

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

Été 2015 : une reprise des ventes qui se confirme mais une situation du secteur de la construction qui demeure très préoccupante

Les chiffres du 2^{ème} trimestre confirment la reprise sur la région de la vente de logements neufs collectifs, avec des ventes qui augmentent de 23 %. Si la reprise des ventes au 1^{er} trimestre était localisée sur l'aire urbaine de Nantes, l'activité est en hausse dans presque tous les départements ce trimestre. Cette reprise des ventes ne se traduit pas sur la construction, qui reste stable à un niveau très bas, dans un contexte de stock de logements neufs disponibles important. Elle doit s'apprécier aussi au regard de la fin de la baisse des taux d'intérêt qui augmentent à nouveau depuis avril/mai, ce qui a pu conduire à des anticipations d'achat. La production de granulats et de béton prêt à l'emploi poursuit sa chute sur la région au 2^{ème} trimestre (respectivement - 11 % et -8,4 %).

La situation économique et sociale du secteur de la construction continue d'être extrêmement préoccupante, avec une augmentation des demandeurs d'emploi du secteur qui ne faiblit pas au 2^{ème} trimestre (+9,1 % sur un an), et qui est dans la moyenne des secteurs sur la région (+9 %). On assiste également à une explosion du chômage partiel depuis le début d'année qui a conduit à un triplement des heures autorisées. L'emploi poursuit également sa baisse (-3,6 % au 1^{er} trimestre) et les créations d'entreprises sont en repli continu (-12,8 % au 2^{ème} trimestre), principalement tirée par les micros-entreprises, avec toutefois une légère embellie constatée sur les défaillances d'entreprises (-3 % au 2^{ème} trimestre). Le secteur de l'activité immobilière est plus épargné, avec une hausse des demandeurs d'emplois moindre que la moyenne régionale (+6,4 %), un recours au chômage partiel en baisse (-69,4 %), et un repli de l'emploi deux fois moindre (-1,8 %). Les créations d'entreprises augmentent ce trimestre (+2 %), avec un nombre de défaillances en repli (-15,6 %).

Au 1^{er} 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. La nouvelle extension des prêts à taux zéro sur l'ancien, effective depuis le 1^{er} janvier, joue un rôle mineur dans cette évolution. Les prêts à taux zéro écologiques s'effondrent au 1^{er} trimestre (-34,4 % sur un an). Cette forte baisse 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 augmentent en glissement annuel en août (+1,8 %). Le nombre de logements sociaux financés baisse fortement sur la même période (-11,6 %).

Entreprises

Fort recul des créations d'entreprises au 2^{ème} trimestre 2015 dans la construction

Sur 12 mois, 2 544 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction. La région affiche ainsi un repli de 10,4 % sur un an contre 12,8 % au plan national. Le recul est particulièrement fort pour les micros-entreprises (-15,4 %). Sur 12 mois, 41,6 % des créations du secteur concernent une micro-entreprise, un poids 3,5 points supérieur à celui observé France entière.

Sur le seul second trimestre 2015, on compte 607 créations, soit 12,8 % de moins qu'au 2^{ème} trimestre 2014.

Sur 12 mois, on a dénombré 718 défaillances d'entreprises dans la région, soit une hausse de 1,8 % en un an. Sur le 2^{ème} trimestre 2015, les défaillances baissent de 3,0 % en année glissante.

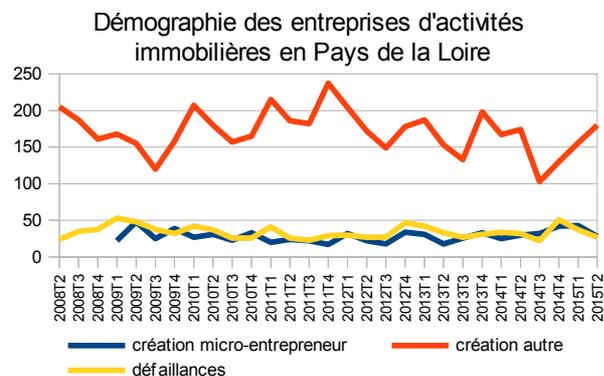
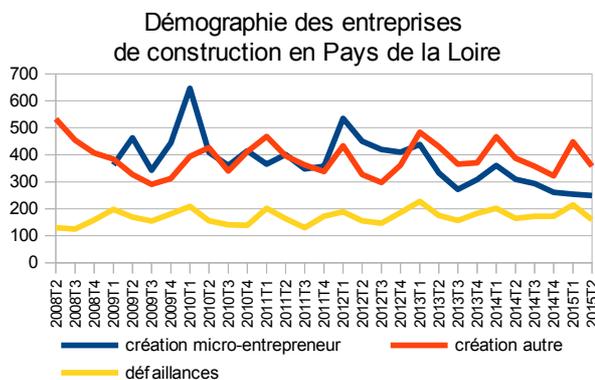
Sur 12 mois, les Pays de la Loire concentrent 3,7 % des créations nationales d'entreprises du secteur de la construction et 4,6 % des défaillances.

Sur 12 mois, 714 entreprises ont été créées dans le secteur de l'activité immobilière, ce chiffre recule de 9,2 % sur un an (-1,8 % au plan national). Sur 12 mois, 20,3 % des créations ont pour origine une auto-entreprise, un poids inférieur de 2,6 points à la moyenne nationale.

Sur le seul second trimestre 2015, on enregistre 208 créations pour la région, 2 % de mieux par rapport au 2^{ème} trimestre 2014.

Sur 12 mois, on dénombre 137 défaillances d'entreprises dans la région, soit une progression de 10,5 % en un an. Sur le 2^{ème} trimestre 2015, les défaillances chutent de 15,6 % en année glissante.

Sur 12 mois, la région concentre 4,5 % des créations nationales d'entreprises du secteur des activités immobilières et 6,5 % des défaillances.



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

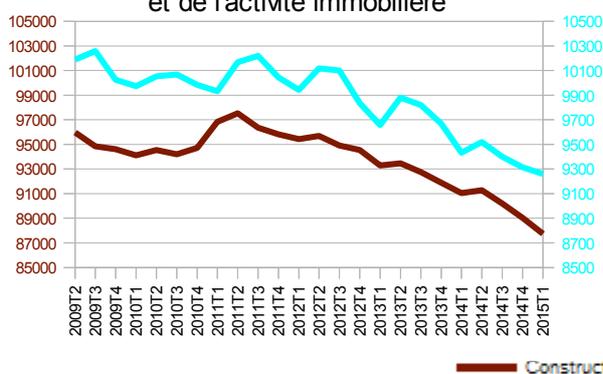
Emploi

Marché du travail : un repli continu du nombre d'emplois salariés depuis début 2012 dans le secteur de la construction et une hausse de 9,9 % du nombre de demandeurs d'emplois sur un an fin juin 2015

A la fin du 1^{er} trimestre 2015, l'Accoss comptabilisait 87 742 **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 3,6 % dans la région contre -3,1 % au plan national. Ce secteur concentre 8,9 % de l'emploi salarié privé hors agriculture de la région. Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 9 260 emplois salariés (hors chefs d'entreprise et intérim) fin mars 2015, soit un repli de 1,8 % en année glissante. Le secteur pèse pour 0,9 % de l'emploi salarié privé de la région. La région concentre 6,4 % des emplois nationaux du secteur de la construction et 4 % du secteur de l'activité immobilière.

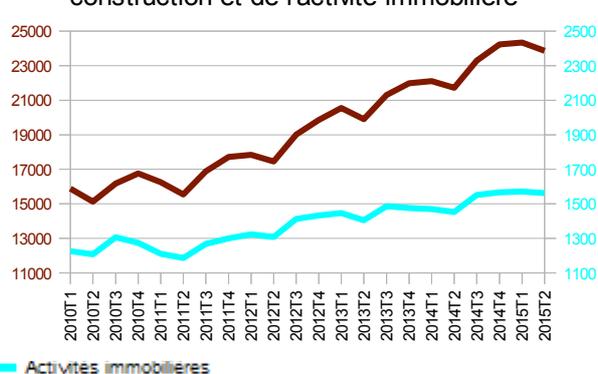
A la fin du 2^{ème} trimestre 2015, Pôle Emploi a recensé en Pays de la Loire 23 853 **demandeurs d'emploi** ayant travaillé antérieurement dans le secteur de la construction (*recouvrant des métiers différents : maçons, architectes, mais aussi employés administratifs...*). La progression est de 9,9 % en glissement annuel, plus forte que celle de l'ensemble des demandeurs d'emploi (+9,2 %). Le secteur de la construction concentre 8,0 % des demandeurs d'emploi de la région. Dans le secteur de l'activité immobilière, on dénombre 1 561 demandeurs d'emploi à la fin du 2^{ème} trimestre 2015, un chiffre en hausse de 7,4 % 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



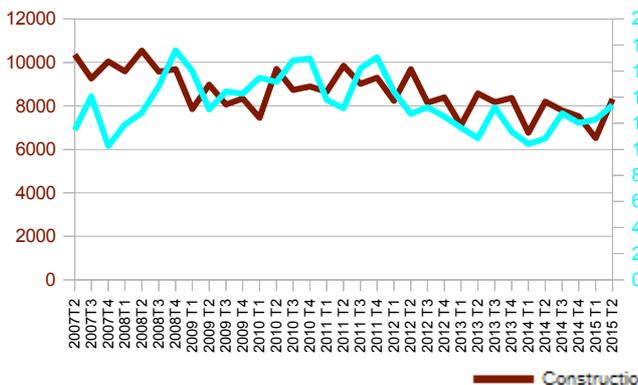
Catégories A, B, et C (demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, A sans emploi, B et C en activité réduite), données brutes Source : Pôle emploi - DARES / DIRECCTE - DREAL Pays de la Loire

Travail intérimaire : 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

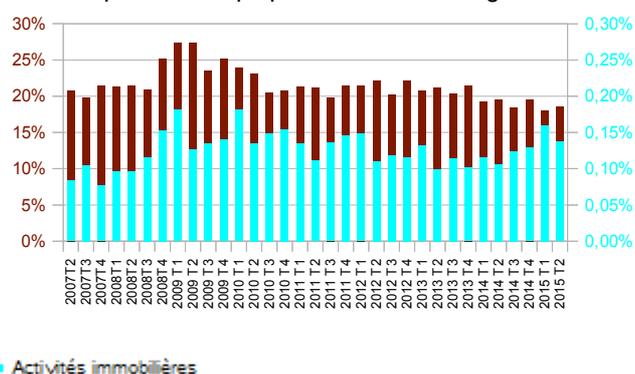
A la fin du 2^{ème} trimestre 2015, on comptait 8 316 **emplois intérimaires** en équivalent temps plein dans les entreprises de construction, soit 1,4 % de plus qu'il y a un an, pour un repli de 4,2 % dans ce secteur au niveau national et une hausse régionale de l'intérim de 6,7 % tous secteurs confondus. La région concentre 8,5 % des emplois temporaires nationaux du secteur de la construction. Fin juin, la région comptait 134 emplois temporaires en équivalent temps plein dans les entreprises de l'activité immobilière (+ 23,7 % sur un an, et 6,4 % des emplois temporaires du secteur en France).

A la fin du 2^{ème} trimestre 2015, le secteur de la construction concentrerait 18,5 % 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 est un des secteurs d'activité faisant le plus appel à l'emploi intérimaire, avec environ 8 emplois sur 100 occupés par un intérimaire. Fin juin 2015, le secteur de l'activité immobilière ne représentait que 0,1 % des emplois intérimaires des Pays de la Loire. Le recours à l'emploi intérimaire est limité dans le secteur de l'activité immobilière (environ 1,3 emploi sur 100).

Travail temporaire en équivalent temps plein



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



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

Le chômage partiel explose dans la construction ce trimestre et représente 50 % des autorisations de chômage partiel de la région. Retour à des niveaux bas dans l'immobilier.

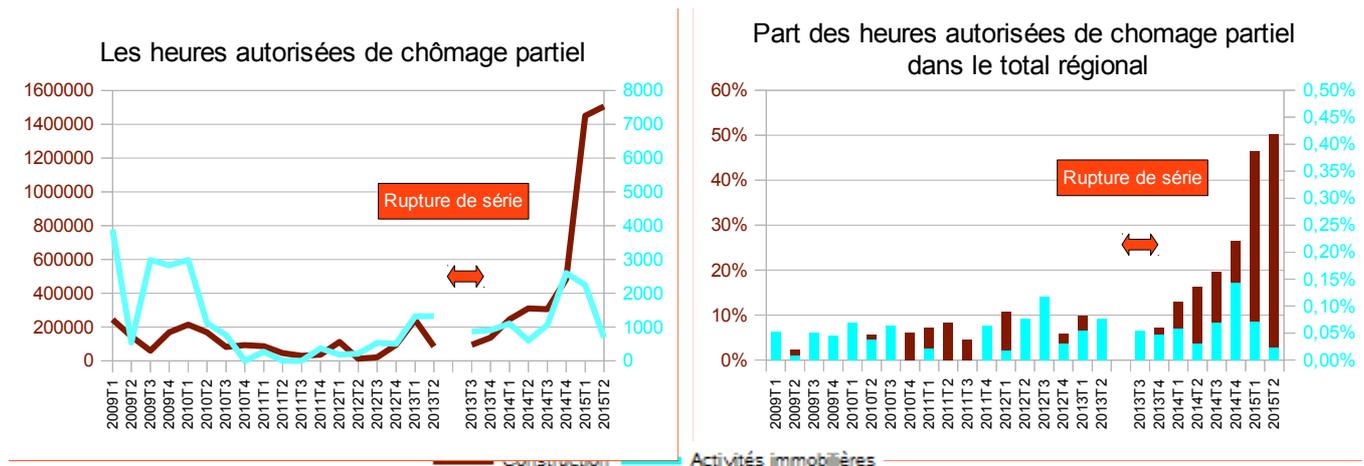
Au cours du 2^{ème} trimestre 2015, 143 établissements ont eu recours au **chômage partiel** dans les entreprises du secteur de la construction ; 1 504 862 heures de chômage partiel ont ainsi été autorisées. Après une hausse brutale au 1^{er} trimestre 2015, qui a conduit à un triplement des heures de chômage partiel par rapport au 4^{ème} trimestre 2014, ce trimestre est encore en hausse et constitue un nouveau record.

Le secteur de la construction a ainsi concentré ce trimestre 50 % des heures de chômage partiel autorisées dans la région, soit une part qui a quasiment doublé depuis le dernier trimestre 2014, et 37 % des entreprises ayant eu recours au chômage partiel, alors que ce secteur ne représente que 9 %

de l'emploi salarié privé hors agriculture. Cette évolution est le signe de la grande difficulté de ce secteur.

Dans le secteur de l'activité immobilière, 686 heures de chômage partiel ont été autorisées au 2^{ème} trimestre 2015. Ce volume est en baisse de 69,4 % par rapport au trimestre précédent. Cela reste toutefois à relativiser par le fait que les deux trimestres précédents étaient des trimestres records en termes de nombre d'heures autorisées dans le secteur.

Le secteur de l'activité immobilière a regroupé 0,02 % des autorisations de chômage partiel au 2^{ème} trimestre 2015. Un taux qui reste inférieur au poids de l'activité immobilière dans l'emploi salarié privé qui est de 0,9 %.



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 (26 810 personnes fin juin 2015 soit 9 % des demandeurs) augmente de 9,1 % sur un an, un rythme de progression similaire au 2^{ème} trimestre 2014 et au rythme de progression des demandeurs sur la région (+9 %).

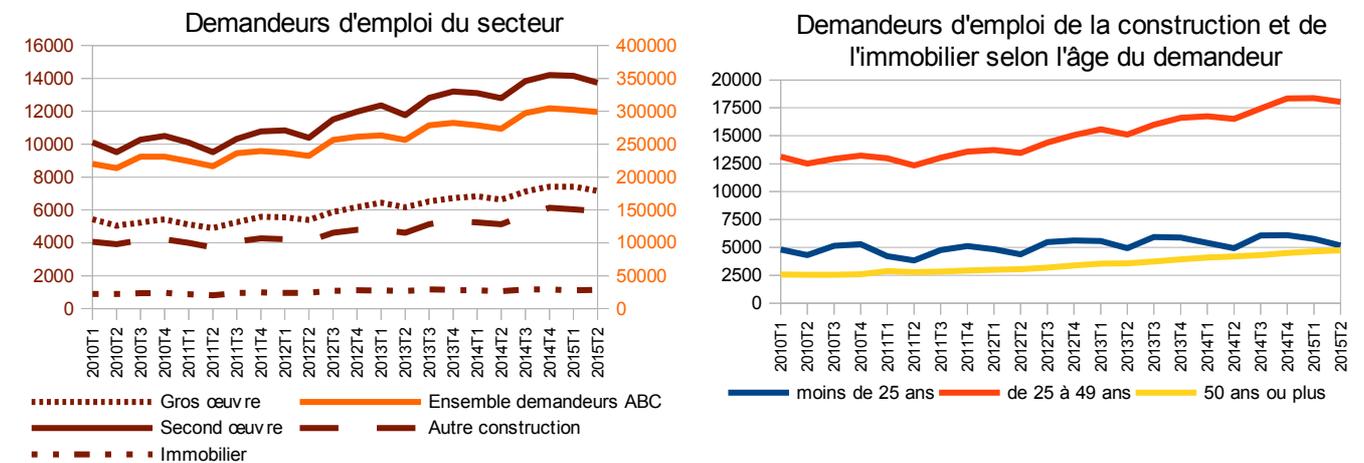
Les métiers du gros œuvre enregistrent 7 170 demandeurs (+8,1 % sur un an), les métiers du second œuvre 13 733 demandeurs (+7,3 %) et les autres métiers de la construction 5 907 demandeurs (+14,9 %).

Les demandeurs d'emplois dans les métiers de l'immobilier augmentent également (+6,1 %, 1 138 demandeurs fin juin).

Fin juin 2015, parmi les **demandeurs d'emploi** pour un métier de la construction ou de l'immobilier, 56,6 % sont à la recherche d'un travail depuis moins de 12 mois, 21,2 % de 12 à 23 mois et 22,2 % depuis 24 mois et plus.

Sur un an, le nombre de demandeurs de moins de 12 mois est en hausse de 4,4 %, celui des demandeurs de 12 mois à 23 mois de 9,5 % et ceux de plus de 23 mois de 22,2 %.

Parmi les demandeurs, 18,5 % ont moins de 25 ans et 17 % sont âgés de 50 ans ou plus. Le nombre de demandeurs de 50 ans et plus a augmenté de 13 % en un an alors que celui des jeunes a été plus épargné (+4,9 %).



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 leROME (répertoire opérationnel des métiers et des emplois) de Pôle Emploi

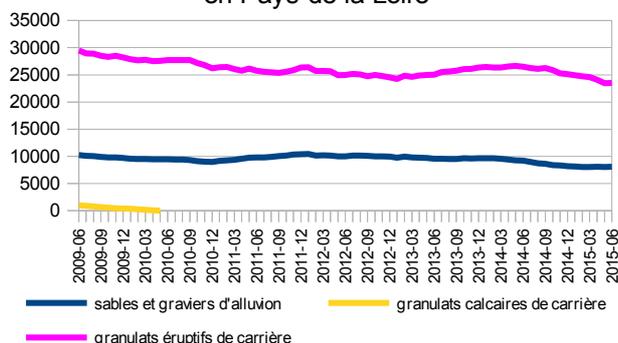
Activité

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

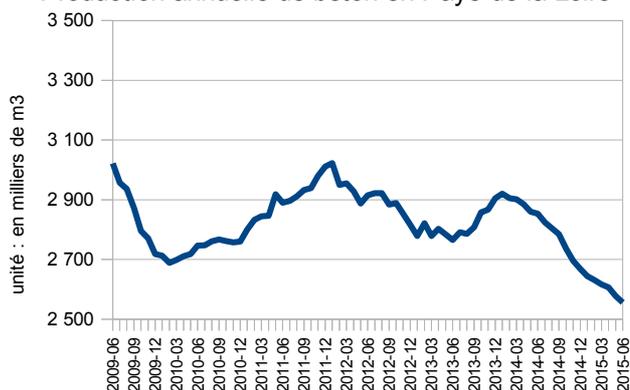
Au 2^{ème} trimestre, 8,23 millions de tonnes de **granulats** ont été extraits en Pays de la Loire, en repli de 11 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2014. Sur 12 mois, 31,57 millions de tonnes ont été produits dans la région : 23,5 millions de tonnes de granulats éruptifs et 8,07 millions de tonnes de sables et graviers d'alluvion. Ce volume des extractions recule de 11,5 % en année glissante, pour un repli national de 11,8 %. Sur les 12 derniers mois, la contribution de la région à la production nationale de granulats est de 10,5 %. Celle-ci est de 25 % pour les granulats éruptifs et de 6,9 % pour les sables et graviers d'alluvion.

Au 2^{ème} trimestre 2015, 663,2 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 8,4 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2014 (-5,3 % en France métropolitaine). Au cours des 12 derniers mois, ce sont 2 556 milliers de m³ de béton qui ont été livrés, en baisse de 10,4 % en année glissante (-10,6 % au plan national), et en baisse continue depuis janvier 2014. Sur les 12 derniers mois, la région a concentré 7,4 % 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} trimestre en forte hausse, les ventes de logements neufs collectifs au 2^{ème} trimestre confirment la reprise du marché avec un bond de 65,5 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2014 pour atteindre 1 539 ventes. Sur 12 mois, les ventes augmentent de 23,3 % (5 249 ventes) et s'établissent à un niveau 6,8 % 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 dans tous les départements ce trimestre à l'exception de la Sarthe, même si le marché sur Nantes reste le plus porteur (+ 80,6 %). Après 3 trimestres consécutifs à la hausse, les mises en vente marquent le pas dans le collectif au 2^{ème} trimestre dans la région (-6,8 % pour 1 076 unités). Sur 12 mois, les mises en ventes augmentent toutefois de 9,3 % pour atteindre 4 823

unités, une évolution remarquable au regard de l'évolution nationale (-0,7 %).

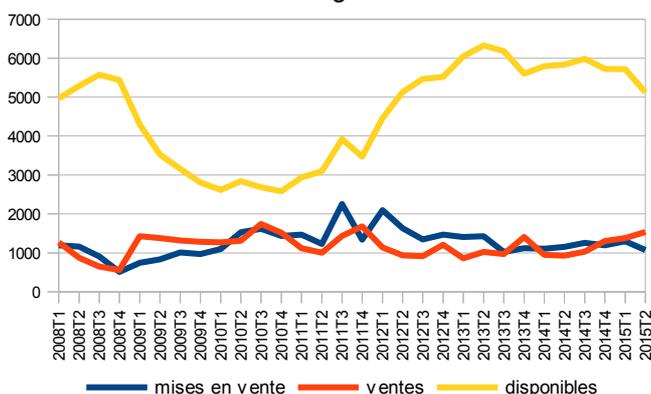
Le marché de l'individuel est moins dynamique, sur les 12 derniers mois, les mises en ventes sont en hausse de 1,9 % et les ventes de 1,1 %.

La part de l'investissement locatif augmente et représente 73,1 % des ventes sur les 12 derniers mois, contre 55 % en 2012, année où le dispositif Scellier était en vigueur. Le dispositif Duflot-Pinel reste donc attractif.

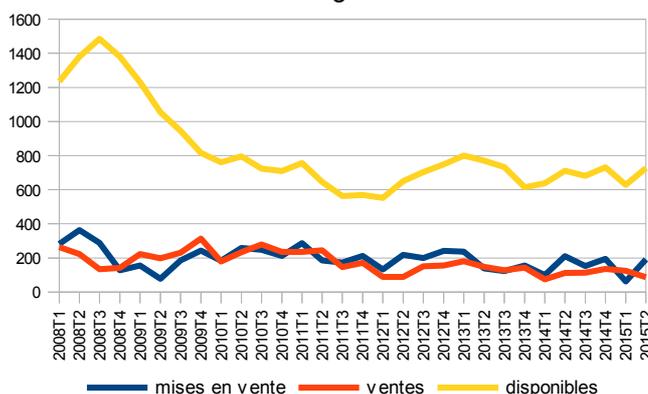
Fin juin 2015, l'encours pour les maisons continue d'augmenter (+2,1 % sur un an) mais il baisse fortement pour les appartements (-12,3 %).

Le prix moyen des appartements vendus sur la région est de 3 500 €/m² ce trimestre.

Commercialisation des logements collectifs neufs



Commercialisation des logements individuels neufs



Source : ECLN / DREAL Pays de la Loire

Construction de logement : Les mises en chantier se stabilisent, les autorisations diminuent légèrement

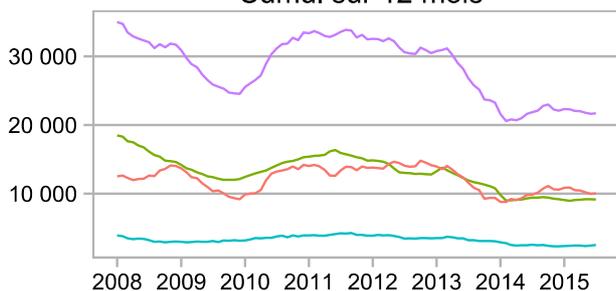
Entre août 2014 et juillet 2015, 21 896 logements ont été mis en chantier sur la région, un chiffre stable par rapport aux 12 mois précédents (-5,5 % au niveau national). Cette stabilité cache de fortes divergences par département : seule la Loire-Atlantique voit son nombre de mises en chantier augmenter de 12,4 %, partout ailleurs elles baissent fortement. De même, si les mises en chantier de logements individuels (-5,5 %) et individuels groupés (-15,7 %), chutent sur la période, les mises en chantier de logements collectifs et en résidence progressent (+9,2 %).

Entre août 2014 et juillet 2015, 21 714 logements ont été

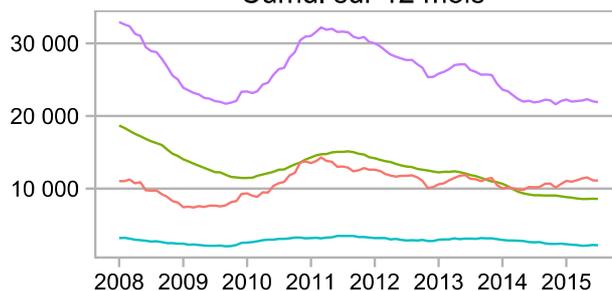
autorisés sur la région, en baisse de 0,7 % par rapport aux 12 mois précédents (contre -8 % au niveau national). Cette baisse touche essentiellement la Loire Atlantique (-9,4 %). Seules les autorisations de logements collectifs et en résidence augmentent sur la région (+1,7 %).

Pour les autorisations comme pour les mises en chantier, la nouvelle carte des régions positionne les Pays de la Loire comme 8ème marché de France pour la construction neuve de logements, devant la Bretagne et proche de la région Nord-pas-de-Calais-Picardie et de l'Alsace-Champagne-Ardennes-Lorraine.

Evolution des autorisations de logements
Cumul sur 12 mois



Evolution des logements commencés
Cumul sur 12 mois



— logements collectifs et en résidence — logements individuels — logements individuels groupés — Total

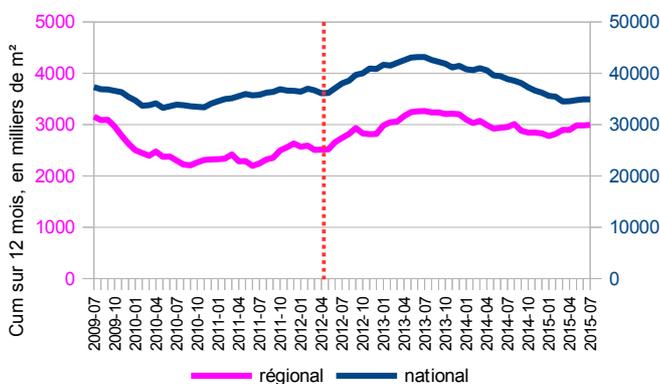
Source : Sit@del2 à fin avril 2015, données en date réelle estimée

Construction de locaux : les autorisations de surface de locaux en hausse de 11,5 % ; la région concentre 9,3 % des mises en chantier nationales avec une sur-représentation des locaux agricoles

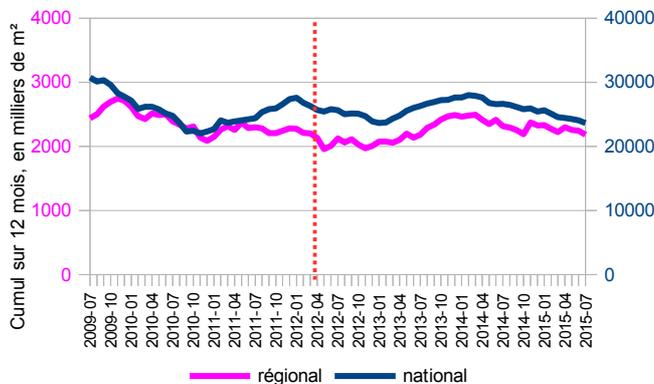
On dénombre 834,9 milliers de m² de locaux autorisés dans la région au 2^{ème} trimestre 2015, en hausse de 11,5 % en année glissante (+ 4,6 % au niveau national). Sur 12 mois, ce sont 2 984,8 milliers de m² de locaux qui ont été autorisés, en hausse de 1,6 % en année glissante (-11,5 % au niveau national). La région concentre 8,5 % des surfaces de locaux autorisées en France sur 12 mois. Parmi les surfaces de plancher autorisées ce trimestre, 52 % concernent des locaux agricoles, 16 % des entrepôts.

Au 2^{ème} trimestre 2015, 496,4 milliers de m² de locaux ont été commencés dans la région (9,1 % des surfaces de locaux commencées en France). Sur 12 mois, on compte 2 244 milliers de m² de locaux construits dans la région (9,3 % 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 (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 1er mars 2012 introduit une rupture de série, toute comparaison avec une période antérieure est donc impossible.

Les aides à la construction ou à la rénovation de logements

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

Au 1^{er} trimestre 2015, 714 PTZ ont été accordés, un niveau en hausse de 60,4 % comparé à celui observé au 1^{er} trimestre 2014, et qui constitue le meilleur 1^{er} trimestre depuis 2012. Sur 12 mois, on compte 3 427 PTZ délivrés, soit un recul de 3,9 % 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 1^{er} janvier, jouant un rôle mineur dans cette évolution.

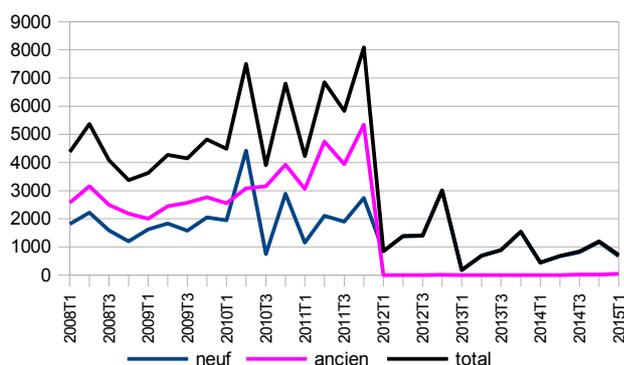
Le **montant moyen des PTZ** accordés au 1^{er} trimestre 2015 est de 31 186 €, c'est 13,5 % de plus qu'au 1^{er} trimestre 2014, mais cela reste inférieur de plus de 16 % à la moyenne

observée sur la France métropolitaine.

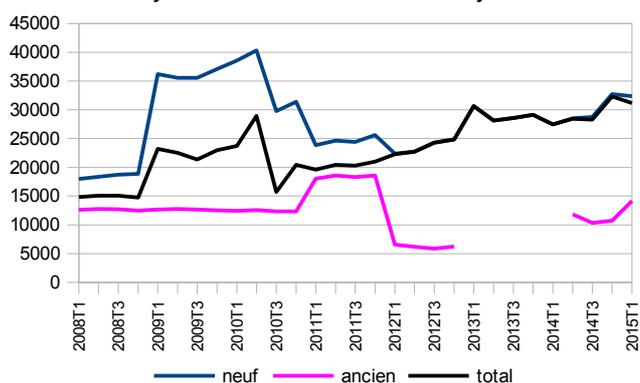
Ce différentiel s'est fortement réduit depuis le 4^{ème} trimestre 2014 et les modifications des conditions d'attribution mises en place au 1^{er} octobre 2014.

Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro est de 170 775 € en Pays de la Loire au 1^{er} trimestre 2015, en hausse de 1,5 % par rapport au 1^{er} trimestre 2014, alors ce que ce montant baisse de 1,3 % en France métropolitaine. Le taux de couverture du PTZ est de 18,3 % dans la région (19,8 % en France) : c'est 1,9 points de plus qu'un an plus tôt, 6 points de plus qu'il y a 4 ans.

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

Prêt écologique à Taux Zéro (éco-PTZ) : chute du nombre d'éco-PTZ au 1^{er} trimestre 2015 sur la région, stabilité des montants accordés

Au 1^{er} trimestre 2015, le nombre d'éco-PTZ délivrés dans la région est de 387. Ce trimestre affiche une chute de 34,4 % sur un an mais qui reste 2 fois moindre qu'au niveau national. Sur les 12 derniers mois, 2 772 éco-PTZ ont été accordés, soit 11,1 % des prêts accordés en France. Ce cumul est en baisse de 8,9 % au niveau régional et de 19 % au plan national sur un an. Cette forte baisse 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

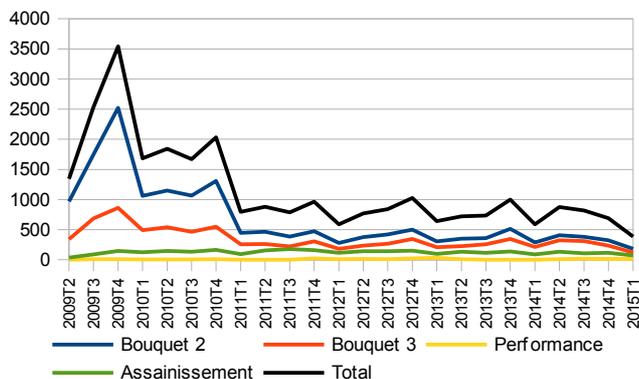
être tentées de placer par anticipation leurs propres produits, bien que ce dispositif doit être prolongé.

- Le transfert depuis le 1^{er} 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.

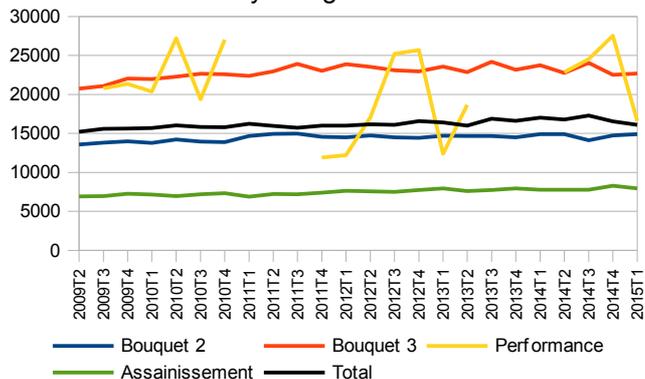
Depuis la création de l'éco-PTZ en avril 2009, on dénombre 28 000 prêts délivrés dans la région (1 logement sur 57).

Le **montant moyen des éco-prêts** accordés dans la région s'établit à 16 091 € au 1^{er} trimestre 2015 (-5,4 % par rapport au 1^{er} trimestre 2014). Sur douze mois, la moyenne est de 17 018 €, soit 3,9 % de moins que les 17 561 € observés au niveau national. L'éco-PTZ couvre ainsi 87,7 % du montant des travaux engagés.

Evolution du nombre d'éco-PTZ accordés



Montant moyen régional des éco-PTZ



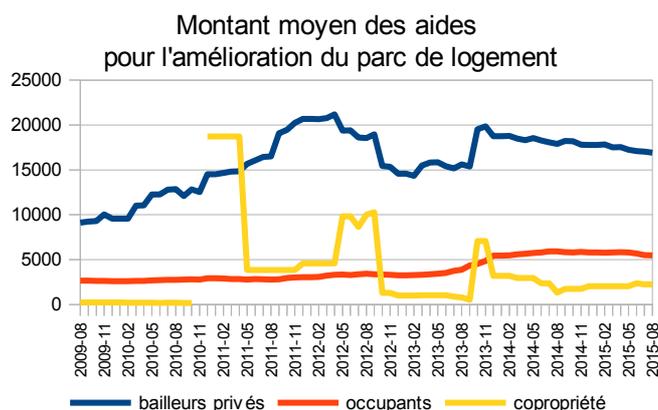
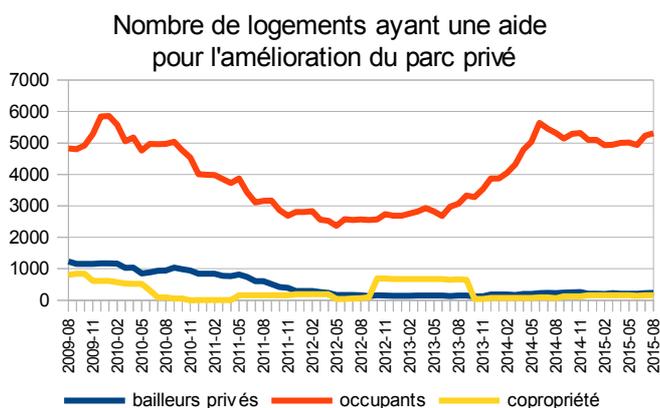
Source : SGFGAS - éco-PTZ / DREAL Pays de la Loire

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 : un nombre de logements aidés en hausse mais des dotations en baisse sur un an

De septembre 2014 à août 2015, 233 logements de propriétaires bailleurs, 5 312 logements de propriétaires occupants et 158 logements en copropriété ont bénéficié d'une aide Anah, soit un total de 5 703 logements aidés, dont deux tiers via le programme « Habiter mieux ». En cumul annuel, le nombre de logements aidés est en hausse de 1,8 %, tiré par la progression du nombre d'aides pour les logements en copropriété. Sur 12 mois, la région concentre 7,4 % des logements français aidés : 4,4 % des propriétaires bailleurs, 8,7 % des propriétaires occupants et 1,4 % des copropriétés. Pour l'année 2015, l'objectif est de financer la rénovation de 4 355 logements en Pays de la Loire. Cette cible inclut 4 130 propriétaires occupants, 225 bailleurs privés.

De septembre 2014 à août 2015, le montant moyen des aides Anah attribuées aux bailleurs privés est de 16 929 € par logement (32 % des travaux engagés). Ce montant est de 5 481 € pour les propriétaires occupants (33,5 % des travaux). Ces montants moyens, liés au coût des travaux, sont en repli de 5,4 % sur un an pour les bailleurs privés et de 7,2 % pour les propriétaires occupants. Sur les 12 derniers mois, la dotation globale a été de 33,4 millions d'euros (-5,8 % sur un an) et 87 % des aides ont été allouées à des propriétaires occupants. Pour 2015, la dotation financière allouée pour la rénovation du parc privé est de 29,6 millions d'euros (hors programme habiter mieux), dont 26,81 dédiés aux travaux (23,19 millions d'€ pour les propriétaires occupants et de 3,62 millions d'€ pour les bailleurs privés).

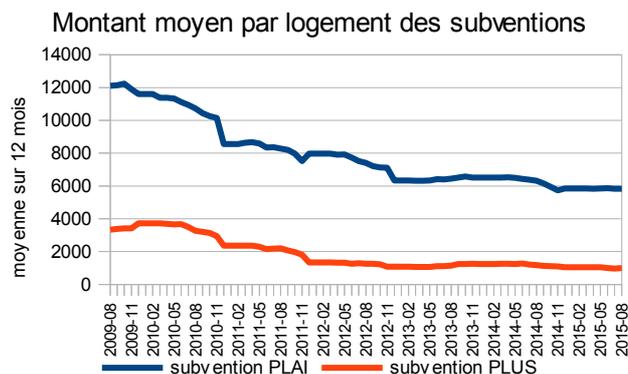
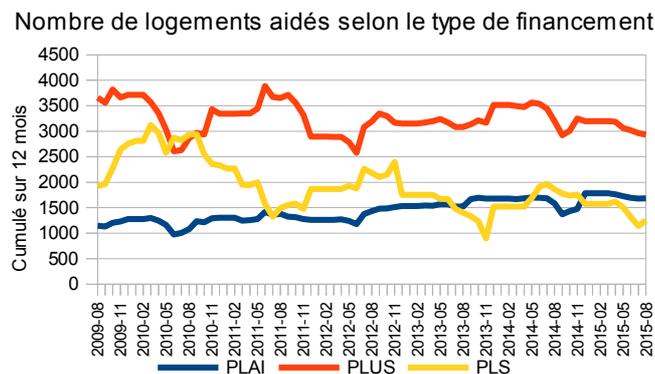


Source : ANAH / DREAL Pays de la Loire

Logement locatif social : le nombre de logements sociaux financés recule de 11,6 % en année glissante, pour une dotation financière globale en baisse de 7,1 %

De septembre 2014 à août 2015, 5 870 nouveaux logements sociaux ont été financés dans la région, contre 6 643 sur les 12 mois précédents. Ceci représente une baisse de 11,6 % en année glissante. La contribution de la région aux nouveaux financements nationaux est de 5,3 % (-1 point sur un an). Parmi ces aides, 28,7 % concernent un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et s'adressent à des ménages très modestes. 50 % des aides sont des prêts locatifs à usage social (PLUS) destinés à une mixité sociale de l'habitat. Les 21,3 % 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 septembre 2014 à août 2015, le montant des aides directes est de 12,67 millions d'euros (-7,1 % en un an). Le montant moyen de subvention est de 5 837 € pour un PLAI (-7,6 % en un an) et 999 € pour un PLUS (-14,4 %).



Source : Sisal-Galion / DREAL Pays de la Loire

Le financement du logement

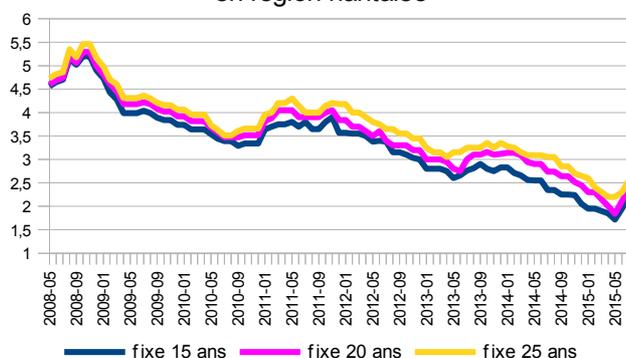
Après leur chute, les taux d'intérêt repartent à la hausse

En juillet 2015, les **taux d'intérêt fixes médians** pratiqués en région nantaise sont de 2,2 % pour les prêts immobiliers sur 15 ans, 2,38 % pour une durée de 20 ans et 2,54 % sur 25 ans. La baisse des taux d'intérêt s'est interrompue en mai et ils remontent tous les mois depuis. Les taux de juillet sont 0,34 à 0,54 point plus haut que le plancher atteint 2 mois plus tôt. Ils restent toutefois très bas, et ne retrouvent que le niveau qu'ils avaient atteint fin 2014. Sur un an, on observe ainsi toujours un recul des taux de respectivement 0,15, 0,36, 0,51 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 786 € en juillet 2015. Avec les taux pratiqués 2 mois plus tôt en mai 2015, cette mensualité aurait été de 747 €, soit 39 € (5 %) de moins.

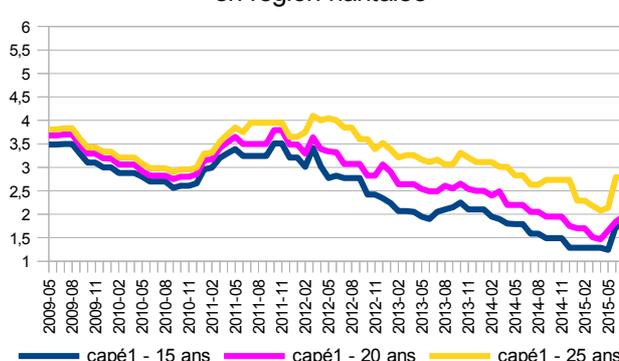
En juillet 2015, le **taux d'intérêt médian en variable capé 1** (qui ne peut augmenter ou baisser de plus de 1 point) est de

1,74 % sur 15 ans, 1,96 % sur 20 ans et 2,79 % sur 25 ans en région nantaise. Les taux capé1 remontent également tous les mois depuis avril/mai. Les taux de juillet sont ainsi 0,49 à 0,71 point plus haut que 2/3 mois plus tôt et retrouvent des niveaux proches de ceux observés à la fin du premier semestre 2014. Sur un an, les taux à 15 et 25 ans ont augmenté de 0,15 et 0,16 points, les taux sur 20 ans restent en baisse de 0,1 point. Depuis mars 2012, on observe 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 en juillet est de 0,34 points, il est de 1,05 pour les taux capé1. Pour un prêt de 150 000 € avec une mensualité de 786 €, le taux fixe engendre une durée de 20 ans. Pour un taux variable capé 1, cette durée se situera entre 18 ans et 22 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 se réduit à 1,8 % sur un an, la part de l'encours de crédits contractés pour l'habitat fait un bond à 60,4 %

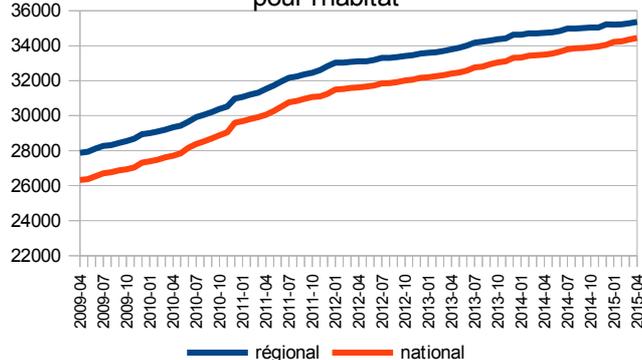
Le poids des **encours de crédit destinés à l'habitat** en Pays de la Loire est de 55 milliards d'euros en avril 2015. Rapporté au nombre de ménages, l'endettement est de 35 356 € dans la région contre 34 446 € au niveau national. L'écart de 2,6 % s'explique par le dynamisme démographique de la région qui engendre des besoins de logements et investissements, mais il s'est réduit de 1,7 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.

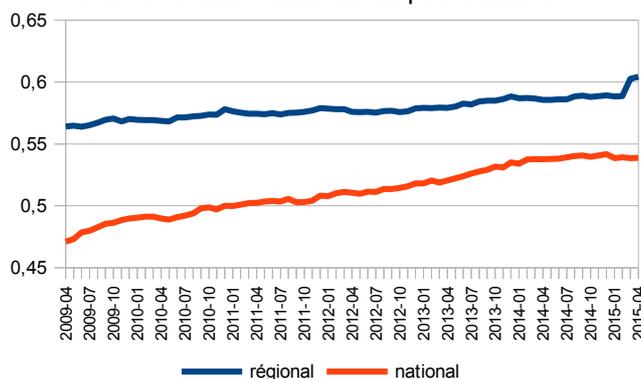
En avril 2015, la part des encours de crédit destinés à l'habitat sur l'ensemble des encours de crédits est de 60,4 % en Pays de la Loire. Cette part est en forte hausse sur un an (+1,9 points) après une hausse de 2 points en 5 ans.

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 53,9 %. L'écart entre la région et la France métropolitaine tendait néanmoins à se réduire ces dernières années, mais repasse au-dessus de 6 points depuis mars.

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 et une stabilité pour l'indice des loyers commerciaux

Au **2^{ème} trimestre 2015**, l'indicateur de référence des loyers s'établit à **125,25 points** soit une quasi stabilité sur un an (+ 0,08 %), et la plus faible progression enregistrée depuis 2010. Par rapport au 4^{ème} trimestre 2014, l'indice est stable (+0,05 %).

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.

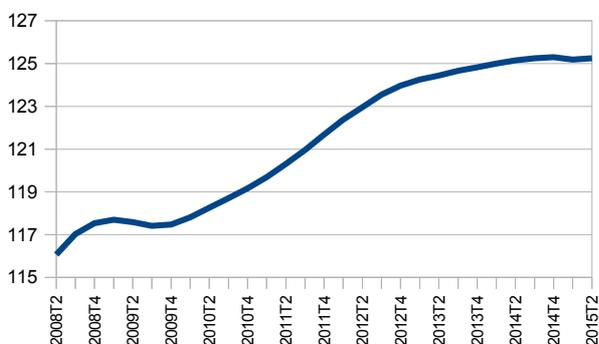
Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Au **1^{er} trimestre 2015** l'indice des loyers commerciaux s'établit à **108,32 points**. Cet indice est stable depuis maintenant 7 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.

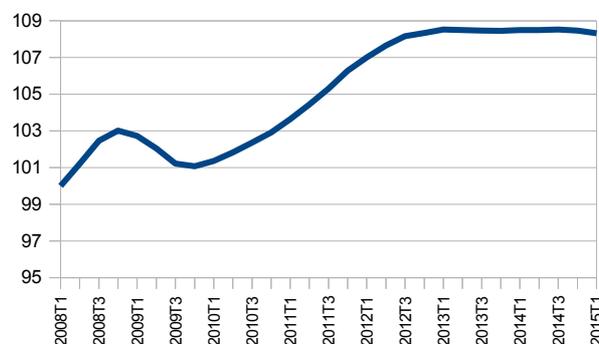
Il est calculé à partir de 3 indices : l'indice des prix à la consommation hors tabac et loyers pour 50 % - l'indice du coût de la construction pour 25 % - l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur pour 25 %.

Indice de référence des loyers



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

Indice des loyers commerciaux



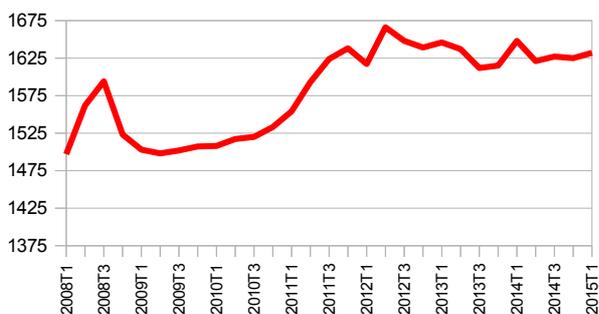
Source : INSEE - MEDDE / DREAL des Pays de la Loire (base 100 au 1^{er} trimestre 2008)

Les indices nationaux de prix : l'indice du coût de la construction en baisse de 1 % sur un an, l'indice des travaux d'entretien-amélioration progresse de 0,4 point sur un an

L'indice du coût de la construction s'établit à **1 632 points** au **1^{er} trimestre 2015**, ce qui représente une hausse de 0,43 % par rapport au trimestre précédent et une baisse de 1 % sur un an.

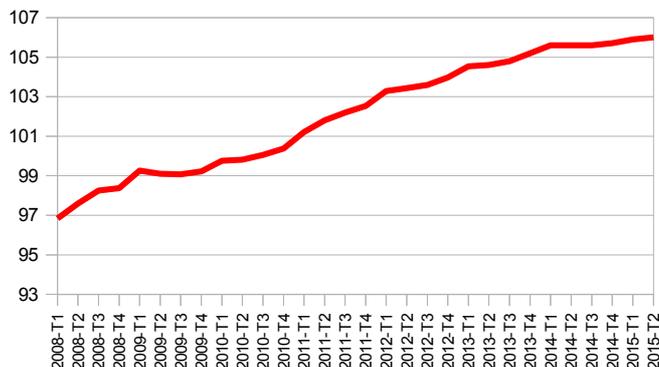
L'indice des prix des travaux d'entretien - amélioration est de 106 points au **2^{ème} trimestre 2015**, une valeur qui progresse de 0,1 % par rapport au trimestre précédent. En rythme annuel, la progression de l'indice s'établit à 0,4 %.

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	2015T2	607	3,7%	-12,8%	-10,4%
- création entreprises d'activité immobilière	2015T2	208	5,0%	2,0%	-9,2%
- cessation entreprises de construction	2015T2	159	4,8%	-3,0%	1,8%
- cessation entreprises d'activité immobilière	2015T2	27	6,5%	-15,6%	10,5%
Emploi					
- emplois salariés, secteur de la construction	fin T1 2015	87 742	6,4%	-3,6%	
- emplois salariés, secteur de l'activité immobilière	fin T1 2015	9 260	4,0%	-1,8%	
- travail temporaire ETP dans la construction	2015T2	8 316	8,5%	1,4%	
- travail temporaire ETP dans l'activité immobilière	2015T2	134	6,4%	23,7%	
- demandeurs d'emploi, métiers de la construction	fin T2 2015	26 810	non disponible	9,1%	
- demandeurs d'emploi, métiers de l'activité immobilière	fin T2 2015	1 138	non disponible	6,4%	
Activité					
- production de granulats (en milliers de tonnes)	2015T2	8 230	10,1%	-11,0%	-11,5%
- production de béton prêt à l'emploi (en milliers de m3)	2015T2	663	7,0%	-8,4%	-10,4%
- mise en vente de logements collectifs	2015T2	1 076	4,8%	-6,8%	9,3%
- ventes de logements collectifs	2015T2	1 539	6,3%	65,5%	23,3%
- nombre de logements autorisés	août 14 / juillet 15	21 714	6,1%		-0,7%
- nombre de logements commencés	août 14 / juillet 15	21 896	6,4%		0,1%
- surface de locaux autorisés (en millier de m²)	2015T2	834,9	8,5%	11,5%	1,6%
- surface de locaux commencés (en millier de m²)	2015T2	496,4	9,1%		
Les aides à la construction ou rénovation de logements					
- nombre de PTZ	2015T1	714	8,0%	60,4%	-3,9%
- nombre d'éco-PTZ	2015T1	387	20,6%	-34,4%	-8,9%
- nombre d'aide pour l'amélioration du parc privé	juin 14 / mai 15	5 380	7,1%		1,4%
- nombre de financement de logements sociaux	juin 14 / mai 15	6 294	5,6%		-9,5%
Le financement du logement					
- taux d'intérêt fixe sur 20 ans	juil.-15	2,38%		-0,36 pt	
- encours de crédit pour l'habitat (en millions d'euros)	avr.-15	55 011	5,9%	1,8%	
Indices de prix nationaux				T/T-1	T/T-4
- indice de référence des loyers	2015T2	125,25		0,0%	0,1%
- indice des loyers commerciaux	2015T1	108,32		-0,1%	-0,2%
- indice du coût de la construction	2015T1	1 632		0,4%	-1,0%
- indice des prix des travaux d'entretien - amélioration	2015T2	106,0		0,1%	0,4%

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 : décembre 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

Directrice de publication :
Annick Bonneville

Rédaction et mise en forme :

Maëli THEULIERE
maeli.theuliere@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : 2109-0025