

Système d'information sur les tensions des les marchés du logement en Pays de la Loire Synthèse de l'étude 2012

Les origines de la démarche

La Dreal des Pays de la Loire a initié en 2011 un système d'observation sur les tensions des marchés du logement, avec pour double objectif :

- aboutir avec les principaux acteurs de la politique de l'habitat aux niveaux régional et local à une vision partagée des enjeux en matière de logement ;
- disposer d'une méthode de répartition territoriale des aides de l'État en faveur du logement social.

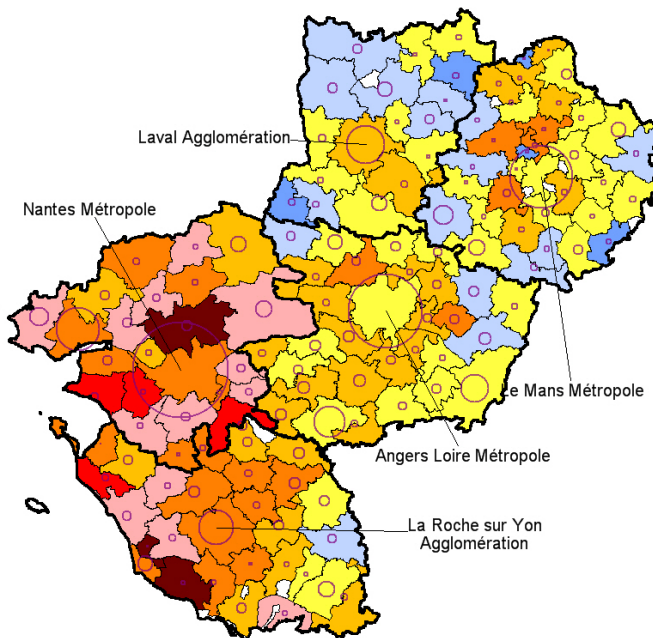
Lors du lancement de cette étude, une vingtaine d'indicateurs ont été définis au niveau des EPCI de la région, regroupés en 4 catégories :

- le tronc commun représentant le dynamisme du territoire ;
- les indicateurs relatifs au parc locatif social ;
- les indicateurs relatifs au parc locatif privé ;
- les indicateurs relatifs à l'accèsion sociale à la propriété.

Le regroupement de ces indicateurs est traité sous forme de cotations synthétiques. Ainsi on peut obtenir, pour chaque territoire, une valeur globale exprimée sous forme de cartes au plan régional.

Les 3 cartes synthétiques

Secteur locatif social



Le secteur locatif social : le littoral vendéen et la Loire-Atlantique plus tendus que sur le reste de la région

D'une façon générale, la tension sur l'offre locative sociale est nettement supérieure sur la côte vendéenne et le pourtour de l'agglomération nantaise que sur la Mayenne et les limites départementales de la Sarthe :

- sur le littoral, la tension est forte en regard d'un parc locatif en faible nombre ;
- sur les EPCI limitrophes de Nantes Métropole, l'arrivée d'une population active pose la question de l'augmentation de ce parc ;
- le reste de la région se démarque par une tension moins prégnante globalement plus on se dirige vers l'est.

Niveau de l'indicateur synthétique
du secteur locatif social

> 60	(3)
58 à 60	(4)
55 à 57	(13)
52 à 54	(24)
49 à 51	(31)
46 à 48	(37)
43 à 45	(16)
< 42	(5)

Nombre de logements
locatifs sociaux

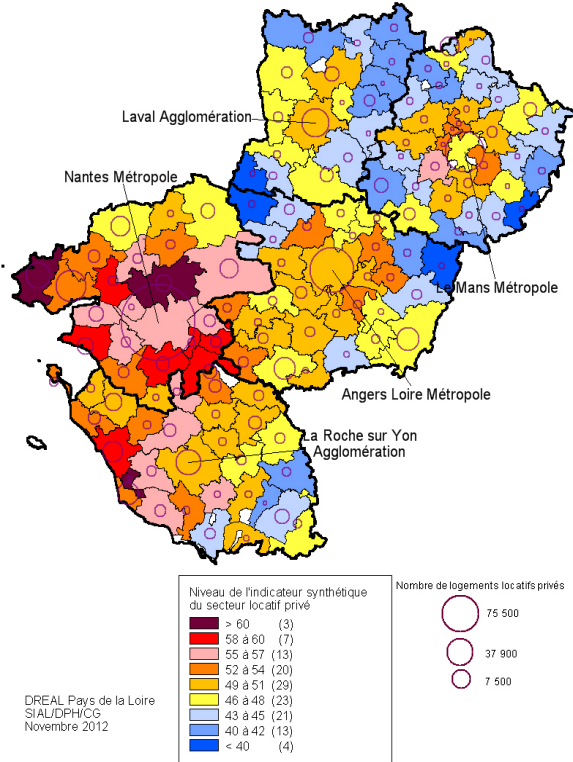
50 000
25 000
5 000

DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

5 indicateurs qualifiant les tensions sur le parc locatif social, et éléments d'analyse

- Pourcentage de ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM** : en Pays de la Loire, les ménages concernés sont moins présents sur les pôles centraux que sur le reste du territoire ;
- Taux de vacance du parc HLM construit après 1989** : la vacance est globalement faible dans les EPCI de la région. La Vendée, la Mayenne et la Sarthe présentent des situations plus contrastées qu'en Maine-et-Loire et Loire-Atlantique ;
- Taux de mobilité HLM** : la mobilité dans les pôles urbains est généralement inférieure à celle des EPCI limitrophes, ce qui est un facteur de tension sur ces territoires ;
- Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant** : la demande est beaucoup plus élevée sur les territoires littoraux et autour de la CU de Nantes Métropole, territoires qui attirent une population de plus en plus importante ;
- Loyers privés** : la tension est la plus forte sur les territoires littoraux et les pôles urbains. Le nord de la région et principalement le département de la Mayenne connaissent une tension moindre.

Secteur locatif privé



Le secteur locatif privé : des tensions plus affirmées que celles déjà observées sur le parc locatif social

En Loire-Atlantique, la quasi-totalité du département est concernée par une tension forte sur le parc locatif privé, notamment autour des pôles urbains de Nantes Métropole et de Saint-Nazaire. Selon le zonage en aires urbaines réalisé par l'Insee, les aires urbaines de ces deux pôles sont reliées, jouant ainsi un rôle moteur avec les EPCI qui les entourent.

En Vendée, c'est le littoral et le rétro-littoral qui sont les plus tendus.

Les EPCI les plus éloignés des aires urbaines principales ont une faible tension, notamment sur les franges de la Mayenne, de la Sarthe, du Maine et Loire et du sud-ouest vendéen.

5 indicateurs qualifiant les tensions sur le parc locatif privé

- Taux de vacance du parc privé construit après 1989** : les pôles urbains sont globalement moins tendus que sur le reste du territoire, où le parc locatif privé est moins important ;
- Pourcentage de ménages en locatif aux revenus > à 100 % des plafonds HLM** : la tension se situe sur les pôles principaux et sur le littoral ;
- Loyers privés** ;
- Taux de mobilité HLM** ;
- Prix des maisons vendues** : le département le plus tendu est la Loire-Atlantique, notamment le littoral et Nantes Métropole.

L'accession sociale et neuve à la propriété : une dichotomie ouest-est encore plus marquée

La tension est très élevée sur les pôles urbains principaux. Comme pour le locatif privé, cette tension se polarise, en Loire-Atlantique, autour de Nantes Métropole, et en Vendée sur les littoral et rétro-littoral. La moindre tension au nord de la Mayenne et à l'est de la Sarthe contraste fortement avec les zones tendues de l'ouest de la région.

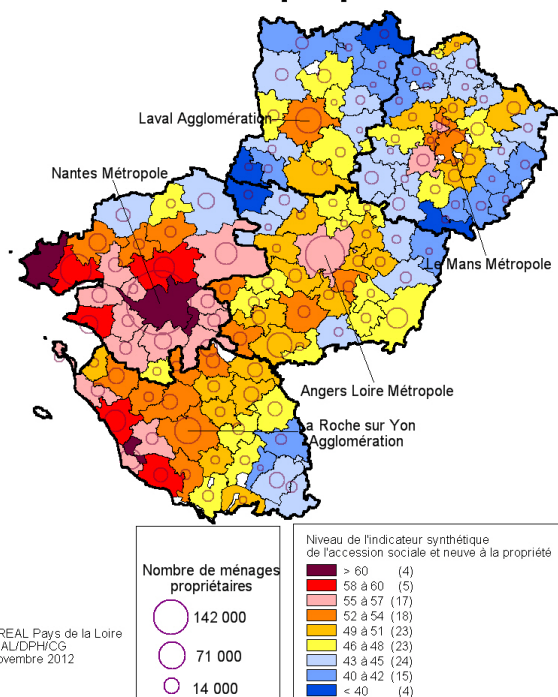
Cette tension affirmée autour de Nantes Métropole et sa couronne péri-urbaine est notamment due à son attractivité en terme d'emploi, avec une difficulté à accéder à la propriété en raison des coûts des terrains et des logements. Ce sont également des territoires à forte croissance démographique, notamment dû à solde migratoire positif. Plus généralement, on observe que les grands pôles urbains sont de plus en plus structurants de par leur poids.

En revanche la faible tension observée dans les territoires du nord de la région qualifie une offre plus abordable sur ce secteur.

5 indicateurs qualifiant les tensions sur l'accession sociale à la propriété

- Prix moyen des terrains à bâtir** : une tension plus importante en Loire-Atlantique que pour les autres départements, plus précisément sur Nantes Métropole et certains de ses EPCI limitrophes ;
- Prix des maisons vendues** ;
- Vacance dans le parc privé** : la vacance est plus importante en Sarthe, Mayenne et Maine-et-Loire qu'en Loire-Atlantique et Vendée. Elle est en revanche moins forte sur les pôles principaux, quel que soit le département concerné ;
- Pourcentage de ménages en locatif aux revenus > à 130 % des plafonds HLM** ;
- Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire** : il s'agit d'une population la plus encline à accéder à la propriété.

Accession sociale et neuve à la propriété



5 indicateurs communs illustrant le dynamisme du contexte local

- Poids des ménages** : cet indicateur identifie les EPCI où les ménages installés sont les plus nombreux ;
- Evolution du nombre de ménages depuis 1999** : les EPCI centraux voient leur nombre de ménages plus faiblement augmenter voire diminuer au profit des EPCI environnants, plus attractifs en terme de coût des loyers et des logements ;
- Nombre de logements construits en moyenne annuelle depuis 2000 pour 1000 habitants en 1999** : forte attractivité des EPCI littoraux et rétro-littoraux du département vendéen, mais les nouvelles constructions ne répondent pas entièrement à cette demande car elles sont majoritairement constituées de résidences secondaires ;
- Ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux** : à mettre en lien avec l'installation de ménages plus âgés et de ménages souhaitant disposer d'une résidence secondaire. En effet, les attentes de ces différents publics peuvent créer une tension sur certains EPCI. Ce phénomène s'observe notamment sur le pourtour littoral, le nord de la Mayenne et l'est de la Sarthe, où le nombre de ménages en âge d'être actifs est plus faible que sur le reste de la région.
- Pourcentage de logements locatifs dans les résidences principales.**

Évolutions constatées depuis l'étude précédente

Pour réaliser les cotations synthétiques, les dix indicateurs relatifs à chaque segment sont additionnés : les 5 indicateurs du tronc commun et les 5 indicateurs propres à chaque segment. Ainsi on peut obtenir, pour chaque territoire, une valeur globale. La cotation s'effectue sur les points. Une évolution de la tension de plusieurs points ne signifie pas pour autant qu'un territoire devient tendu ou détendu. Elle montre une tendance à vérifier dans les futures observations.

Evolution de la cotation synthétique en secteur locatif social

L'évolution du secteur locatif social : une situation contrastée

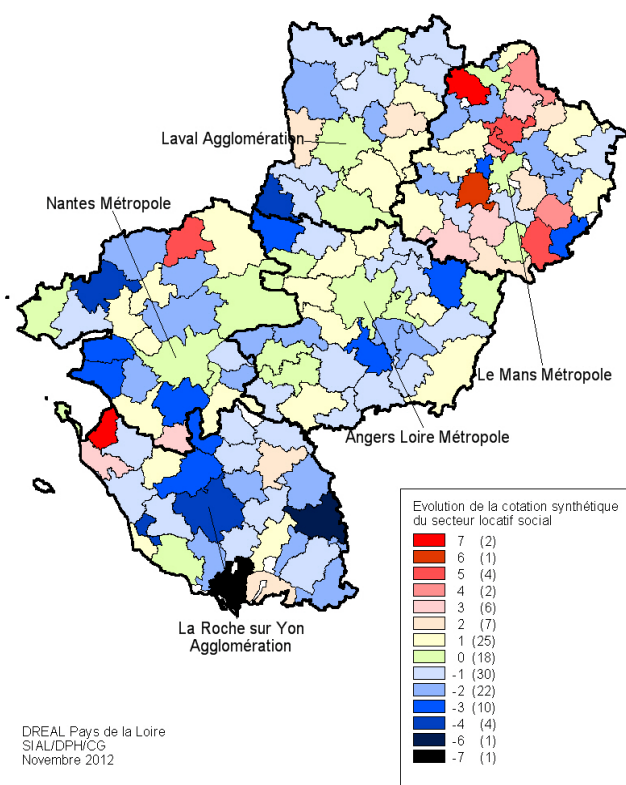
Sur les 133 EPCI que compte la région, un peu plus de la moitié (68 EPCI) voient leur tension diminuer dans le secteur locatif social, et une autre partie voit leur tension augmenter (47 EPCI). 18 EPCI ont un niveau de tension stable.

On constate une large amplitude en terme d'évolution de cotations pour une vingtaine d'EPCI (de - 7 pour la CC du Pays Né de la Mer à + 7 pour la CC du Marais Breton Nord).

Les évolutions les plus importantes (changement de plusieurs classes) concernent par exemple :

- La Roche-sur-Yon Agglomération, dont la tension diminue de 4 points ;
- la CC des Alpes Mancelles (Sarthe), dont la tension progresse de 7 points.

Si on observe les quatre autres pôles principaux, on constate que leur tension sur le seul secteur du locatif social s'amointrit légèrement, au regard de l'actualisation des critères.



Evolution de la cotation synthétique en secteur locatif privé

L'évolution du secteur locatif privé : une situation plus homogène

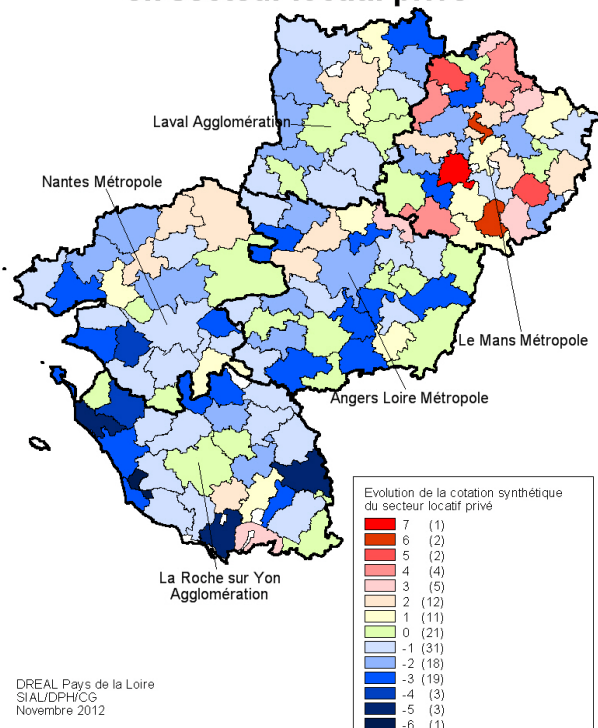
D'une façon globale, 75 EPCI voient leur tension s'amenuiser, 37 EPCI sont plus tendus qu'en 2011, 21 autres ne changent pas de cotation.

L'amplitude de changement de cotation est légèrement plus resserrée que pour le secteur locatif social pour les cotations négatives (jusqu'à - 6), mais elle reste « large » pour les changements de cotations positives (jusqu'à + 7).

Les évolutions les plus importantes (changement de plusieurs points) concernent une trentaine d'EPCI et sont par exemple :

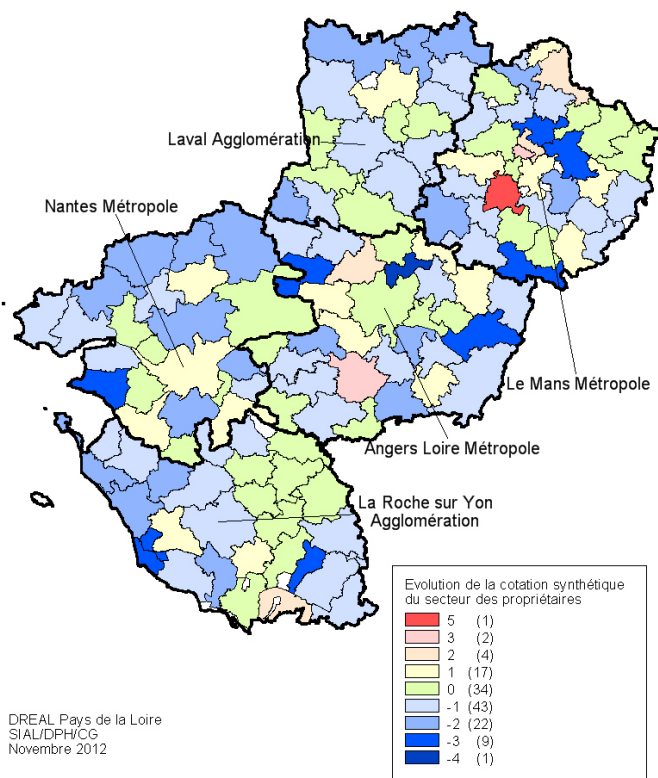
- la CC du Pays de la Châtaigneraie (Vendée), dont la tension baisse de 5 points ;
- la CC du Val de Sarthe dont la tension progresse de 7 points.

L'analyse de l'évolution de la tension sur le parc locatif privé permet de dégager plus facilement de grands ensembles : par exemple, la tension augmente sur moins d'une vingtaine d'EPCI de la Sarthe, sur les 30 qui la composent.



Evolution de la cotation synthétique en accession sociale à la propriété

L'évolution en accession sociale à la propriété : une tension en baisse sur l'ensemble du territoire régional



La tension est globalement en baisse sur l'ensemble du territoire régional. Ainsi 75 EPCI, localisés sur l'ensemble des départements, voient leur niveau de tension diminuer d'un à trois points. Seuls 34 EPCI ne changent pas de cotation, et 24 autres voient leur niveau de tension augmenter.

L'évolution est faible sur les cinq pôles principaux des départements de la région, avec par exemple :

- La Roche sur Yon Agglomération - 1 ;
- Laval Agglomération, avec une évolution de la cotation de - 1.

Les « sauts » de cotation à la hausse les plus importants se localisent sur le département de la Sarthe, avec par exemple la CC du Val de Sarthe et un « saut » de 5 points.

Pour consulter les deux études Tensions des marchés du logement

Vous trouverez en ligne l'étude complète, avec des analyses détaillées des indicateurs et des profils de territoires sur le site Internet de la Dreal (<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/>).

Il est également possible d'y télécharger la première version de l'étude Tensions des marchés du logement en suivant ce chemin : Accueil > Logement et construction > Marchés du logement > Études > Système d'observation sur les tensions des marchés du logement en région Pays de la Loire

Pour en savoir plus :

Afin de mettre en relief cette étude et d'en étoffer l'analyse, trois autres études sont consultables sur le site Internet de la Dreal ou de l'Insee (<http://www.insee.fr>) :

- « *Projection de ménages à l'horizon 2040* » (partenariat Dreal - Insee des Pays de la Loire - 2012)

Cette projection fait émerger des tendances démographiques sur les territoires de la région. Les résultats obtenus ne sont pas transposables directement en termes de besoins en logement. Cette transposition fait l'objet d'une autre étude, qui sera la mise à jour de l'étude suivante :

- « *Étude prospective sur les besoins en logements à 20 ans dans les Pays de la Loire* » (Dreal Pays de la Loire – 2007)

Cette étude avait pour objectif de disposer d'une méthode de répartition par territoire des aides de l'État en faveur du logement social.

Elle a été fondée sur des projections démographiques réalisées par l'Insee en 2005 et sur des estimations concernant le renouvellement du parc de logements, les évolutions de la vacance et le rôle des résidences secondaires. Ces éléments avaient permis d'estimer la construction neuve nécessaire annuellement pour répondre aux besoins de logements des ménages.

- « *Le zonage en aires urbaines en 2010* » (Insee des Pays de la Loire – 2012)

L'objectif de ce zonage en aires urbaines, version 2010, est d'avoir une vision des aires d'influence des villes (au sens des unités urbaines définies par l'Insee) sur le territoire.

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

34, place Viarme
BP 32205
44022 Nantes cedex 1