

DREAL

Pays de la Loire

service
intermodalité
aménagement
logement

Décembre
2012

Situation de l'habitat et du logement en Pays de la Loire

*Systeme d'information sur les
tensions des marchés du logement
en région Pays de la Loire*

Année 2012

ANALYSES
ET CONNAISSANCE

Collection

n° 114



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Pays de la Loire

Table des matières

I. Présentation de la démarche.....	2
A/ Avant propos.....	2
B/ Contexte national de la démarche.....	2
C/ Objectifs de la démarche régionale.....	2
D/ Méthodologie.....	3
E/ Bibliographie.....	4
II. Cartographie des indicateurs et évolutions.....	6
III. Cartographie par segments de marché et évolutions.....	25
IV. Profils de territoire.....	29
Table des annexes.....	32
Annexe 1 : cartes départementales des EPCI de la région Pays de la Loire.....	33
Annexe 2 : indicateurs et sources utilisées.....	36
Annexe 3 : carte des tranches d'aires urbaines 2010.....	39

I. Présentation de la démarche

A/ Avant propos

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire a initié en 2011 un système d'information sur les tensions des marchés du logement sur son territoire, disponible en téléchargement sur Internet sur le lien suivant : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr> (Accueil > Logement et construction > Marchés du logement > Études).

Cette étude a fait l'objet en 2010 de quatre réunions d'un groupe de travail composé, outre la DREAL, des partenaires suivants : plusieurs collectivités délégataires des aides à la pierre, l'Union sociale pour l'habitat (USH), les directions départementales des territoires et de la mer de la région Pays de la Loire. La démarche a été validée en session plénière du comité régional de l'habitat (CRH) du 27 juin 2011.

B/ Contexte national de la démarche

En 2005, le ministère a élaboré un plan de cohésion sociale intégrant un volet programmation du logement. Il s'agissait de promouvoir la solidarité collective face à un chômage structurel et à l'exclusion qui l'accompagne, avec trois objectifs principaux :

- résoudre la crise du logement par le rattrapage des retards en matière de logements locatifs sociaux ;
- résoudre la crise du logement par la mobilisation du parc privé ;
- résoudre la crise du logement par le renforcement de l'accueil et de l'hébergement d'urgence.

En 2007, la territorialisation des aides a été renforcée dans le cadre de la poursuite de la décentralisation, notamment avec la loi instituant le droit au logement opposable (loi DALO) et les diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Le but était de mieux adapter l'offre aux besoins.

Par ailleurs, le zonage Scellier, qui caractérise la tension locative du parc privé, est aussi utilisé depuis 2009 pour la programmation nationale et interrégionale de la production d'offre nouvelle locative sociale.

C/ Objectifs de la démarche régionale

Afin d'avoir une vue plus fine de la tension sur les marchés du logement, une démarche régionale a été lancée.

La définition de la tension qui a été retenue en première approche pose la question de l'inadéquation entre la demande potentielle en locatifs privé et social ou en accession à la propriété et l'offre proposée.

Les objectifs initiaux de la démarche étaient de deux ordres :

- 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.

Cette démarche devait ainsi permettre de disposer d'éléments pour formaliser les avis sur les programmes locaux de l'habitat, les schémas de cohérence territoriale et d'échanger avec les collectivités et les directions départementales des territoires (et de la mer) de la région Pays de la Loire.

D/ Méthodologie

Lors de l'élaboration de la première étude, issue du système d'information en 2011, 18 indicateurs de tension ont été définis, la question de leur cohérence et de leur faisabilité ayant été validée par le groupe de travail.

Pour rappel, la méthode utilisée pour le calcul des classes de valeurs et des cotations est celle de l'écart-type. Elle consiste à mesurer la dispersion ou l'étalement d'un ensemble de valeurs autour de leur moyenne. Plus l'écart-type est faible, plus la population observée est homogène. Cette méthode permet ainsi de dégager les zones tendues de celles qui le sont moins, son avantage étant sa proximité à la réalité des territoires au regard de l'analyse des disparités territoriales, avec pour inconvénient le risque de variations fortes des classements de territoires selon les années sur un indicateur, d'où la nécessité d'une observation régulièrement actualisée pour confirmer la tendance d'un indicateur à la hausse ou à la baisse.

Les indicateurs fixent la gradation des tensions des marchés locaux et permettent de bénéficier d'une méthode de classement. Cette méthode est enrichie par une combinaison d'indicateurs entre l'offre / la demande et d'indicateurs de progression / de stock. Avec une réserve : les indicateurs de progression ont été limités afin de ne pas favoriser les secteurs péri-urbains.

Le niveau d'analyse est celui des EPCI de la région Pays de la Loire. En effet, l'échelon communal n'a pas été jugé opportun, car certaines données ne sont pas suffisamment fournies à un niveau géographique aussi fin.

Les indicateurs ont été regroupés dans un premier temps en quatre catégories, afin de couvrir tous les secteurs des marchés du logement :

Le tronc commun, représentant le dynamisme du territoire

1. Différence entre le nombre de ménages de l'EPCI et la médiane des EPCI régionaux
2. Pourcentage d'évolution nombre ménages 1999 – 2010
3. Dynamique de l'offre : construction moyenne annuelle 2000 – 2010 pour 1 000 habitants en 1999
4. Poids des ménages fiscaux occupants en âge d'être actifs
5. Pourcentage de logements locatifs dans les résidences principales

Le parc locatif social

1. Pourcentage de ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM en 2010
2. Taux de vacance du parc HLM construit après 1989
3. Taux de mobilité HLM selon le répertoire sur le parc locatif social (RPLS) 2011

4. Pression locative externe (demande externe sur le parc HLM existant) au 1er janvier 2011
5. Loyers moyens au m² du parc locatif privé en décembre 2011

Le parc locatif privé

1. Taux de vacance du parc locatif privé construit après 1989
2. Pourcentage de ménages locataires aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM en 2010
3. Loyers moyens au m² du parc locatif privé en décembre 2011
4. Taux de mobilité HLM selon le répertoire sur le parc locatif social (RPLS) 2011
5. Prix des maisons vendues en 2010

Le parc des propriétaires

1. Prix du foncier en 2009
2. Prix des maisons vendues en 2010
3. Vacance dans le parc privé global en 2010
4. Pourcentage de ménages locataires aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM en 2010
5. Part des ménages de 40-59 ans locataires en 2010

Chaque indicateur et chaque secteur seront traités sous forme de cartes.

Les 18 indicateurs sont également qualifiés selon quatre thèmes :

- l'illustration du dynamisme du contexte local ;
- la clientèle ciblée par le segment de marché concerné ;
- les situations de concurrence entre les parcs ;
- les marges de manœuvre dans l'offre existante.

Cette classification sera illustrée sous forme de graphiques (profils de territoire) dans l'un des chapitres suivants.

Une synthèse de l'étude 2012 est également disponible en téléchargement sur le site Internet de la DREAL.

E/ Bibliographie

Cette analyse est à mettre en relief avec trois études distinctes :

- Étude « *Projection de ménages à l'horizon 2040* » (partenariat entre la DREAL et l'INSEE Pays de la Loire)

Cette étude a pour objet de réaliser une projection du nombre de ménages supplémentaires à l'horizon 2040 sur la région Pays de la Loire. Elle apporte une valeur ajoutée à la présente analyse en faisant émerger des tendances démographiques.

Elle permet ainsi d'estimer l'augmentation du nombre de ménages, à savoir 17 000 ménages supplémentaires par an, en prenant en compte les phénomènes de desserrement de ménages (divorces, vieillissement de la population, etc.).

Ces résultats ne sont pas transposables en l'état en termes de besoins en logement, ceux-ci faisant l'objet d'une autre étude qui sera mise à jour en 2013.

L'étude est en ligne sur les sites Internet de la DREAL et de l'INSEE Pays de la Loire.

- Étude prospective sur les besoins en logements à l'horizon 2025 en Pays de la Loire, réalisée en 2007 (DREAL Pays de la Loire)

Cette étude identifie les besoins territorialisés en logements – tous parcs confondus – à l'échelle des Pays de la Loire, et permet de disposer d'une méthode de répartition par territoire des aides de l'État en faveur du logement social.

Elle s'est basée sur des projections démographiques réalisées par l'Insee en 2005 sur des territoires d'au moins 50 000 habitants respectant les limites départementales, et sur des estimations concernant le renouvellement du parc de logements, les évolutions de la vacance et les transformations de résidences principales en résidences secondaires.

Ces éléments avaient permis d'estimer la construction neuve nécessaire annuellement pour répondre aux besoins de logements des ménages.

- Étude sur les aires urbaines de 2010 (INSEE Pays de la Loire) (*cf. Annexe p. 39*)

L'objectif du zonage en aires urbaines 2010 est de disposer d'une vision des aires d'influence des villes (au sens des unités urbaines définies par l'INSEE) sur le territoire. Ce zonage est basé sur les données 2008 du recensement de la population et plus particulièrement sur l'emploi et les déplacements domicile-travail.

II. Cartographie des indicateurs et évolutions

Les 18 indicateurs sont cartographiés selon le même principe que celui de l'étude 2011, les données d'origine étant actualisées selon un millésime propre à chaque source (*cf. Annexes pp. 36-38*).

L'étude 2011, considérée comme le niveau « 0 » du système d'information sur les tensions des marchés du logement, permet avec son actualisation une première comparaison. Ce système constitue donc une méthode d'évaluation des évolutions de la tension sur les marchés du logement pour les instances régionales, départementales et les EPCI qui œuvrent dans le domaine de l'habitat. Il est destiné à évoluer en fonction des sources sur lesquelles il s'appuie, afin d'être au plus proche des réalités des marchés du logement. Il permet également d'observer les conséquences des politiques publiques mises en place dans le domaine du logement.

La méthode de l'écart-type est conservée ainsi que les classes préalablement définies. Les évolutions sont présentées en valeurs « brutes » et sous forme de cotations dont l'amplitude dépend de chaque indicateur. La cotation s'effectue par des points, l'amplitude maximum pouvant aller de - 7 points à + 9 points. Ces deux formes de représentation d'une évolution de la tension – en valeurs et en cotations - sont à mettre en regard et à interpréter avec une précaution importante : 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.

Pour chacun des indicateurs, trois cartes sont ainsi réalisées selon :

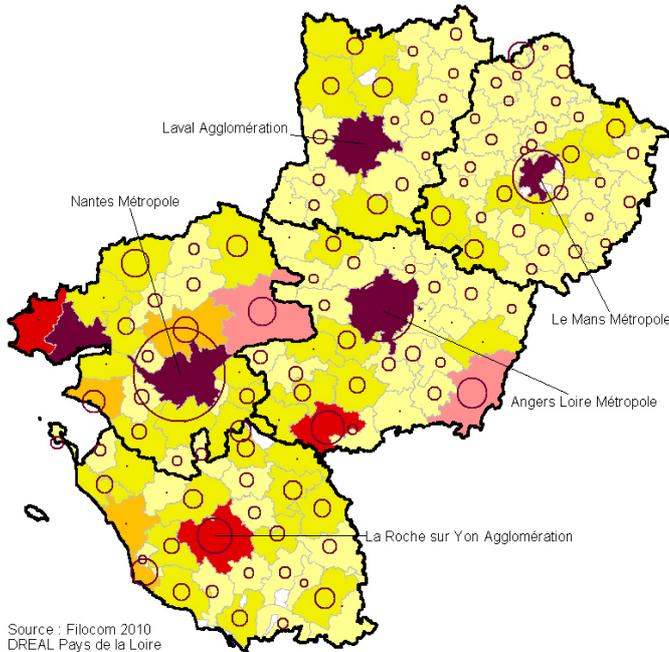
- les nouvelles valeurs avec les données disponibles au moment de l'actualisation de l'étude 2012 ;
- l'évolution 2011 – 2012 en valeurs de l'indicateur ;
- l'évolution 2011 – 2012 de la cotation de celui-ci.

La mise en regard des cartes de l'évolution en valeurs et en cotations permet de relativiser certains résultats. Par exemple, un changement de valeur peut être jugé comme minime si la cotation elle-même reste identique. À l'inverse, un changement de cotation, avec un saut important d'une cotation à une autre, peut être dû à une certaine sensibilité de l'indicateur, que relativisera la carte d'évolution des valeurs.

Pour plus de clarté, l'année mentionnée dans les titres des cartes d'évolution correspond à l'année de réalisation de l'étude, et non au millésime de la source utilisée. En revanche, les années dans les titres des cartes de situation se réfèrent au millésime de la source utilisée.

La représentation cartographique classe les valeurs de chaque indicateur de tension du moins tendu (couleur froide – bleue) au plus tendu (couleur chaude – rouge).

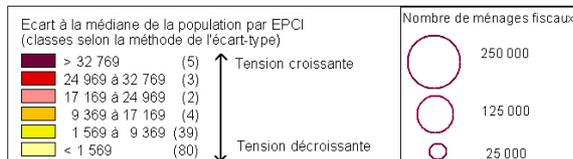
Pour rechercher un EPCI, vous pouvez vous référer à la carte des EPCI en annexes pp. 33 à 35.



Source : Filocom 2010
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

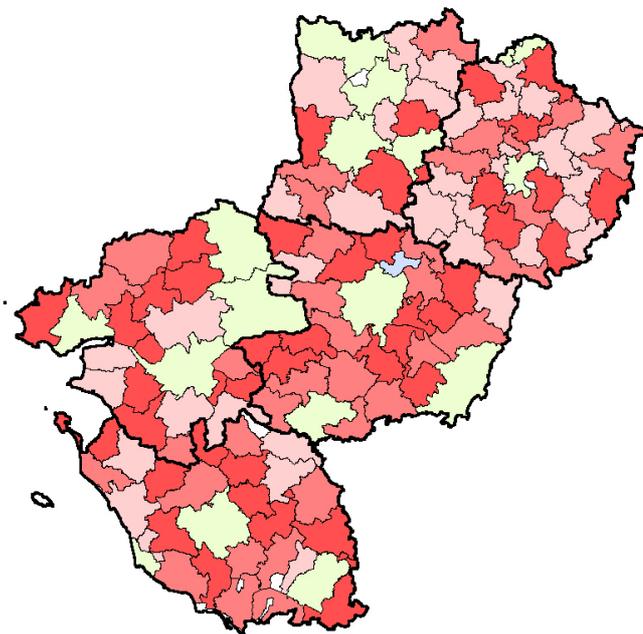
La notion de « poids des ménages » est à différencier du poids de la population, la première étant plus cohérente pour une projection en termes de logements, même si la transposition n'est pas systématique, et doit prendre en compte d'autres éléments.

Cet indicateur permet ainsi de dégager l'impact de phénomènes démographiques et sociétaux sur les besoins en logements (phénomènes de décohabitation, de vieillissement de la population, etc.).

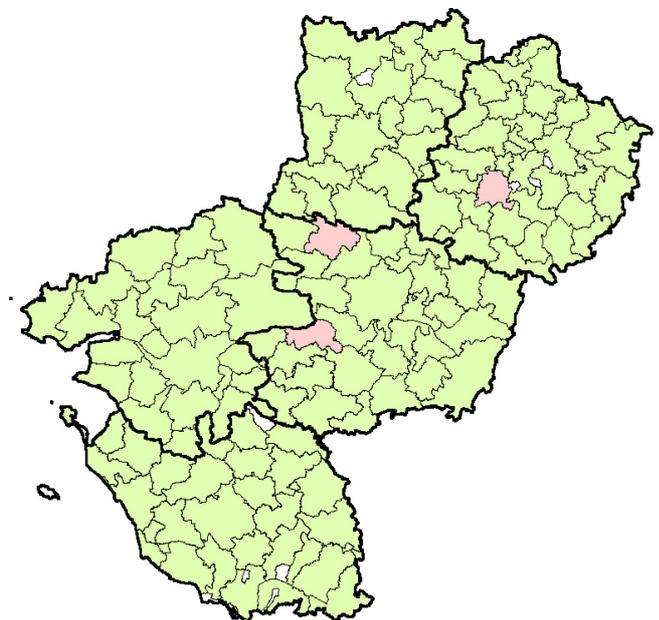
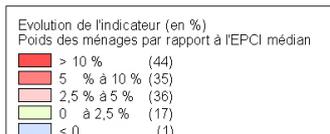


Evolution de l'indicateur du poids des ménages
par rapport à l'EPCI médian
entre 2011 et 2012

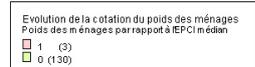
Evolution de la cotation du poids des ménages
par rapport à l'EPCI médian
entre 2011 et 2012



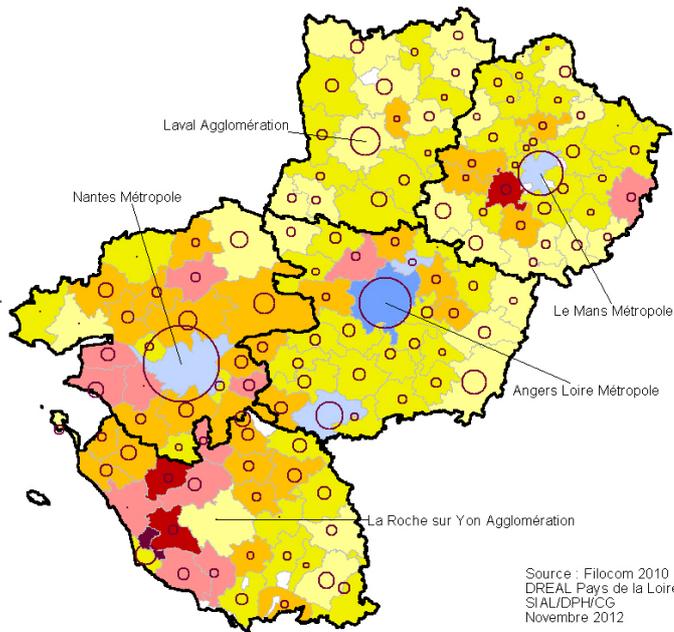
Source : Filocom
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012



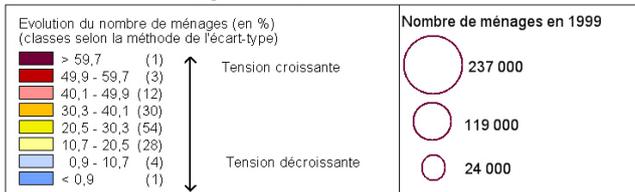
Source : Filocom 2010
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Août 2012



L'évolution en valeurs du poids des ménages par rapport à l'EPCI médian est positive sur la quasi-totalité de la région (seul un EPCI voit sa valeur diminuer dans le Maine-et-Loire). Sur la carte des cotations, cette augmentation est nettement à relativiser, puisque seulement trois EPCI gagnent un point de cotation en Maine-et-Loire et en Sarthe.



Source : Filocom 2010
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

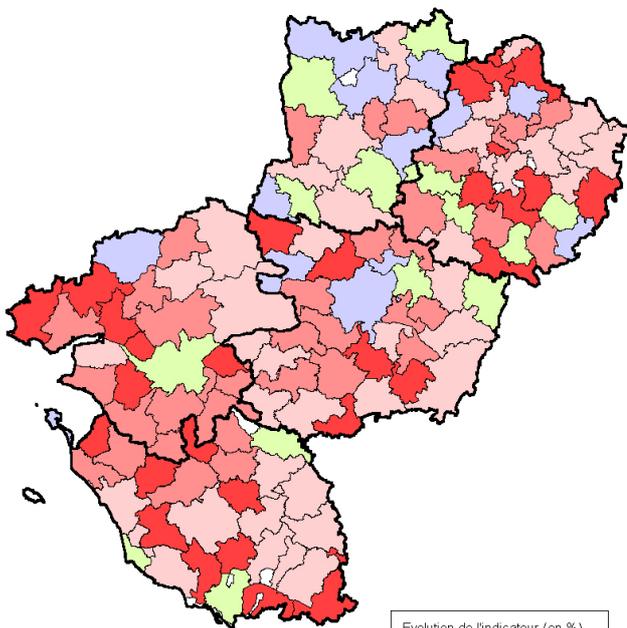


Cet indicateur met l'accent sur la dynamique des territoires d'un point de vue démographique et sociétal.

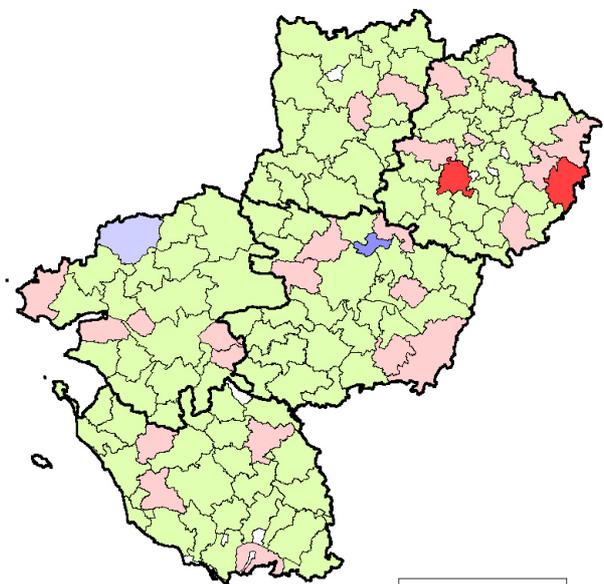
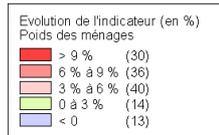
Comme supposé, la plupart des EPCI littoraux et rétro-littoraux sont plus tendus que la majorité des autres EPCI de la région. Ainsi, 8 EPCI du département de la Vendée ont une croissance du nombre de ménages supérieure à 40 %.. En effet, ce sont des territoires attractifs à la fois pour les ménages « jeunes » et pour les personnes âgées. Cette situation engendre une certaine tension, ces deux populations n'ayant pas les mêmes besoins (résidences principales ou résidences secondaires). Le nombre de ménages augmente plus vite dans les EPCI autour des EPCI-centres (Laval Agglomération, Le Mans Métropole, Angers Loire Métropole, Nantes Métropole et La Roche-sur-Yon Agglomération). Cette situation met en lumière le phénomène d'étalement urbain lié au foncier plus abordable (par exemple, la communauté de communes – CC - du Val de Sarthe connaît une évolution supérieure à 50 %).

Evolution de l'indicateur du poids des ménages
entre 2011 et 2012

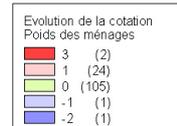
Evolution de la cotation du poids des ménages
entre 2011 et 2012



Source : Filocom
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012



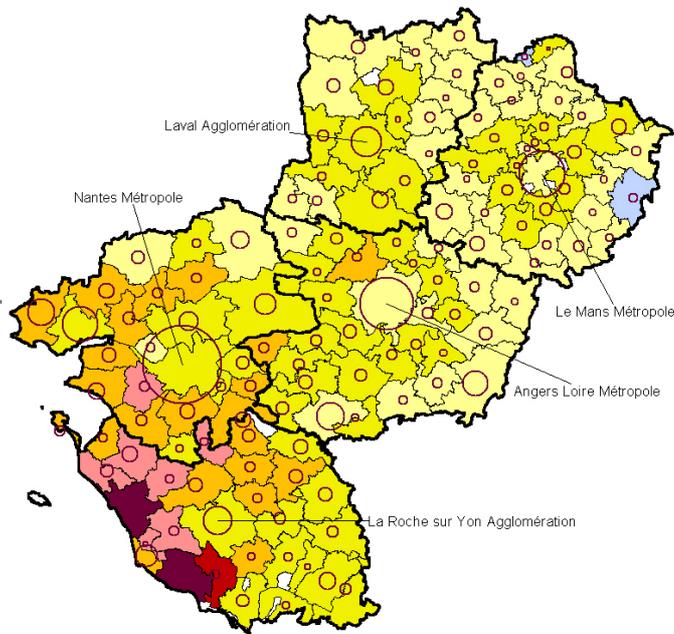
Source : Filocom 2010
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012



Ces cartes évaluent l'importance des évolutions de cet indicateur entre 2011 et 2012. L'évolution en valeurs est généralement conséquente sur le territoire régional (majoritairement au-dessus de 3 %). L'évolution en cotations est globalement plus stable : seuls 28 EPCI ont un changement de cotation à la hausse (jusqu'à + 3 points) ou à la baisse (jusqu'à - 2 points).

Nombre de logements construits en moyenne annuelle entre 2000 et 2010 pour 1000 habitants en 2009 en région Pays de la Loire par EPCI

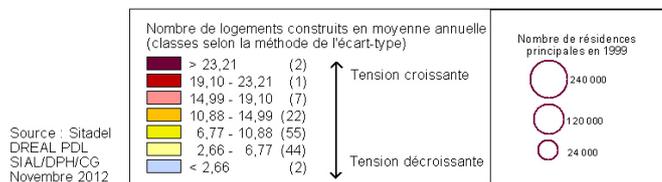
Nombre de logements construits en moyenne annuelle pour 1 000 habitants



Le dynamisme de la construction de logements s'évalue au regard d'un stock initial de population (ici pour 1 000 habitants).

Entre 2000 et 2010, on observe une forte attractivité des EPCI littoraux et rétro-littoraux du département vendéen (notamment la CC du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et la CC du Talmondais avec plus de 23 logements construits en moyenne annuelle pour 1 000 habitants). Cependant, les nouvelles constructions littorales sont majoritairement des résidences secondaires, au détriment des résidences principales.

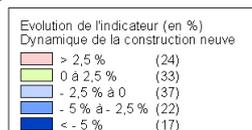
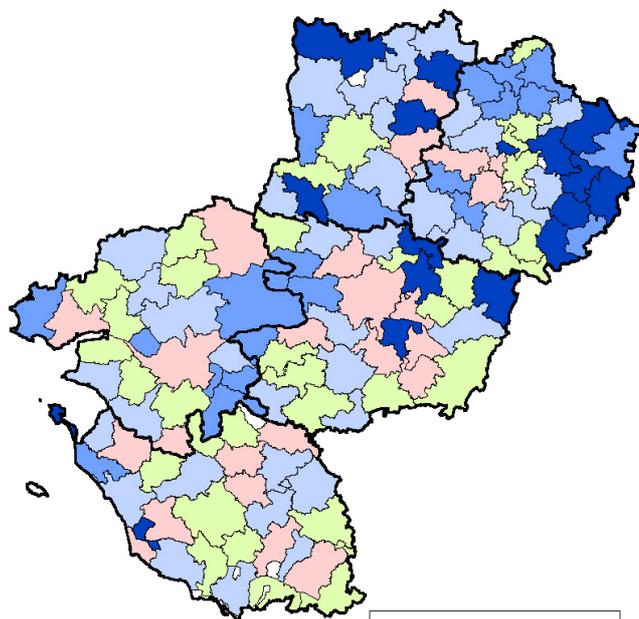
La question se pose de l'adaptation du mode d'occupation des logements aux besoins des personnes : une population jeune et active doit pouvoir trouver un nombre suffisant de résidences principales.



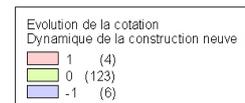
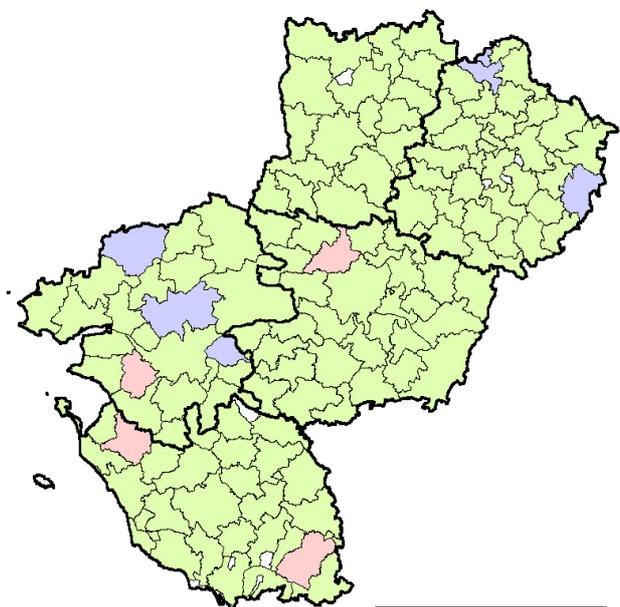
Source : Sitadel
DREAL PDL
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

Evolution de l'indicateur de la dynamique de la construction neuve entre 2011 et 2012

Evolution de la cotation de la dynamique de la construction neuve entre 2011 et 2012



Source : Sitadel
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012



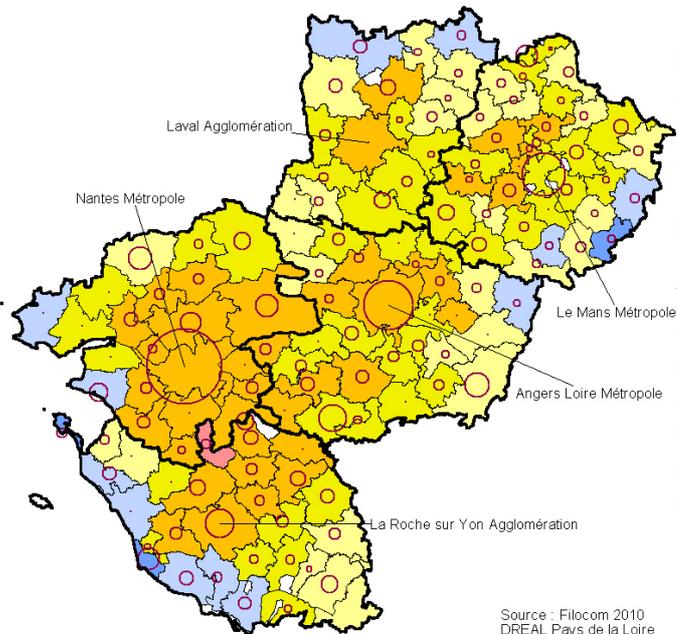
Source : Sitadel
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

En termes de valeurs, la construction de logements est majoritairement à la baisse en Mayenne et en Sarthe : au minimum - 2,5 % sur 39 EPCI. Sur les autres EPCI de la région, les évolutions sont plus contrastées. Cette analyse doit cependant être relativisée au regard de la carte des cotations, puisque la majorité des EPCI a un niveau de cotation identique à celui de l'étude précédente.

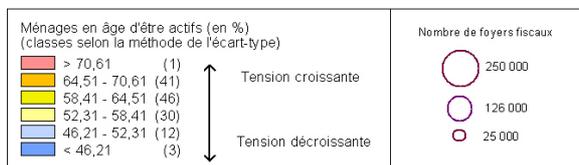
Ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux

La présence de ménages actifs ou en âge de l'être sur le territoire régional est à analyser en lien avec l'installation de ménages plus âgés et de ménages souhaitant disposer d'une résidence secondaire.

Un pourcentage peu élevé de ménages en âge d'être actifs s'observe notamment sur le pourtour littoral de Vendée et de Loire-Atlantique, ce qui met en évidence la présence d'une population vieillissante avec près de 52 % de ménages en âge d'être actifs au maximum. Le nord de la Mayenne et l'est de la Sarthe présentent le même profil, avec un nombre de ménages en âge d'être actifs plus faible que sur le reste de la région.

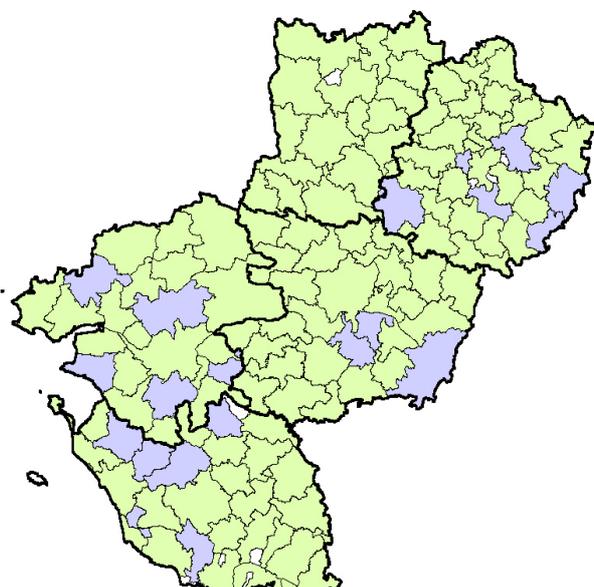
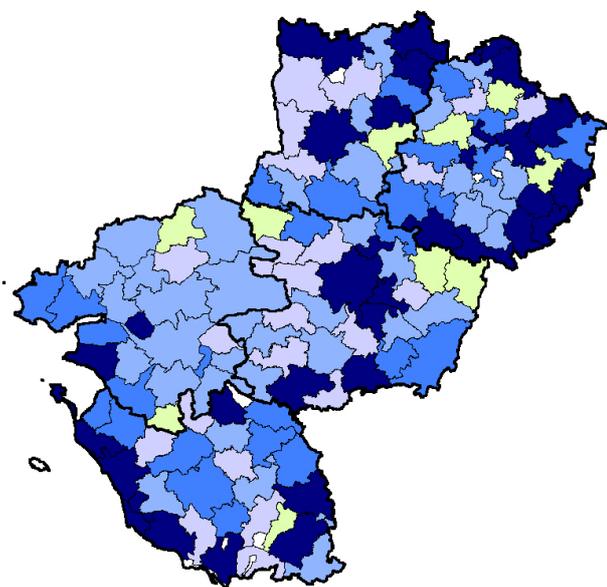


Source : Filocom 2010
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

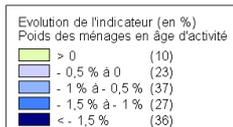


Evolution de l'indicateur du poids des ménages en âge d'activité entre 2011 et 2012

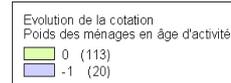
Evolution de la cotation du poids des ménages en âge d'activité entre 2011 et 2012



Source : Filocom
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

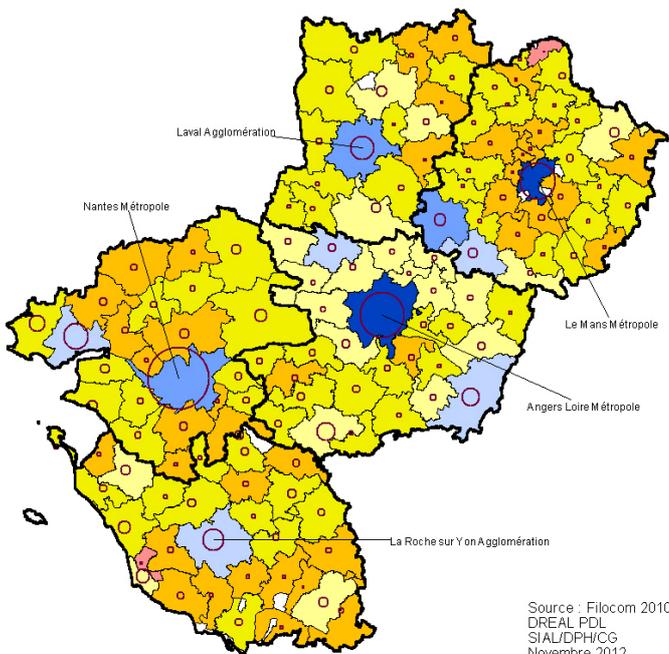


Source : Filocom 2010
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012



L'évolution en valeurs de cet indicateur caractérise une baisse générale du poids des ménages en âge d'activité : la comparaison 2011 – 2012 montre de rares évolutions positives, avec au maximum une augmentation du niveau de tension de l'indicateur de 0,63 % pour la CC du Secteur de Derval. En termes de cotations, ce phénomène est moins prégnant et donc à relativiser (les cotations de 20 EPCI diminuent d'un point).

Poids des logements locatifs dans les résidences principales

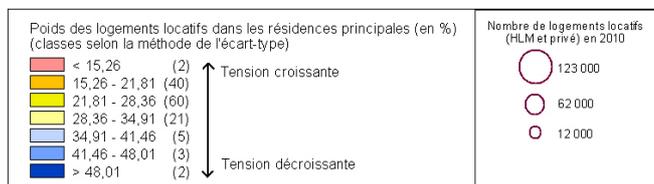


Cet indicateur porte sur le stock des logements locatifs des parcs privé et public utilisés comme résidences principales.

L'analyse de ce stock permet d'évaluer la plus ou moins grande facilité d'accès au logement des nouveaux arrivants, les décohabitations et l'accueil des ménages les plus modestes.

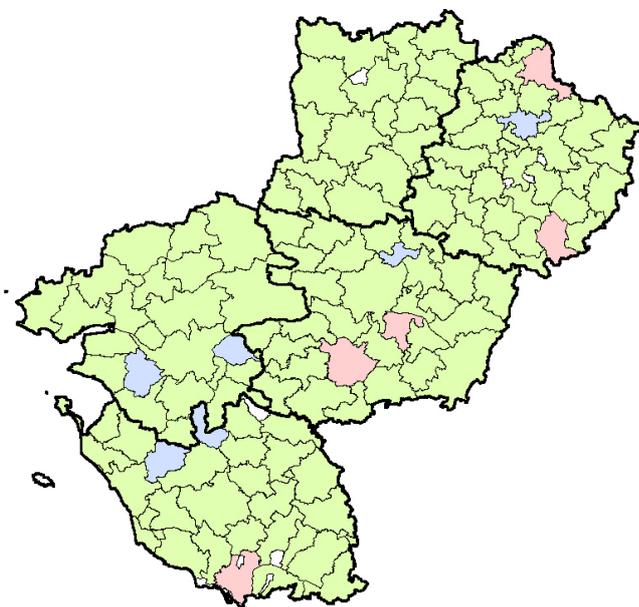
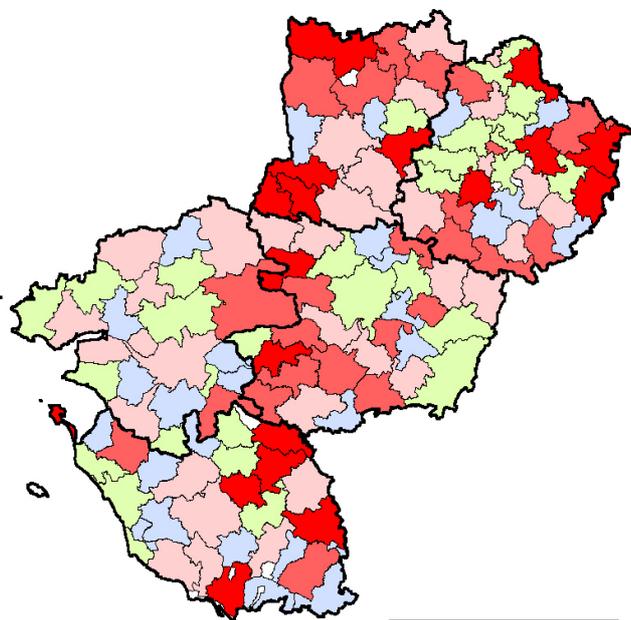
Sur le territoire des Pays de la Loire, la situation est d'une façon générale moyennement tendue (100 EPCI se trouvent dans la tranche 15,26 % - 28,36 % de logements locatifs dans les résidences principales), à l'exception des pôles urbains : le parc locatif est plus important dans les agglomérations que dans les territoires plus ruraux. Ces derniers sont donc plus tendus au regard de cet indicateur et d'un parc plus réduit en nombre.

Source : Filocom 2010
DREAL PDL
SIAL/DPH/CCG
Novembre 2012

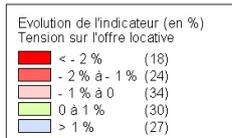


Evolution de l'indicateur de la tension sur l'offre locative entre 2011 et 2012

Evolution de la cotation de la tension sur l'offre locative entre 2011 et 2012



Source : Filocom
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CCG
Novembre 2012



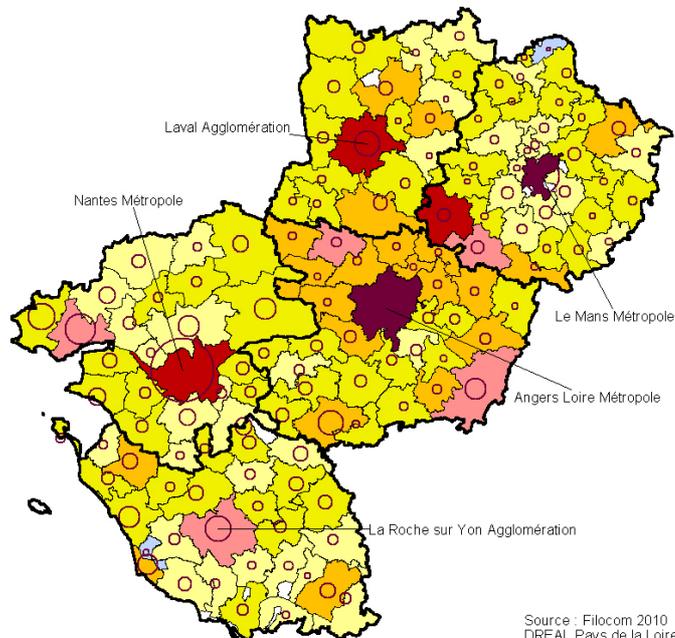
Source : Filocom 2010
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CCG
Novembre 2012



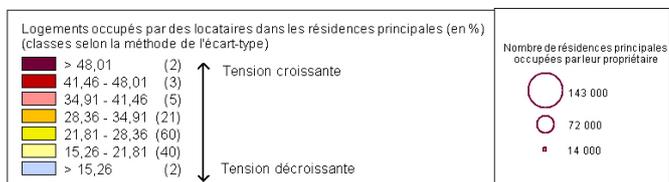
En termes de valeurs, la situation se tend pour une majorité d'EPCI, notamment sur la diagonale nord-sud des Pays de la Loire, avec une diminution des parcs locatifs social et privé de l'ordre de -2 %. Cette évolution reste faible compte-tenu de ce qu'on observe sur la carte des cotations : peu d'EPCI changent de niveau de cotation.

Cet indicateur est la vision en négatif du précédent et porte sur l'analyse de l'accession neuve à la propriété. Les deux principaux facteurs qui peuvent induire une tension sont l'offre réduite en terme de foncier à bâtir et/ou le coût élevé de celle-ci.

Au regard de ces éléments, les secteurs géographiques les plus tendus sont les EPCI-centres. Pour les autres EPCI de la région, la tension est majoritairement moindre (100 EPCI se trouvent dans la tranche 15,26 % - 28,36 % de propriétaires dans les résidences principales). Dans les EPCI-centres, le difficile accès à la propriété dans les zones urbaines amène à se poser la question des politiques menées pour maîtriser l'étalement urbain, notamment sur les territoires en péri-urbain des grandes agglomérations.

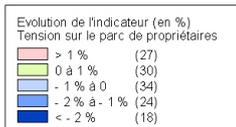
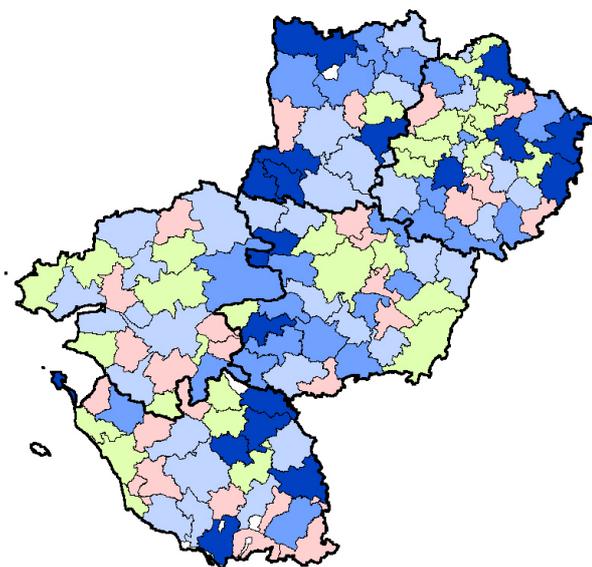


Source : Filocom 2010
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

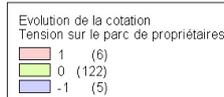
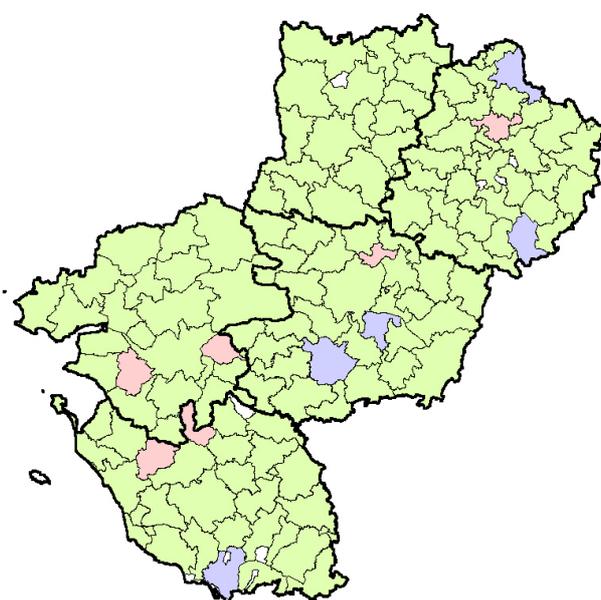


Evolution de l'indicateur de la tension sur le parc de propriétaires entre 2011 et 2012

Evolution de la cotation de la tension sur le parc de propriétaires entre 2011 et 2012



Source : Filocom
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

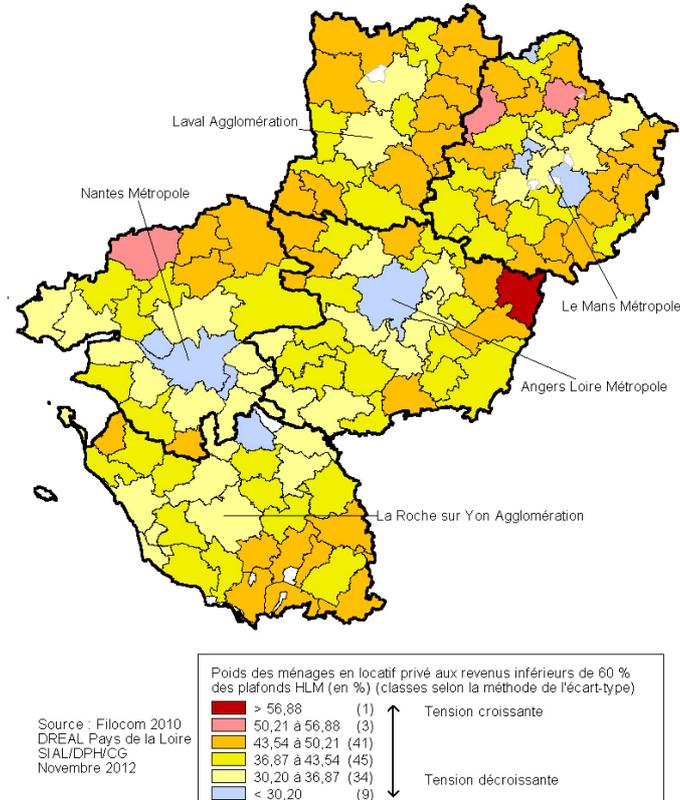


Source : Filocom 2010
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

En conséquence, si on observe la carte d'évolution en valeurs, la situation se détend pour une majorité d'EPCI (seuls 57 EPCI ont une évolution à la hausse), notamment sur la diagonale nord-sud des Pays de la Loire, avec une diminution du poids des propriétaires de l'ordre de - 2 % sur 18 EPCI. Cette évolution reste moindre si on observe la carte des cotations : 11 EPCI seulement changent de cotation.

Ménages dans le secteur locatif privé à très faibles ressources

Ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 %
des plafonds HLM en région Pays de la Loire en 2010 par EPCI
Nouvelle cotation



Cet indicateur reflète la situation des occupants des logements du parc privé avec de très faibles revenus (selon le revenu fiscal de référence), au regard des plafonds HLM. Ce sont des ménages qui à ce titre peuvent prétendre à occuper le parc HLM.

L'indicateur doit être traité différemment des autres en terme d'évolution. En effet, le plafond HLM sur lequel il se base n'est pas le même en 2009 et 2010. En 2009, il est calculé sur les revenus imposables des ménages et en 2010 sur le revenu fiscal de référence. Cela induit une baisse du plafond pris en compte, et donc une tension artificiellement sur-évaluée.

Afin de pouvoir malgré tout disposer d'une représentation, l'indicateur version 2012 a été traité suivant le nouveau plafond.

La révision des calculs, selon la méthode de l'écart-type suivant le nouveau plafond, présente un territoire régional où la part des ménages concernés est plus forte hors des pôles centraux : 45 EPCI ont plus de 43,54 % de ménages avec de très faibles revenus.

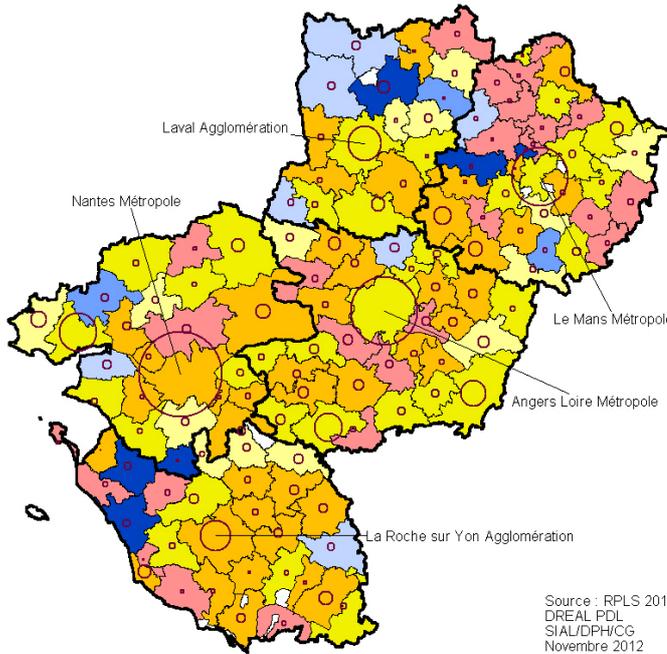
Cet indicateur porte sur les logements vacants dans le parc HLM récent. Il permet de mesurer l'adéquation du parc existant aux besoins des ménages.

La vacance des logements récents n'étant pas due à la vétusté, voici des éléments d'analyse complémentaires qui reflètent les caractéristiques multiples de cet indicateur et devant être pris en compte :

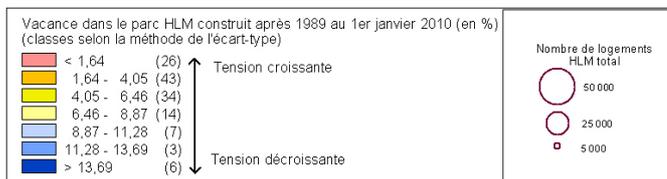
- une vacance peu élevée peut être due à une demande inférieure à l'offre de logements HLM ;
- au contraire, une vacance élevée peut être corrélée avec des logements non adaptés par rapport à ceux du parc locatif privé (coûts, typologie, qualité).

La vacance apparaît peu élevée en Sarthe (12 EPCI ont une vacance inférieure à 1,64 %) et sur les EPCI limitrophes des pôles urbains en Loire-Atlantique et Maine-et-Loire.

La Vendée, la Sarthe et la Mayenne présentent des situations plus contrastées avec, pour la Vendée, 3 EPCI ayant une vacance supérieure à 13,69 %, et pour la Sarthe 4 EPCI avec une vacance supérieure à 8,87 %.

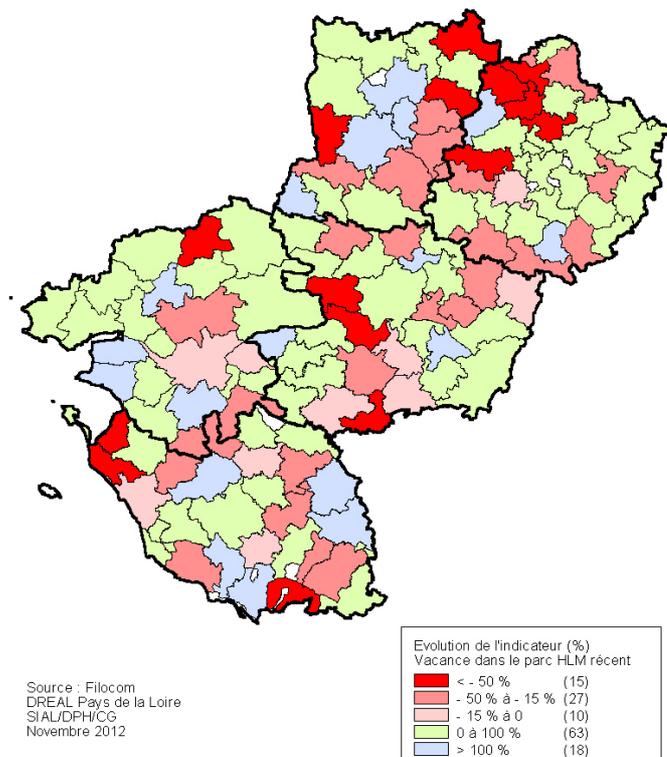


Source : RPLS 2011
DREAL PDL
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

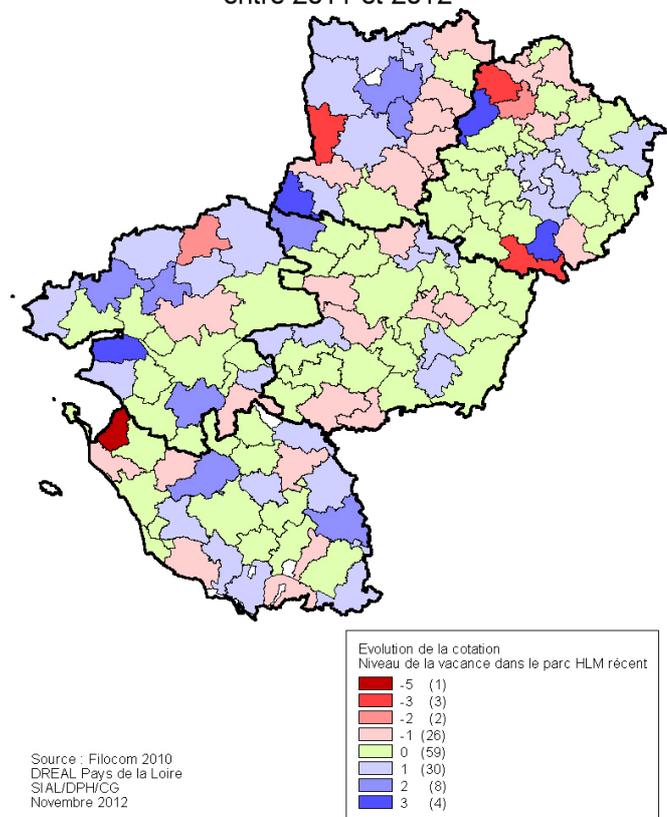


Evolution de l'indicateur de la tension due à la vacance dans le parc HLM récent entre 2011 et 2012

Evolution de la cotation du niveau de la vacance dans le parc HLM récent entre 2011 et 2012

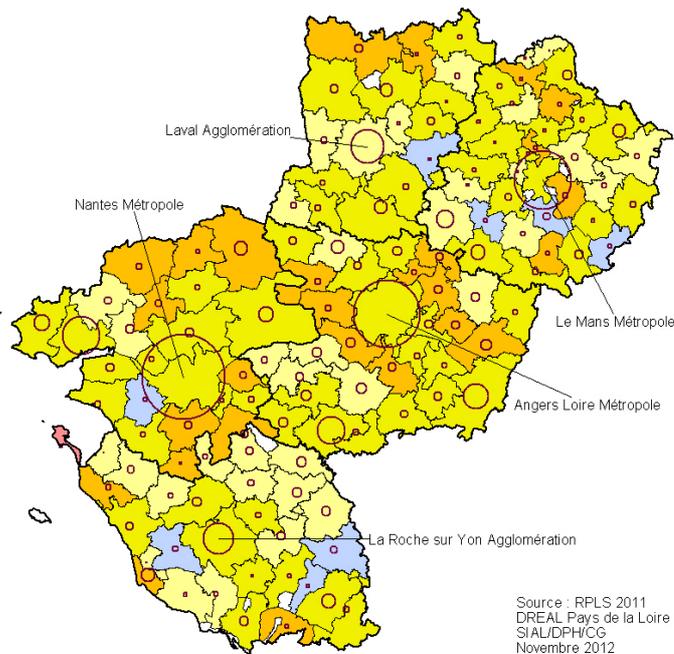


Source : Filocom
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012



Source : Filocom 2010
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

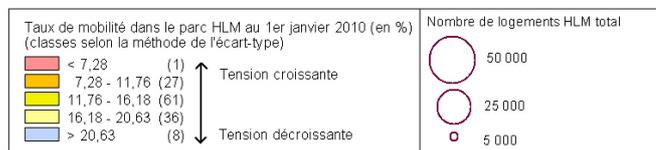
Certains EPCI voient leur cotation évoluer de plusieurs points (de - 5 à + 3 points). Cette évolution doit être relativisée au regard du stock parfois peu élevé de logements locatifs sociaux.



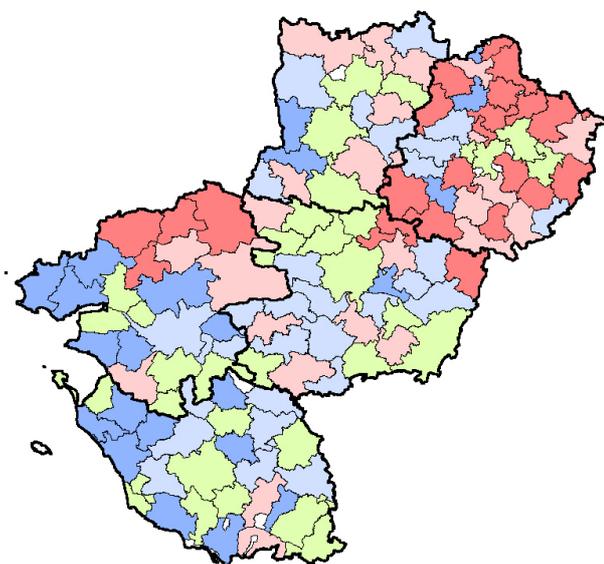
Quelques éléments d'analyse lorsque l'on constate une faible mobilité :

- elle peut mettre à jour des difficultés des ménages logés hors du parc HLM à y entrer ;
- elle est à relier avec la typologie du parc : le parc de logements HLM individuels fidélise plus les occupants que les logements collectifs.

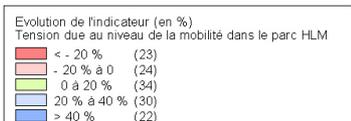
Il apparaît que la tension relative à la mobilité au sein du parc HLM est peu élevée dans les EPCI-centres (entre 11,76 % et 20,63 % de mobilité). Cette situation est à analyser au regard des caractéristiques du parc HLM, notamment du stock de logements disponibles à la location.



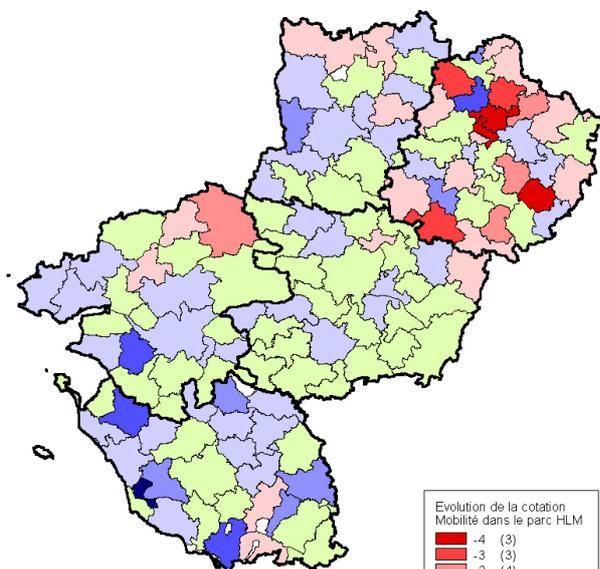
Evolution de l'indicateur de la tension due au niveau de la mobilité dans le parc HLM entre 2011 et 2012



Source : Filocom
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012



Evolution de la cotation Mobilité dans le parc HLM entre 2011 et 2012

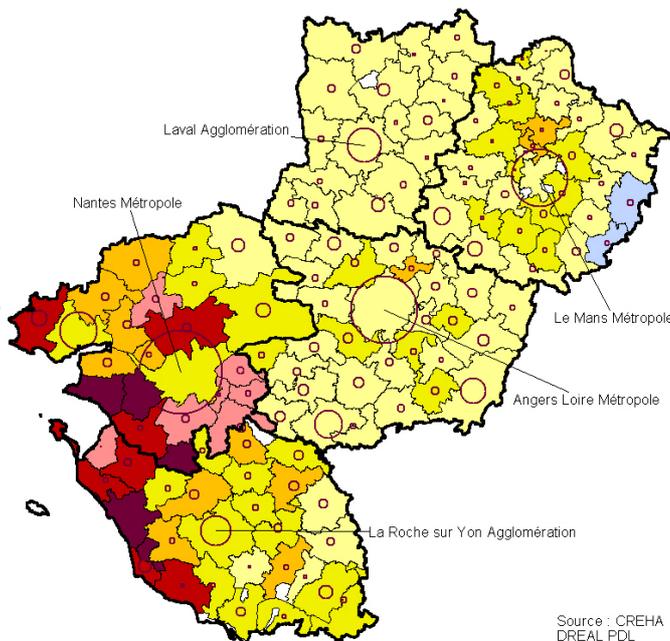


Source : EPLS 2010
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012



Comme pour la vacance, un écart important de cotations entre les études menées en 2011 et 2012 est constaté, il peut être dû à une faible représentation du parc HLM sur les EPCI étudiés. D'où des écarts de cotations conséquents de - 4 points (par exemple sur la CC des Rives de la Sarthe) à + 4 points (CC de l'Auzance et Vertonne). Sur la région, la situation est contrastée, avec une dominance de l'évolution de la tension à la hausse en Sarthe (18 EPCI) et à la baisse en Vendée (17 EPCI).

Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant



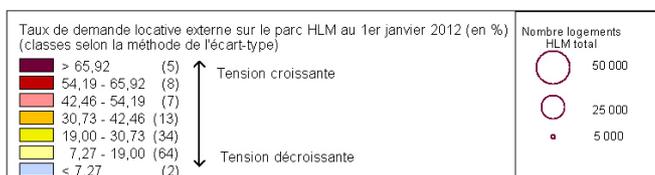
Cet indicateur permet d'évaluer la demande locative sur le parc HLM de ménages logeant dans le parc privé. Il met en évidence le poids de la demande externe sur le parc HLM existant et l'adéquation entre la demande externe et l'offre locative sociale.

Il est à mettre en corrélation avec la vacance et la mobilité sur ce même parc.

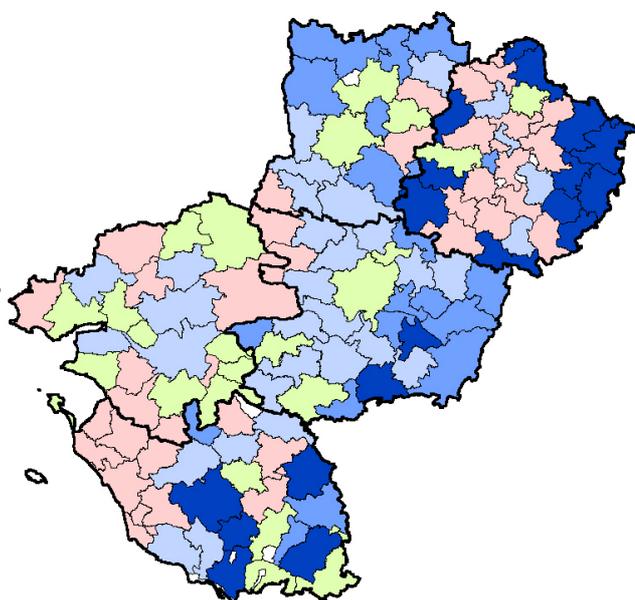
Sur cette carte, la demande est beaucoup plus élevée sur les territoires littoraux et autour de la communauté urbaine de Nantes Métropole que sur le reste du territoire (20 EPCI ont une demande externe supérieure à 42,46 %). Ce sont des territoires qui attirent une population de plus en plus importante, dont une partie peut prétendre à intégrer le parc locatif social.

A l'inverse, la demande est plus faible sur les autres EPCI du territoire régional se trouvant généralement dans une tranche comprise entre 7,27 % et 30,73 %.

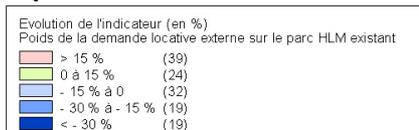
Source : CREHA
DREAL PDL
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012



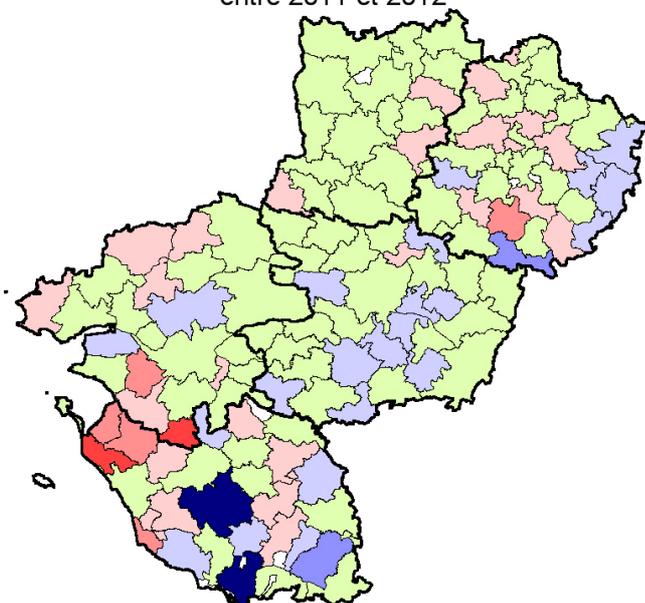
Evolution de l'indicateur du poids de la demande locative externe sur le parc HLM existant entre 2011 et 2012



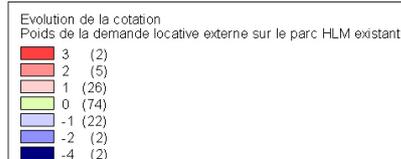
Source : CREHA
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012



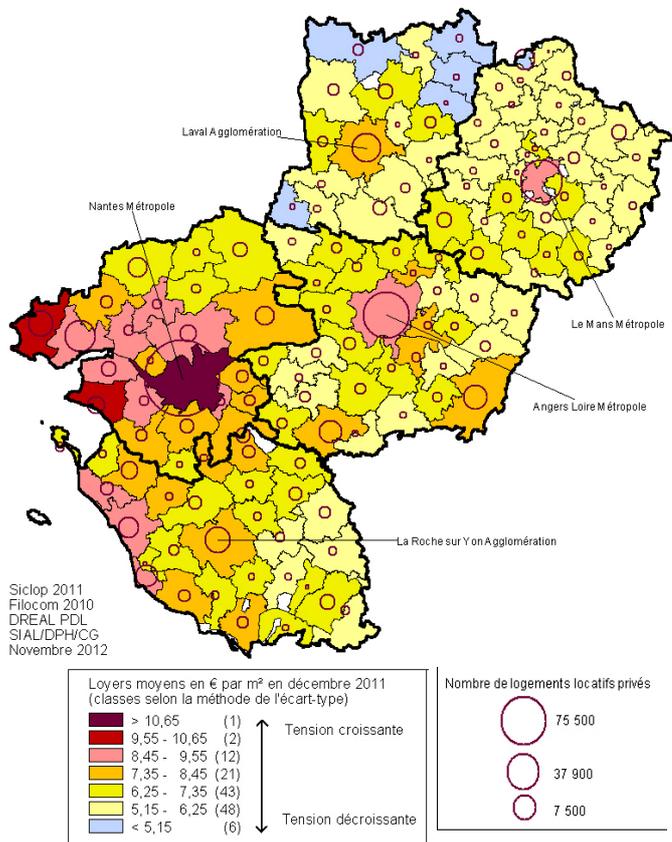
Evolution de la cotation
Poids de la demande locative externe sur le parc HLM existant entre 2011 et 2012



Source : CREHA
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012



La demande locative externe au parc HLM est en augmentation sur les territoires littoraux et autour des communautés urbaines (CU) de Nantes Métropole et du Mans Métropole (jusqu'à plus de 15 %). Au total, en valeurs, une soixantaine d'EPCI sont concernés par une augmentation de la tension au regard de cet indicateur. Toutefois, en cotations, l'essentiel des EPCI évolue faiblement.



Cet indicateur a été constitué au niveau régional par la DREAL Pays de la Loire, en partenariat avec deux ADIL, les DDT(M) et deux conseils généraux. Il s'inscrit dans le cadre d'un système d'information sur les loyers du parc locatif privé, reposant sur une collecte d'annonces immobilières via le site internet de Ouest France Immobilier et sur une extraction des fichiers des deux ADIL.

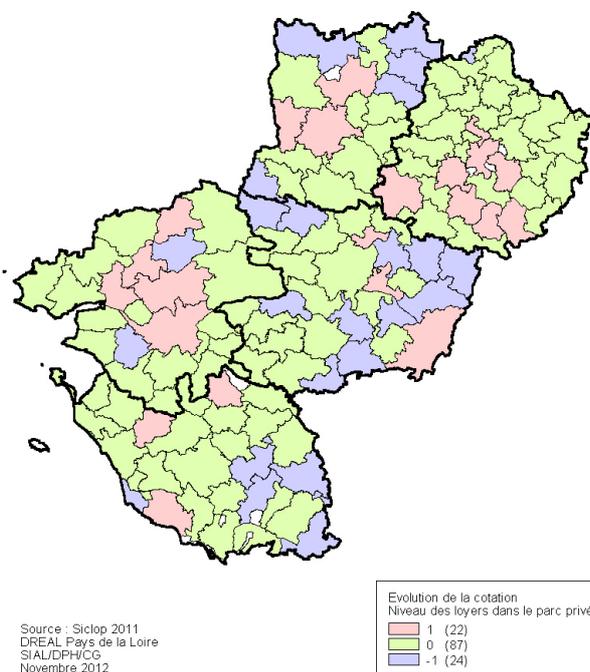
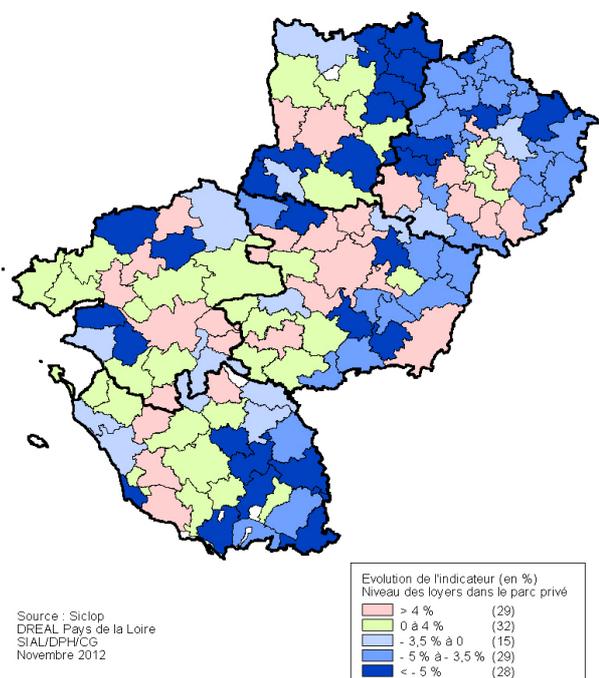
Sur l'ensemble des annonces traitées fin 2011, un prix moyen au m² des logements mis en location sur cette période a été calculé.

La tension la plus forte est sur les territoires littoraux et sur les principaux pôles urbains. La Loire-Atlantique est le département le plus tendu (10 EPCI ont un prix moyen au m² supérieur à 8,45 €). Le nord de la région, et principalement la Mayenne, connaît une tension moindre (5 EPCI ont un prix moyen au m² inférieur à 5,15 €).

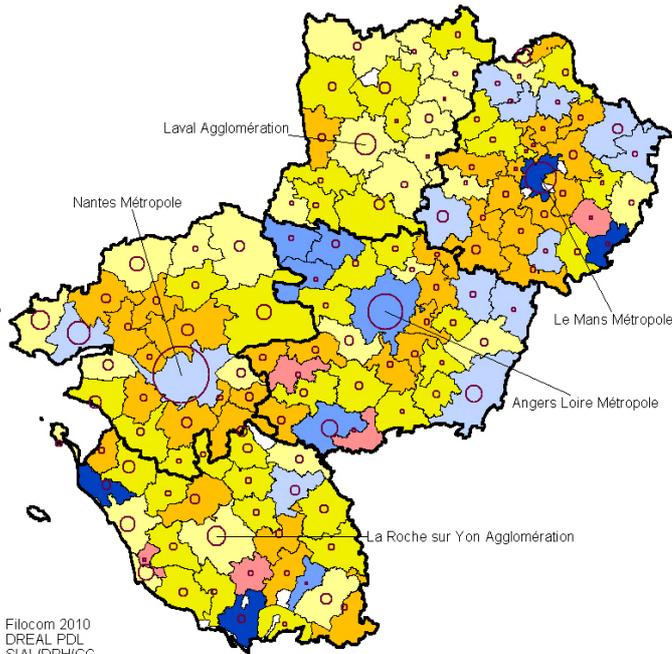
Avec une réserve : dans certains départements, et notamment en Sarthe, le nombre d'annonces collectées sur la période est inférieur à 10 annonces par EPCI, maisons et appartements confondus.

Evolution de l'indicateur
du niveau des loyers dans le parc privé
entre 2011 et 2012

Evolution de la cotation
du niveau des loyers dans le parc privé
entre 2011 et 2012



La situation est contrastée au regard de l'évolution des cotations : le nombre d'EPCI dont le niveau de tension croît est presque équivalent à ceux dont le niveau de tension diminue (une vingtaine d'EPCI chacun), avec une importante majorité d'EPCI dont la cotation reste inchangée (87 EPCI). Si on croise l'évolution de la cotation et celle de l'indicateur, on constate les tensions apparaissent principalement sur Nantes Métropole et ses EPCI limitrophes, sur un EPCI du littoral vendéen, sur Laval Agglomération et ses EPCI limitrophes et les EPCI limitrophes du Mans Métropole.

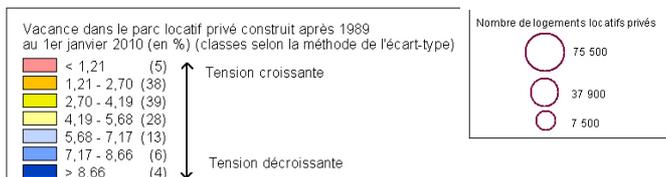


Filocom 2010
DREAL PDL
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

Cet indicateur prend en compte la vacance dans le parc privé récent construit après 1989, afin d'écartier les questions d'obsolescence.

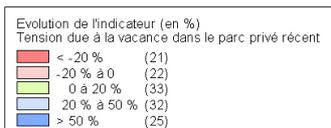
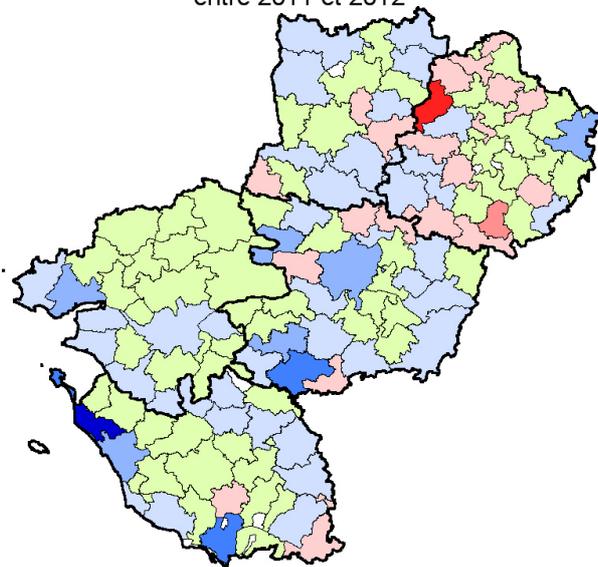
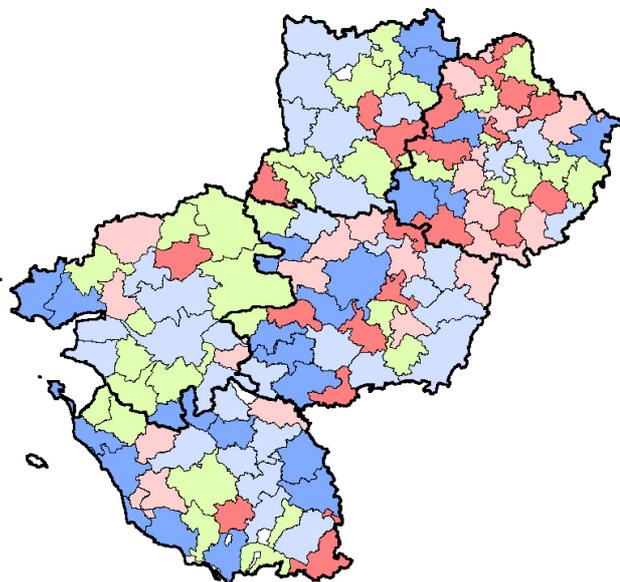
D'un point de vue analytique, plus la vacance est faible, plus le secteur est tendu.

Sur cette carte, les pôles urbains apparaissent globalement moins tendus (une vacance supérieure à 4,19 %) que sur le reste du territoire (la majorité des EPCI ont une vacance comprise entre 1,21 % et 4,19 %). Toutefois il faut relativiser ces résultats par le fait que le stock de logements locatifs privés y est moins important.



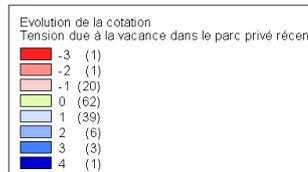
Evolution de l'indicateur de la tension due à la vacance dans le parc privé récent entre 2011 et 2012

Evolution de la cotation de la tension due à la vacance dans le parc privé récent entre 2011 et 2012



Source : Filocom
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

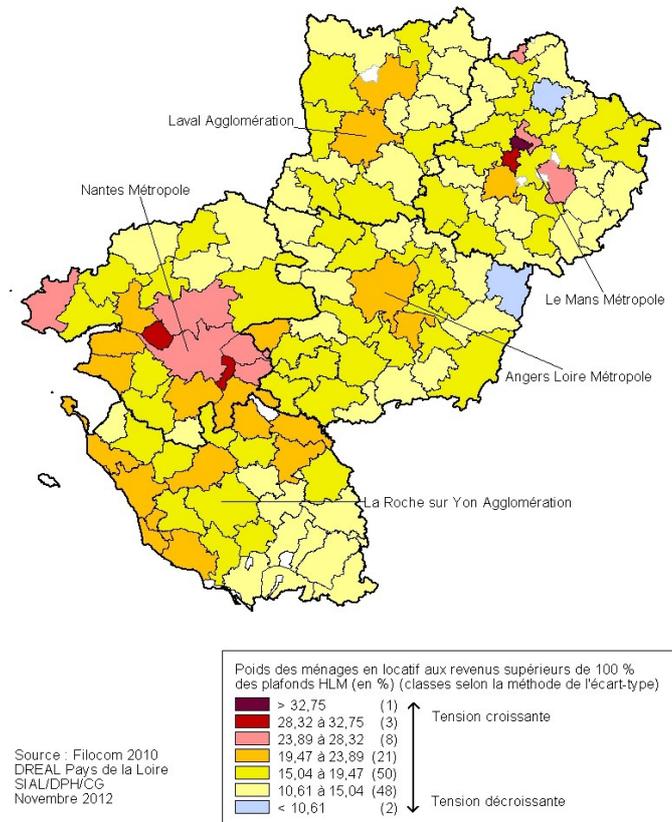
Source : Filocom 2010
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012



Au regard des cotations, la majorité des EPCI voient leur tension stagner ou diminuer (111 EPCI) – et donc une hausse de leur vacance. 22 EPCI ont une tension qui augmente : ils sont répartis et particulièrement représentés sur la Sarthe (13 EPCI concernés), et de manière sporadique sur l'ensemble de la région.

Poids des ménages dans le parc locatif à faibles ressources

Poids des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM en région Pays de la Loire en 2010 par EPCI
Nouvelle cotation



Cet indicateur sur les ménages à bas revenus est à mettre en corrélation avec celui portant sur les ménages à très faibles revenus.

En effet, il permet d'évaluer la capacité financière d'un ménage locataire à intégrer le parc privé, généralement plus cher qu'un logement HLM, si celui-ci présente les mêmes caractéristiques de taille, de localisation et de qualité.

L'indicateur doit être traité différemment des autres en terme d'évolution. En effet, le plafond HLM sur lequel il se base n'est pas le même en 2009 et 2010. En 2009, il est calculé sur les revenus imposables des ménages et en 2010 sur le revenu fiscal de référence. Cela induit une baisse du plafond pris en compte, et donc une tension artificiellement surévaluée.

Afin de pouvoir malgré tout disposer d'une représentation, l'indicateur version 2012 a été traité suivant le nouveau plafond.

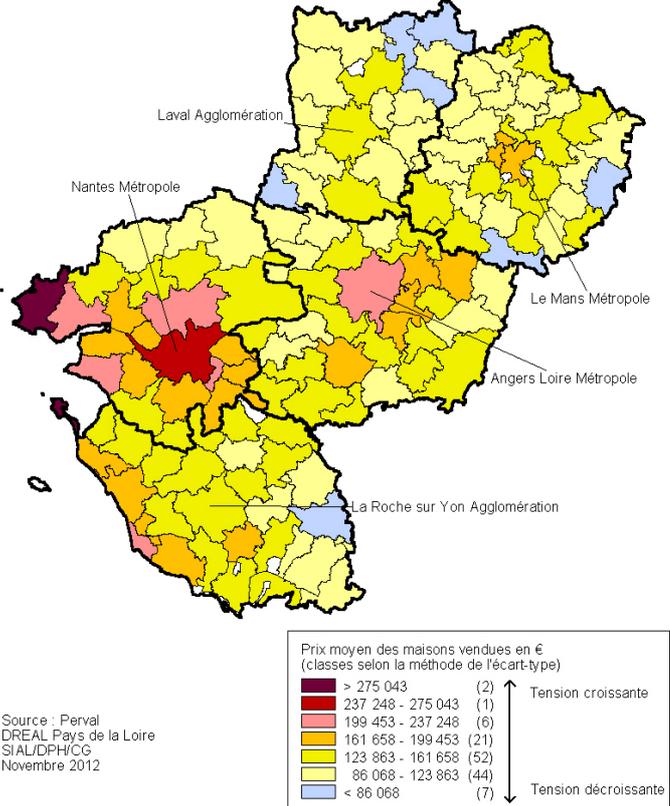
La révision des calculs suivant le nouveau plafond, présente un territoire régional homogène en terme de tension. En effet, entre 10,61 % et 23,89 % de ménages en locatif ont des revenus supérieurs de 100 % des plafonds HLM. Seuls 12 EPCI, notamment autour des principaux pôles urbains de Loire-Atlantique et de Sarthe, ont un poids de la population concernée supérieur à 23,89 %.

Prix moyen des maisons vendues en 2010 en région Pays de la Loire par EPCI

Cet indicateur se base sur des données notariales extraites des actes de vente. À ce titre, il traite de la vente de logements anciens. L'indicateur n'est pas calculé au m² comme les loyers du parc privé, mais d'une façon globale, sans prendre en compte la surface des logements concernés. Dès lors, il s'agit d'apprécier dans quelle mesure une accession à la propriété est possible et abordable par les ménages selon leur niveau de revenu.

En Pays de la Loire, la tension est relativement homogène : les prix moyens pratiqués varient entre 86 000 € et 199 000 € par maison vendue pour 117 EPCI sur les 133 de la région.

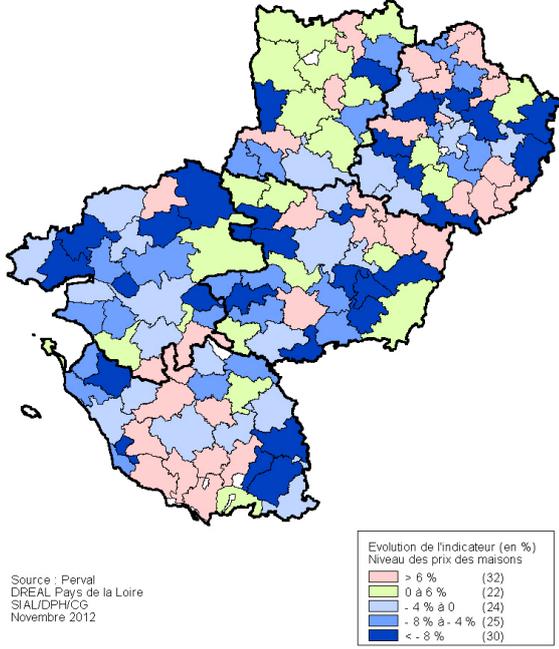
Le département le plus tendu est celui de la Loire-Atlantique, notamment sur la CU de Nantes Métropole et sur la zone littorale (jusqu'à plus de 275 000 € le prix moyen d'une maison).



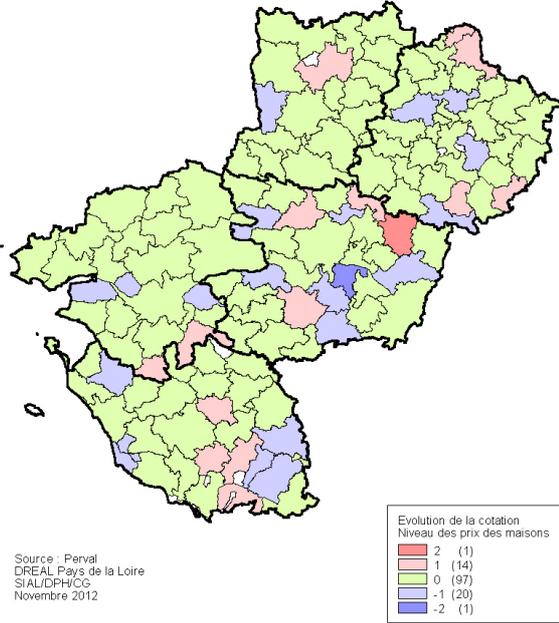
Source : Perval
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

Evolution de l'indicateur du niveau des prix des maisons entre 2011 et 2012

Evolution de la cotation du niveau des prix des maisons entre 2011 et 2012

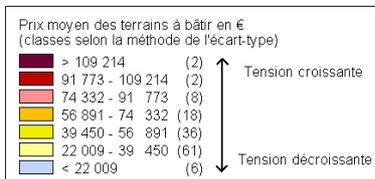
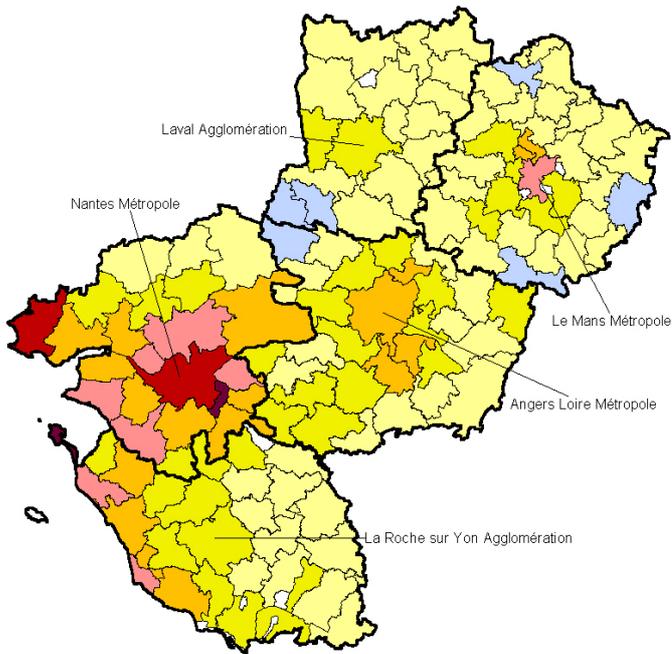


Source : Perval
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012



Source : Perval
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

Une part importante des EPCI (plus de 70 EPCI) ont une tendance à la baisse, sans pour autant changer de niveau de cotation pour beaucoup d'entre eux. Une réserve doit être émise sur la source utilisée : les effets de structure et de localisation peuvent fausser l'interprétation, les taux de couverture des territoires et du niveau d'exploitation des données n'étant ni complets, ni identiques sur tous les EPCI régionaux. Ce paramètre est à prendre en compte lors de comparaisons.



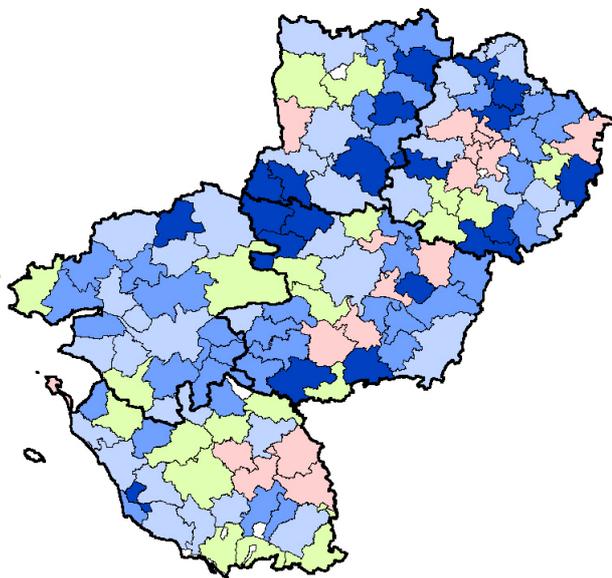
Source : EPTB 2009
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

La question du foncier et de sa gestion est une problématique de plus en plus prégnante, en termes de préservation de l'environnement (maîtrise de l'étalement urbain autour des pôles principaux) et de coût pour l'accès à la propriété des ménages.

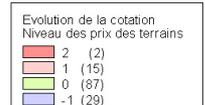
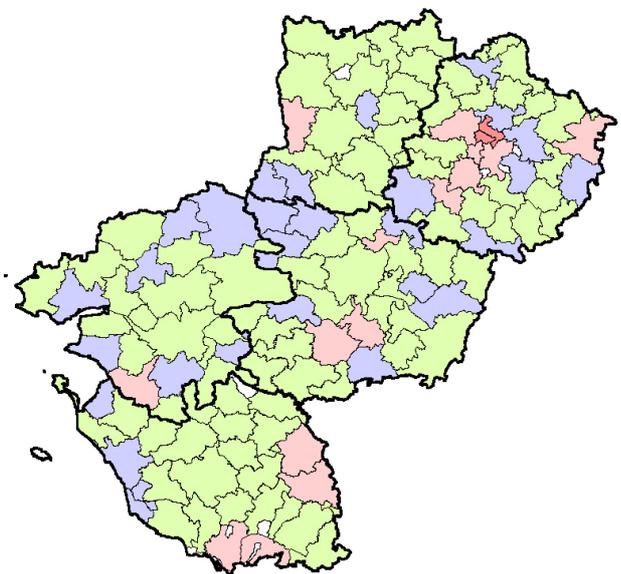
Cet indicateur met à jour une tension plus importante en Loire-Atlantique que sur les autres départements, plus précisément sur la CU de Nantes Métropole et sur certains de ses EPCI limitrophes (plus de 74 000 € le prix moyen du terrain).

Evolution de l'indicateur
du niveau des prix des terrains
entre 2011 et 2012

Evolution de la cotation
du niveau des prix des terrains
entre 2011 et 2012

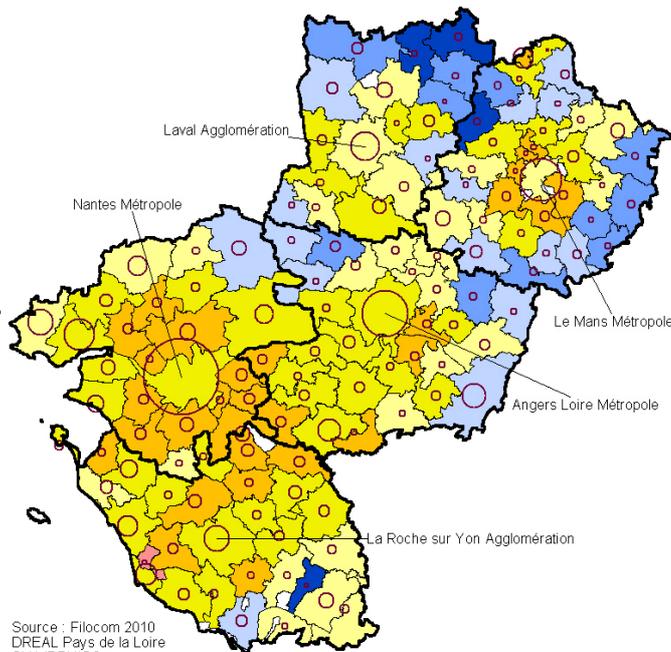


Source : EPTB
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

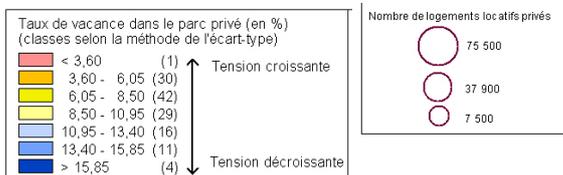


Source : EPTB
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

En termes de valeurs, la tension sur la région des Pays de la Loire est majoritairement en diminution (94 EPCI sont concernés). Toutefois, si l'on regarde les cotations, 87 EPCI restent à un niveau constant. La même réserve que pour l'indicateur précédent doit être émise sur la source utilisée.



Source : Filocom 2010
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012



Cet indicateur prend en compte la vacance dans la totalité du parc privé.

Plus la vacance est faible, plus le secteur est tendu. Dès lors, soit :

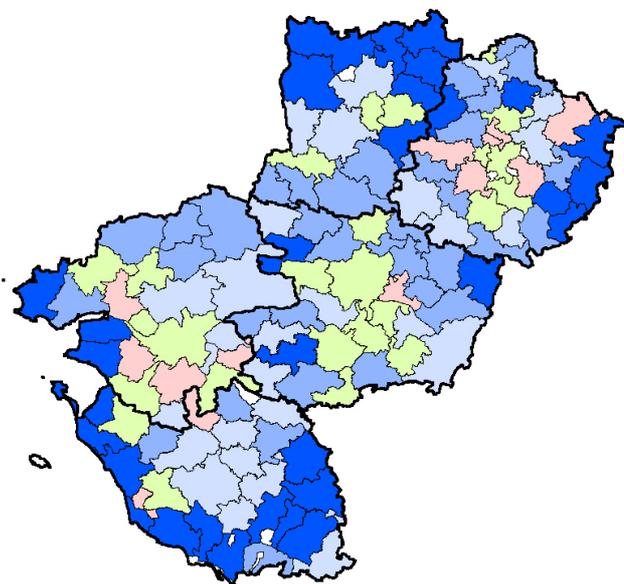
- le coût des logements n'est pas adapté par rapport à ceux pratiqués dans le parc privé ;
- la demande est inférieure à l'offre ;
- le parc connaît des problèmes de vétusté.

À cet égard, la vacance est plus importante en Sarthe (14 EPCI avec un taux de vacance supérieur à 10,95 %), en Mayenne (8 EPCI avec un taux de vacance supérieure à 10,95 %) et sur le Maine-et-Loire (6 EPCI) qu'en Loire-Atlantique et Vendée.

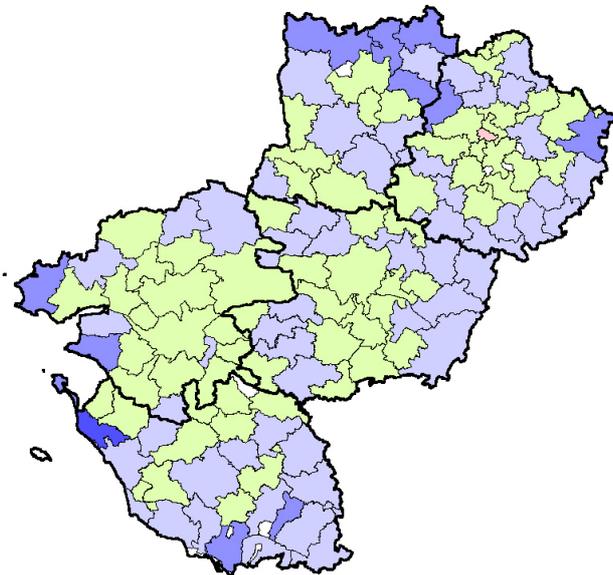
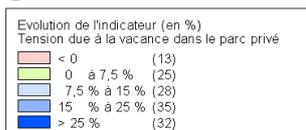
Elle est en revanche moins élevée sur les pôles principaux, quel que soit le département concerné.

Evolution de l'indicateur de la tension due à la vacance dans le parc privé entre 2011 et 2012

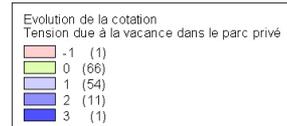
Evolution de la cotation de la tension due à la vacance dans le parc privé entre 2011 et 2012



Source : Filocom
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012

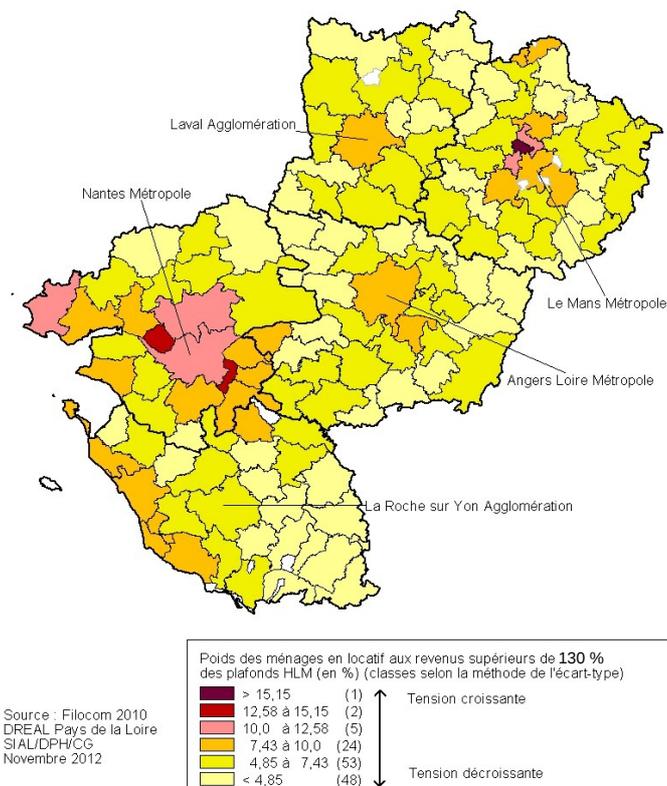


Source : Filocom 2010
DREAL Pays de la Loire
SIAL/DPH/CG
Novembre 2012



En termes de valeurs, seuls 13 EPCI voient leur niveau de vacance baisser. En effet, la tendance est à une diminution générale de la tension due à la vacance. La tension accrue sur certains territoires n'est pas significative, car seul un de ces EPCI change de cotation (la CC de l'Antonnière en Sarthe).

Poids des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 130 %
des plafonds HLM en région Pays de la Loire en 2010 par EPCI
Nouvelle cotation



Cet indicateur permet d'évaluer la capacité financière d'un ménage locataire à accéder à la propriété dans le neuf. Il porte sur les ménages à revenus moyens, capables de soutenir l'effort financier requis.

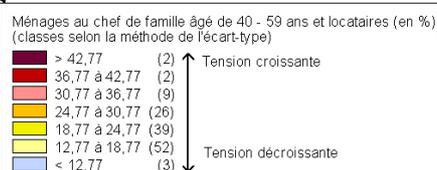
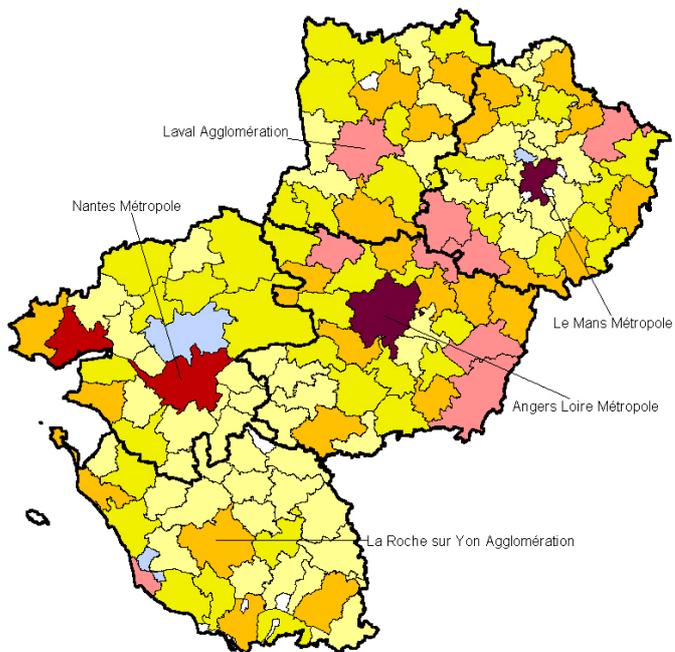
Il est à relier avec les indicateurs relatifs aux prix des terrains, des maisons et des loyers privés, afin de déterminer si l'accession neuve est la solution préférable à l'accession en ancien et à la location.

Il doit être traité différemment des autres indicateurs en terme d'évolution. En effet, le plafond HLM sur lequel il se base n'est pas le même en 2009 et 2010. En 2009, il est calculé sur les revenus imposables des ménages, et en 2010 sur le revenu fiscal de référence. Cela induit une baisse du plafond pris en compte et donc une tension artificiellement surévaluée.

Afin de pouvoir disposer d'une représentation cartographique, l'indicateur a été traité suivant le nouveau plafond. Pour cette carte, les calculs ont donc été revus.

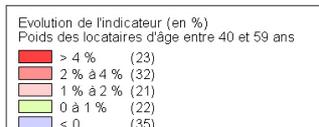
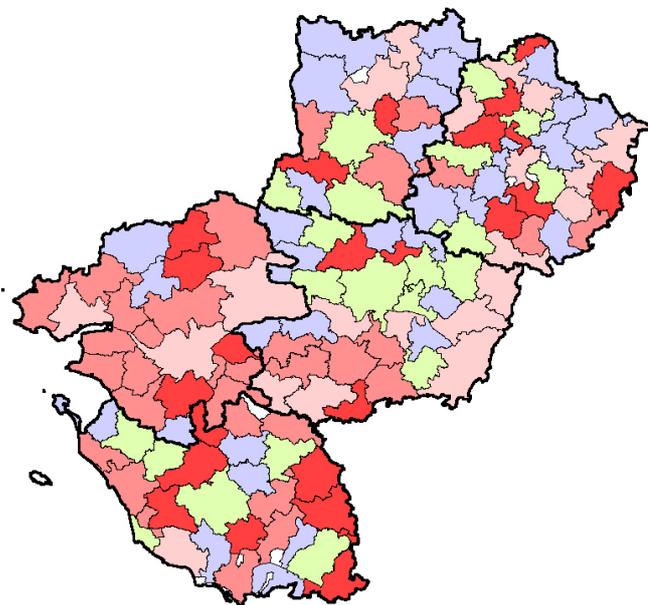
Tout comme l'indicateur de 100 % des plafonds HLM, le territoire régional est homogène en terme de tension. La majorité des EPCI de la région dispose d'un taux de moins de 10 % de la population concernée. Seuls 8 EPCI vont au-delà de cette limite, notamment sur les pôles urbains de la CU de Nantes Métropole, de la CA de la Presqu'île de Guérande-CAP Atlantique et autour de la CU de Le Mans Métropole.

Part des ménages au chef de famille
 âgé de 40 à 59 ans et locataire
 en région Pays de la Loire en 2010 par EPCI



Source : Filocom 2010
 DREAL Pays de la Loire
 SIAL/DPH/CG
 Novembre 2012

Evolution de l'indicateur
 part des ménages au chef de famille
 âgé de 40 à 59 ans et locataire
 entre 2011 et 2012



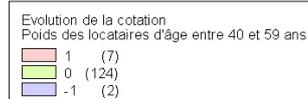
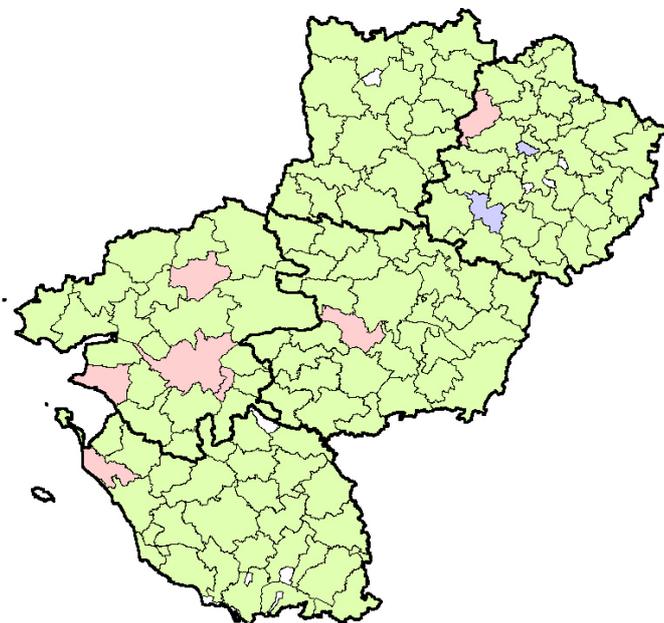
Source : Filocom
 DREAL Pays de la Loire
 SIAL/DPH/CG
 Novembre 2012

Part des ménages au chef de famille
 âgé de 40 à 59 ans et locataire

Cet indicateur a pour objectif de déterminer la capacité des chefs de famille de 40 à 59 ans à devenir propriétaire, ces derniers étant actuellement la part de la population la plus encline à accéder à la propriété, dans le neuf comme dans l'ancien.

Sur cette carte et suivant ce constat, les pôles urbains principaux sont les plus tendus (plus de 24,77 % de ménages concernés, avec un maximum de plus de 42,77 % sur Le Mans Métropole et Angers Loire Métropole), ce qui met en évidence la difficulté de quitter le parc locatif pour accéder à la propriété sur ces territoires. Cette situation résulte principalement de prix de vente élevés.

Evolution de la cotation
 part des ménages au chef de famille
 âgé de 40 à 59 ans
 et locataire entre 2011 et 2012



Source : Filocom 2010
 DREAL Pays de la Loire
 SIAL/DPH/CG
 Novembre 2012

Cet indicateur montre des évolutions faibles, de l'ordre de plus de 4 % au maximum. Elles sont à relativiser, comme en témoignent les changements mineurs de cotations.

III. Cartographie par segments de marché et évolutions

Les indicateurs précédemment développés peuvent être regroupés par segments de marché (le secteur locatif social, le secteur locatif privé et l'accès sociale et neuve à la propriété), afin de déterminer des indicateurs synthétiques.

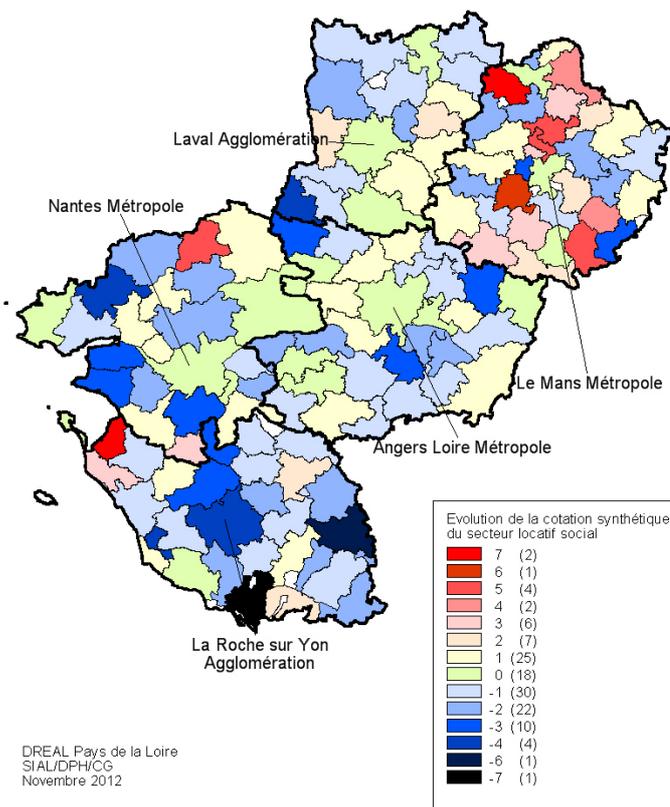
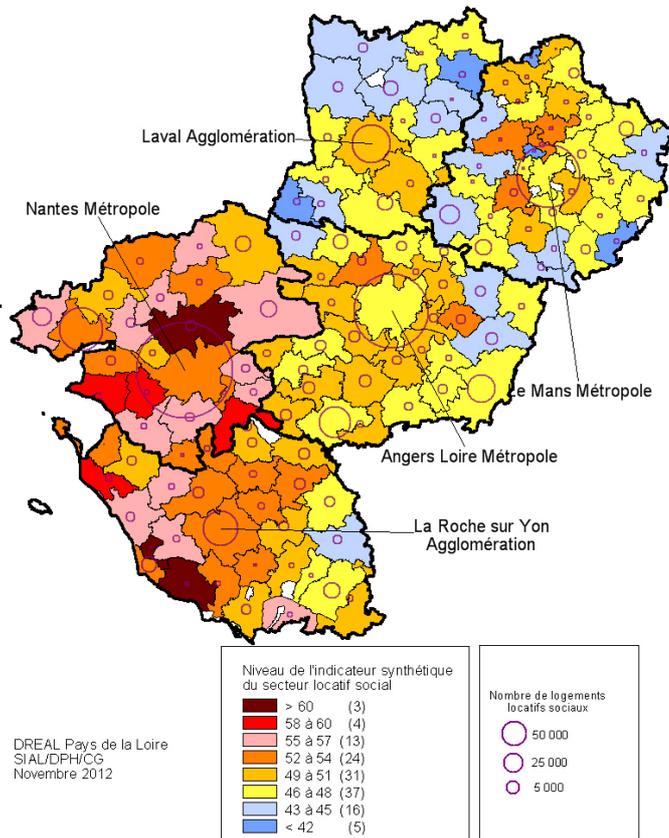
Pour réaliser les cartes qui s'y réfèrent, les dix indicateurs relatifs à chaque segment sont additionnés, c'est-à-dire les cinq indicateurs qui lui sont propres et les cinq indicateurs du tronc commun. À chaque secteur se rapporte un stock de logements avec les caractéristiques associées, symbolisé sur les cartes par des ronds proportionnels qui permettent de relativiser les résultats au regard du parc existant concerné. De plus, au sein de chacun d'entre eux, les indicateurs ne contribuent pas avec le même poids à une tension synthétique élevée ou basse. Cet aspect sera développé dans les pages qui suivent.

Déjà réalisée lors de l'étude 2011, une comparaison est désormais possible. Cette partie vise donc à présenter les cartes des trois secteurs actualisées, et l'évolution des cotations qui s'y réfèrent.

Compte tenu de l'évolution de la définition des indicateurs relatifs aux revenus des ménages par rapport aux plafonds HLM, les trois indicateurs concernés ont été neutralisés dans le calcul de l'évolution des cotations synthétiques. Pour les deux millésimes de cotations synthétiques, a été pris le millésime 2012 de ces indicateurs.

Secteur locatif social

Evolution de la cotation synthétique en secteur locatif social



La tension sur la zone ouest de la région est plus importante que sur le reste du territoire. En effet, la Loire-Atlantique et la Vendée ont un profil différent de la Mayenne, du Maine-et-Loire et de la Sarthe.

Sur la Vendée, c'est le littoral qui se démarque du reste du département, avec la problématique spécifique du parc locatif social en nette insuffisance. Sur la Loire-Atlantique, il faut signaler les difficultés rencontrées par les EPCI limitrophes de la CU de Nantes Métropole, notamment liées à l'arrivée de nouveaux actifs avec des revenus peu élevés, et soulèvent la question de l'augmentation de l'offre locative sociale. Le département de Maine-et-Loire présente une situation moins tendue. Les départements du nord de la région, la Sarthe et la Mayenne, ont une faible tension, la demande sociale y est notamment moins forte.

Les cotations sont globalement en baisse : 68 EPCI sur 133 voient leur cotation diminuer, avec par exemple - 6 points pour la CC du Pays de la Châtaigneraie en Vendée.

Zoom sur l'évolution de trois territoires significatifs :

- CC Pays né de la mer (Vendée)

Cet EPCI présente une baisse de la tension de - 7 points. Deux indicateurs en sont les principaux contributeurs : le taux de mobilité HLM (- 3 points) et la demande locative sociale externe sur le parc HLM existant (- 4 points).

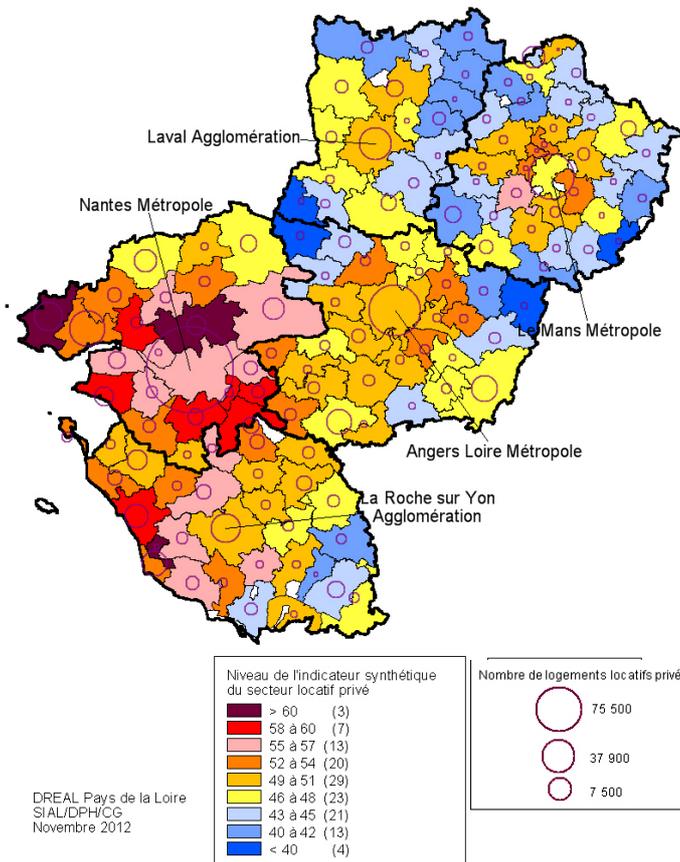
- CA de La Roche-sur-Yon Agglomération (Vendée)

Cet EPCI présente une baisse de la tension de - 4 points. Un indicateur en est essentiellement à l'origine : la demande locative sociale externe sur le parc HLM existant (- 4 points).

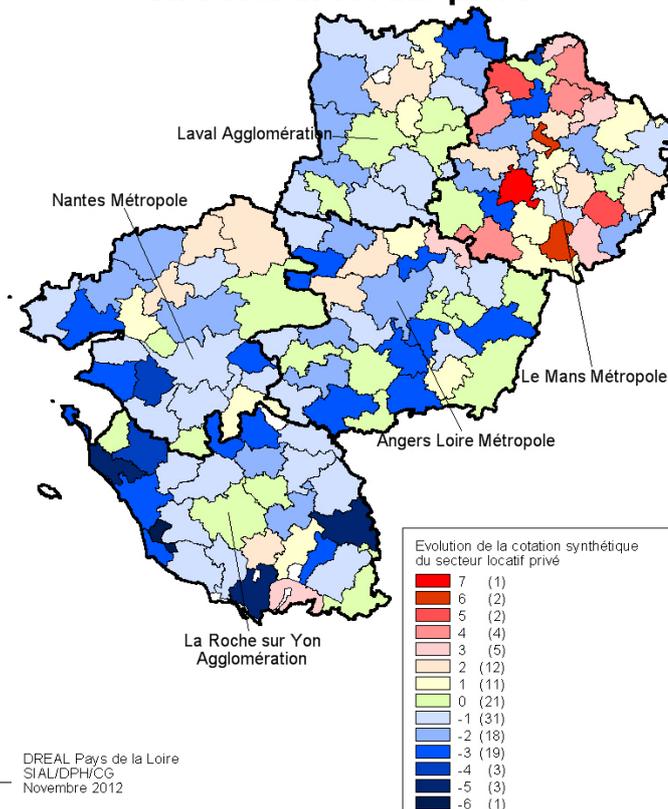
- CC du Secteur de Derval (Loire-Atlantique)

Cet EPCI présente une augmentation de la tension de + 5 points. Deux indicateurs sont principalement responsables de cette hausse de la tension : le taux de vacance du parc HLM construit après 1989 (+ 2 points) et le taux de mobilité HLM (+ 1 point).

Secteur locatif privé



Evolution de la cotation synthétique en secteur locatif privé



La carte des tensions sur le parc locatif privé présente les mêmes caractéristiques que celle relative au parc locatif social, avec toutefois une tension un peu plus élevée en Loire-Atlantique et Vendée. La tension que connaît la Loire-Atlantique s'illustre davantage autour des pôles urbains de Nantes et de Saint-Nazaire. Ce constat est à corréliser avec la croissance des aires urbaines de Nantes et de Saint-Nazaire (cf. *Annexe p. 39*), qui constituent aujourd'hui un pôle métropolitain. En Vendée, c'est le littoral qui est le plus touché. Cette tension est à relier avec une zone qui part de la CARENE et s'étend jusqu'au littoral vendéen. Les EPCI les plus éloignés des aires urbaines principales ont une faible tension, notamment sur les franges de la Mayenne, de la Sarthe, de Maine-et-Loire et de la Vendée.

Sur le Maine-et-Loire, le territoire a globalement une tension en baisse, alors qu'en Sarthe la tension croît (une vingtaine d'EPCI chacun).

L'évolution est plus homogène sur le secteur locatif privé que sur le secteur locatif social.

Zoom sur l'évolution de deux territoires significatifs:

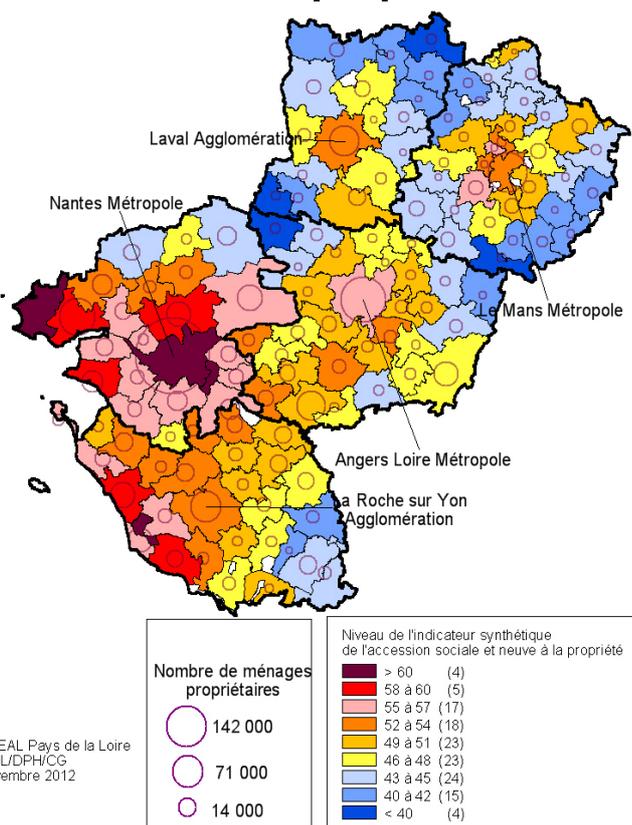
- CC du Val de Sarthe (Sarthe)

Cet EPCI présente une hausse de la cotation de + 7 points, liée à une tension globale de l'ensemble des indicateurs (majoritairement + 1 point pour chacun d'entre eux).

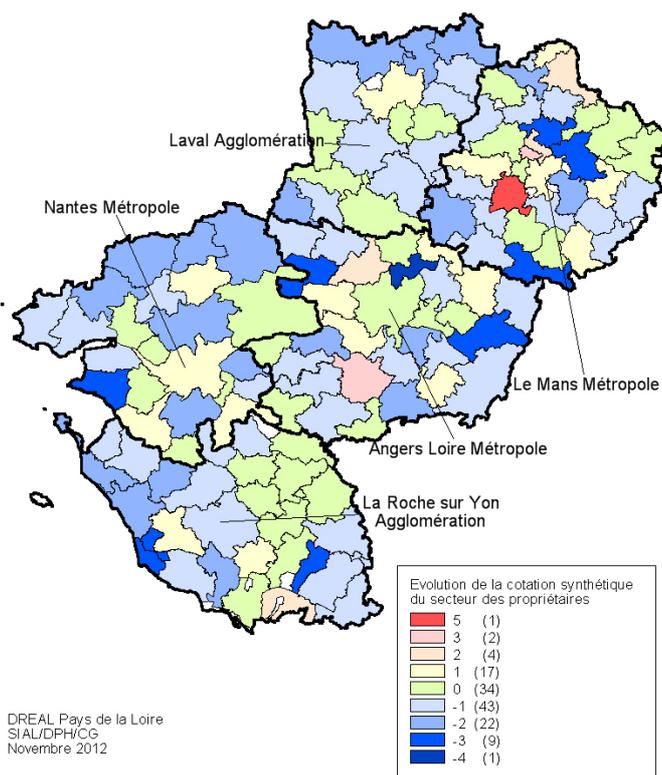
- CC Cœur Pays de Retz (Loire-Atlantique)

Cet EPCI présente une baisse de la tension de - 4 points, essentiellement due à une évolution du taux de mobilité HLM de - 3 points.

Accession sociale et neuve à la propriété



Evolution de la cotation synthétique en accession sociale à la propriété



Cette carte sur le secteur de l'accession neuve et sociale à la propriété met en évidence un territoire où la tension est très élevée sur les pôles urbains principaux. Comme pour le locatif privé, cette tension se polarise en Loire-Atlantique et en Vendée, sur le littoral et le rétro-littoral. La tension peu élevée 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 dans les territoires périurbains de la CU de Nantes Métropole est notamment due à l'attractivité de l'EPCI en termes d'emplois, 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, résultant principalement du solde migratoire positif. Plus généralement, on observe un poids de plus en plus structurant des grands pôles urbains (Nantes, Saint-Nazaire, Angers et Le Mans). En revanche la faible tension observée dans les territoires du nord de la région qualifie une offre plus abordable sur ce secteur.

La tension est majoritairement à la baisse sur l'ensemble du territoire régional (75 EPCI de - 4 points à - 1 point), présentant un profil d'évolution différent des secteurs locatifs sociaux et privés.

Zoom sur l'évolution de deux territoires significatifs:

- CA de Laval Agglomération (Mayenne)

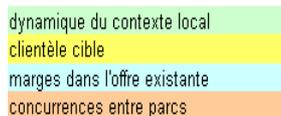
La tension sur cet EPCI baisse de - 1 point. Cette baisse résulte d'un indicateur : la vacance dans le parc privé (- 1 point).

- CC des Rives de Sarthe (Sarthe)

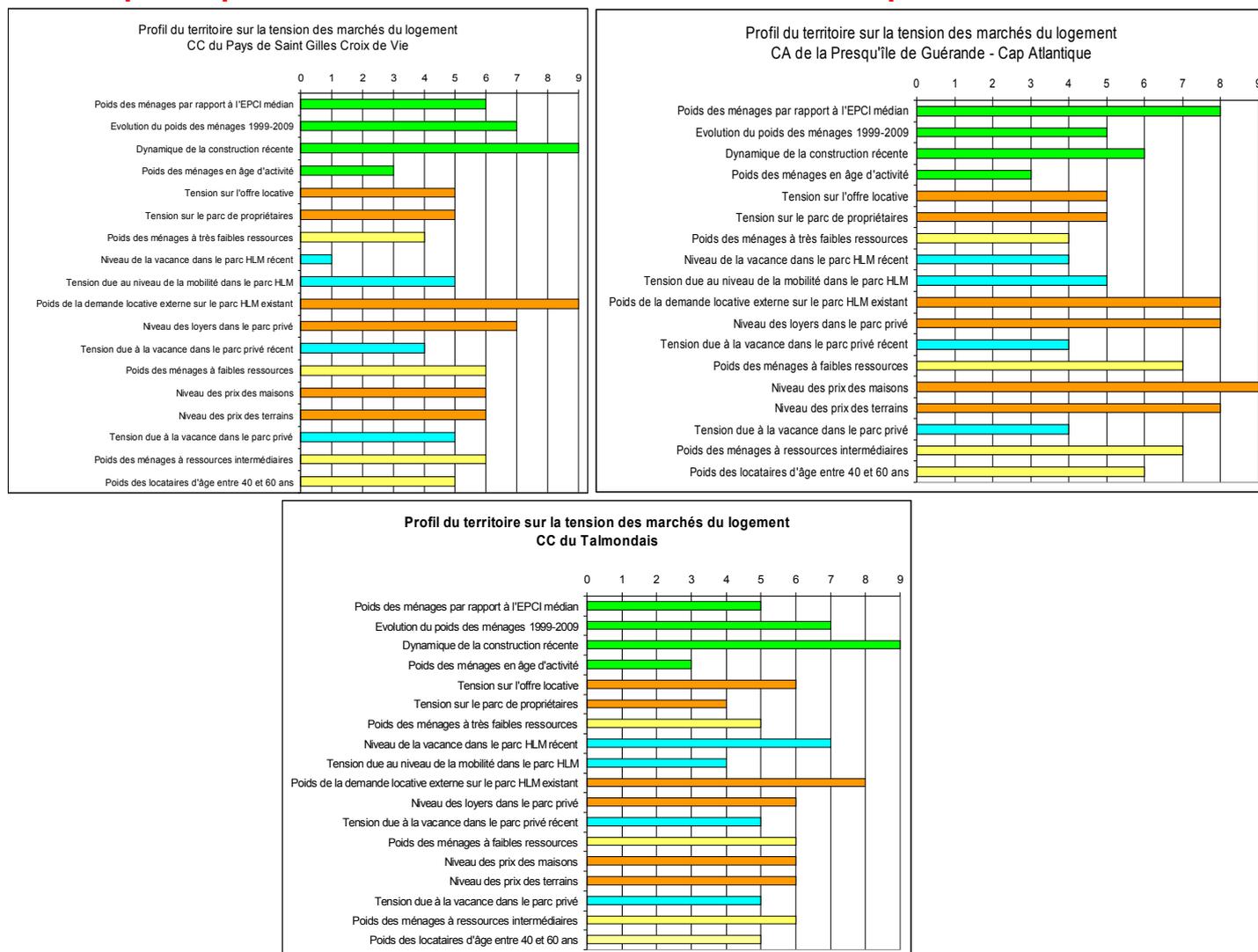
La tension sur cet EPCI augmente de 2 points. Elle est essentiellement due à l'évolution de l'indicateur du prix du foncier (+ 2 points).

IV. Profils de territoire

Chaque EPCI de la région des Pays de la Loire peut être représenté sous forme de graphique avec la cotation de chaque indicateur (de 1 à 9). La couleur de chacun d'entre eux correspond à la légende suivante :



Exemple de profils de trois EPCI littoraux de Loire-Atlantique et de Vendée



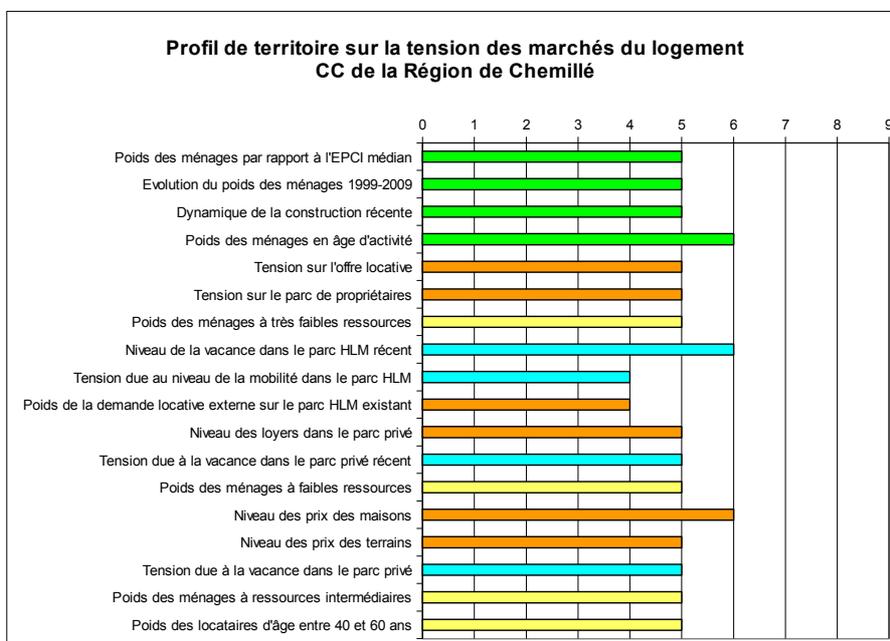
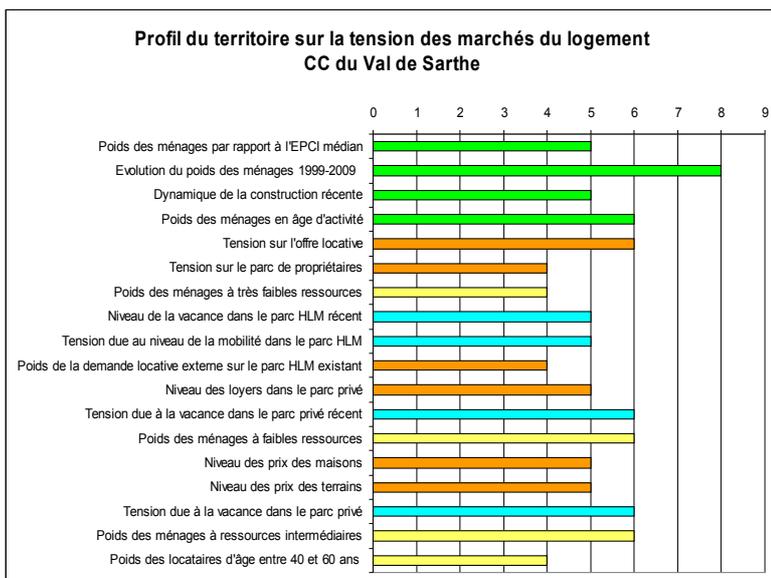
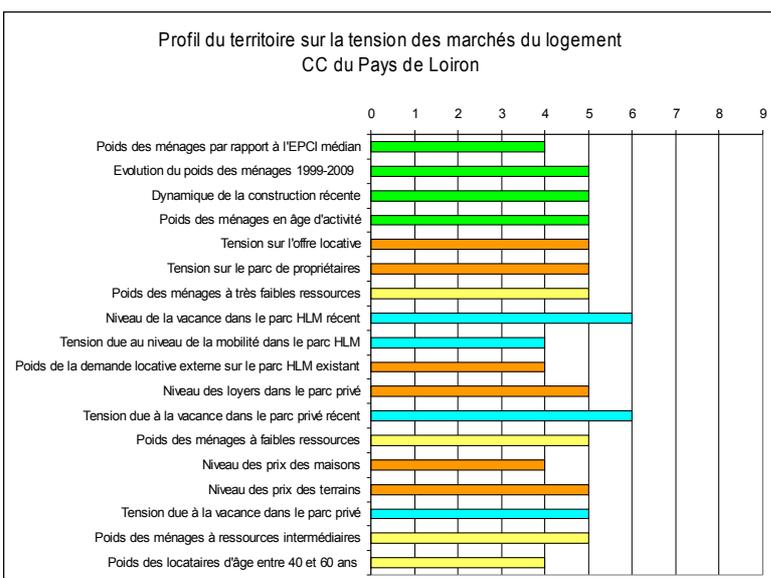
Les indicateurs sur le contexte local, et notamment les indicateurs d'évolution, sont globalement élevés. En effet on constate une forte dynamique de la construction (de 6 à 9 points) ainsi que des indicateurs démographiques élevés (de 5 à 7 points) sur les trois EPCI littoraux, manifestation d'un attrait pour l'installation des ménages sur le littoral. L'indicateur faible sur les ménages en âge d'activité (3 points), confirme le « vieillissement » de la population de ces territoires.

La majorité de la clientèle cible est composée de ménages à faibles ressources et à ressources intermédiaires (de 6 à 7 points).

Les cotations relatives aux marges dans l'offre existante sont moyennement hautes, en général de 4 à 7 points.

La concurrence entre les parcs est forte, avec un indicateur élevé sur la demande externe sur le parc locatif social (entre 8 et 9 points), mis en relief avec un niveau des loyers du privé conséquent (entre 6 et 8 points) et des niveaux de prix des terrains et des maisons élevés (de 6 à 9 points).

Exemple de profils de trois EPCI ruraux de Mayenne, Sarthe et Maine-et-Loire



Ces territoires ruraux sont davantage à l'équilibre que les territoires littoraux et urbains : les indicateurs des trois EPCI choisis présentent des niveaux de tension homogènes, la plupart d'entre eux se situant autour de 5 points.

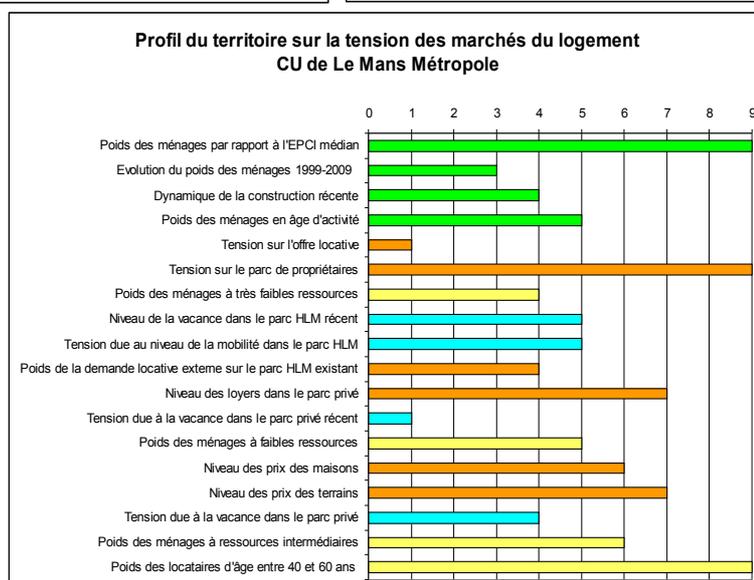
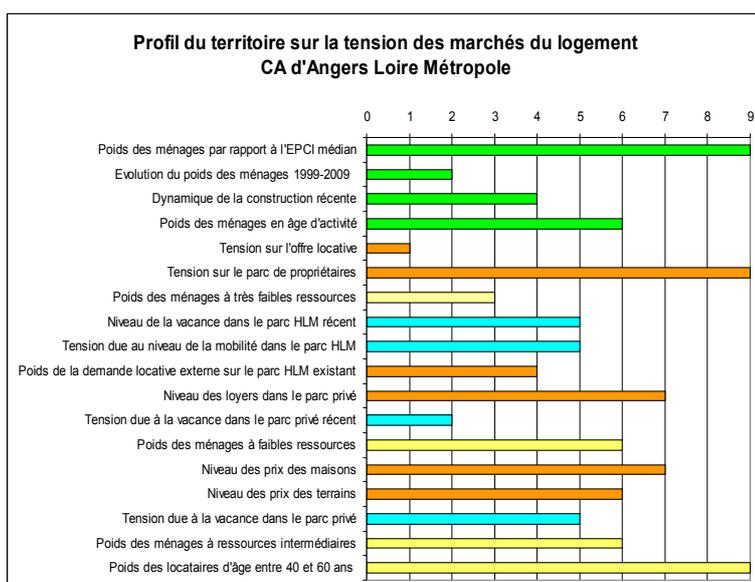
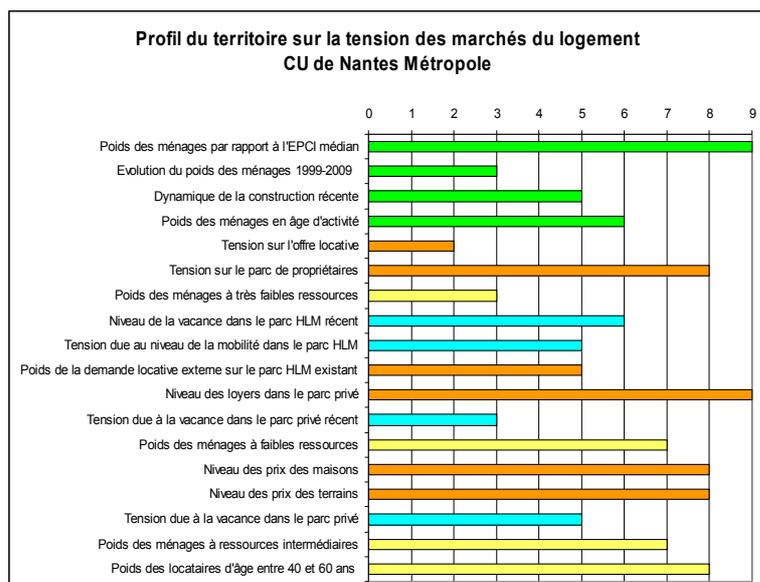
Les indicateurs sur le contexte local sont donc moins élevés (autour de 5 points) que ceux des territoires littoraux : ces derniers sont plus attractifs pour les ménages.

Les poids des ménages à très faibles et faibles ressources et à ressources intermédiaires sont équitablement représentés (autour de 5 points).

La marge dans l'offre existante est moyennement élevée, autour de 5 points. Il faut prendre des précautions sur les indicateurs concernés, en mettant en exergue - au vu des cartes - le stock de logements du parc locatif HLM.

La tension liée à la concurrence entre les parcs est également modérée, soit autour de 5 points.

Exemple de profils de trois EPCI urbains de Loire-Atlantique, Maine-et-Loire et Sarthe



Sans surprise, le contexte local de ces territoires urbains a un profil nettement différent des territoires précédemment analysés : l'évolution du poids des ménages est faible (entre 2 et 3 points) tandis que le poids des ménages par rapport à l'EPCI médian est très élevé (9 points). Le niveau de tension de la clientèle cible est plus élevé pour les ménages à faibles ressources et à ressources intermédiaires (entre 5 et 7 points sur les trois EPCI) que pour les ménages à très faibles ressources (entre 3 et 4 points). De plus, on constate une tension fortement élevée pour l'indicateur sur le poids des locataires d'âge entre 40 et 60 ans, qui dans ces trois EPCI, se porte de 8 à 9 points.

Les marges dans l'offre existante sont moins grandes que sur les autres types de territoires, sauf pour l'indicateur de la tension due à la vacance dans le parc privé récent (de 1 à 3 points).

L'indicateur de tension sur le parc de propriétaires est très élevé (de 8 à 9 points), les Pays de la Loire disposant du plus gros parc de propriétaires de la France métropolitaine. Malgré l'offre locative importante, le niveau de loyers est élevé dans le parc privé (entre 7 et 9 points de tension). Le parc HLM, généralement plus conséquent sur les pôles urbains que sur le littoral et le rural, est moyennement tendu.

Table des annexes

Annexe 1 : cartes départementales des EPCI de la région Pays de la Loire (pp. 33 à 35)

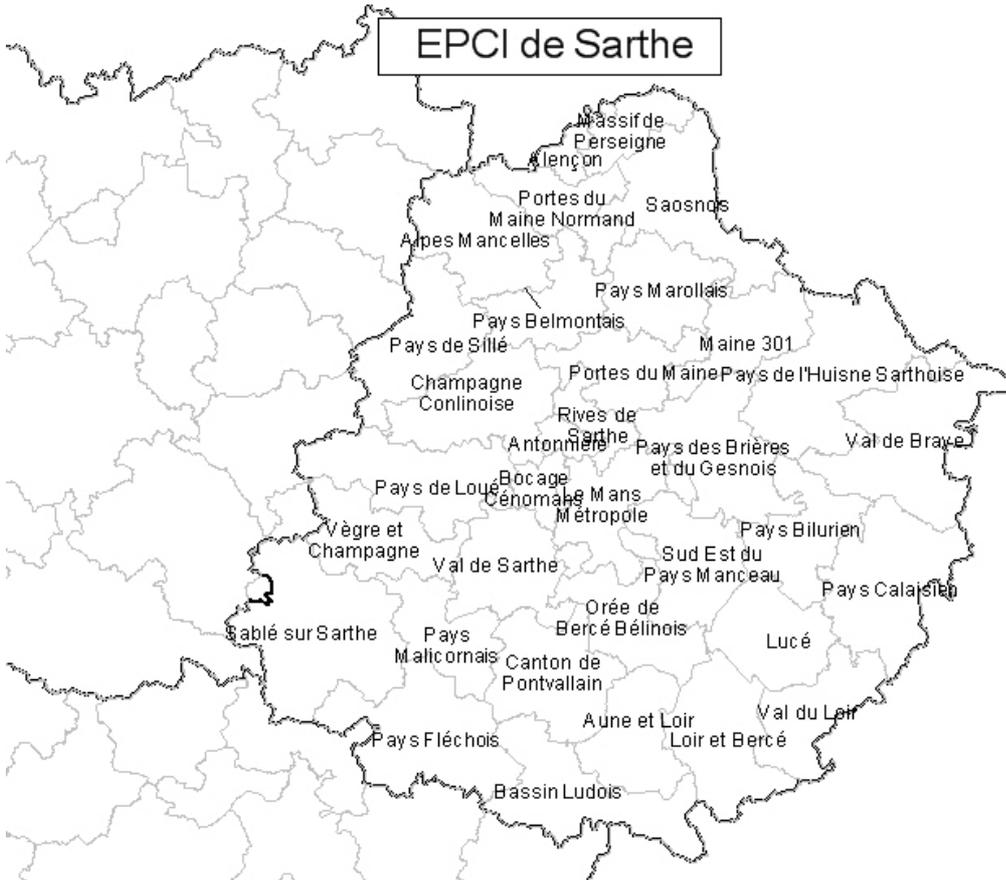
Annexe 2 : indicateurs et sources utilisées (pp. 36 à 38)

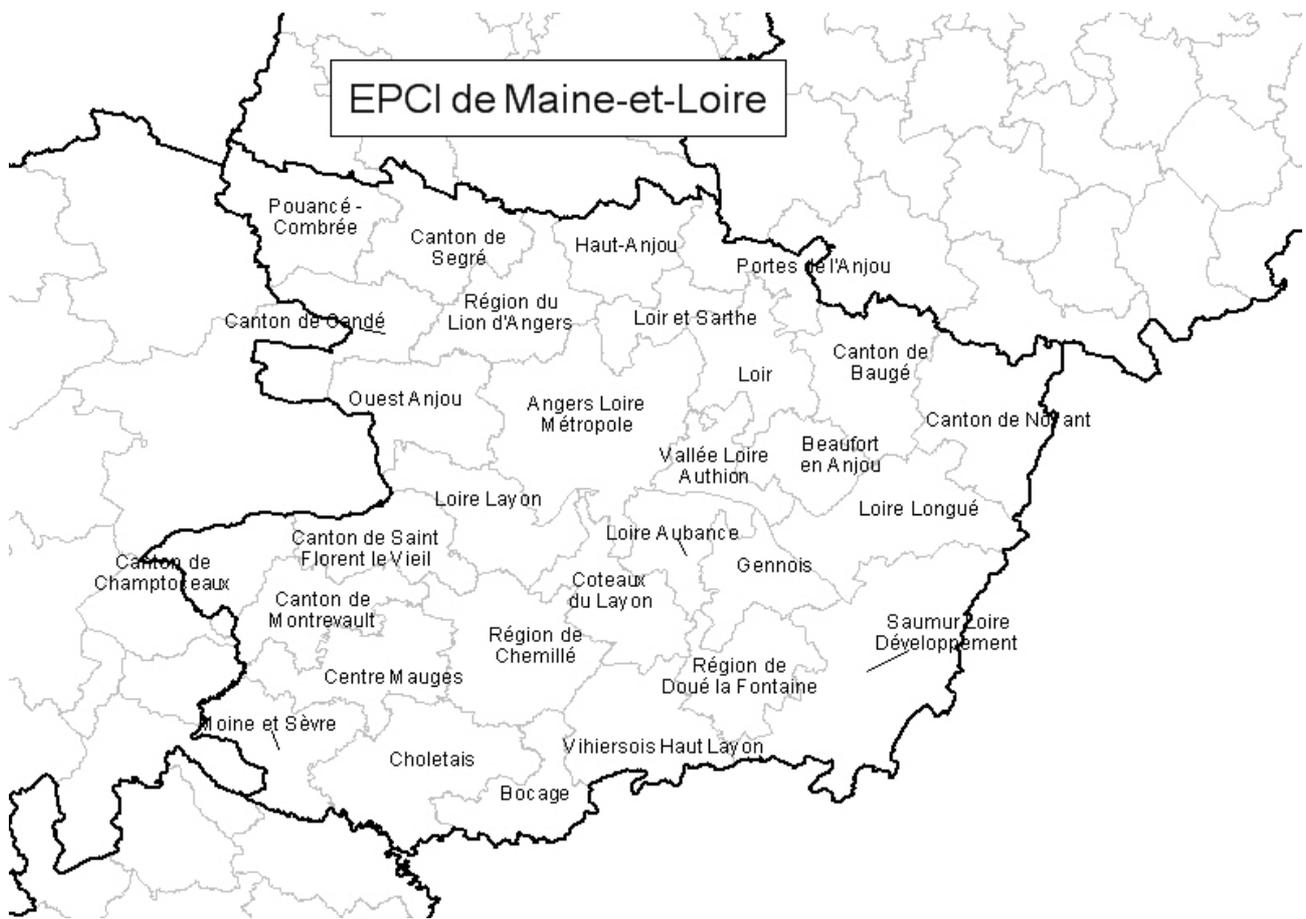
Annexe 3 : carte des tranches d'aires urbaines 2010 (p. 39)

EPCI de Mayenne



EPCI de Sarthe





Annexe 2 : indicateurs et sources utilisées

Légende sur le sens des indicateurs de tension :

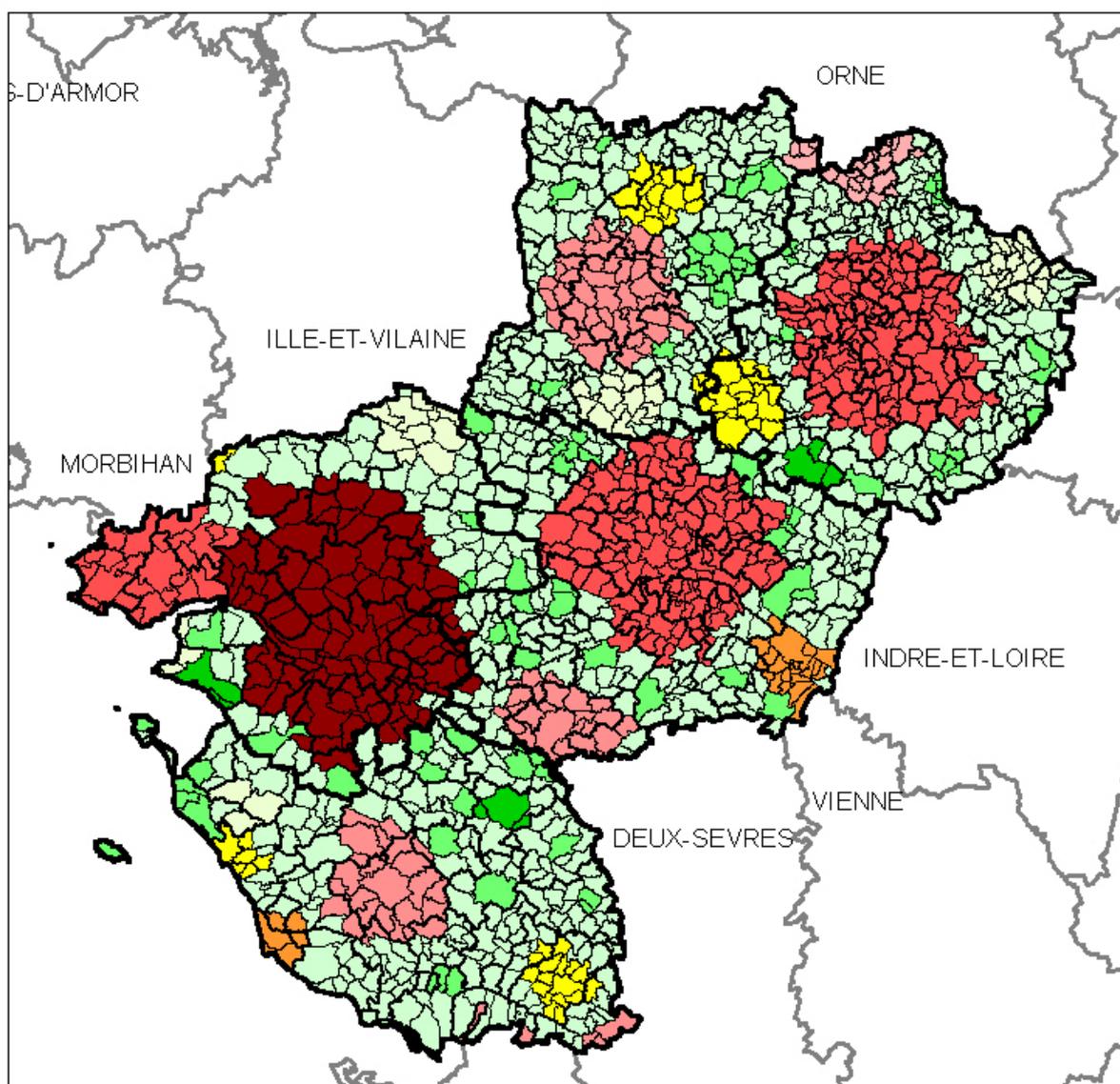
tension si indicateur à valeur élevée
tension si indicateur à valeur faible
tension si indicateur à valeur faible pour le parc à locatif, si indicateur à valeur élevée pour le parc de propriétaires
NB :prix du foncier calculé hors valeurs manquantes avec attribution de la valeur moyenne des EPCI du département hors pôle

Indicateur	Source	Millésime de la source	Descriptif de la source
Poids des ménages par rapport à l'EPCI médian	Filocom	2010	Filocom est un fichier des logements par commune. Cette base de données, d'origine fiscale, porte sur les logements et leurs occupants. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS).
Évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2010	Filocom	2010	Filocom est un fichier des logements par commune. Cette base de données, d'origine fiscale, porte sur les logements et leurs occupants. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS).
Nombre de logements construits en moyenne annuelle entre 2000 et 2010 pour 1 000 habitants en 2009	Sit@del 2	2011	Sit@del 2 est un système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux. Il recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. C'est une source nationale contrôlée et enrichie par le service statistique du ministère (SOeS).
Ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux	Filocom	2010	Filocom est un fichier des logements par commune. Cette base de données, d'origine fiscale, porte sur les logements et leurs occupants. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS).
Poids des logements locatifs dans les résidences principales	Filocom	2010	Filocom est un fichier des logements par commune. Cette base de données, d'origine fiscale, porte sur les logements et leurs occupants. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS).
Poids des propriétaires dans les résidences principales	Filocom	2010	Filocom est un fichier des logements par commune. Cette base de données, d'origine fiscale, porte sur les logements et

			leurs occupants. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS).
Ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM	Filocom	2010	Filocom est un fichier des logements par commune. Cette base de données, d'origine fiscale, porte sur les logements et leurs occupants. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS).
Vacance dans le parc HLM construit après 1989	Filocom	2010	Filocom est un fichier des logements par commune. Cette base de données, d'origine fiscale, porte sur les logements et leurs occupants. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS).
Mobilité dans le parc HLM	RPLS	2011	RPLS est un répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, auparavant dénommé EPLS. Ces deux millésimes se sont pas directement comparables car certains champs ont évolué. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS).
Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant	CREHA Ouest	2011	CREHA Ouest est le Centre régional d'études pour l'habitat de l'Ouest. Il met à disposition des fichiers départementaux de la demande de logement locatif social en Pays de la Loire. C'est une source régionale des Pays de la Loire.
Loyers privés	Siclop	2011	Siclop est un système d'information et de collecte des loyers privés en Pays de la Loire. Ce système a été créé et est alimenté par la DREAL Pays de la Loire et des partenaires locaux (agences départementales d'information sur le logement, directions départementales des territoires et de la mer et conseils généraux).
Vacance dans le parc locatif privé construit après 1989	Filocom	2010	Filocom est un fichier des logements par commune. Cette base de données, d'origine fiscale, porte sur les logements et leurs occupants. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS).
Poids des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM	Filocom	2010	Filocom est un fichier des logements par commune. Cette base de données, d'origine fiscale, porte sur les logements et leurs occupants. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS).

Prix moyen des maisons vendues	Perval	2010	Perval est un système d'enregistrement national des transactions immobilières par les notaires. Cette base est remplie de façon volontaire, ses données ne sont donc pas exhaustives.
Prix moyen des terrains à bâtir	EPTB	2009	EPTB est une enquête annuelle sur le prix des terrains à bâtir auprès des particuliers qui ont déposé un permis de construire pour une maison individuelle. On dispose ainsi du prix et des caractéristiques des terrains. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS).
Vacance dans le parc privé (ancien et récent)	Filocom	2010	Filocom est un fichier des logements par commune. Cette base de données, d'origine fiscale, porte sur les logements et leurs occupants. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS).
Poids des ménages en locatif privé aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM	Filocom	2010	Filocom est un fichier des logements par commune. Cette base de données, d'origine fiscale, porte sur les logements et leurs occupants. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS).
Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire	Filocom	2010	Filocom est un fichier des logements par commune. Cette base de données, d'origine fiscale, porte sur les logements et leurs occupants. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS).

Annexe 3 : carte des tranches d'aires urbaines 2010



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

Aires urbaines 2010	
	Com m une appartenant à une aire urbaine de 500 000 à 9 999 999 habitants (114)
	Com m une appartenant à une aire urbaine de 200 000 à 499 999 habitants (285)
	Com m une appartenant à une aire urbaine de 100 000 à 199 999 habitants (101)
	Com m une appartenant à une aire urbaine de 50 000 à 99 999 habitants (27)
	Com m une appartenant à une aire urbaine de 35 000 à 49 999 habitants (26)
	Com m une appartenant à une aire urbaine de 25 000 à 34 999 habitants (61)
	Com m une appartenant à une aire urbaine de 20 000 à 24 999 habitants (54)
	Com m une appartenant à une aire urbaine de 15 000 à 19 999 habitants (9)
	Com m une appartenant à une aire urbaine de moins de 15 000 habitants (93)
	Com m une hors aire urbaine (732)

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement
**Service intermodalité,
aménagement, logement**

34, place Viarme
BP 32205
44022 Nantes cedex 1
Tél : 02 53 46 57 53
Fax : 00.00.00.00.00

Directeur de publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN :
en cours