

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

4^{ème} trimestre 2015 : la reprise des ventes et de la construction de logements neufs ne se traduit pas sur le front de l'emploi

Les chiffres du 4^{ème} trimestre confirment la reprise sur la région de la vente de logements neufs collectifs sur l'année 2015. Si la reprise des ventes au 1^{er} trimestre était localisée sur l'aire urbaine de Nantes, cette reprise s'est étendue progressivement sur une partie plus importante du territoire ligérien, notamment sur le littoral et à Angers. Ce rebond de la commercialisation va de pair avec une reprise de la construction neuve. Les surfaces de locaux autorisés sont également en forte hausse. Ce dynamisme observé sur la région est par ailleurs plus important que dans le reste de la France.

Cette reprise de l'activité ne se traduit pas sur la création d'entreprises et les embauches dans le secteur de la construction. L'augmentation des demandeurs d'emploi du secteur reste ainsi importante au 4^{ème} trimestre, bien qu'inférieure à la moyenne des secteurs sur la région. Le seul indicateur d'embellie étant observés sur les défaillances d'entreprises (-10,5 % au 4^{ème} trimestre).

Le secteur de l'activité immobilière est plus épargné, avec un repli de l'emploi moins prononcé et des créations d'entreprises en forte hausse.

Entreprises

Le recul des créations d'entreprises dans la construction se poursuit au 4^{ème} trimestre

En 2015, 2 279 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction. La région affiche ainsi un repli de 17,4 % sur un an contre 16,6 % au plan national. Le recul est particulièrement fort pour les micro-entreprises (-32 %). Sur 12 mois, 36,6 % 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 4^{ème} trimestre 2015, on compte 490 créations, soit 16 % de moins qu'au 4^{ème} trimestre 2014.

En 2015, on a dénombré 696 défaillances d'entreprises dans la région, soit une baisse de 2 % en un an. Sur le 4^{ème} trimestre 2015, les défaillances baissent de 10,5 % en année glissante.

En 2015 les Pays de la Loire concentrent 3,4 % des créations nationales d'entreprises du secteur de la construction et 3,9 % des défaillances.

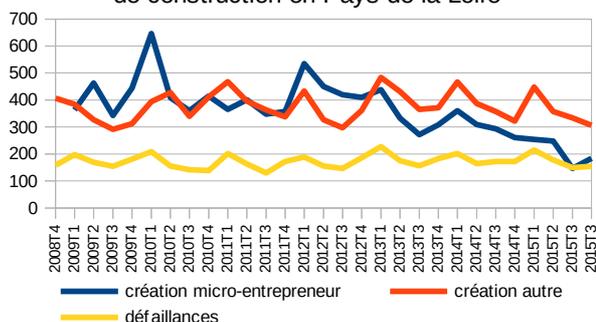
En 2015, 854 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, ce chiffre augmente de 21,5 % sur un an (7,2 % au plan national). 13,6 % de ces créations ont pour origine une auto-entreprise, un poids inférieur de 4,9 points à la moyenne nationale.

Sur le seul 4^{ème} trimestre 2015, on enregistre 245 créations pour la région, 42,4 % de mieux par rapport au 4^{ème} trimestre 2014.

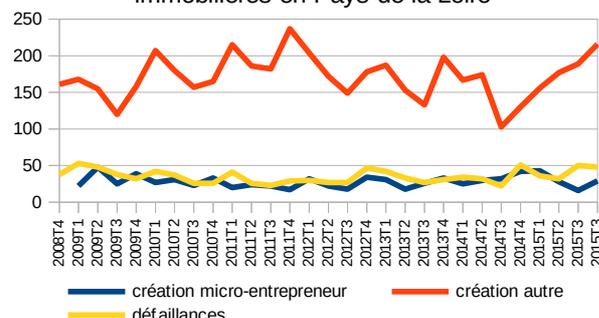
En 2015 on dénombre 166 défaillances d'entreprises dans la région, soit une progression de 19,4 % en un an. Sur le 4^{ème} trimestre 2015, les défaillances sont en baisse en année glissante de 5,9 %.

En 2015 la région concentre 5 % des créations nationales d'entreprises du secteur des activités immobilières et 7,7 % 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 : Le secteur de la construction continue de perdre de l'emploi salarié mais la croissance du nombre de demandeurs d'emploi y est moindre que pour les autres secteurs

A la fin du 3^{ème} trimestre 2015, l'Accoss comptabilisait 86 649 **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 % dans la région quand il baisse de 3 % au plan national. Ce secteur concentre 8,6 % de l'emploi salarié privé hors agriculture de la région.

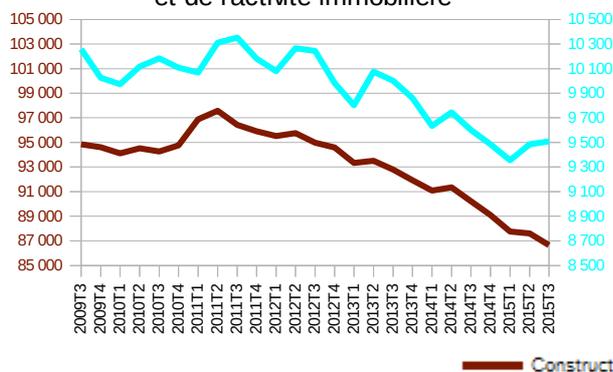
Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 9 508 emplois salariés (hors chefs d'entreprise et intérim) fin septembre 2015, soit une baisse de 1 % en année glissante.

La région concentre 6,3 % des emplois nationaux du secteur de la construction et 4,1 % du secteur de l'activité immobilière.

A la fin du 4^{ème} trimestre 2015, Pôle Emploi a recensé en Pays de la Loire 24 997 **demandeurs d'emploi** ayant travaillé antérieurement dans le secteur de la construction. La progression est de 3,2 % en glissement annuel, 2 points inférieure à celle de l'ensemble des demandeurs d'emploi (+5,1 %). Le secteur de la construction concentre 7,8 % des demandeurs d'emploi de la région.

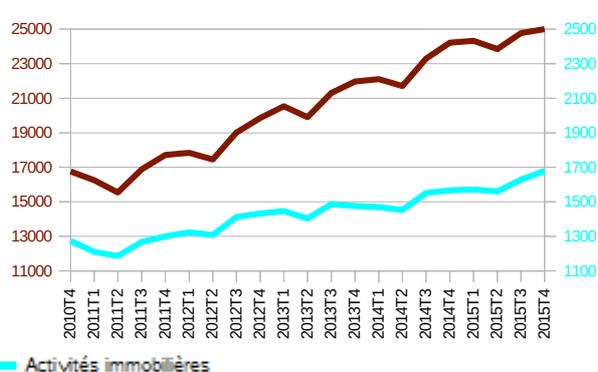
Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 1 679 demandeurs d'emploi à la fin du 4^{ème} trimestre 2015, un chiffre en hausse de 7,1 % sur un an. Ce secteur pèse pour 0,5 % de la demande d'emploi régionale.

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 - Accoss et Urssaf / DREAL Pays de la Loire

Demandeurs d'emplois 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 : Forte hausse des emplois intérimaires dans le secteur de la construction sur un an au 4^{ème} trimestre

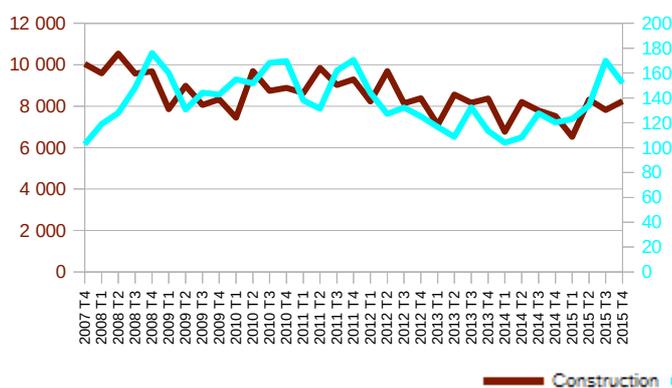
Fin 2015, on comptait 8 248 **emplois intérimaires** en équivalent temps plein dans les entreprises de construction, soit 9,7 % de plus qu'il y a un an. Une augmentation supérieure à celle observée au niveau national dans ce secteur (+7,7 %), mais inférieure à la hausse régionale de l'intérim tous secteurs confondus (+14,4 %). La région concentre 8,2 % des emplois temporaires nationaux du secteur de la construction.

Fin 2015, la région comptait 152 emplois temporaires en équivalent temps plein dans les entreprises de l'activité immobilière (+ 26,4 % sur un an, et 7,1 % des emplois temporaires du secteur en France).

A la fin du 4^{ème} trimestre 2015, le secteur de la construction concentrait 18,7 % des **emplois intérimaires** de la région (un taux plus de deux fois supérieur au poids de l'emploi salarié privé dans ce secteur). Ce taux est cependant en baisse de 0,8 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 emplois sur 100 occupés par un intérimaire.

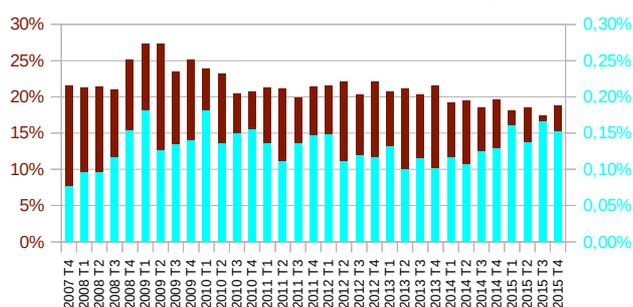
Fin 2015, le secteur de l'activité immobilière ne représentait que 0,2 % des emplois intérimaires des Pays de la Loire. Le recours à l'emploi intérimaire est limité dans le secteur de l'activité immobilière (environ 1,8 emploi sur 100).

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 4^{ème} trimestre.

Au cours du 4^{ème} trimestre 2015, 80 établissements ont eu recours au **chômage partiel** dans les entreprises du secteur de la construction ; 609 625 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 depuis 2 trimestres mais reste à un niveau très élevé (+26,0 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2014).

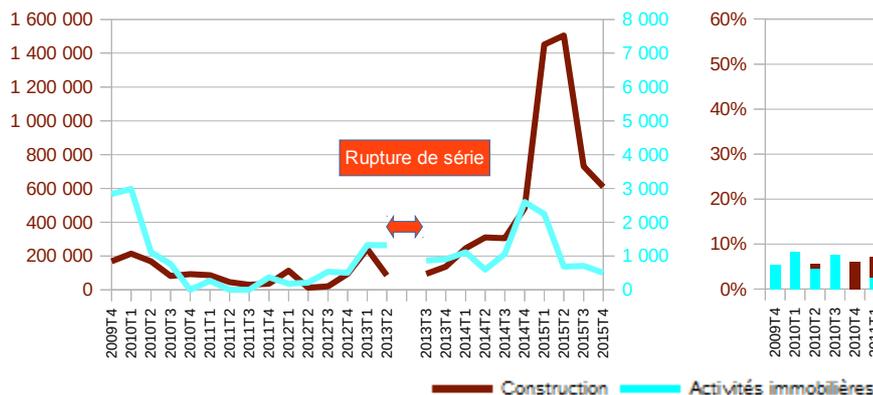
Le secteur de la construction a ainsi concentré ce trimestre 36,3 % des heures de chômage partiel autorisées dans la

région, soit 10 points de plus qu'il y a un an, et 27,6 % des entreprises ayant eu recours au chômage partiel, ce alors que ce secteur représente moins de 9 % de l'emploi salarié privé hors agriculture.

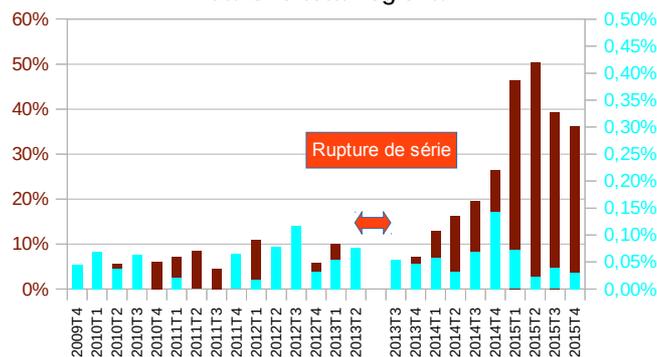
Dans le secteur de l'activité immobilière, 501 heures de chômage partiel ont été autorisées au 4^{ème} trimestre 2015, 4 fois moins qu'il y a un an.

Le secteur de l'activité immobilière a regroupé 0,03 % des autorisations de chômage partiel au 4^{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

La croissance du nombre de demandeurs d'emploi dans les métiers de la construction ralentit au 4^{ème} trimestre mais continue de toucher très fortement les seniors et les demandeurs de longue durée

Fin 2015, 27 965 personnes étaient en recherche **d'emplois** dans les métiers de la construction, soit 8,7 % des demandeurs. Un nombre de demandeur qui en hausse de 3,2 % sur un an, bien inférieure à la progression de l'ensemble des demandeurs sur la région (+5,1 %).

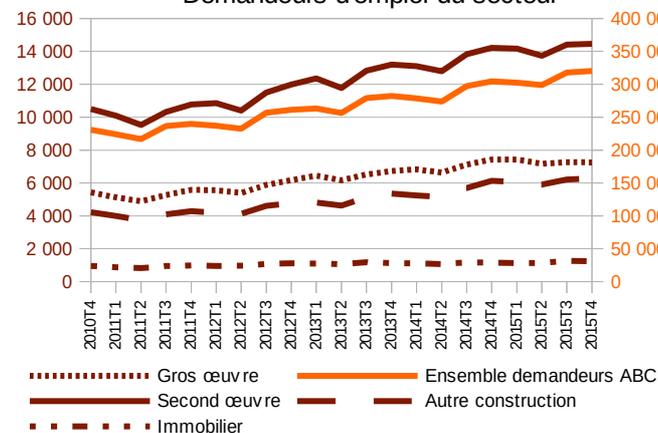
Les métiers du gros œuvre enregistrent 7 245 demandeurs (-2,4 % sur un an), les métiers du second œuvre 14 459 demandeurs (+1,7 %) et les autres métiers de la construction 6 261 demandeurs (+2,1 %).

Les demandeurs d'emplois dans les métiers de l'immobilier augmentent plus fortement (+6,6 %, 1 244 demandeurs).

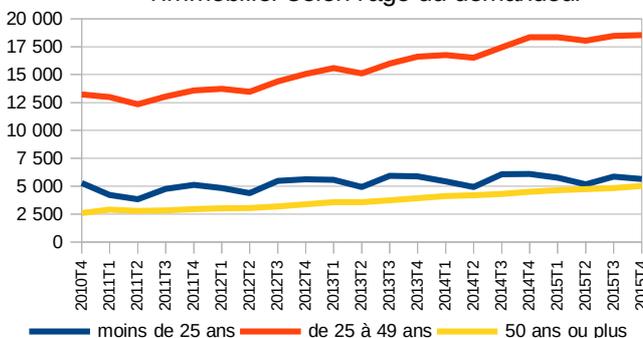
Si la progression du nombre de demandeurs d'emploi ralentit, celle des demandeurs de longue durée ne marque pas le pas. Fin 2015, sur un an, le nombre de demandeurs d'emploi à la recherche d'un emploi depuis 12 à 23 mois progresse de 5,3 %, celui des demandeurs en recherche depuis 24 mois ou plus progresse de 13,9 %.

De la même façon, si on constate sur un an une forte baisse du nombre de demandeurs d'emploi de moins de 25 ans (-7,6 %), le nombre de demandeurs de plus de 50 ans continue de progresser (+11,9 %). La part des demandeurs de plus de 50 ans est ainsi de 17,2 % fin 2015, près de 5 points de plus qu'il y a 5 ans.

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

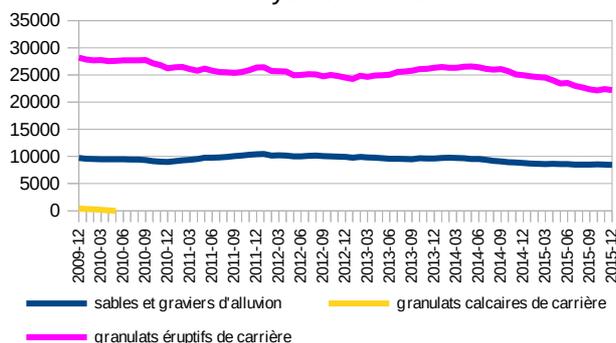
Activité

Production de matériaux de construction : l'extraction de granulats et les livraisons de béton prêt à l'emploi poursuivent leur baisse au 4^{ème} trimestre

Au 4^{ème} trimestre, 7,68 millions de tonnes de **granulats** ont été extraits en Pays de la Loire, en repli de 2,4 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. En 2015, 30,66 millions de tonnes ont été produits dans la région : 22,20 millions de tonnes de granulats éruptifs et 8,46 millions de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Ce volume des extractions recule de 9,1 % en année glissante, pour un repli national de 8,6 %. Sur les 12 derniers mois, la contribution de la région à la production nationale de granulats est de 10,3 %. Celle-ci est de 24,0 % pour les granulats éruptifs et de 7,3 % pour les sables et graviers d'alluvion.

Au 4^{ème} trimestre 2015, 646,9 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 0,3 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2014 (-0,1 % en France métropolitaine). En 2015, ce sont 2 484,1 milliers de m³ de béton qui ont été livrés, en baisse de 6,9 % en année glissante (-5,6 % au plan national), et en baisse continue depuis 2 ans. 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

1 556 logements collectifs ont été réservés au 4^{ème} trimestre 2015, un bond de 19,3 % comparé au 4^{ème} trimestre 2014. Cette hausse confirme la reprise des ventes observée les précédents trimestres de 2015, et est par ailleurs bien supérieure à la dynamique nationale (+8,2 % ce trimestre). Sur l'ensemble de l'année 2015, 5 788 appartements ont été vendus dans la région (6,1 % des ventes réalisées en France métropolitaine), un chiffre en hausse de 37,5 % par rapport à 2014, bien supérieure là aussi à l'évolution nationale (+18,6 %).

1 524 appartements ont été mis en vente au 4^{ème} trimestre 2015, en hausse de 27,6 % sur un an qui traduit un marché bien plus dynamique que le reste de la France (+7,6 %).

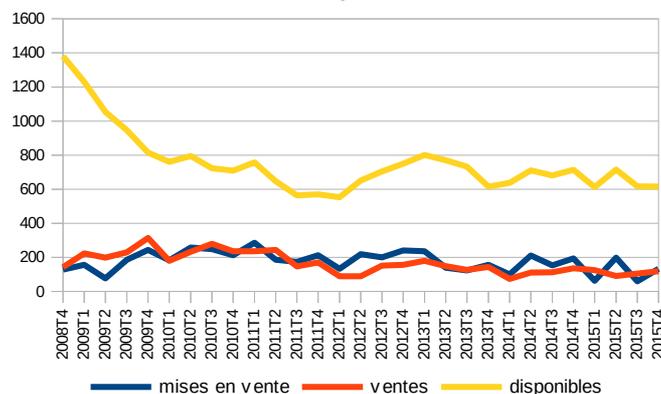
5 234 appartements ont été mis en vente en 2015, c'est 5,5 % des mises en ventes en France métropolitaine, 11 % de plus qu'en 2014 (+8 % au plan national), et un niveau qui s'établit près de 17 % au-dessus de la moyenne décennale.

Le marché de l'individuel est moins dynamique, sur 2015, les mises en ventes sont en forte baisse (-30,5 %), mais les ventes augmentent de 1,4 % par rapport à 2014.

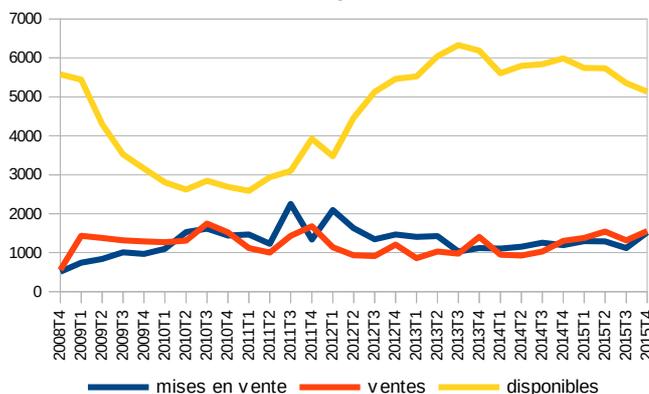
Fin 2015, l'encours de maisons est en baisse de 14,4 % sur un an, celui des appartements de 11,5 %. Dans 5,9 % des cas le logement proposé à la vente est terminé, 1,5 points de plus que la moyenne décennale.

Le prix moyen des appartements vendus sur la région est de 3 520 €/m² ce trimestre (+2 % sur un an).

Commercialisation des logements individuels neufs



Commercialisation des logements collectifs neufs



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

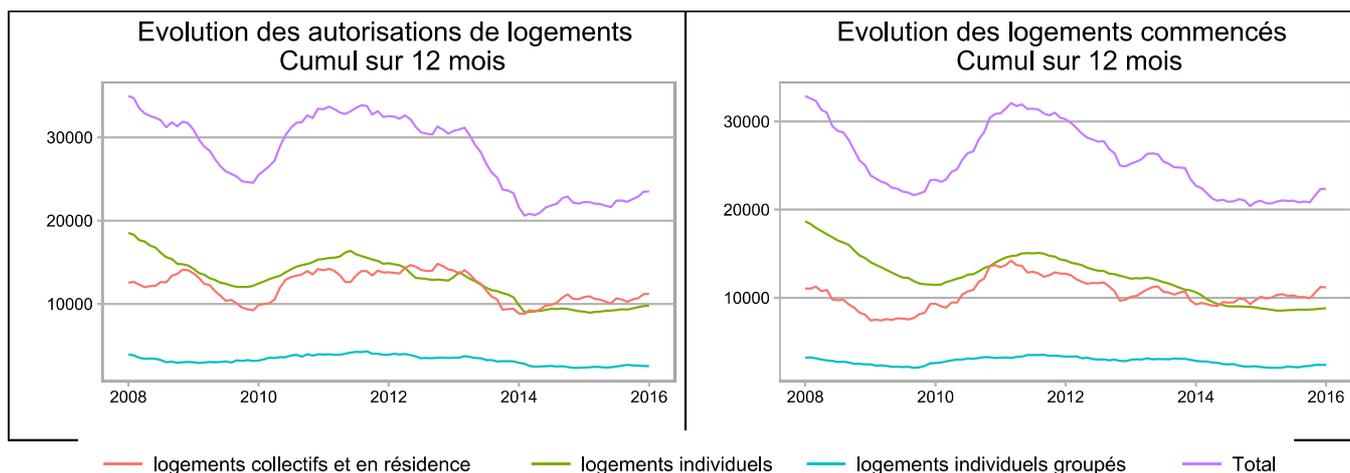
En raison d'un problème de collecte, nous ne sommes en mesure sur le trimestre le plus récent que de diffuser les données de réservation de logements.

Fortes augmentations des autorisations et des mises en chantier de logement neuf

Entre mars 2015 et février 2016, 22 800 logements ont été mis en chantier sur la région, soit une hausse de 10,9 % sur un an. Une augmentation d'autant plus notable qu'elle s'inscrit dans le contexte d'une évolution au niveau national bien plus modeste (+2,5 %). Cette hausse cache de fortes divergences entre départements : Très dynamique en Maine et Loire et en Sarthe, soutenue Loire-Atlantique, les mises en chantier restent en baisse en Mayenne. Si les mises en chantier de logements collectifs continuent d'être en forte hausse, les mises en chantier de logements individuels purs augmentent à nouveau également.

Entre mars 2015 et février 2016, 24 000 logements ont été autorisés sur la région, une hausse de 7,9 % sur un an (+7,7 % au niveau national). Cette hausse s'observe pour l'ensemble des départements à l'exception de la Mayenne, et pour l'ensemble des types de logements.

La nouvelle carte des régions positionne la région 6^{ème} marché de France pour les autorisations et les mises en chantier.



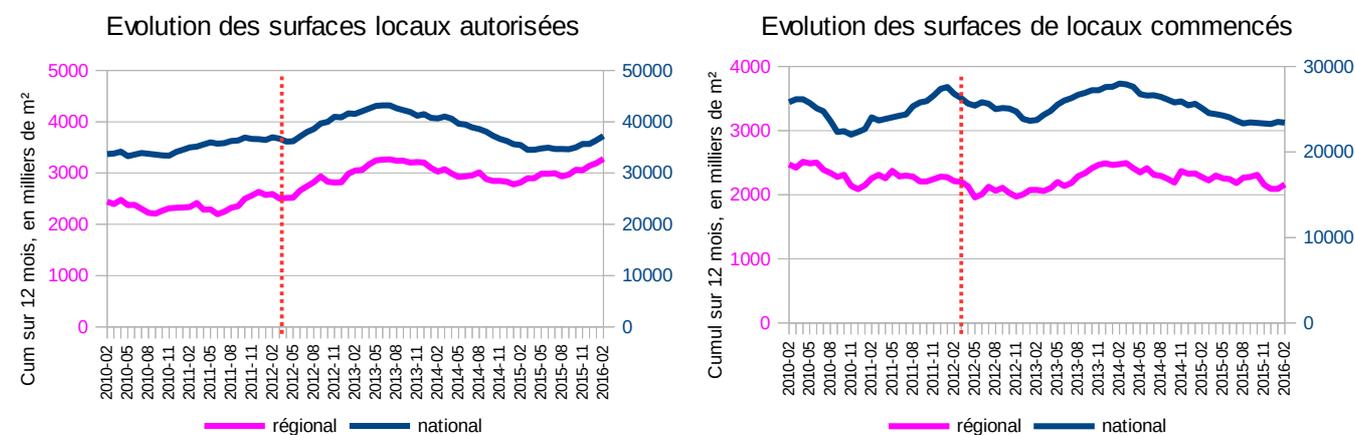
Source : Sit@del2 à fin octobre 2015, données en date réelle estimée

Construction de locaux : les autorisations de surface de locaux en hausse de 26,5 % au 4^{ème} trimestre ; la région concentre 8,5 % des mises en chantier nationales

On dénombre 795,6 milliers de m² de locaux autorisés dans la région au 4^{ème} trimestre 2015, en hausse de 26,5 % en année glissante (+ 12,5% au niveau national). Sur 12 mois, ce sont 3 140,6 milliers de m² de locaux qui ont été autorisés, en hausse de 10,9 % en année glissante (-1,5 % au niveau national). La région concentre 8,5 % des surfaces de locaux autorisées en France sur ce trimestre. Parmi les surfaces de plancher autorisées ce trimestre, 47,5 % concernent des locaux agricoles, 11,2 % des locaux industriels.

Au 4^{ème} trimestre 2015, 518,4 milliers de m² de locaux ont été

commencés dans la région (8,5 % des surfaces de locaux commencées en France). Sur 12 mois, on compte 2 090,6 milliers de m² de locaux construits dans la région (9 % 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 créées pour l'agriculture (14,3 %).



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

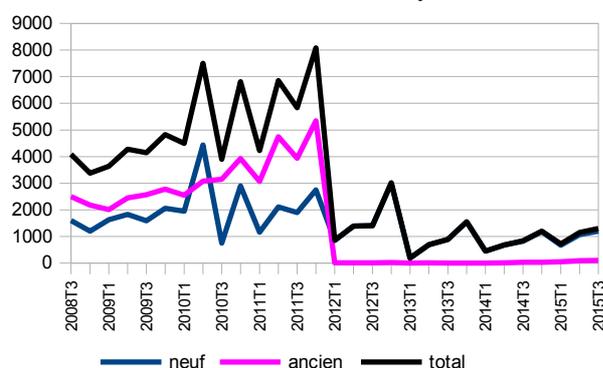
Un nombre de Prêt à Taux Zéro et des montants accordés en forte hausse sur la région au 3^{ème} trimestre

Au 3^{ème} trimestre 2015, 1 290 prêts à taux zéro ont été accordés sur la région Pays de la Loire. C'est 54 % de plus qu'au 3^{ème} trimestre 2014, et une hausse bien plus forte que pour la France métropolitaine. L'essentiel de cette augmentation porte sur les prêts accordés dans le neuf, la nouvelle extension des prêts à taux zéro sur l'ancien, effective depuis le 1er janvier 2015 jouant quant à elle un rôle mineur dans cette évolution. Cette hausse dans le neuf est à mettre en regard avec la reprise des ventes de logements neufs observée sur la région depuis le début de l'année et la modification des conditions d'accès au PTZ effective depuis le 4^{ème} trimestre 2014. Sur 12 mois, 4 349 prêts ont été

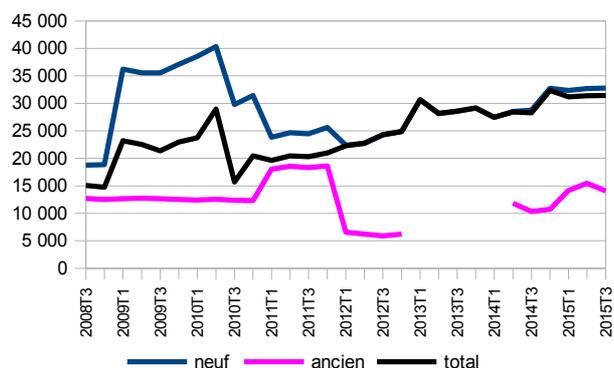
accordés sur la région soit une hausse de 24 % en année glissante alors qu'ils augmentent de 16,3 % sur la période en France métropolitaine.

Le montant moyen des prêts accordés sur la région au 3^{ème} trimestre se monte à 31 422 euros, en hausse de 11 % sur un an, mais un montant qui demeure inférieur de près de 17 % à la moyenne observée sur la France métropolitaine. La part de l'investissement couverte par cette aide est de 18 % sur la région, celle-ci a gagné 2 points depuis les changements des conditions d'attribution des aides au 1er 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 hausse de 7 % au 3^{ème} trimestre sur la région

Au 3^{ème} trimestre 2015, 877 prêts écologiques à taux zéro ont été accordés sur la région Pays de la Loire, en hausse de 7 % sur un an.

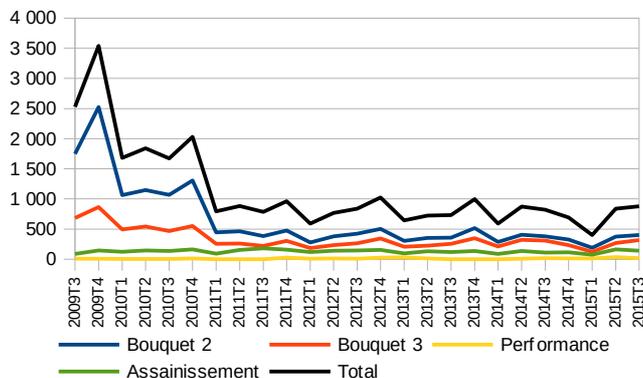
La région Pays de la Loire est la seule région à voir son nombre de prêts accordés augmenter, alors que l'on observe en moyenne une baisse de près de 19 % sur la France métropolitaine et les DOM.

Sur 12 mois, le nombre de prêts à taux zéro accordés sur la région est en baisse de 14,4 % (-30,4 % sur la France métropolitaine et les DOM). La Vendée est sur cette période le seul département à voir son nombre de prêts rester relativement stable.

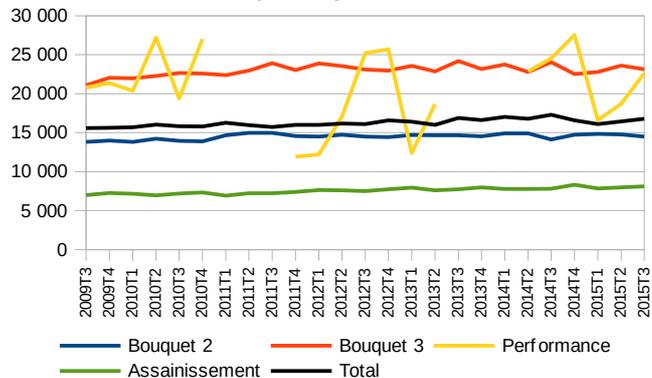
Le montant moyen de l'éco prêt accordé est de 16 500 euros sur les 12 derniers mois. En baisse de 2,2 % par rapport aux 12 mois précédents, ce montant couvre en moyenne 87,6 % des travaux, soit une hausse de 0,9 point par rapport aux 12 mois précédents.

Après avoir fortement baissé au cours de l'année 2014, le taux de couverture retrouve depuis 2015 le niveau de fin 2013.

Evolution du nombre d'éco-PTZ accordés



Montant moyen régional des éco-PTZ



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

Nota : en 2011, le cumul avec le crédit d'impôt « développement durable » avait été supprimé, il est de nouveau possible en 2012 pour les revenus < à 30 000€.

Amélioration du parc privé : hausse de 4,5 % de logements aidés sur un an, mais des montants en repli

De mars 2015 à février 2016, 226 logements de propriétaires bailleurs, 5 197 logements de propriétaires occupants et 104 logements en copropriété ont bénéficié d'une aide Anah, soit un total de 5 527 logements aidés, dont deux tiers via le programme « Habiter mieux ». En cumul annuel, le nombre de logements aidés est en hausse de 4,5 %.

Sur 12 mois, la région concentre 7 % des logements français aidés : 4,7 % des propriétaires bailleurs, 8,9 % des propriétaires occupants et 0,7 % des copropriétés.

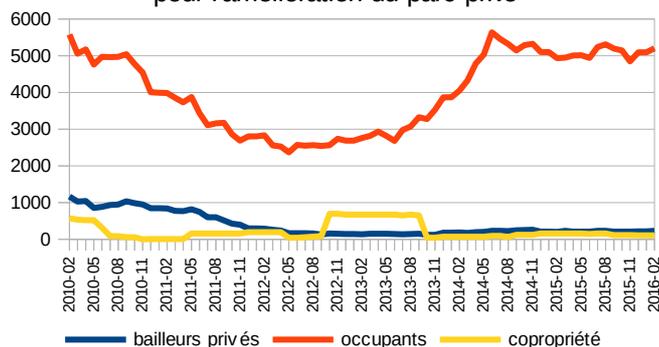
Pour l'année 2016, l'objectif est de financer la rénovation de 4 750 logements en Pays de la Loire. Cette cible inclut 4 550 propriétaires occupants, 200 bailleurs privés.

De mars 2015 à février 2016, le montant moyen des aides

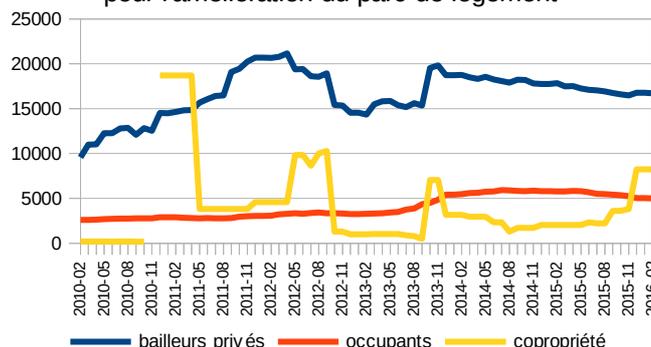
Anah attribuées aux bailleurs privés est de 16 723 € par logement (30,7 % des travaux engagés). Ce montant est de 5 008 € pour les propriétaires occupants (30,5 % des travaux). Ces montants moyens, liés au coût des travaux, sont en repli de 6,3 % sur un an pour les bailleurs privés et de 13,4 % pour les propriétaires occupants.

Sur les 12 derniers mois, la consommation globale a été de 30,7 millions d'euros (-5,3 % sur un an), 84,9 % des aides ont été allouées à des propriétaires occupants. Pour 2016, la dotation financière allouée pour la rénovation du parc privé est de 32,2 millions d'euros (hors programme habiter mieux), et 7,08 millions d'euros pour le Fonds d'aide à la rénovation thermique

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



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



Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

Logement locatif social : forte baisse du nombre de logements sociaux financés et du montant des aides directes en année glissante

De mars 2015 à février 2016, 5 617 nouveaux **logements sociaux** ont été **financés** dans la région, contre 6 555 sur les 12 mois précédents (-14,3 %). Sur 12 mois, la région concentre 4,6 % des logements financés en France (-1,1 point sur un an).

Parmi ces aides, 29 % concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes. 49,5 % des aides sont des prêts locatifs à usage social (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 21,5 % restants sont des prêts locatifs sociaux (PLS) qui correspondent à des niveaux de ressources et loyers supérieurs au PLUS (130 %).

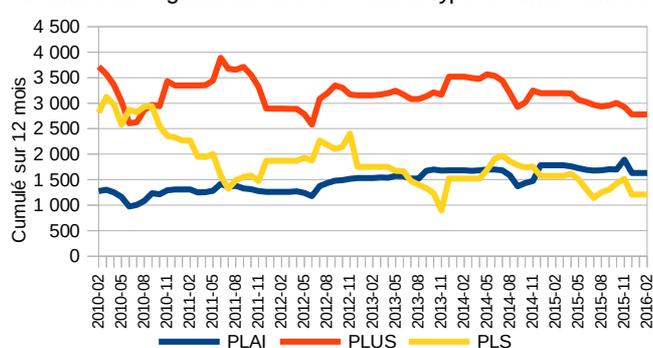
Pour l'année 2016, les objectifs fixés à la région des Pays de la Loire sont de financer 6 658 logements sociaux : 1 702

PLAI, 3 401 PLUS et 1 555 PLS.

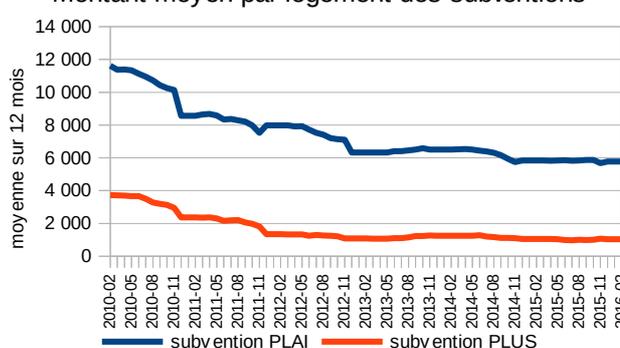
Les financements d'un logement social donnent lieu à une aide directe de l'État (subvention pour PLAÍ et PLUS ou prêt pour PLS) accompagnée d'autres aides indirectes plus conséquentes : TVA réduite (5,5 %), exonération de taxes foncières, taux d'intérêt préférentiels de la CDC et aide personnalisée au 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 mars 2015 à février 2016, le **montant des aides directes** est de 13,29 millions d'euros (-10,7 % en un an). Le montant moyen de subvention est de 5 881 € pour un PLAÍ (-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 : SisaGalion / DREAL Pays de la Loire

Le financement du logement

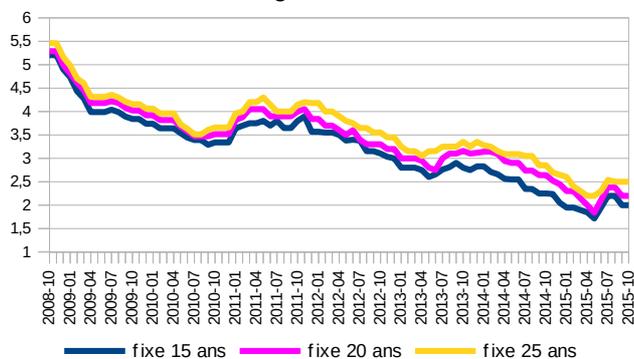
Après leur chute, les taux d'intérêt repartent à la hausse

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.

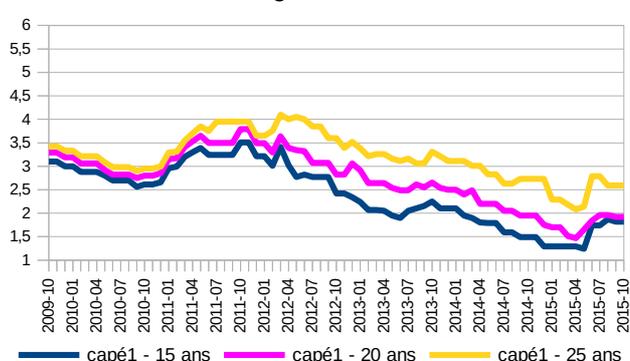
En octobre 2015, le **taux d'intérêt médian en variable capé 1** (qui ne peut augmenter ou baisser de plus de 1 point)

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 capé1. 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

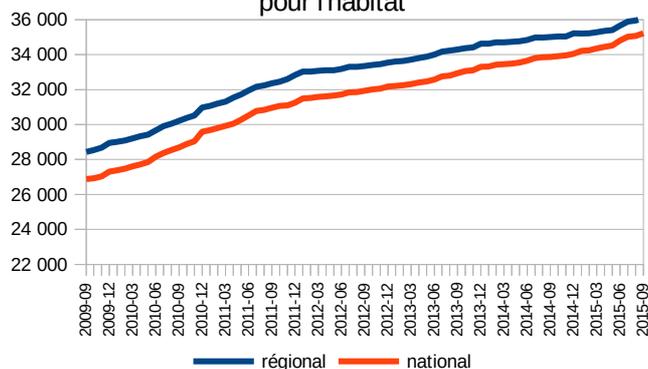
L'endettement des ménages : le rythme de progression du poids de l'endettement lié à l'habitat est de 1,8 % sur un an, la part des encours de crédits contractés pour l'habitat en hausse à 60,8 %

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.

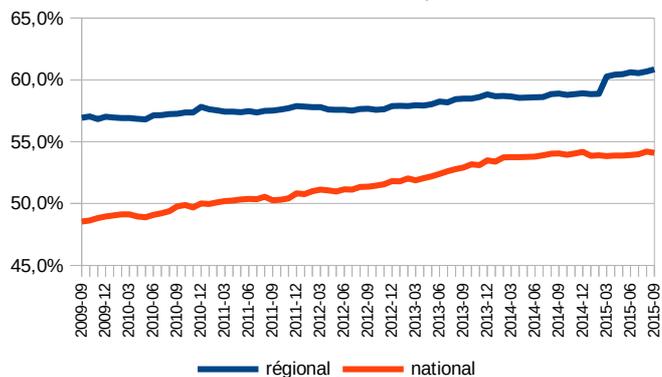
En septembre 2015, la part des encours de crédit destinés à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 60,8 % en Pays de la Loire. Cette part est en forte hausse sur un an (+2 points) après une hausse de 2 points en 5 ans.

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 4^{ème} trimestre 2015, l'indicateur de référence des loyers s'établit à **125,28 points** soit une quasi stabilité sur un an (- 0,01 %), et la première évolution négative enregistrée depuis 2009. Par rapport au 3^{ème} trimestre 2015, l'indice est stable.

Cet indice se substitue depuis le 1er janvier 2006, à l'indice du coût de la construction (ICC) pour la révision des loyers du parc privé. Il peut s'appliquer aux baux en cours, à l'initiative du bailleur, si une clause du contrat de location le mentionne. La date d'application est alors celle indiquée dans le bail ou à défaut la date anniversaire de la signature.

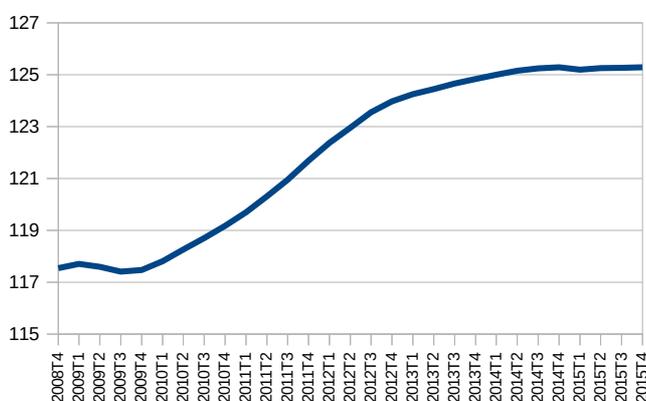
Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Au 4^{ème} trimestre 2015 l'indice des loyers commerciaux s'établit à **108,41 points**. Cet indice est stable depuis maintenant 10 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.

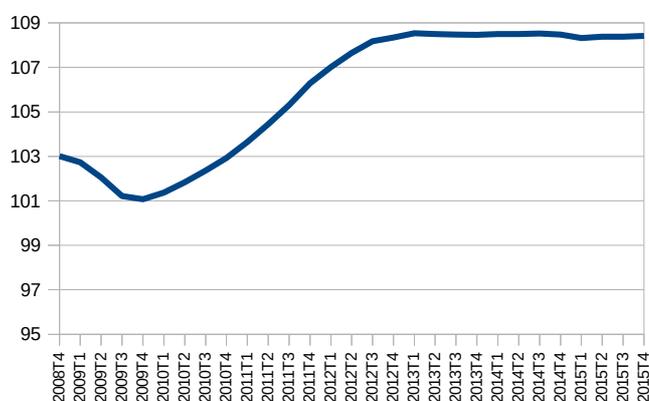
Il est calculé à partir de 3 indices : l'indice des prix à la consommation hors tabac et loyers pour 50 % - l'indice du coût de la construction pour 25 % - l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur pour 25 %.

Indice de référence des loyers



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

Indice des loyers commerciaux



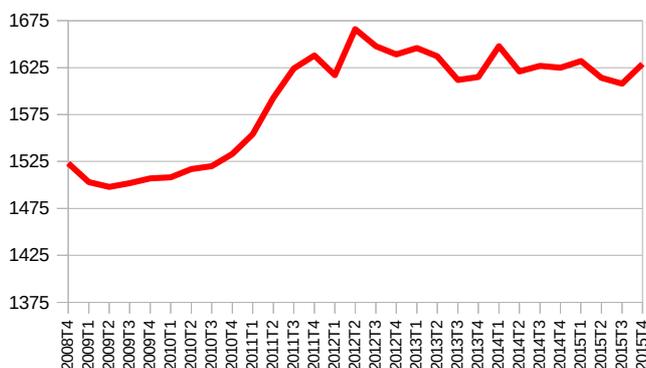
Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1^{er} trimestre 2008)

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 **1 629 points** au 4^{ème} trimestre 2015, ce qui représente une hausse de 1,31 % par rapport au trimestre précédent et de 0,25 % sur un an.

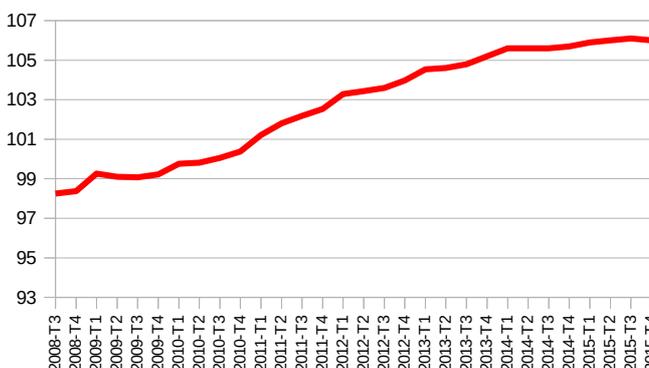
L'indice des prix des travaux d'entretien - amélioration est de 106 points au 4^{ème} trimestre 2015, une valeur en baisse de 0,1 % par rapport au trimestre précédent. En rythme annuel, la progression de l'indice s'établit à 0,3 %.

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	2015T4	490	3,4%	-16,0%	-17,4%
- création entreprises d'activité immobilière	2015T4	245	5,1%	42,4%	21,5%
- cessation entreprises de construction	2015T4	696	3,9%	-10,5%	-2,0%
- cessation entreprises d'activité immobilière	2015T4	48	8,6%	-5,9%	19,4%
Emploi					
- emplois salariés, secteur de la construction	fin T3 2015	86 649	6,3%	-4,0%	
- emplois salariés, secteur de l'activité immobilière	fin T3 2015	9 508	4,1%	-1,0%	
- travail temporaire ETP dans la construction	2015T4	8 248	8,2%	9,7%	
- travail temporaire ETP dans l'activité immobilière	2015T4	152	7,1%	26,4%	
- demandeurs d'emploi, métiers de la construction	fin T4 2015	27 965	8,7%	0,7%	
- demandeurs d'emploi, métiers de l'activité immobilière	fin T4 2015	1 244	0,4%	6,6%	
Activité					
- production de granulats (en milliers de tonnes)	2015T4	7 680	10,6%	-2,4%	-9,1%
- production de béton prêt à l'emploi (en milliers de m3)	2015T4	647	7,5%	-0,3%	-6,9%
- mise en vente de logements collectifs	2015T4	1 524	6,2%	27,6%	11,1%
- ventes de logements collectifs	2015T4	1 556	6,3%	19,3%	37,5%
- nombre de logements autorisés	Mars.15 / fev. 16	24 000	6,0%		7,9%
- nombre de logements commencés	Mars.15 / fev. 16	22 800	6,5%		10,9%
- surface de locaux autorisés (en millier de m²)	2015T4	795,6	8,5%	26,5%	10,9%
- surface de locaux commencés (en millier de m²)	2015T4	518,4	8,5%		
Les aides à la construction ou rénovation de logements					
- nombre de PTZ	2015T3	1 290	7,4%	54,0%	24,0%
- nombre d'éco-PTZ	2015T3	877	13,6%	7,0%	-14,4%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	Mars.15 / fev. 16	5 527	7,0%		4,5%
- nombre de financement de logements sociaux	Mars.15 / fev. 16	5 617	4,6%		-14,3%
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	2015T4	125,28		0,0%	0,0%
- indice des loyers commerciaux	2015T4	108,41		0,0%	-0,1%
- indice du coût de la construction	2015T4	1 629		1,3%	0,2%
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2015T4	106,0		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
juin 2016

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

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

Service connaissance des
territoires et évaluations

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex22
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Annick Bonneville

ISSN : 2109-0025