

## printemps 2013 : activité et emploi toujours en berne ... malgré des taux d'intérêt toujours plus bas

service  
connaissance  
des territoires  
et évaluation

Juin 2013

Fin mars 2013, on observe une stabilité des créations d'entreprises dans le secteur de la construction sur 12 mois, mais un repli de 10 % dans le secteur des activités immobilières.

La dégradation du marché du travail ne cesse de s'accroître. Fin mars 2013, les demandeurs d'emploi dans les métiers de la construction ont progressé de 14,6 % sur un an et ceux des activités immobilières de 15,9 %.

L'extraction de granulats résiste : -2,8 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 comparé au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Le marché du béton prêt à l'emploi est moins bien orienté avec un repli trimestriel de 5,5 %.

Les mises en chantier de logements sont touchées de plein fouet par la crise avec un repli annuel de 19 % des constructions et même une chute de 29 % dans le collectif. Les chiffres de février à avril 2013 sont moins alarmistes avec une reprise de 7 % comparée à la même période 2012, laissant espérer une accalmie. Les autorisations accusant un recul de 10 % sur un an et de 15 % sur 3 mois sont néanmoins de mauvaise augure. De même, la commercialisation de logements neufs traverse une période délicate avec un repli annuel de 15 % des mises en vente dans le collectif et de 25 % des ventes. Fin mars 2012, l'encours de logements proposés à la vente atteint ainsi un record dans le collectif avec un stock de plus de 6 000 appartements (+36 % en un an).

Le nombre de prêt à taux zéro délivrés en 2012 a été divisé par 4 comparé à 2011 en lien avec la réforme excluant les logements anciens et rétablissant des conditions de ressources. On note cependant un rebond au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 par anticipation de conditions 2013 encore moins avantageuses. Sur les 12 derniers mois, le nombre de logements aidés pour une amélioration de l'habitat a progressé de 41,5 %, les nouveaux logements sociaux financés ont augmenté de 6 %.

Les taux d'intérêt poursuivent leur baisse et pulvérisent les planchers historiques de 2010. En mai 2013, les taux fixes enregistrent un nouveau repli annuel d'environ 0,7 à 0,8 point selon la durée du prêt. Pour un prêt de 150 000 € sur 20 ans, le montant de la mensualité a ainsi baissé de 6 % en 1 an !

### Appareil productif

#### Démographie des entreprises : stabilité des créations annuelles dans le secteur de la construction ; baisse de plus de 10 % dans le secteur de l'activité immobilière

D'avril 2012 à mars 2013, 3 193 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction, ce chiffre est stable (+0,6 %) sur un an. Pour le seul 1<sup>er</sup> trimestre 2013 on compte 926 créations, en repli de 4,4 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Ce recul trimestriel émane des créations d'auto-entreprises qui se contractent de 18 %, les autres créations progressant de 12 %.

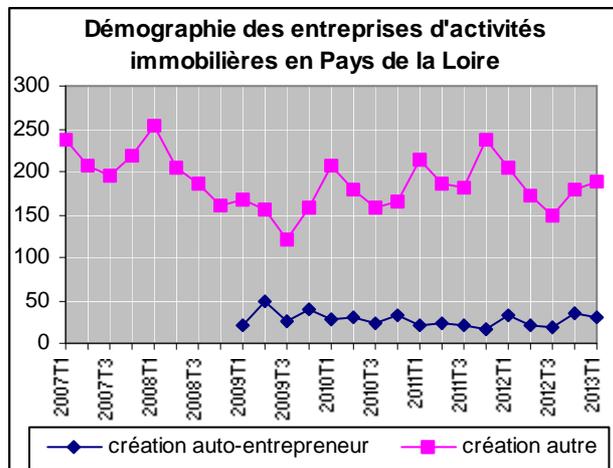
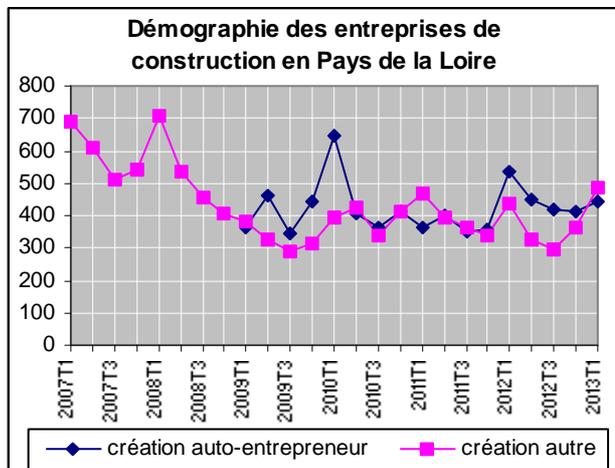
Sur les 12 derniers mois, 53,9 % des créations du secteur concernent une auto-entreprise, 2,5 points de plus que France entière.

Sur 12 mois, la région des Pays de la Loire concentre 3,9 % des créations nationales d'entreprises du secteur de la construction.

D'avril 2012 à mars 2013, 792 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, ce chiffre est en baisse de 12,4 % en année glissante. Pour le seul 1<sup>er</sup> trimestre 2013, la situation est également mal orientée avec un recul de 7,2 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

Sur 12 mois, 13,3 % des créations ont pour origine une auto-entreprise. Cette part est en forte progression sur un an et se rapproche à 1,2 point du niveau national (14,5 %).

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, tant pour les métiers de la construction (+14,6 % sur un an), que pour les métiers de l'activité immobilière (+15,9 % sur un an)

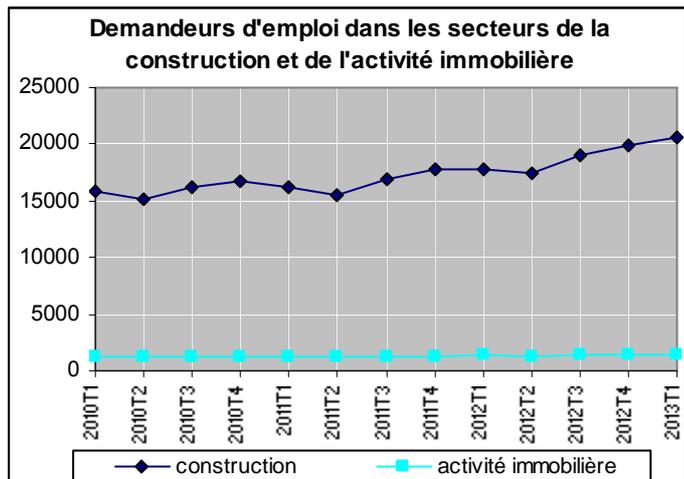
A la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2013, Pôle Emploi a recensé en Pays de la Loire 20 542 demandeurs d'emploi ayant travaillé antérieurement dans le secteur de la construction (recouvrant des métiers différents : maçons, architectes, mais aussi employés administratifs ...). En glissement annuel, la progression est très marquée et s'établit à +15,2 %. Ce trimestre, le secteur de la construction concentre ainsi 7,8 % des demandeurs d'emploi de la région.

Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 1 446 demandeurs d'emploi à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Ce chiffre est en hausse de 9,3 % sur un an. Le secteur de l'activité immobilière pèse pour 0,5 % de la demande d'emploi régionale.

Le nombre de demandeurs d'emplois dans les métiers de la construction (23 614 personnes fin mars 2013 soit 9,0 % des demandeurs) est en progression de 14,6 % sur un an. Cette détérioration confirme les mauvais chiffres observés depuis plus d'un an 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 6 444 demandeurs (+16,0 % sur un an), les métiers du second œuvre 12 358 demandeurs (+14,0 %) et les autres métiers de la construction 4 812 demandeurs (+14,2 %).

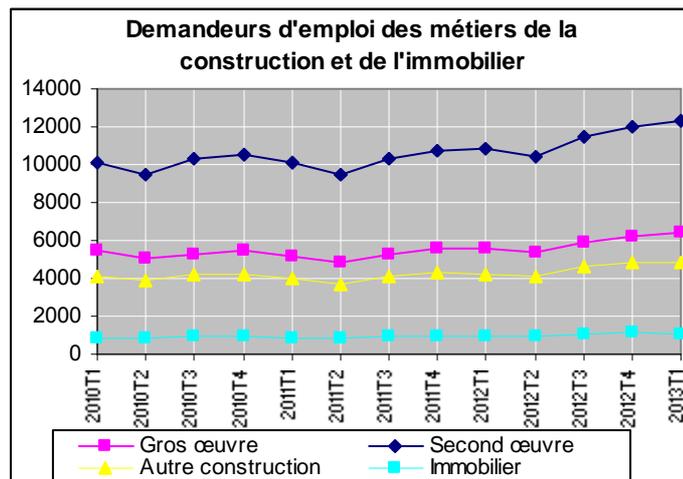
Les métiers de l'immobilier connaissent également une dégradation de l'emploi : 1 105 demandeurs d'emploi fin mars 2013, soit une progression de 15,9 % sur un an.



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



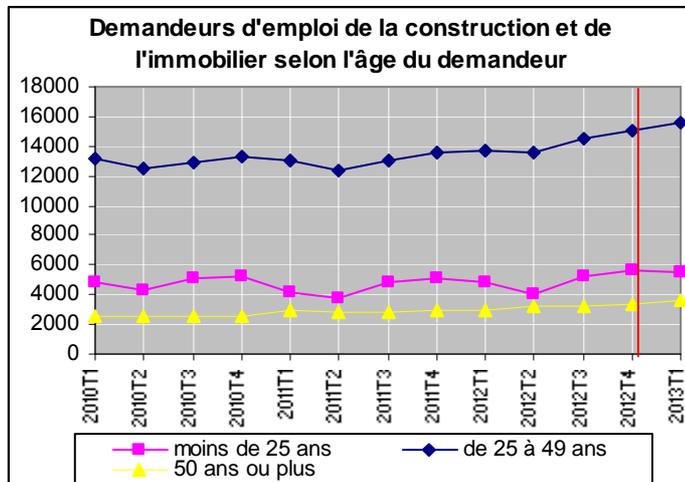
Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire

### Le marché du travail se dégrade plus fortement pour les plus de 50 ans ; par ailleurs, les demandeurs privés d'emploi depuis 12 à 23 mois voient leur part progresser au cours des 12 derniers mois

A la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2013, parmi les demandeurs d'emploi pour un métier de la construction ou de l'immobilier, près du quart (22,5 %) concerne des jeunes de moins de 25 ans. 14,4 % des demandeurs d'emploi sont âgés de 50 ans ou plus et la majorité (63,1 %) ont un âge compris entre 25 et 49 ans. Sur un an, le nombre des demandeurs de 50 ans et + progresse plus fortement (18,2 %). La dégradation est dans la moyenne pour les moins de 25 ans (+15,4 %), comme pour les 25-49 ans (+13,6 %) (évolution intégrant le changement de série).

A la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2013, 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. 19,1 % sont demandeurs depuis 12 à 23 mois et 15,7 % effectuent des recherches depuis 24 mois et plus.

En un an, la part des demandeurs de moins de 12 mois a progressé de 12,4 % et celle des demandeurs de longue période de 14,9 %. La part des demandeurs de 12 à 23 mois connaît en revanche une hausse plus élevée (+22,6 %).

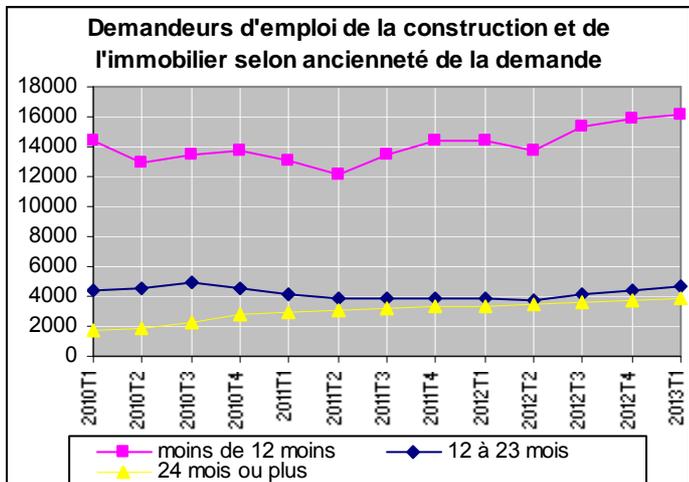


Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire

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

Depuis janvier 2013 les statistiques par âge sont établies selon l'âge en fin de mois et non plus l'âge au 31 décembre ce qui peut impacter sensiblement les séries



Source : DIRECCTE Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire

## Activité

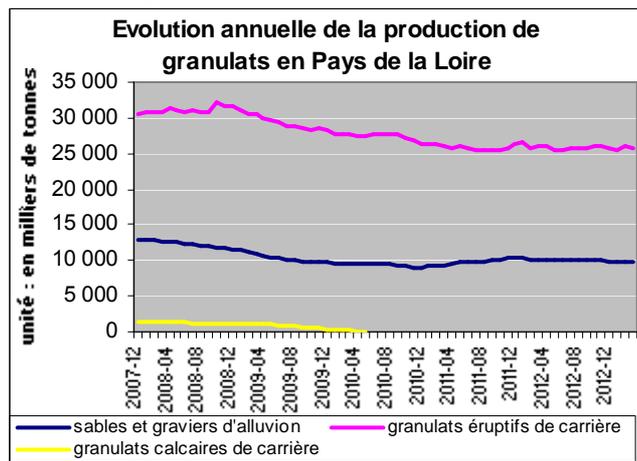
### Production de matériaux de construction : une extraction de granulats en léger repli mais toujours plus de 10 % de la production nationale, un repli de 6 % de la production de béton prêt à l'emploi

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, 7 970 milliers de tonnes de granulats ont été extraits en Pays de la Loire, en léger repli de 2,8 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

Sur 12 mois, 35 420 milliers de tonnes ont été produits dans la région : 25 660 milliers de tonnes de granulats éruptifs de carrière et 9 760 milliers de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Ce volume des extractions est en recul de 2,1 %, pour une baisse de 3,3 % au niveau national.

Sur les 12 derniers mois, la contribution de la région à la production nationale de granulats est de 10,6 %. La part annuelle est de 25,4 % pour les granulats éruptifs de carrière et de 7,1 % pour les sables et graviers d'alluvion.

Le volume de granulats calcaires de carrière est minime.

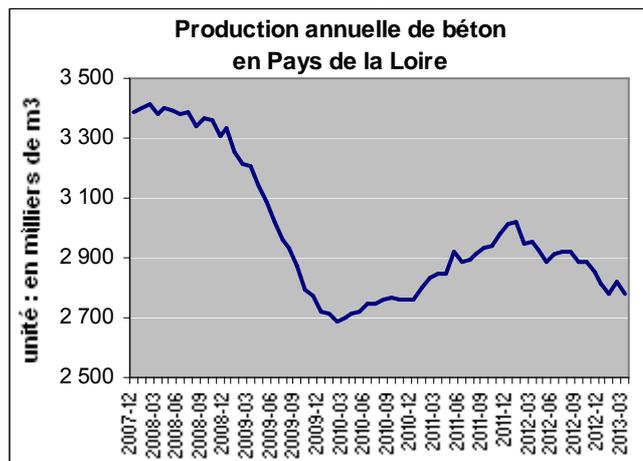


Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire  
Données estimées en mars 2013 pour les sables et graviers d'alluvion

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, 645 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 1<sup>er</sup> trimestre 2012, on note un recul marqué de 5,5 % au niveau régional, qui est légèrement inférieur à celui observé au plan national (-9,1 %).

D'avril 2012 à mars 2013, ce sont 2 779 milliers de m<sup>3</sup> de béton qui ont été fabriqués. Ce volume représente une évolution orientée à la baisse de 6,0 % en année glissante malgré un été 2012 dynamique.

Au cours des 12 derniers mois, la région a concentré 7,3 % de la production nationale de béton prêt à l'emploi, un niveau relativement stable depuis plusieurs années.



Source : UNICEM / DREAL des Pays de la Loire

### Commercialisation des logements neufs : record de l'encours de logements collectifs proposés à la vente et baisse du prix des appartements de 7 % en un an

On enregistre 230 mises en vente dans l'individuel au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Sur douze mois, 888 maisons ont été mises en vente, soit une hausse de 24 % en année glissante. Cette hausse tranche avec le recul national de 4 %.

Dans l'individuel, les réservations affichent une contraction de 13 % sur un an avec seulement 573 ventes. Ce recul se situe dans la moyenne des baisses observées sur la France (-14 %).

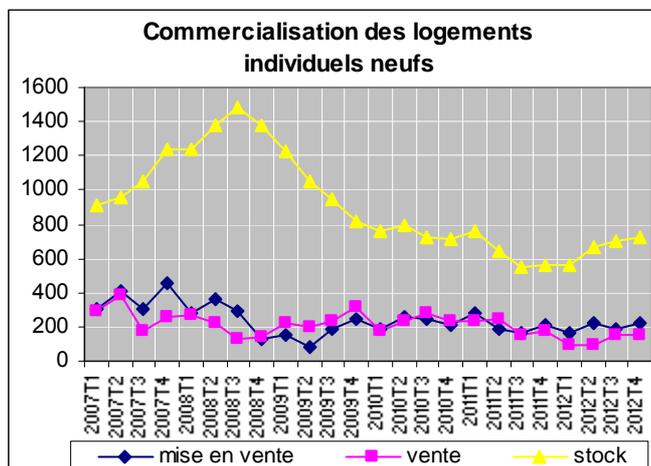
L'encours est de 794 maisons fin mars 2013, en hausse de 42 % sur un an contre +17 % au plan national.

En attendant les effets du dispositif Duflot qui succède au Scellier, l'investissement locatif représente 53 % des ventes ce trimestre, en repli comparé aux 60 % observés en 2012.

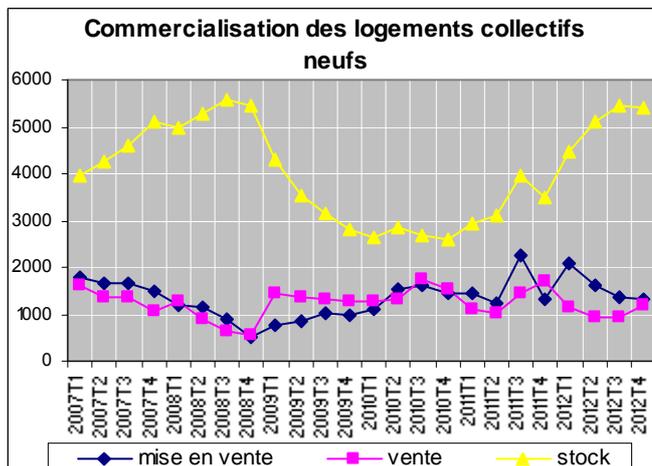
La région enregistre 1 393 mises en vente dans le collectif ce trimestre, un repli de 33 % comparé au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 qui avait été exceptionnel. Au plan national, la dégradation est de 23 %. Sur 12 mois, le nombre de mises en vente est en repli de 15 % avec 5 836 logements et proche de la contraction nationale de 14 %.

On compte 860 ventes ce trimestre, le plus bas niveau depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, soit un repli de 24 % comparé au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Sur 12 mois, 3 921 ventes ont été réalisées, un recul de 25 % qui est plus marqué que la tendance nationale (-15 %).

L'encours atteint un record à 6 032 appartements fin mars 2013 : + 36 % en un an, contre +18 % au plan national.



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

**Construction de logements : de mai 2012 à avril 2013 les mises en chantier affichent un recul annuel de 19 % ... de février à avril 2013, les mises en chantier progressent de 7 % comparé à la même période 2012**

De février à avril 2013, 6 487 logements ont été autorisés. Comparé à la même période 2012, il s'agit d'un repli de 15 % (-28 % pour le collectif et +2 % pour l'individuel) contre une progression nationale de 4 %.

Sur 12 mois, on enregistre ainsi 30 135 autorisations, un chiffre en repli de 10,4 % sur un an qui est plus marqué que le recul national de 5,6 %.

La région concentre 6,0 % des autorisations de logements délivrées en France entre mai et avril 2013.

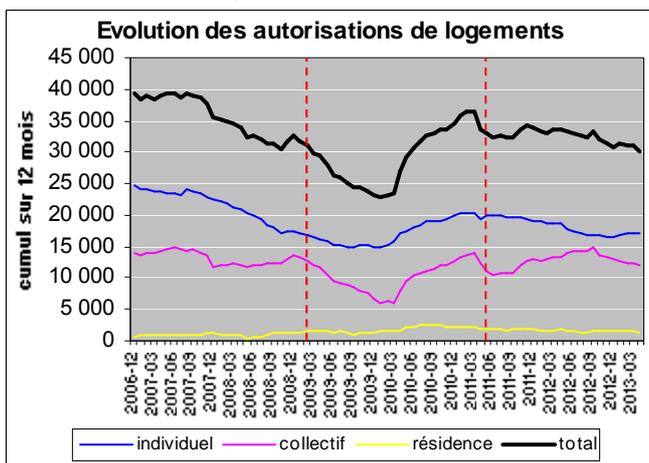
Les autorisations des 12 derniers mois se déclinent en 56 % de logements individuels, 40 % de logements collectifs et 4 % de logements en résidence.

On dénombre 6 001 logements mis en chantier entre février et avril 2013. Comparé à février-avril 2012, il s'agit d'un rebond de 7 %, après une baisse continue de 14 mois. Au plan national la baisse est de 1 % sur cette période.

En cumul annuel, les mises en chantier reculent de 19 % pour s'établir à 23 395 logements avec un repli de 14 % pour l'individuel et de 29 % pour le collectif.

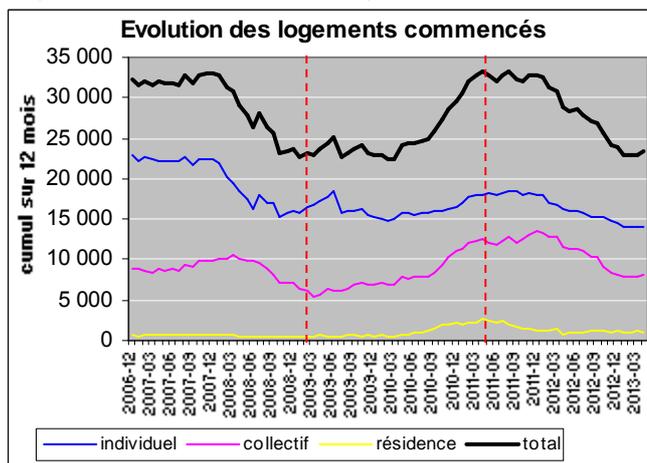
La région concentre 6,9 % des logements commencés en France entre mai 2012 et avril 2013.

Parmi les mises en chantier des 12 derniers mois, on comptabilise 60 % de logements individuels, 35 % de logements collectifs et 5 % de logements en résidence.



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.



Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

**Construction de locaux : depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012 le passage de la SHON à la surface de plancher empêche une analyse en évolution. Le poids de la région dans l'activité nationale est de 8,7 % de février à avril 2013**

On dénombre 715,8 milliers de m<sup>2</sup> de locaux autorisés dans la région entre février et avril 2013. La région concentre ainsi 7,4 % 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.

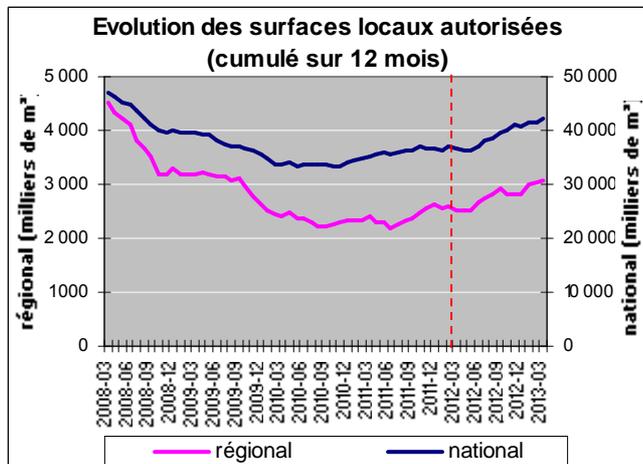
Parmi les surfaces de plancher autorisées ce trimestre, 42 % concernent des locaux agricoles, 13 % des entrepôts, 11 % des locaux de commerce, 10 % des locaux de service public et 10 % de bâtiments industriels.

De février à avril 2013, 586,1 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, 21 % concernent des bâtiments agricoles, 19 % des locaux de service public, 16 % des bureaux, 13 % des bâtiments industriels et 13 % des locaux de commerce.

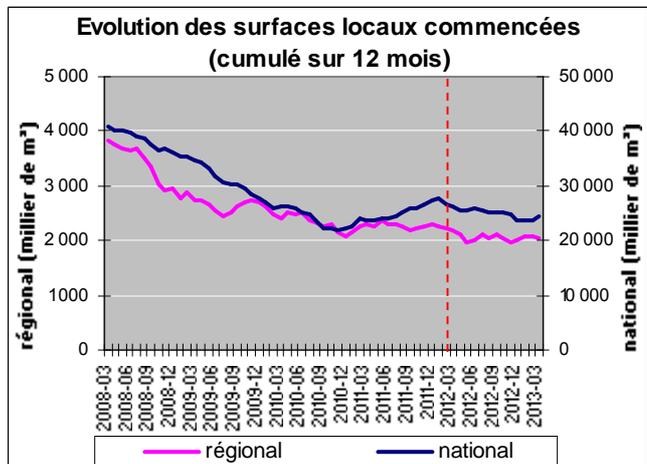
Ce trimestre, la région se démarque par une contribution forte aux surfaces de locaux créées nationalement pour les bureaux (11,4 %).



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.



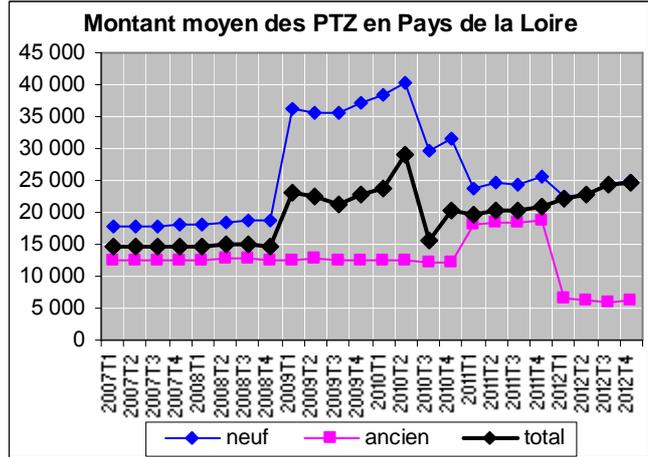
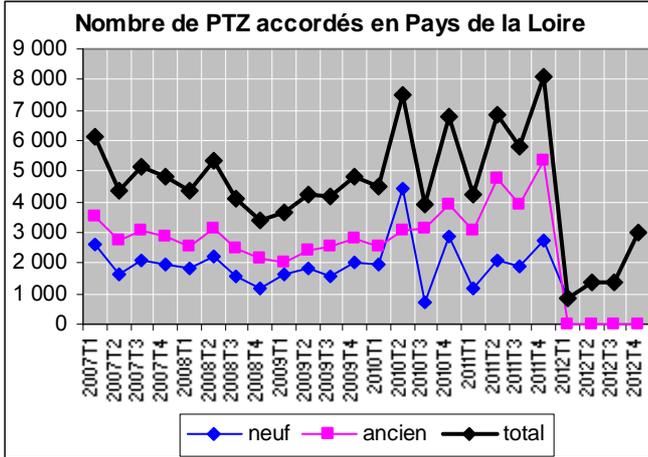
Source : Sit@del2 / DREAL Pays de la Loire

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

## Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+) : par anticipation d'un dispositif PTZ+ 2013 moins favorable, rebond des prêts accordés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, mais un niveau qui reste inférieur de 63 % au record du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, le nombre de PTZ+ accordés connaît un sursaut avec 3 010 prêts, plus de deux fois plus que le trimestre précédent, mais 63 % de moins qu'au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Ce rebond trouve son origine dans l'anticipation du dispositif 2013 qui impose des conditions de ressources plus strictes et des quotités plus faibles. La région concentre 8,9 % des prêts attribués en France ce trimestre, la 3<sup>ème</sup> place régionale pour le nombre de prêts accordés, mais la première place pour le taux de PTZ+ accordés par ménage (19,9 PTZ+ pour 10 000 ménages). Avec la nouvelle réglementation, les prêts ne financent dorénavant plus que les logements neufs (à l'exception de quelques ventes de logements sociaux à leur locataire).

Le montant moyen des PTZ+ pour les logements neufs est relativement stable entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 malgré la révision à la baisse des quotités servant au calcul des montants prêtés. Par ailleurs, la part des aides dans l'ancien étant dorénavant anecdotique, le montant total moyen des aides progresse à 24 827 € contre 20 983 € un an auparavant (+18 %). Ce montant est inférieur de 27 % au montant moyen national. Le montant du PTZ+ est de 39 565 € pour les acquisitions dans le neuf avec label BBC et 18 579 € sans label BBC. Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ ce trimestre est de 171 014 €, le taux de couverture du PTZ+ est par conséquent de 14,5 % pour la région.



Source SGFGAS - PTZ+ / DREAL Pays de la Loire

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

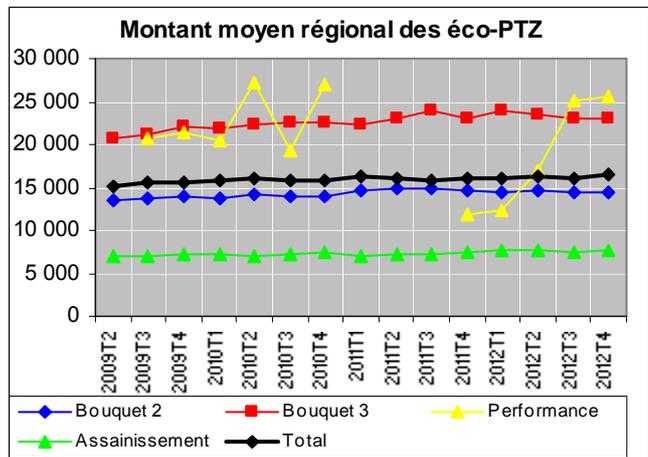
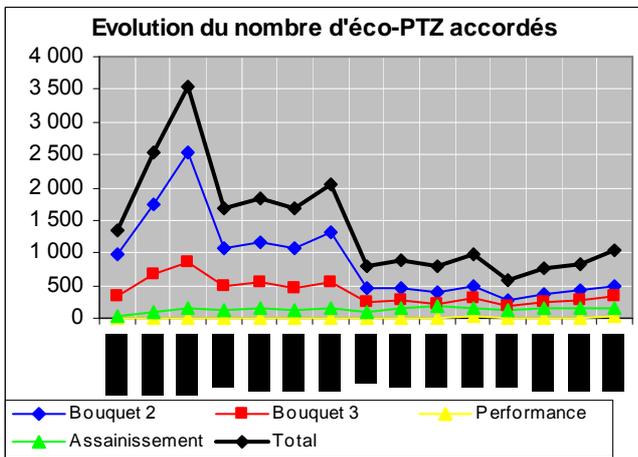
Nota :

Doublément 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

## Prêt écologique à Taux Zéro (éco-PTZ) : 1 024 éco-PTZ accordés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, soit 6 % de plus qu'au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 ... mais un repli annuel de 6 % en 2012

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, le nombre d'éco-PTZ délivrés dans la région est de 1 024 soit 10,1 % des prêts nationaux (10 117) accordés ce trimestre. Il s'agit du troisième trimestre de progression suite au niveau plancher observé au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. En Pays de la Loire, la hausse par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 est ainsi de 6,2 %. Sur les 12 derniers mois, 3 301 éco-PTZ ont été accordés, soit 9,7 % des prêts accordés en France, mais un repli annuel de 6 %. Ceci représente une résidence principale aidée sur 475 dans la région, contre 1 sur 794 pour la France entière, soit la deuxième place derrière la Bretagne. Depuis la création de l'éco-PTZ en avril 2009, on dénombre 21 291 prêts dans la région (1 résidence principale sur 73).

Le montant moyen des éco-prêts accordés dans la région est assez stable au fil du temps et s'établit à 16 582 € au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012. Sur douze mois, la moyenne est de 16 329 €, soit 4,5 % de moins que les 17 103 € 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 7 627 € pour un assainissement non collectif, à 23 374 € pour un bouquet avec 3 travaux, en passant par 14 548 € 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

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€.

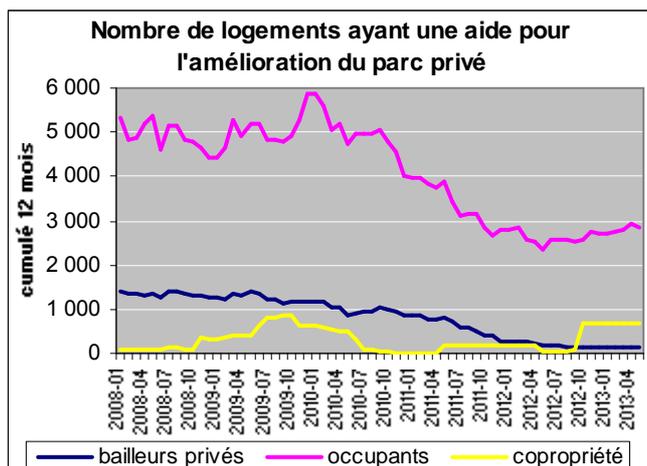
## Amélioration du parc privé : sur un an, 3 636 logements aidés pour un montant moyen de 3 492 €

De juin 2012 à mai 2013, 147 logements propriétaires bailleurs, 2 820 logements propriétaires occupants et 669 logements en copropriétés ont été financés, soit un total de 3 636 logements aidés.

Sur 12 mois, le nombre de logements aidés est en progrès de 41,5 % grâce à un important bond des copropriétés et une hausse de 22 % des propriétaires occupants.

Sur 12 mois, la région concentre 2,6 % des logements français aidés pour des propriétaires bailleurs, 8,0 % des propriétaires occupants et 3,6 % des copropriétés.

Pour l'année 2013, l'objectif est de financer la rénovation de 4 315 logements en Pays de la Loire. Cette cible inclut 3 715 propriétaires occupants, 450 bailleurs privés et 150 logements en co-propriété.

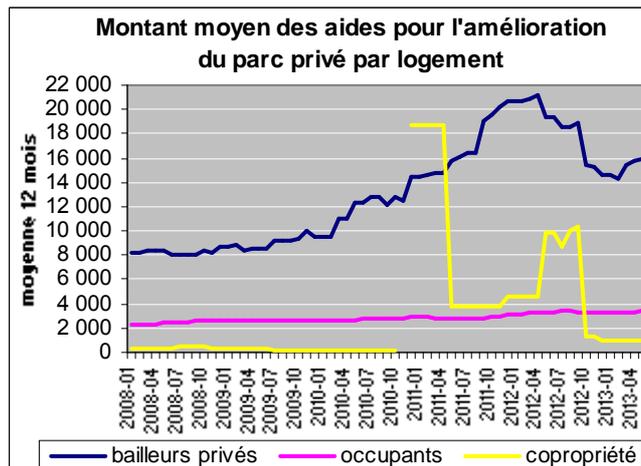


Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

De juin 2012 à mai 2013, le montant moyen des aides attribuées aux bailleurs privés est de 15 851 € par logement (33 % des travaux engagés). Ce montant est de 3 433 € (28 % des travaux) pour les propriétaires occupants et 1 025 € (33% des travaux) pour les copropriétés. Ces montants régionaux, qui sont liés au coût des travaux, sont en repli de 18 % sur un an pour les bailleurs privés et en hausse de 3 % pour les propriétaires occupants.

Sur les 12 derniers mois, la dotation globale a été de plus de 12,7 millions d'euros et 76 % des aides ont été alloués à des propriétaires occupants.

Pour l'année 2013, la dotation financière allouée pour la rénovation du parc privé est de 23,5 millions d'euros avec une cible de 60 % pour les propriétaires occupants.



Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

## Logement locatif social : 6 483 logements sociaux financés de mai 2012 à avril 2013, un nombre en hausse de 6 % sur un an, mais des montants d'aides directes pour la PLAI et PLUS en recul de 20 %.

De mai 2012 à avril 2013, 6 483 nouveaux logements sociaux ont été financés dans la région, contre 6 030 sur les 12 mois précédents. Il s'agit d'une hausse de 7,5 % en année glissante. La contribution de la région aux nouveaux financements nationaux est en progression de 1,5 point sur un an et s'établit à 6,3 %.

Parmi ces aides, 24 % concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes, taux le plus élevé observé depuis 4 ans. 49 % des aides sont des prêts locatifs à usage social (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 27 % restants sont des prêts locatifs sociaux (PLS) qui correspondent à des niveaux de ressources et loyers supérieurs au PLUS.

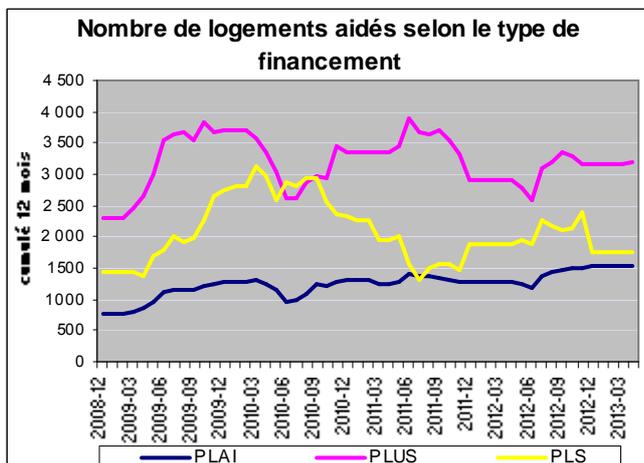
Pour l'année 2013, les objectifs fixés à la région des Pays de la Loire sont de financer 6 765 logements sociaux : 1 440 PLAI, 3 660 PLUS et 1 965 PLS.

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 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.

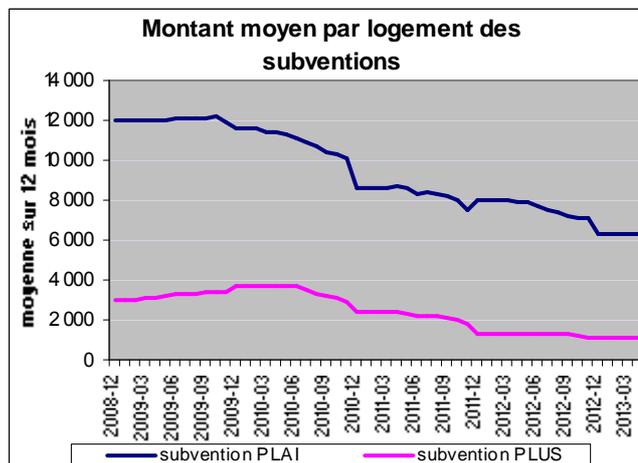
De mai 2012 à avril 2013, le montant des aides directes a été de 13,1 millions d'euros. Le montant moyen est de 2 774 € : 6 327 € pour un PLAI et 1 065 € pour un PLUS. Ces montants reculent de 20 % sur un an.

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 2013, la dotation financière allouée pour la réalisation de logements sociaux (PLAI et PLUS) en Pays de la Loire est de 14,22 millions d'euros.



Source : Sisal-Galion / DREAL Pays de la Loire



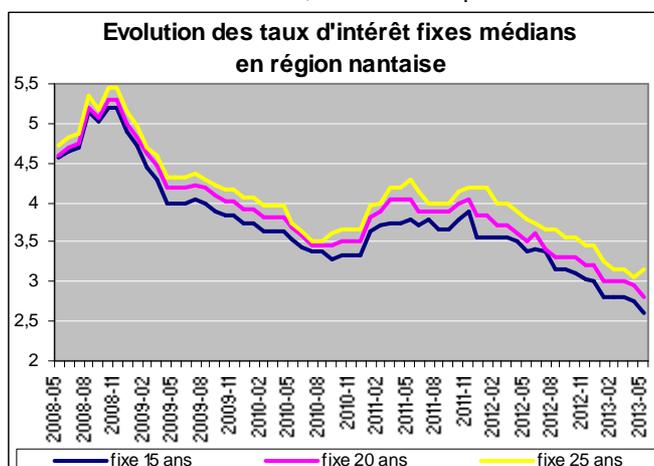
Source : Sisal-Galion / DREAL Pays de la Loire

## Le financement du logement

### Taux d'intérêt : des taux d'intérêt toujours plus bas qui pulvérisent les niveaux plancher historiques avec un nouveau repli annuel des taux d'environ 0,7 à 0,8 point selon la durée du prêt

En mai 2013, les taux d'intérêt fixes médians pratiqués en région nantaise sont de 2,6 % pour les prêts immobiliers sur 15 ans, 2,8 % pour une durée de 20 ans et 3,15 % sur 25 ans. Ces taux sont en repli annuel de 0,78 à 0,65 point selon la durée des prêts de 15 à 25 ans. Cette nouvelle baisse permet d'atteindre un nouveau plancher historique nettement inférieur aux plus bas niveaux observés en 2010. Hors frais d'assurance, un prêt de 150 000 € sur 20 ans induit une mensualité de 817 € en mai 2013.

Avec les taux pratiqués un an plus tôt en mai 2012, cette mensualité aurait été de 870 €, soit 53 € (6 %) de plus. Vu autrement, un an plus tôt, pour un même coût de crédit (mensualité de 817 €), il n'était possible d'emprunter que 140 800 € soit 9 200 € de moins sur 20 ans. De la même manière, pour un montant emprunté (150 000 €) et une mensualité identique (817 €), un emprunt en février 2012 se serait échelonné sur 22 ans, soit 2 ans de plus.



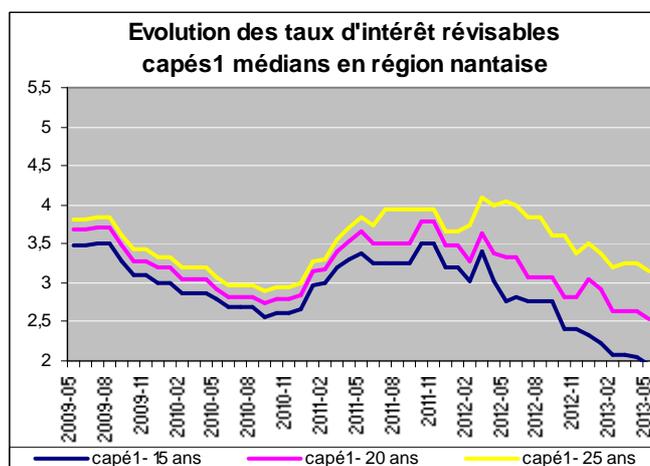
Source : Meilleur-taux.com / DREAL Pays de la Loire

En mai 2013, le taux d'intérêt médian en variable capé1 (qui ne peut augmenter et baisser de plus de 1 point) est de 1,95 % sur 15 ans, 2,54 % sur 20 ans et 3,16 % 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 15 derniers mois selon la durée du prêt.

Comparés aux taux observés 15 mois auparavant, les taux variables capés 1 en mai 2013 sont ainsi inférieurs de plus de 1,06 point sur 15 ans, inférieurs de 0,75 point sur 20 ans ... et inférieurs de seulement 0,59 point sur 25 ans. Sur 25 ans, les taux capés 1 sont ainsi actuellement identiques aux taux fixes, ce qui limite leur attrait !

Pour un prêt de 150 000 € avec une mensualité de 817 €, le taux fixe engendre une durée de 20 ans. Pour un taux variable capé1, cette durée se situera entre 17 ans 8 mois et 21 ans 9 mois selon l'évolution des taux d'intérêts.



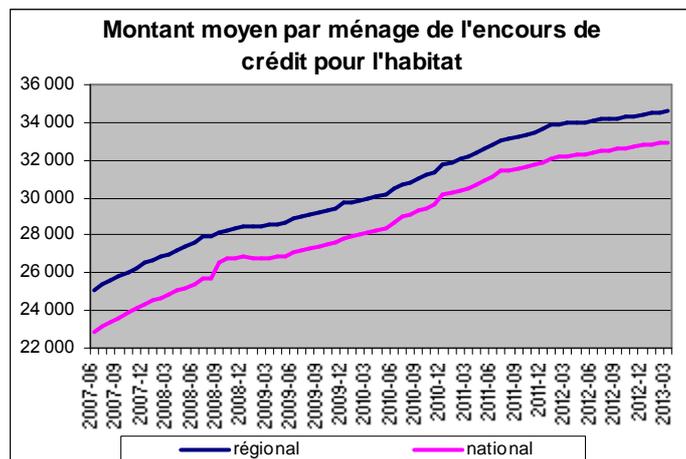
Source : Meilleur-taux.com / DREAL Pays de la Loire

### L'endettement des ménages : le rythme de progression du poids de l'endettement lié à l'habitat ralentit, la hausse est de 1,9 % sur un an et représente 57,9 % des encours de crédits contractés

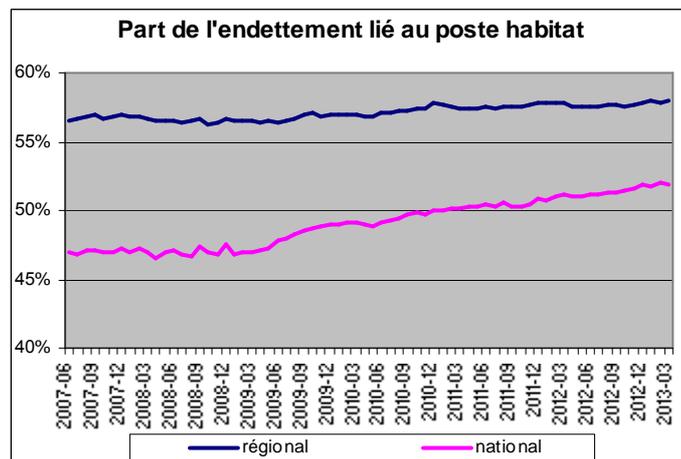
Le poids des encours de crédit destinés à l'habitat en Pays de la Loire est de 52,45 milliards d'euros en mars 2013. Rapporté au nombre de ménages, l'endettement par ménage est de 34 597 € dans la région contre 32 970 € au niveau national. L'écart de 4,9 % s'explique par le dynamisme démographique de la région qui engendre des besoins de logements et investissements, mais il ne cesse de baisser depuis 6 ans. Depuis un an, les encours de crédits pour l'habitat progressent beaucoup moins vite : 1,9 %, contre 5,6 % un an plus tôt.

En mars 2013, la part des encours de crédit destinés à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 57,9 % en Pays de la Loire. Cette part est assez stable depuis deux 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 51,9 %. L'écart entre la région et France entière tend néanmoins à se réduire, il était de 9,5 points il y a 4 ans et il n'est plus que de 6,1 points.



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



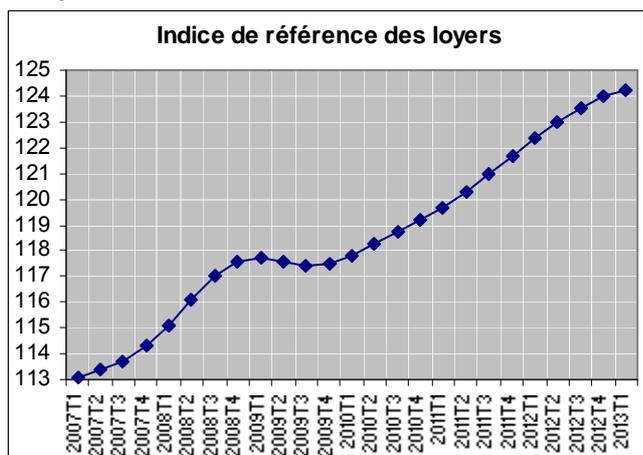
Source : Banque de France / DREAL Pays de la Loire

## Indices de prix nationaux

### Les indices nationaux de revalorisation des loyers : une progression annuelle qui ralentit à 1,54 % pour l'indicateur de référence des loyers et de 1,94 % pour l'indice des loyers commerciaux

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, l'indicateur de référence des loyers s'établit à 124,25 points soit une progression de 1,54 % sur un an. Le rythme de progression trimestriel (0,23%) est le plus faible depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2009.

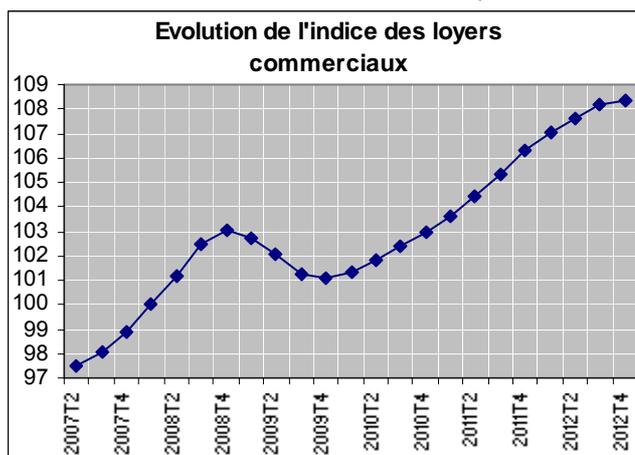
Cet indice se substitue depuis le 1er janvier 2006, à l'indice du coût de la construction (ICC) pour la révision des loyers du parc privé. Il peut s'appliquer aux baux en cours, à l'initiative du bailleur, si une clause du contrat de location le mentionne. La date d'application est alors celle indiquée 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 l'indice des loyers commerciaux s'établit à 108,34 points, en hausse de 0,16 % comparé au trimestre précédent, plus faible progression depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2009. Sur un an, la progression est de 1,94 %.

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 %.

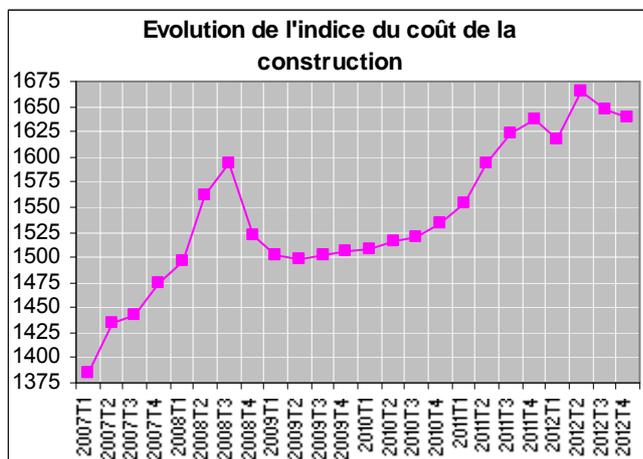


Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008)

### Les indices nationaux de prix : l'indice du coût de la construction recule pour le 2<sup>nd</sup> trimestre consécutif mais est stable sur un an, l'indice des travaux d'entretien-amélioration progresse de 1,4 % sur un an

L'indice du coût de la construction s'établit à 1 639 points au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012. Il s'agit d'une nouvelle baisse de 0,55 % par rapport au trimestre précédent. Malgré trois baisses au cours des 4 derniers trimestres, on note une légère progression annuelle de 0,1 %.

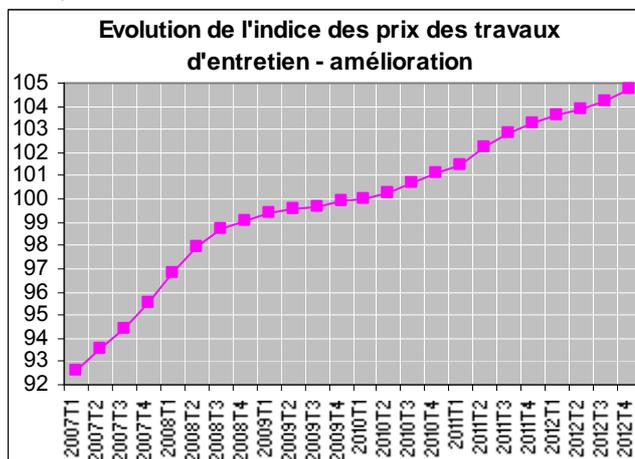
Cet indice permet de suivre l'évolution des prix des marchés de construction des logements neufs. Il est fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le 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 est de 104,719 points au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012. La progression corrigée des variations saisonnières est de 0,5 % comparée au trimestre précédent. La hausse annuelle est de 1,4 %, un rythme assez stable depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2010.

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 (série CVS, 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	2013T1	926	4,0%	-4,4%	0,6%
- création entreprises d'activité immobilière	2013T1	219	5,2%	-7,2%	-12,4%
<b>Emploi</b>					
- demandeurs d'emploi, métiers de la construction	fin T1 2013	23 614	non	14,6%	
- demandeurs d'emploi, métiers de l'activité immobilière	fin T1 2013	1 105	disponible	15,9%	
<b>Activité</b>					
- production de granulat (en milliers de tonnes)	2013T1	7 970	11,0%	-2,8%	-2,1%
- production de béton prêt à l'emploi ( en milliers de m3)	2013T1	645	7,8%	-5,5%	-6,0%
- mise en vente de logements collectifs	2013T1	1 393	6,3%	-32,6%	-15,5%
- ventes de logements collectifs	2013T1	860	4,8%	-24,0%	-25,4%
- nombre de logements autorisés	fev-avr 2013	6 487	5,3%	15,1%	10,4%
- nombre de logements commencés	fev-avr 2013	6 001	7,1%	7,1%	-18,7%
- surface de locaux autorisés (en millier de m²)	fev-avr 2013	715,8	7,4%		
- surface de locaux commencés (en millier de m²)	fev-avr 2013	586,1	8,7%		
<b>Les aides à la construction ou rénovation de logements</b>					
- nombre de PTZ+	2012T4	3 010	8,9%	-62,8%	-73,4%
- nombre d'éco-PTZ	2012T4	1 024	10,1%	6,2%	-6,0%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	juin-12 / mai-13	3 636	6,1%		41,5%
- nombre de financement de logements sociaux	mai-12 / avr-13	6 483	6,3%		7,5%
<b>Le financement du logement</b>					
- taux d'intérêt fixe sur 20 ans	mai-13	2,80%		-0,7 pt	
- encours de crédit pour l'habitat ( en millions d'euros)	mars-13	52 447	5,9%	1,9%	
<b>Indices de prix nationaux</b>					
- indice de référence des loyers	2013T1	124,25		0,2%	1,5%
- indice des loyers commerciaux	2012T4	108,34		0,2%	1,9%
- indice du coût de la construction	2012T4	1 639		-0,6%	0,1%
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2012T4	104,72		0,5%	1,4%

### 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 : juin 2013

Rédaction et mise en forme :  
Philippe PIROT  
philippe.piot@developpement-durable.gouv.fr

### La conjoncture Construction-Logement

Service connaissance des  
territoires et évaluation  
Division de l'observation des  
études et des statistiques

5 rue Françoise Giroud  
CS 16326  
44263 NANTES Cedex 2  
Tél. 02 72 74 73 00

Directeur  
de la publication :  
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 - 0025

© DREAL 2013