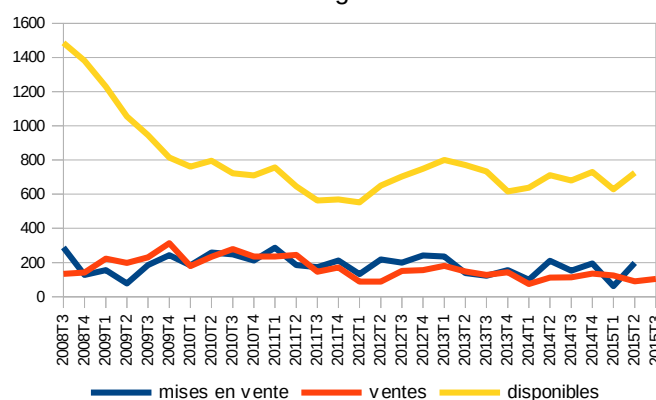
Fin juin 2015, l'encours pour les maisons continue d'augmenter (+2,1 % sur un an) mais il baisse fortement pour les appartements (-12,3 %).

Le prix moyen des appartements vendus sur la région au 3^{ème} trimestre est de 3 500 €/m² ce trimestre.

Commercialisation des logements collectifs neufs



Commercialisation des logements individuels neufs



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

En raison d'un problème de collecte, nous ne sommes en mesure sur le trimestre le plus récent que de diffuser les données de réservation de logements.

Construction de logement : Stabilité des mises en chantier, baisse des autorisations

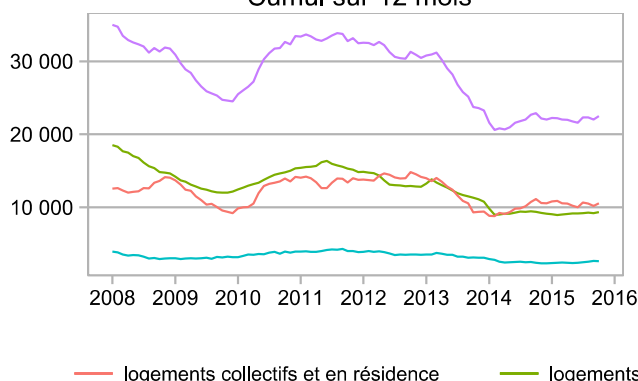
Entre novembre 2014 et octobre 2015, 22 000 logements ont été mis en chantier sur la région, un chiffre stable par rapport aux 12 mois précédents comme au niveau national. Cette stabilité cache de fortes divergences entre départements : seule la Loire-Atlantique voit son nombre de mises en chantier augmenter (+7,4 %), partout ailleurs elles sont en baisse. De même, si les mises en chantier de logements individuels chutent sur la période (-4,6 %), les mises en chantier de logements collectifs et en résidence progressent (+5,4 %).

Entre novembre 2014 et octobre 2015, 22 500 logements ont

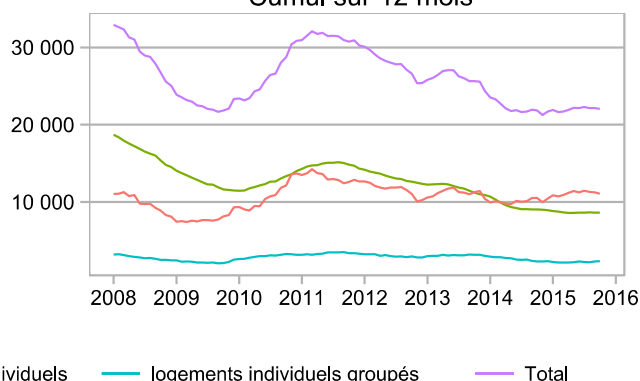
été autorisés sur la région, en repli de 1,8 % par rapport aux 12 mois précédents (contre -3,1 % au niveau national). Cette baisse est tirée par la Loire-Atlantique (-11,4 %).

La nouvelle carte des régions positionne les Pays de la Loire respectivement comme 8^{ème} et 6^{ème} marché de France pour les autorisations et les mises en chantier, proche des régions Bretagne, Nord-pas-de-Calais-Picardie et Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine situées entre 19 et 22 000 logements autorisés et mis en chantier par an.

Evolution des autorisations de logements
Cumul sur 12 mois



Evolution des logements commencés
Cumul sur 12 mois



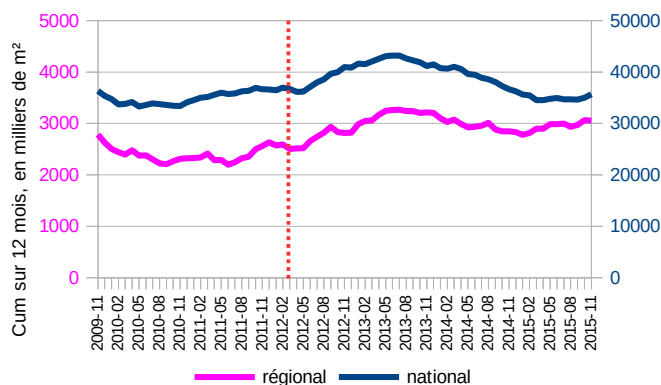
Source : Sit@del2 à fin octobre 2015, données en date réelle estimée

Construction de locaux : les autorisations de surface de locaux en baisse de 1,3 % ; la région concentre 9,3 % des mises en chantier nationales avec une sur-représentation des locaux agricoles

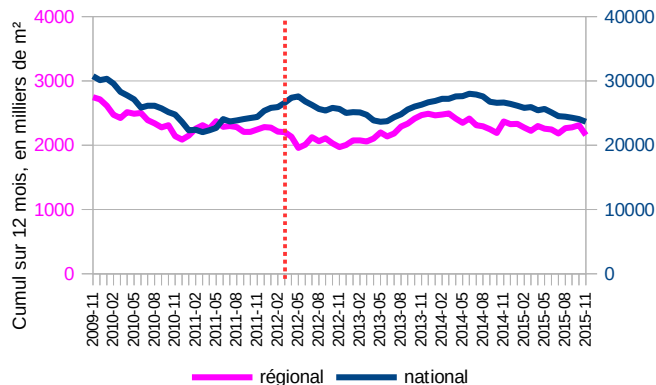
On dénombre 832,7 milliers de m² de locaux autorisés dans la région au 3^{ème} trimestre 2015, en baisse de 1,3 % en année glissante (+4,6 % au niveau national). Sur 12 mois, ce sont 2 984,8 milliers de m² de locaux qui ont été autorisés, en hausse de 1,6 % en année glissante (-0,8 % au niveau national). La région concentre 9 % des surfaces de locaux autorisées en France sur ce trimestre. Parmi les surfaces de plancher autorisées ce trimestre, 45,5 % concernent des locaux agricoles, 10,6 % des entrepôts.

Au 3^{ème} trimestre 2015, 590,5 milliers de m² de locaux ont été commencés dans la région (10,2 % des surfaces de locaux commencées en France). Sur 12 mois, on compte 2 276 milliers de m² de locaux construits dans la région (9,7 % 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. Sur 12 mois, la région se démarque par sa forte contribution aux surfaces nationales de locaux créés pour l'agriculture (17,5 %).

Evolution des surfaces locaux autorisées



Evolution des surfaces de locaux commencés



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

Nota : Les chiffres du 2^{ème} trimestre 2010 intègrent un rattrapage de collecte depuis le 1^{er} 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^{er} 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

Un nombre de PTZ et des montants accordés en forte hausse sur la région

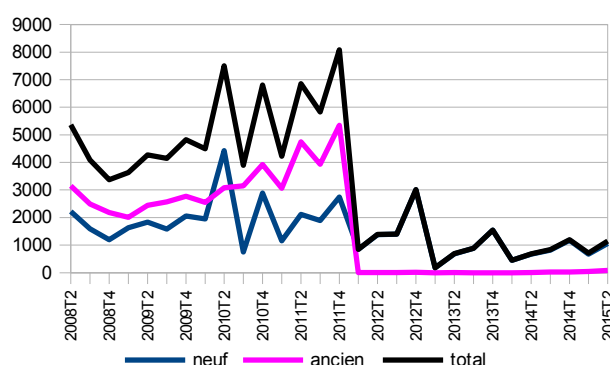
Au 2^{ème} trimestre 2015, 1 149 PTZ ont été accordés, un niveau en hausse de 69,2 % comparé à celui observé au 2^{ème} trimestre 2014, et qui constitue le meilleur 2^{ème} trimestre depuis 2012. Sur 12 mois, on compte 3 897 PTZ délivrés, soit un bond de 9,6 % en année glissante. L'essentiel de cette augmentation s'explique par les prêts accordés dans le neuf, la nouvelle extension des prêts à taux zéro sur l'ancien, effective depuis le 1er janvier, jouant un rôle mineur dans cette évolution.

Le **montant moyen des PTZ** accordés au 2^{ème} trimestre 2015 est de 31 395 €, c'est 10,5 % de plus qu'au 2^{ème} trimestre 2014, mais cela reste inférieur de près de 17 % à la

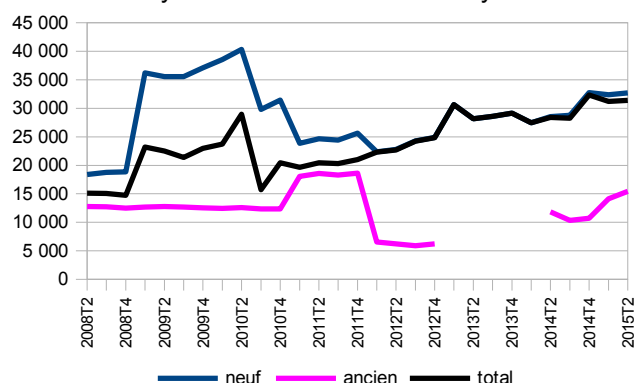
moyenne observée sur la France métropolitaine. Ce différentiel entre la région et la France métropolitaine s'est fortement réduit suite aux modifications dans les conditions d'attribution mises en place au 1^{er} octobre 2014.

Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro est de 173 641 euros en Pays de la Loire au 2^{ème} trimestre 2015, en hausse de 1,2 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2014, alors que ce montant stagne en France métropolitaine. La part de l'investissement couverte par cette aide est de 18,1 % sur la région, celle-ci a gagné 2 points depuis les changements des conditions d'attribution des aides au 1^{er} octobre 2014, et 5 points depuis 2011.

Nombre de PTZ accordés en Pays-de-la-Loire



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



Source SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

Un nombre d'éco-PTZ en baisse de 6,9 % au 2^{ème} trimestre 2015 sur la région, des montants accordés stables

Au 2^{ème} trimestre 2015, le **nombre d'éco-PTZ** délivrés dans la région est de 814, en baisse de 6,9 % sur un an, baisse bien moindre qu'au niveau national (-38 %).

Sur les 12 derniers mois, 2 727 éco-PTZ ont été accordés, soit 12 % des prêts accordés en France. Ce cumul est en baisse de 14,6 % au niveau régional et de 27,6 % au plan national sur un an. Cette chute observée depuis fin 2014 peut avoir plusieurs explications :

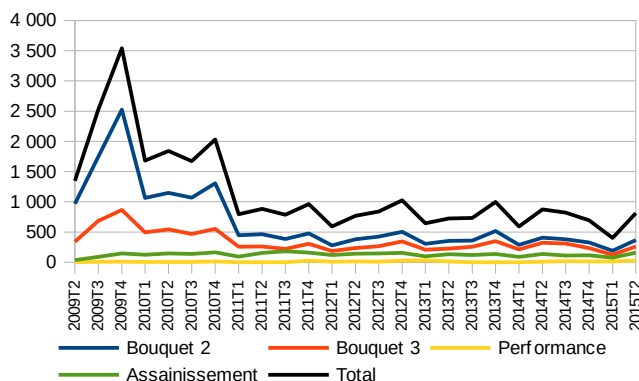
- l'arrivée à échéance des conventions des banques pour pouvoir distribuer les éco-PTZ fin 2014 qui a ont du être resignées ;
- l'échéance de fin 2015, date officielle de fin des éco-PTZ, ouvre une période d'incertitude pour les banques qui peuvent

être tentées de placer par anticipation leurs propres produits, bien que ce dispositif doit être prolongé ;

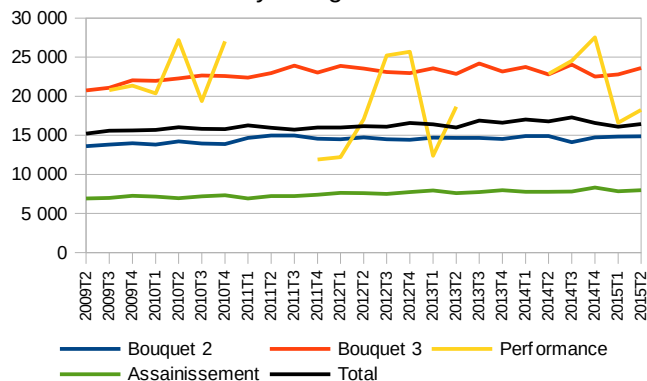
- le transfert depuis le 1er janvier 2015 de la responsabilité d'attester l'éligibilité des travaux de rénovation aux entreprises, si elle vise une simplification de la procédure a pu engendrer un délai de mise en route.

Le **montant moyen des éco-prêts** accordés dans la région s'établit à 16 441 euros au 2^{ème} trimestre 2015 (+2,1 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2014). Sur les 12 derniers mois, le montant moyen de l'éco prêt accordé est de 16 682 euros. En baisse de 0,7 % par rapport aux 12 mois précédents, ce montant couvre en moyenne 86,6 % des travaux, soit une baisse de 0,6 point par rapport aux 12 mois précédents.

Evolution du nombre d'éco-PTZ accordés



Montant moyen régional des éco-PTZ



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 < à 30 000€.

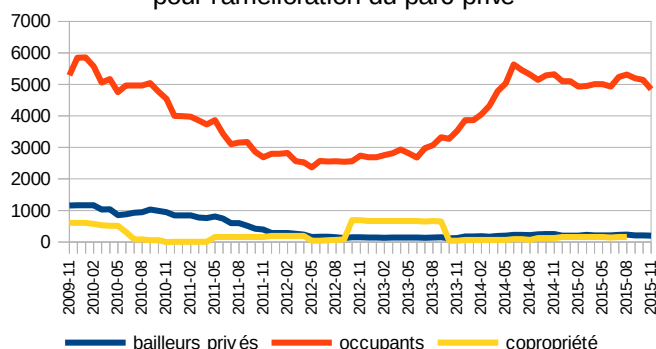
Amélioration du parc privé : une baisse de 9,5 % de logements aidés et de 18,9 % des dotations sur un an

De décembre 2014 à novembre 2015, 205 logements de propriétaires bailleurs, 4 845 logements de propriétaires occupants et 112 logements en copropriété ont bénéficié d'une aide Anah, soit un total de 5 162 logements aidés, dont deux tiers via le programme « Habiter mieux ». En cumul annuel, le nombre de logements aidés est en baisse de 9,5 %. Sur 12 mois, la région concentre 7,1 % des logements français aidés : 4,4 % des propriétaires bailleurs, 8,4 % des propriétaires occupants et 1,0 % des copropriétés. Pour l'année 2015, l'objectif était de financer la rénovation de 4 355 logements en Pays de la Loire. Cette cible incluait 4 130 propriétaires occupants, 225 bailleurs privés.

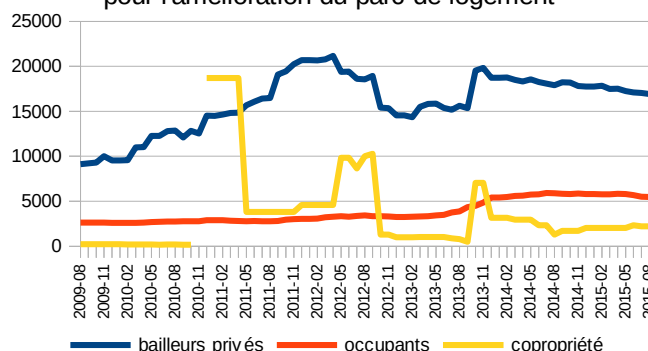
De décembre 2014 à novembre 2015, le montant moyen des aides Anah attribuées aux bailleurs privés est de 16 485 € par logement (30 % des travaux engagés). Ce montant est de 5 239 € pour les propriétaires occupants (32,4 % des travaux). Ces montants moyens, liés au coût des travaux, sont en repli de 7,5 % sur un an pour les bailleurs privés et de 10,7 % pour les propriétaires occupants.

Sur les 12 derniers mois, la consommation globale a été de 29,2 millions d'euros (-18,9 % sur un an), 87 % des aides ont été allouées à des propriétaires occupants. Pour 2015, la dotation financière allouée pour la rénovation du parc privé était de 32,17 millions d'€ (hors programme habiter mieux), dont 30,17 dédiés aux travaux (25,6 pour les propriétaires occupants et 4,3 pour les bailleurs privés).

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 : le nombre de logements sociaux financés quasi stable en année glissante, pour une dotation financière globale en hausse de 9,6 %

De novembre 2014 à octobre 2015, 6 129 nouveaux **logements sociaux** ont été financés dans la région, contre 6 184 sur les 12 mois précédent (-0,9 %). Sur 12 mois, la région concentre 5,2 % des logements financés en France (-0,9 point sur un an).

Parmi ces aides, 27,7 % concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes. 49 % des aides sont des prêts locatifs à usage social (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 23,3 % restants sont des prêts locatifs sociaux (PLS) qui correspondent à des niveaux de ressources et loyers supérieurs au PLUS (130 %).

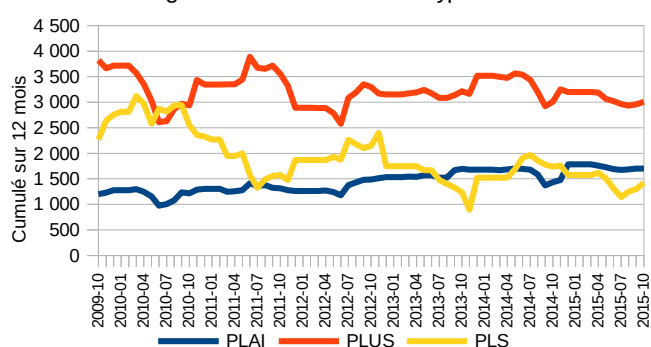
Pour l'année 2015, les objectifs fixés à la région des Pays de la Loire sont de financer 6 630 logements sociaux : 1 757

PLAI, 3 318 PLUS et 1 555 PLS.

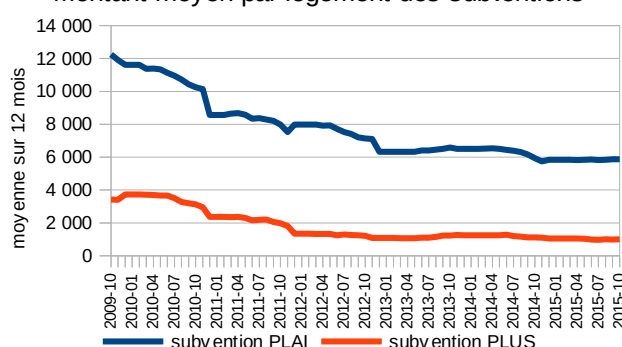
Les financements d'un logement social donnent lieu à une aide directe de l'État (subvention pour PLAI et PLUS ou prêt pour PLS) accompagnée d'autres aides indirectes plus conséquentes : TVA réduite (5,5 %), exonération de taxes foncières, taux d'intérêt préférentiels de la CDC et aide personnalisée au logement (APL) pour le ménage entrant. Pour 2015, la dotation financière prévisionnelle pour la réalisation de logements sociaux en région est de 9,64 millions d'euros en aides directes.

De novembre 2014 à octobre 2015, le **montant des aides directes** est de 13,02 millions d'euros (+9,6 % en un an). Le montant moyen de subvention est de 5 881 € pour un PLAI (-1,1 % en un an) et 1006 € pour un PLUS (-9,6 %).

Nombre de logements aidés selon le type de financement



Montant moyen par logement des subventions



Source : Sisal-Gallion / DREAL Pays de la Loire

Le financement du logement

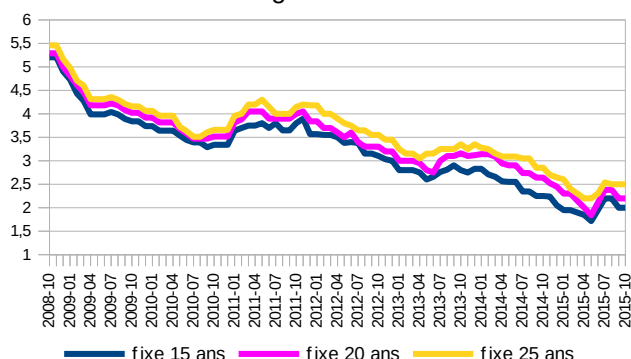
Après leur chute, les taux d'intérêt repartent à la hausse

En octobre 2015, les **taux d'intérêt fixes médians** pratiqués en région nantaise sont de 2 % pour les prêts immobiliers sur 15 ans, 2,2 % pour une durée de 20 ans et 2,5 % sur 25 ans. La baisse des taux d'intérêt s'est interrompue entre mai et juillet, ils baissent à nouveau depuis, cette baisse étant toutefois très légère pour les taux à 25 ans. Sur un an, on observe ainsi toujours un recul des taux de respectivement 0,25, 0,44, 0,35 point pour les prêts sur 15, 20 et 25 ans. Hors frais d'assurance, un prêt de 150 000 € sur 20 ans induit une mensualité de 773 € en novembre 2015. Avec les taux pratiqués 1 an plus tôt, cette mensualité aurait été de 805 €, soit 32 € (4,1 %) de plus.

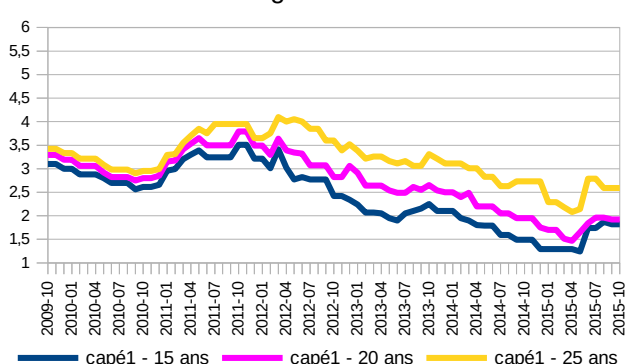
En octobre 2015, le **taux d'intérêt médian en variable capé 1** (qui ne peut augmenter ou baisser de plus de 1 point)

est de 1,82 % sur 15 ans, 1,92 % sur 20 ans et 2,59 % sur 25 ans en région nantaise. La baisse des taux s'était interrompue au printemps, mais ils baissent à nouveau, ou se stabilisent depuis juillet/août. Sur un an, les taux à 15 ans ont augmenté de 0,33 points, les taux sur 20 et 25 ans restent en baisse de 0,03 et 0,14 points. Depuis mars 2012, on observait une dispersion des taux selon la durée du prêt plus importante pour les taux capés que pour les taux fixes. L'écart de taux entre les prêts fixe à 15 et 25 ans tant à se rapprocher depuis quelques mois de celui pour les taux capés. Pour un prêt de 150 000 € avec une mensualité de 773 €, le taux fixe engendre une durée de 20 ans. Pour un taux variable capé 1, cette durée se situera entre 17 ans et 7 mois et 21 ans 11 mois selon l'évolution future des taux d'intérêts.

Evolution des taux d'intérêt fixes médians en région nantaise



Evolution des taux d'intérêt révisables capés1 médians en région nantaise



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

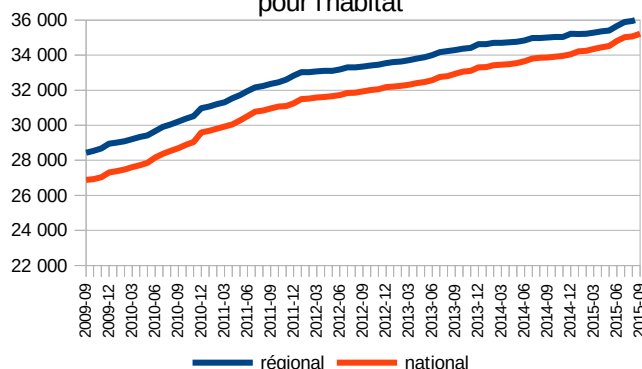
L'endettement des ménages : le rythme de progression du poids de l'endettement lié à l'habitat est de 1,8 % sur un an, la part de l'encours de crédits contractés pour l'habitat en hausse à 60,8 %

Le poids des **encours de crédit destinés à l'habitat** en Pays de la Loire est de 56 milliards d'euros en septembre 2015. Rapporté au nombre de ménages, l'endettement est de 36 100 € dans la région contre 35 200 € au niveau national. L'écart de 2,5 % s'explique par le dynamisme démographique de la région qui engendre des besoins de logements et investissements, mais il s'est réduit de 1,5 point en deux ans. La progression des encours de crédit pour l'habitat ralentit à 1,8 % sur un an contre 6 à 7 % en 2010 et 2011.

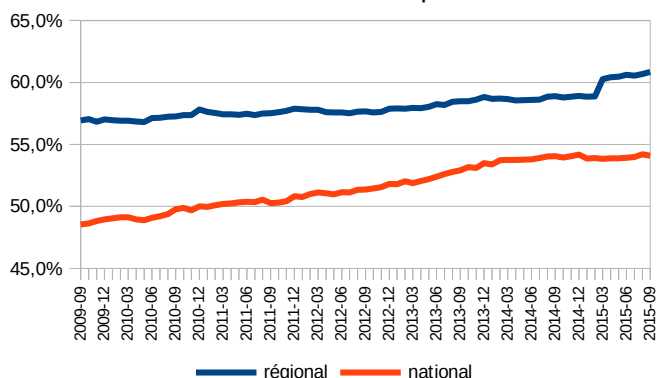
En septembre 2015, la part des encours de crédit destinés à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 60,8 % en Pays de la Loire. Cette part est en forte hausse sur un an (+2 points) après une hausse de 2 points en 5 ans.

La part des encours de crédit pour l'habitat est beaucoup plus importante dans la région que sur le reste du territoire national où elle s'établit à 54,1 %. L'écart entre la région et la France métropolitaine tendait néanmoins à se réduire ces dernières années, est repassé au-dessus de 6 points depuis mars (6,8 en septembre).

Montant moyen par ménage 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 : la plus faible progression depuis 2010 pour l'indicateur de référence des loyers, stabilité de l'indice des loyers commerciaux

Au **3^{ème} trimestre 2015**, l'indicateur de référence des loyers s'établit à **125,26 points** soit une quasi stabilité sur un an (+ 0,02 %), et la plus faible progression enregistrée depuis 2010. Par rapport au 2^{ème} trimestre 2015, l'indice est stable.

Cet indice se substitue depuis le 1^{er} 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.

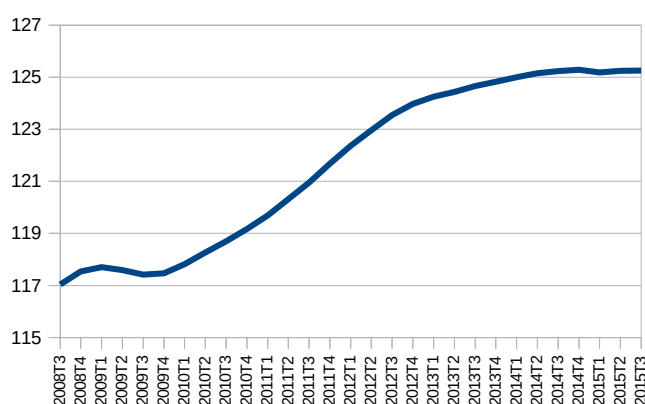
Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Au **3^{ème} trimestre 2015** l'indice des loyers commerciaux s'établit à **108,38 points**. Cet indice est stable depuis maintenant 9 trimestres. Il faut remonter à 2009 pour trouver un repli marqué de l'indice (2 points sur l'année).

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.

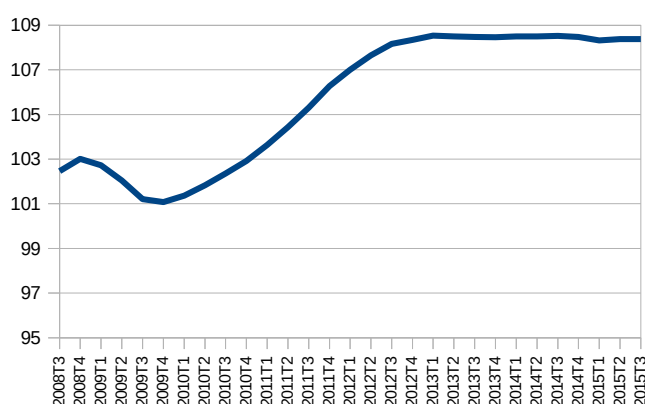
Il est calculé à partir de 3 indices : l'indice des prix à la consommation hors tabac et loyers pour 50 % - l'indice du coût de la construction pour 25 % - l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur pour 25 %.

Indice de référence des loyers



Source : INSEE - MEDDE / DREAL Pays de la Loire
(base 100 au 4^{ème} trimestre 1998)

Indice des loyers commerciaux



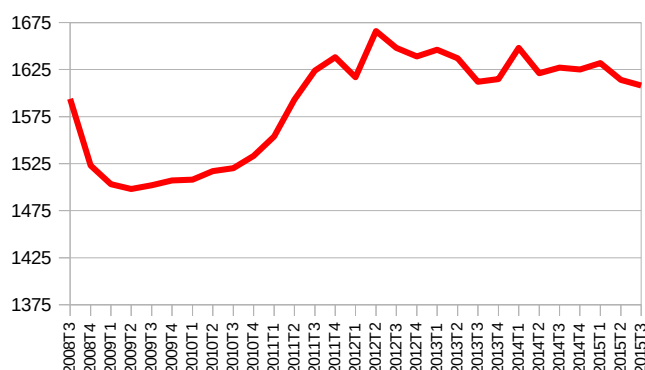
Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire
(base 100 au 1^{er} trimestre 2008)

Les indices nationaux de prix : l'indice du coût de la construction en baisse de 1,2 % sur un an, l'indice des travaux d'entretien-amélioration progresse de 0,3 point sur un an

L'indice du coût de la construction s'établit à **1 608 points** au **3^{ème} trimestre 2015**, ce qui représente une baisse de 0,37 % par rapport au trimestre précédent et une baisse de 1,17 % sur un an.

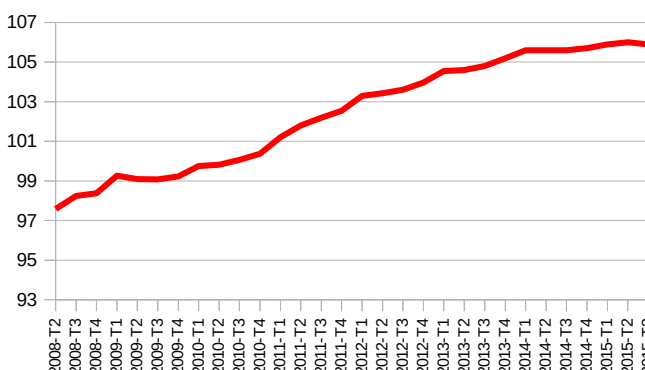
L'indice des prix des travaux d'entretien - amélioration est de 105,9 points au **3^{ème} trimestre 2015**, une valeur en baisse de 0,1 % par rapport au trimestre précédent. En rythme annuel, la progression de l'indice s'établit à 0,3 %.

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



Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire
(base 100 au 4^{ème} 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)

Données de cadrage

	dernière observation			évolution	
	période	valeur	contribution nationale	M / M-12 ou T /T-4	12 mois
Démographie des entreprises					
- création entreprises de construction	2015T3	486	3,5%	-25,5%	-16,7%
- création entreprises d'activité immobilière	2015T3	204	5,3%	51,1%	2,4%
- cessation entreprises de construction	2015T3	149	4,7%	-13,4%	-1,0%
- cessation entreprises d'activité immobilière	2015T3	50	11,8%	127,3%	42,0%
Emploi					
- emplois salariés, secteur de la construction	fin T2 2015	87 577	6,3%	-4,1%	
- emplois salariés, secteur de l'activité immobilière	fin T2 2015	9 472	4,0%	-1,8%	
- travail temporaire ETP dans la construction	2015T3	7 817	7,6%	0,4%	
- travail temporaire ETP dans l'activité immobilière	2015T3	170	7,1%	33,2%	
- demandeurs d'emploi, métiers de la construction	fin T3 2015	27 897	8,8%	4,7%	
- demandeurs d'emploi, métiers de l'activité immobilière	fin T3 2015	1 260	0,4%	0,5%	
Activité					
- production de granulats (en milliers de tonnes)	2015T3	7 220	9,6%	-14,7%	-13,0%
- production de béton prêt à l'emploi (en milliers de m3)	2015T3	583	6,7%	-10,8%	-10,7%
- mise en vente de logements collectifs	2015T2	1 291	5,1%	11,8%	14,2%
- ventes de logements collectifs	2015T3	1 307	6,3%	27,0%	28,2%
- nombre de logements autorisés	nov. 14 / oct. 15	22 500	6,1%		-1,8%
- nombre de logements commencés	nov. 14 / oct. 15	22 000	6,3%		0,9%
- surface de locaux autorisés (en millier de m²)	2015T3	832,7	9,0%	-1,3%	1,6%
- surface de locaux commencés (en millier de m²)	2015T3	590,5	10,2%		
Les aides à la construction ou rénovation de logements					
- nombre de PTZ	2015T2	1 149	7,4%	69,2%	9,6%
- nombre d'éco-PTZ	2015T2	814	15,3%	-6,9%	-14,6%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	dec. 14 / nov. 15	5 162	7,1%		-9,5%
- nombre de financement de logements sociaux	nov. 14 / oct. 15	6 129	5,2%		-0,9%
Le financement du logement					
- taux d'intérêt fixe sur 20 ans	juil.-15	2,20%		-0,44 pt	
- encours de crédit pour l'habitat (en millions d'euros)	sept.-15	56 155	5,8%	3,1%	
Indices de prix nationaux				T/T-1	T/T-4
- indice de référence des loyers	2015T3	125,26		0,0%	0,0%
- indice des loyers commerciaux	2015T3	108,38		0,0%	-0,1%
- indice du coût de la construction	2015T3	1 608		-0,4%	-1,2%
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2015T3	105,9		-0,1%	0,3%

En savoir plus

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 : **mars 2015**

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

Rédaction et mise en forme :
Maëli THEULIERE
maeli.theuliere@developpement-durable.gouv.fr

Directrice de publication :
Annick Bonneville

ISSN : 2109-0025