

# Construction

## Forte reprise de la construction et des commercialisations dans un contexte favorable

Après une année historiquement dégradée en 2014 et des premiers signes de reprise en 2015, l'année 2016 est marquée par une forte dynamique dans la construction et la commercialisation de logements neufs. Cette amélioration se traduit par une forte baisse du nombre de demandeurs d'emploi dans le secteur et le retour des créations d'entreprises, hors micro-entrepreneurs. En revanche, les effectifs salariés continuent de baisser dans le secteur. Cette reprise doit également être appréciée au regard d'un contexte réglementaire et financier favorable : taux d'emprunt immobilier extrêmement bas, dispositif d'aide à l'investissement soutenu, renforcement du prêt à taux zéro.

Maël Theuilière, Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire

### Des niveaux de ventes de logements neufs inédits

Selon l'enquête sur la commercialisation des logements neufs, effectuée auprès des promoteurs immobiliers sur les programmes de plus de cinq logements, 6 230 appartements neufs sont mis en vente en 2016, soit 15,8 % de plus qu'en 2015. Le niveau atteint en 2016 est supérieur de 15,9 % à la moyenne décennale.

Avec 6 645 appartements réservés, les ventes de logements collectifs neufs en 2016 sont à un niveau jamais atteint sur la région. Ces ventes sont en hausse de 14,4 % par rapport à 2015 et s'établissent à 32,1 % au-dessus de la moyenne décennale. Cette forte reprise de la commercialisation s'accompagne d'une hausse des prix de vente au m<sup>2</sup> (+4,7 % par rapport à 2015).

Sur le marché de l'individuel, la hausse des ventes et des mises en vente est encore plus forte (respectivement +38,2 % et +29,1 %). Les niveaux atteints restent en revanche en deçà des moyennes décennales. Avec 611 ventes réalisées, l'année 2016 est 14,3 % en dessous de la moyenne des 10 dernières années.

Cette reprise des ventes est exclusivement tirée par l'investissement locatif et la métropole nantaise, même si les ventes augmentent également sur le littoral de la Loire-Atlantique et repartent en Mayenne.

### Très forte hausse des autorisations, hausse moindre des mises en chantier

En 2016, 29 100 logements sont autorisés dans les Pays de la Loire, soit une hausse de 23,0 % sur l'année (figure 1). Il s'agit de la 2<sup>e</sup> année de hausse consécutive après un recul continu des autorisations entre 2011 et 2014. L'accélération sans précédent de 2016 permet de dépasser la moyenne décennale. Après avoir connu une chute des autorisations plus marquée

qu'en France métropolitaine, les Pays de la Loire connaissent un rebond en 2016. Cette dynamique est supérieure à l'ensemble de la France métropolitaine dont le taux de croissance des autorisations atteint 14,8 %.

La tendance est moins forte pour les mises en chantier. Elles augmentent de 6,2 % en 2016 dans la région, soit moins qu'en 2015 (+9,2 %), et moins qu'au niveau national (+12,3 %). Cette différence de dynamique entre les permis autorisés et les mises en chantier est propre à la région. Elle peut traduire une augmentation des délais de mises en chantier ou un taux d'annulation plus important.

Si la hausse des autorisations s'observe sur l'ensemble des départements, le Maine-et-Loire se distingue : les mises en chantier baissent de plus de 18 % par rapport à 2015.

La surface de locaux non résidentiels autorisés augmente de 3,4 % en 2016, légèrement supérieure à l'augmentation constatée en France métropolitaine. Il s'agit de la 2<sup>e</sup> année consécutive de hausse. Ce rebond fait suite à un recul moyen très important (-9,8 % entre 2009 et 2014 en moyenne annuelle), et plus du double de la baisse nationale (figure 2).

### Baisse du nombre de demandeurs d'emploi malgré une diminution des effectifs salariés

En 2016, 2 200 entreprises sont créées dans le secteur de la construction, soit un repli de 2,7 % par rapport à 2015, contre -3,5 % au plan national. Ce recul s'explique entièrement par la forte chute des créations de micro-entreprises (-25,8 %). En revanche, les autres créations d'entreprises hors micro-entrepreneurs augmentent de près de 11 %.

Fin 2016, 25 600 personnes sont inscrites à Pôle emploi en catégories A, B et C dans les métiers de la construction, soit 8,1 %

des demandeurs d'emploi des Pays de la Loire. Ce nombre baisse de 8,4 % par rapport à 2015, un rythme supérieur à celui de l'ensemble des demandeurs d'emploi de la région. Ce niveau demeure toutefois très élevé.

Par ailleurs, il ne s'accompagne pas d'une hausse de l'emploi salarié. Fin 2016, 83 600 emplois salariés (hors intérim) sont comptabilisés dans le secteur de la construction, soit un repli de 0,6 % dans la région par rapport à 2015. Cette baisse s'observe également au plan national (-0,8 %). En revanche, les effectifs en intérim augmentent : en 2016, les entreprises de la construction emploient 9 500 intérimaires en équivalent temps plein, soit 15,0 % de plus qu'en 2015.

### Des conditions favorables à l'investissement dans l'immobilier

Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte favorable à l'immobilier. En 2016, 9 300 prêts à taux zéro sont accordés, un nombre plus que doublé par rapport à 2015. En 2016, cette aide couvre 34 % de l'investissement, soit 16 points de plus qu'en 2015. Ces augmentations sont liées aux évolutions introduites dans la loi de finances 2016. Elles élargissent à tout le territoire la possibilité d'accorder des prêts pour un achat dans l'ancien, augmentent les plafonds de ressources, et permettent de financer jusqu'à 40 % de l'achat, contre 20 % auparavant.

La montée en charge des aides à l'investissement locatif a également un impact sur l'évolution des ventes de logements neufs.

Enfin les taux d'intérêt des crédits à l'habitat baissent continuellement en 2016 pour atteindre un taux plancher inédit en fin d'année. La perspective de remontée des taux a pu influencer sur les décisions d'investissement. ■

## 1 Logements autorisés par département

en %

	Logements en 2016 (nombre)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (1)
Loire-Atlantique	16 000	23,9	-3,1
Maine-et-Loire	4 100	9,7	-13,4
Mayenne	1 400	61,0	-9,1
Sarthe	2 200	33,7	-12,0
Vendée	5 400	20,6	-6,0
<b>Pays de la Loire</b>	<b>29 100</b>	<b>23,0</b>	<b>-6,7</b>
France métropolitaine	437 800	14,8	-3,4

(1) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur des données non arrondies.

Champ : France métropolitaine.

Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 30 mars 2017.

## 2 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

en %

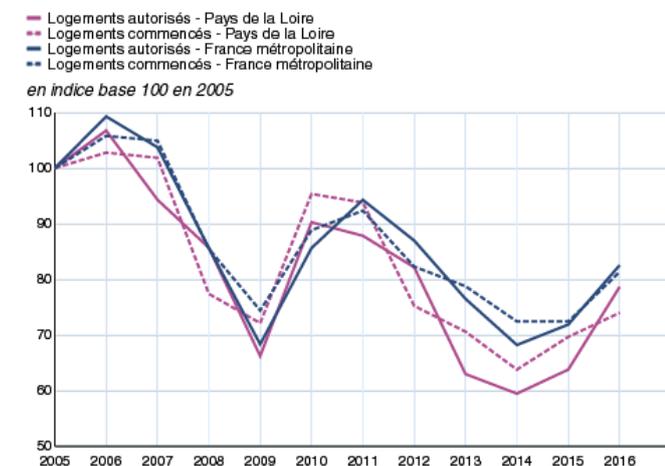
	Pays de la Loire			France métropolitaine	
	Surfaces autorisées en 2016 (en milliers de m <sup>2</sup> )	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (1)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (1)
Artisanat	136	54,5	-6,7	0,5	-3,8
Bureaux	265	-2,3	4,2	8,6	0,2
Commerce	315	40,1	-7,4	8,5	-2,5
Entrepôt	360	9,3	6,4	17,8	4,3
Exploitation agricole ou forestière	1 396	-2,1	-6,7	-10,7	-3,7
Hébergement hôtelier	40	-11,8	-1,7	-6,6	2,2
Industrie	352	6,8	-0,0	8,3	-3,2
Service public ou d'intérêt collectif	291	-13,7	-6,6	8,1	-8,7
<b>Ensemble</b>	<b>3 154</b>	<b>3,4</b>	<b>-4,2</b>	<b>2,9</b>	<b>-2,9</b>

(1) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de locaux, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SOeS, Sit@del2, résultats au 30 mars 2017.

## 3 Évolution de la construction de logements

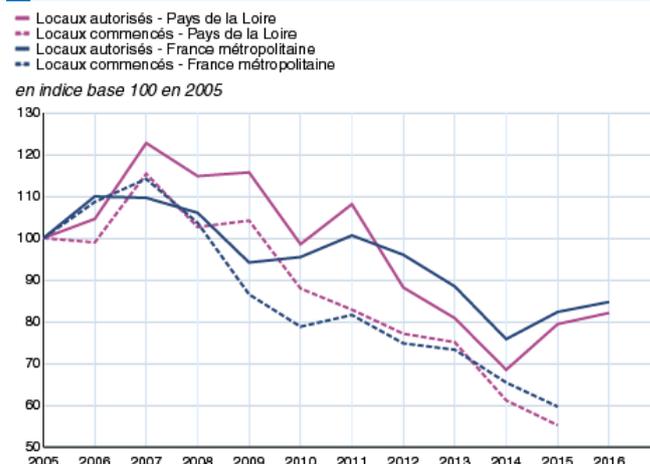


Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle.

Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 30 mars 2017.

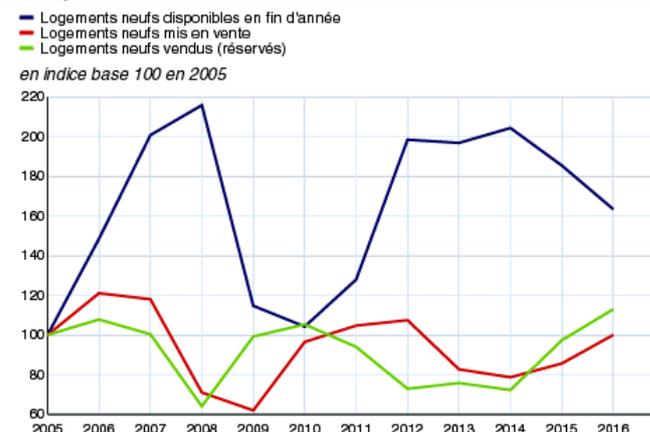
## 4 Évolution de la construction de locaux non résidentiels



Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SOeS, Sit@del2, résultats au 30 mars 2017.

## 5 Évolution de la commercialisation de logements neufs dans les Pays de la Loire



Note : données brutes.

Champ : permis de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

Source : SOeS, enquête ECLN.

## Méthodologie

La base de données Sit@del2 rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis accordés) et aux mises en chantier transmises par les services instructeurs (État, collectivités territoriales) au service statistique du Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer (MEEM). Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, déclarations d'ouverture de chantier, déclarations d'achèvement des travaux) sont exploités à des fins statistiques. Les séries de la construction utilisées pour la conjoncture et le bilan économique sont élaborées à partir de cette base.

En matière de logement, les séries d'estimations en date réelle sont produites mensuellement pour évaluer le nombre d'autorisations et de mises en chantier. Elles visent à retracer dès le mois suivant, l'ensemble des événements à leur date réelle. Sur la base des données collectées, les séries intègrent une estimation de l'information non encore remontée. Ces séries sont actualisées chaque mois pour prendre en compte les informations les plus récentes. Les estimations en date réelle corrigent des éventuels défauts de collecte des déclarations d'ouverture de chantier.

Pour les locaux non résidentiels, les séries de surface de plancher en date de prise en compte permettent le suivi conjoncturel de ce secteur. Elles agrègent les informations issues des permis (autorisés, commencés, etc.) selon la date d'enregistrement de la donnée dans l'application Sit@del2.

Les séries de surface de plancher en date réelle sont utilisées pour les études structurelles. L'information est restituée selon la date effective de l'autorisation ou de la date de la mise en chantier. Ces séries sont présentées nettes des annulations et ne comportent pas d'estimations : elles minoreraient donc la réalité, spécialement pour les mois de collecte les plus récents.

D'autres données, produites à partir des informations collectées sur les formulaires (permis autorisés, déclaration de mise en chantier, ...) sont disponibles sur le site du SOeS.