

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

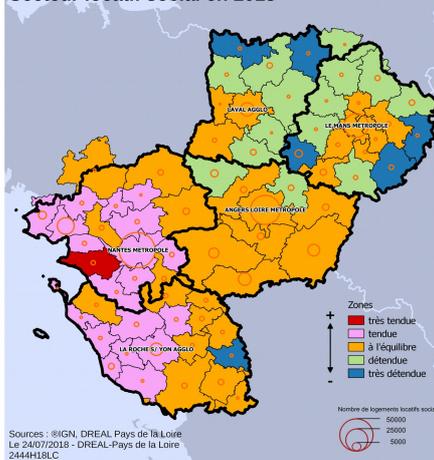
## Systeme d'information sur les tensions des marchés du logement

Année 2018

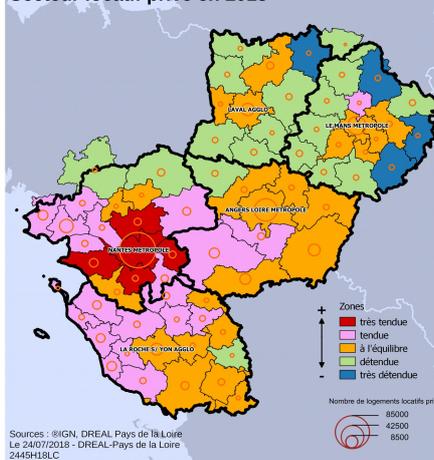
OBSERVATION  
ET STATISTIQUES

Collection  
n° 573

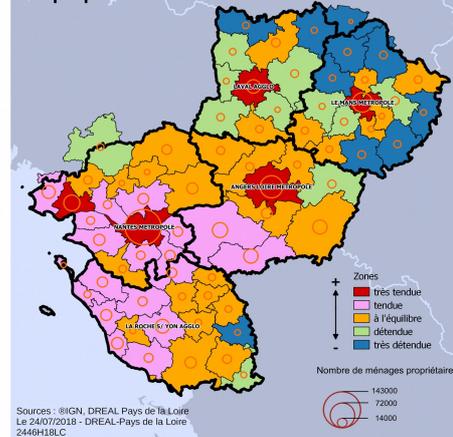
Secteur locatif social en 2018



Secteur locatif privé en 2018



Accession sociale et neuve à la propriété en 2018





# SOMMAIRE

Préambule.....	3
LE TRONC COMMUN.....	5
INDICATEUR 1 – Poids des ménages par rapport à l'EPCI médian.....	6
INDICATEUR 2 – Évolution du nombre de ménages.....	7
INDICATEUR 3 – Nombre de logements construits en moyenne annuelle pour 1000 habitants..	8
INDICATEUR 4 – Ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux.....	9
INDICATEUR 5 – Poids des locataires dans les résidences principales.....	10
INDICATEUR 5 bis – Poids des propriétaires dans les résidences principales.....	11
LE SECTEUR LOCATIF SOCIAL.....	13
INDICATEUR 7 – Ménages dans le secteur locatif privé à très faibles ressources (<60 % des plafonds HLM).....	14
INDICATEUR 8 – Vacance dans le parc HLM récent.....	15
INDICATEUR 9 – Mobilité dans le parc HLM.....	16
INDICATEUR 10 – Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant.....	17
INDICATEUR 11 – Loyers privés.....	18
COTATIONS SYNTHÉTIQUES EN RÉGION.....	19
COTATIONS SYNTHÉTIQUES SUR PLUSIEURS TERRITOIRES EN COMPARAISON A NANTES MÉTROPOLE.....	20
LE SECTEUR LOCATIF PRIVÉ.....	21
INDICATEUR 9 – Mobilité dans le parc HLM.....	22
INDICATEUR 11 – Loyers privés.....	23
INDICATEUR 12 – Vacance dans le parc locatif privé récent.....	24
INDICATEUR 13 – Poids des ménages dans le parc locatif à faibles ressources (revenus >100 % plafonds HLM).....	25
INDICATEUR 14 – Prix moyen au m <sup>2</sup> des maisons neuves.....	26
COTATIONS SYNTHÉTIQUES EN RÉGION.....	27
COTATIONS SYNTHÉTIQUES SUR PLUSIEURS TERRITOIRES EN COMPARAISON A NANTES MÉTROPOLE.....	28
LE SECTEUR DE L'ACCESSION SOCIALE ET NEUVE.....	29
INDICATEUR 14 – Prix moyen au m <sup>2</sup> des maisons neuves.....	30
INDICATEUR 15 – Prix moyen au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir.....	31
INDICATEUR 16 – Vacance dans le parc privé.....	32
INDICATEUR 17 – Poids des ménages en locatif à ressources intermédiaires (revenus > 130 % plafonds HLM).....	33
INDICATEUR 18 – Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire.....	34
COTATIONS SYNTHÉTIQUES EN RÉGION.....	35
COTATIONS SYNTHÉTIQUES SUR PLUSIEURS TERRITOIRES EN COMPARAISON A NANTES MÉTROPOLE.....	36
PROFILS DE TERRITOIRE.....	37
Exemples de profils sur deux territoires ruraux de la Sarthe et de la Mayenne.....	38
Exemples de profils sur deux territoires péri-urbains de Loire-Atlantique et de Maine-et-Loire..	39
Exemples de profils sur deux territoires urbains de Loire-Atlantique et de Sarthe.....	40
Exemples de profils sur deux territoires littoraux de Loire-Atlantique et de Vendée.....	41
ANNEXES.....	42
Annexe 1 : cartes départementales des EPCI de la région Pays de la Loire.....	43
Annexe 2 : indicateurs et sources utilisés.....	46



# Préambule

La présente étude est l'actualisation 2018 du système d'information sur les tensions des marchés du logement. La méthodologie du système et une synthèse de l'étude sont disponibles sur le [site internet de la DREAL](#)<sup>1</sup>.

Le nouveau millésime FILOCOM n'est pas encore disponible. Ainsi, les indicateurs émanant de FILOCOM restent identiques à l'étude de 2017 et ne comportent pas d'analyses en termes d'évolution. Toutefois les cartes de valeurs ont été mises à jour avec les limites intercommunales au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Les autres indicateurs ainsi que les cartes de cotations synthétiques ont, quant à eux, été mis à jour avec les derniers millésimes disponibles.

Les 18 indicateurs calculés de tension sont classés selon quatre catégories :

## *Le tronc commun, représentant le dynamisme du territoire<sup>2</sup>*

INDICATEUR 1 : Écart entre le nombre de ménages de l'EPCI et la médiane des EPCI régionaux

INDICATEUR 2 : Evolution du nombre de ménages entre 2007 – 2015

INDICATEUR 3 : Nombre de logements construits en moyenne annuelle entre 2007 et 2016 pour 1 000 habitants en 2013

INDICATEUR 4 : Part des ménages fiscaux en âge d'être actifs

INDICATEUR 5 : Poids des locataires dans les résidences principales

*INDICATEUR 5 bis : Poids des propriétaires dans les résidences principales*

## *Le parc locatif social<sup>2</sup>*

INDICATEUR 7 : Poids des ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM

INDICATEUR 8 : Vacance du parc HLM construit après 2000

INDICATEUR 9 : Mobilité HLM

INDICATEUR 10 : Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant

INDICATEUR 11 : Loyers moyens au m<sup>2</sup> du parc locatif privé

## *Le parc locatif privé<sup>2</sup>*

INDICATEUR 9 : Mobilité HLM

INDICATEUR 11 : Loyers moyens au m<sup>2</sup> du parc locatif privé

INDICATEUR 12 : Vacance du parc privé construit après 2000

INDICATEUR 13 : Poids des ménages locataires aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM

INDICATEUR 14 : Prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons neuves

## *Le parc des propriétaires<sup>2</sup>*

INDICATEUR 14 : Prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons neuves

INDICATEUR 15 : Prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir

INDICATEUR 16 : Vacance dans le parc privé

INDICATEUR 17 : Poids des ménages locataires aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM

INDICATEUR 18 : Part des ménages de 40-59 ans locataires

<sup>1</sup> <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/tensions-sur-les-secteurs-du-marche-du-logement-r1071.html>

<sup>2</sup> Pour plus de lisibilité les couleurs sont reprises pour chaque segment de parc tout au long du rapport.

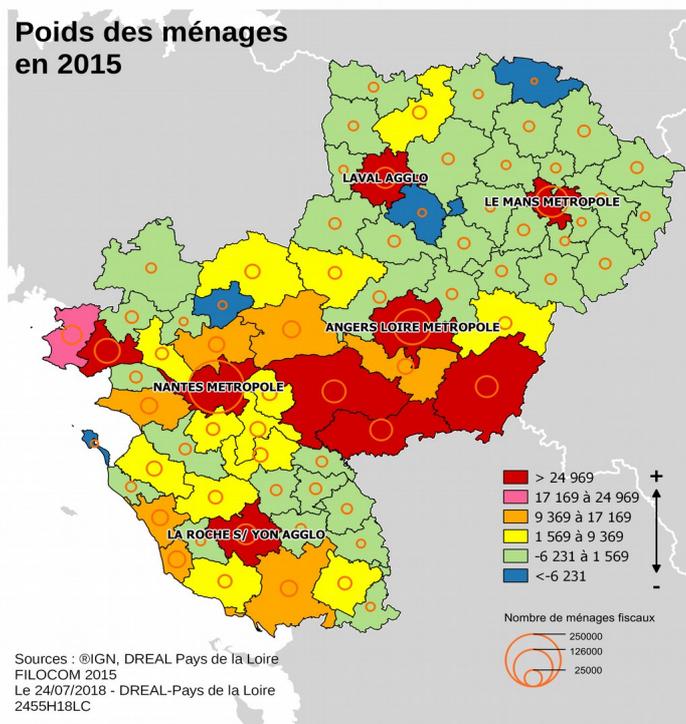
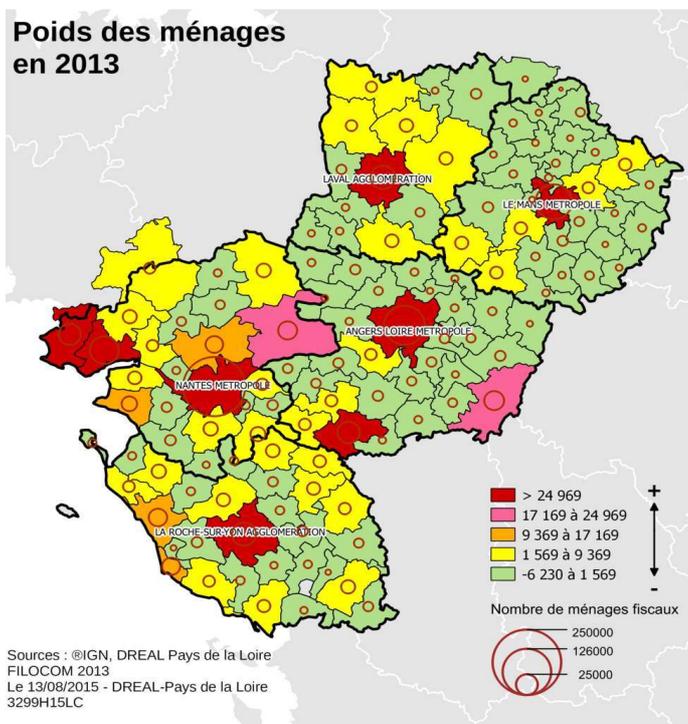


# LE TRONC COMMUN



## INDICATEUR 1 – Poids des ménages par rapport à l'EPCI médian

Cet indicateur permet de dégager l'impact de phénomènes démographiques et sociétaux sur les besoins en logements (phénomènes de décohabitation, de vieillissement de la population...). 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 le besoin en logements prend en compte d'autres facteurs (renouvellement, mutation du parc).



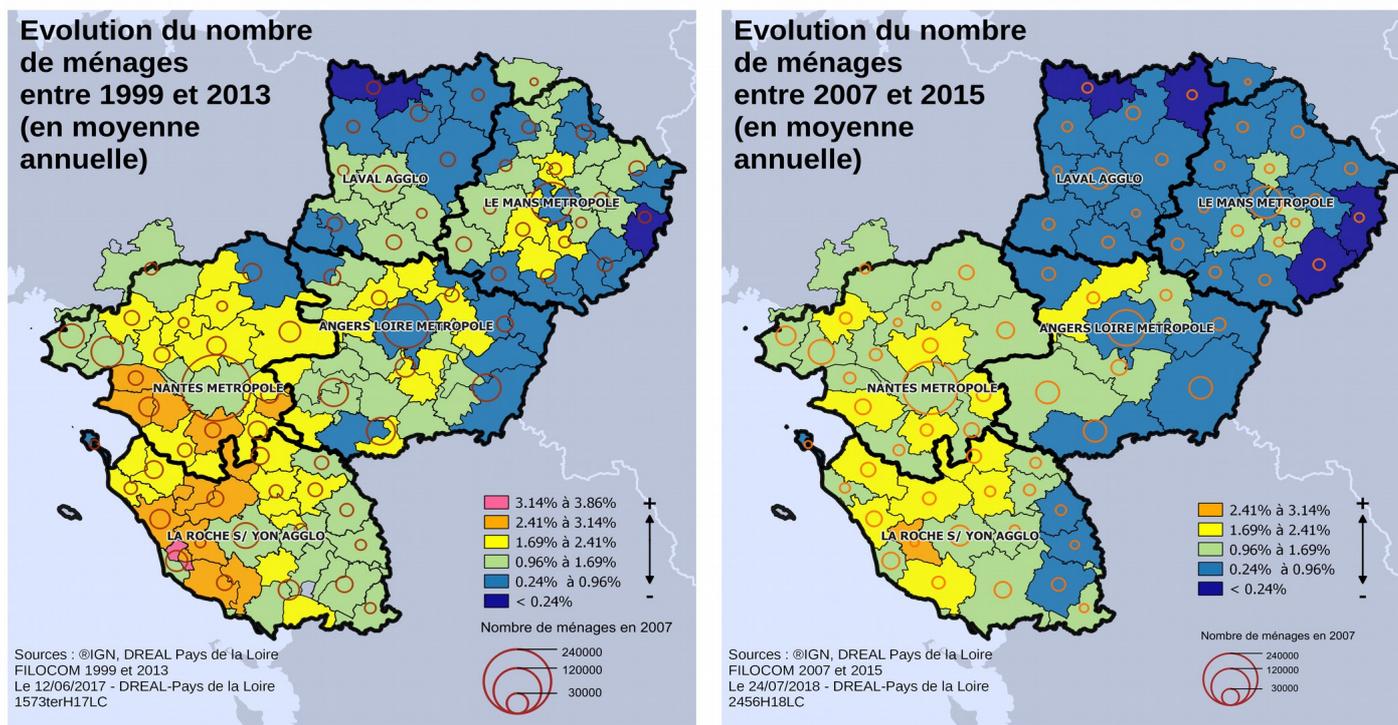
Comme en 2013, la tension en termes de démographie reste forte sur les EPCI chefs-lieux de département et sur le littoral de la Loire-Atlantique (CAP Atlantique / CARENE). On note toutefois un accroissement de la tension sur le sud du Maine-et-Loire dû aux fusions de communes et d'EPCI.

À noter que le poids des ménages est le plus souvent corrélé avec l'emploi, les EPCI, chefs-lieux de département, les plus tendus ont tous un indicateur d'indépendance<sup>3</sup> pour l'emploi supérieur à 1.

<sup>3</sup> Indicateur d'indépendance pour l'emploi : il mesure l'attractivité du territoire en termes d'emploi. Lorsqu'il est supérieur à 1, il y a plus d'actifs qui viennent y travailler, que d'actifs qui en partent pour travailler.

## INDICATEUR 2 – Évolution du nombre de ménages

Cet indicateur met l'accent sur la dynamique des territoires d'un point de vue démographique et sociétal, comme évoqué dans le commentaire sur l'indicateur 1.



Ce sont les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée qui apparaissent les plus dynamiques en termes de croissance de ménages depuis 2007. Cette croissance résulte soit du solde naturel, soit de la décohabitation ou soit de l'arrivée de nouveaux ménages.

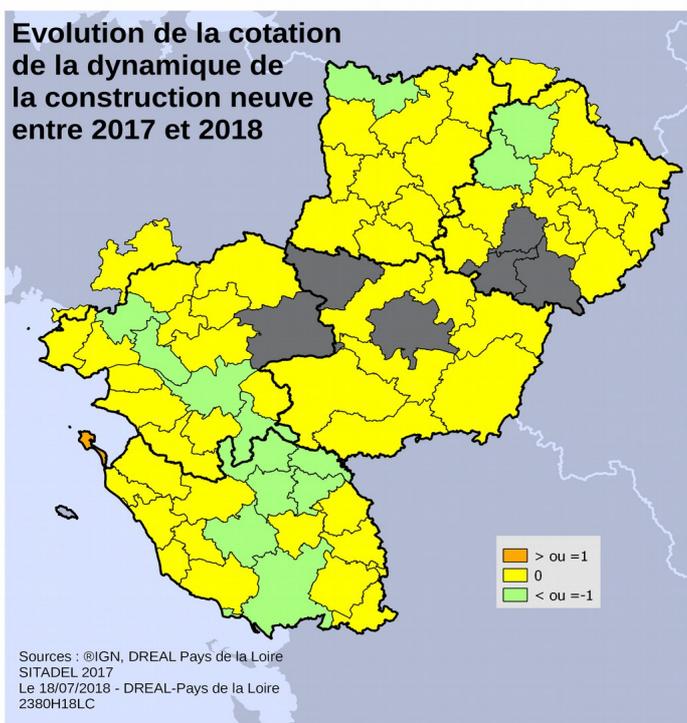
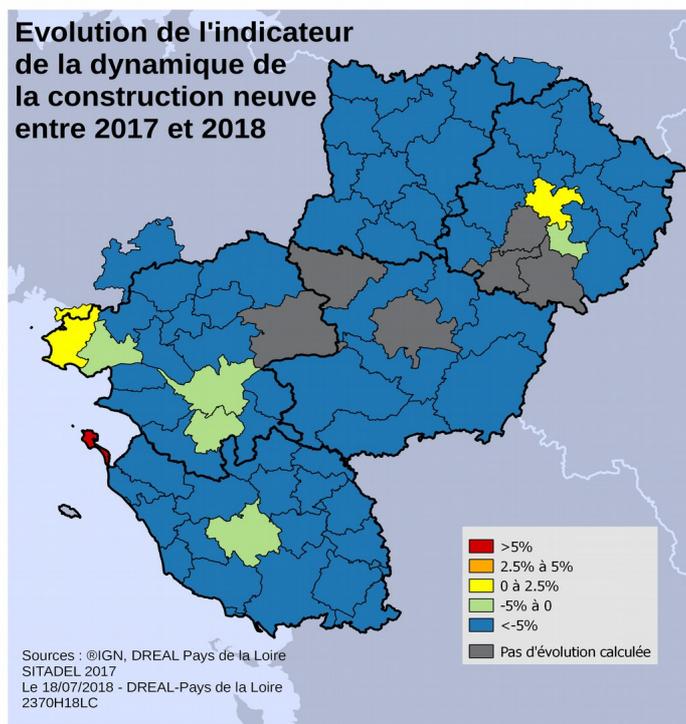
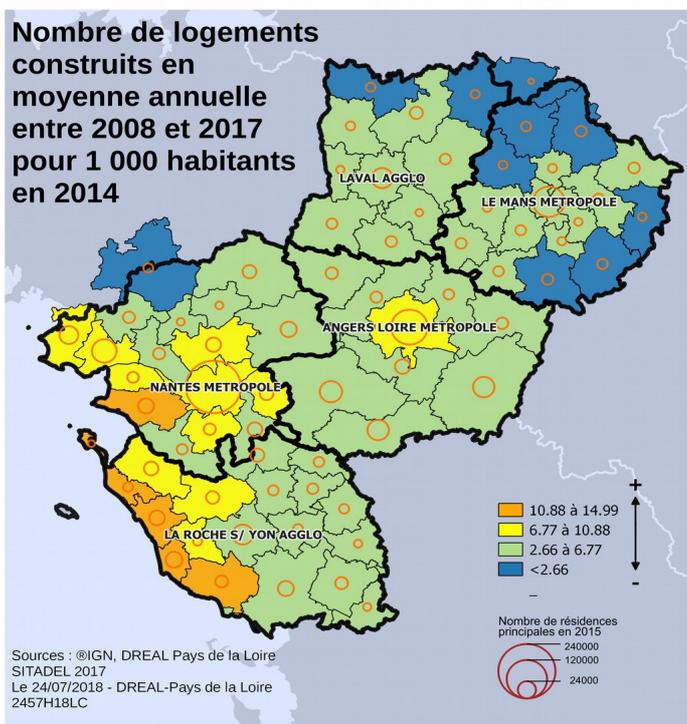
La CC du Pays des Achards, située en Vendée, à l'ouest de La Roche sur Yon connaît la plus forte croissance en moyenne annuelle (2,55 % par an entre 2007 et 2015). Située entre le littoral sablais et la zone-péri urbaine de l'EPCI chef-lieu de département de la Vendée, cette communauté de communes attire des jeunes ménages, en quête d'une résidence principale avec un foncier moins coûteux que sur La Roche-sur-Yon agglomération et le littoral.

Il est à noter que l'étalement urbain est moins prononcé qu'entre 1999 et 2013. Toutefois, celui-ci reste présent sur les EPCI situés en zones péri-urbaines de Nantes Métropole et de La Roche-Sur-Yon agglomération ainsi que sur le littoral vendéen. Bien qu'ayant des évolutions comparables, leurs croissances ont des origines différentes. Le littoral attire plutôt des ménages âgés<sup>4</sup>, alors que le péri-urbain capte davantage des jeunes ménages.

4 Voir indicateur 4, tronçon commun : ménages en âge d'être actifs

## INDICATEUR 3 – Nombre de logements construits en moyenne annuelle pour 1 000 habitants

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



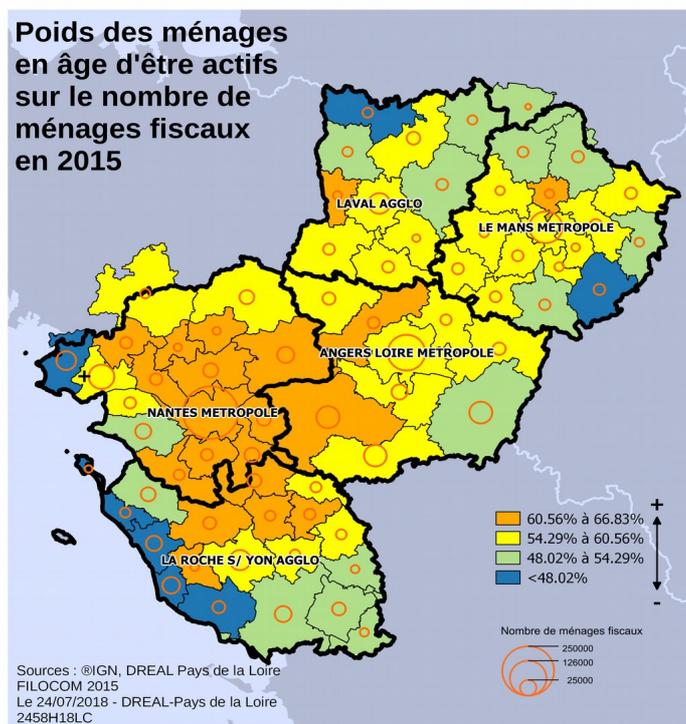
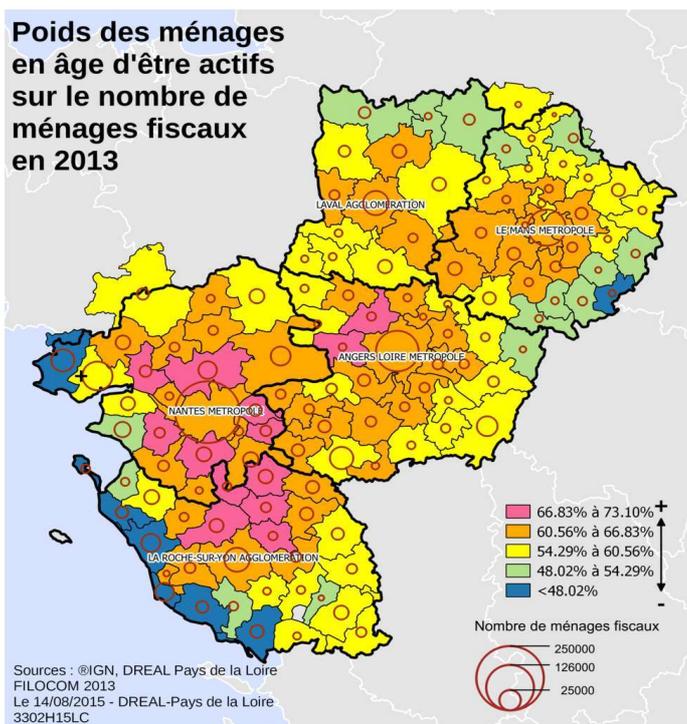
Les tendances observées sont en cohérence avec l'évolution du nombre de ménages (Indicateur n°2). Entre 2008 et 2014, on observe une attractivité des EPCI de Loire-Atlantique et de Vendée, essentiellement ceux situés sur le littoral. Toutefois ces nouvelles constructions sont pour partie des résidences secondaires, au détriment des résidences principales.

La dynamique de construction continue de ralentir. Cela avait déjà été observé en 2014. On observe une évolution positive de l'indicateur sur seulement 3 EPCI de la région.

1 seul EPCI, la CC de l'Île de Noirmoutier, voit sa cotation évoluer à la hausse. A contrario, 13 EPCI connaissent une dynamique de construction plus faible et voient leur cotation baisser. Le plus touché est la CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé en Sarthe qui subit une baisse de cotation de 1 points et une évolution de la dynamique de construction de l'ordre de -29,3 %.

## INDICATEUR 4 – 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 dans une résidence secondaire.*



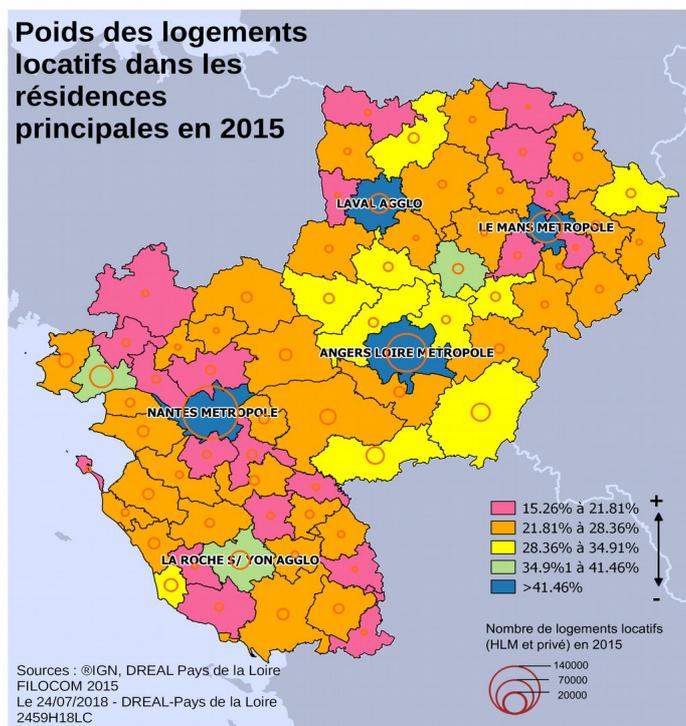
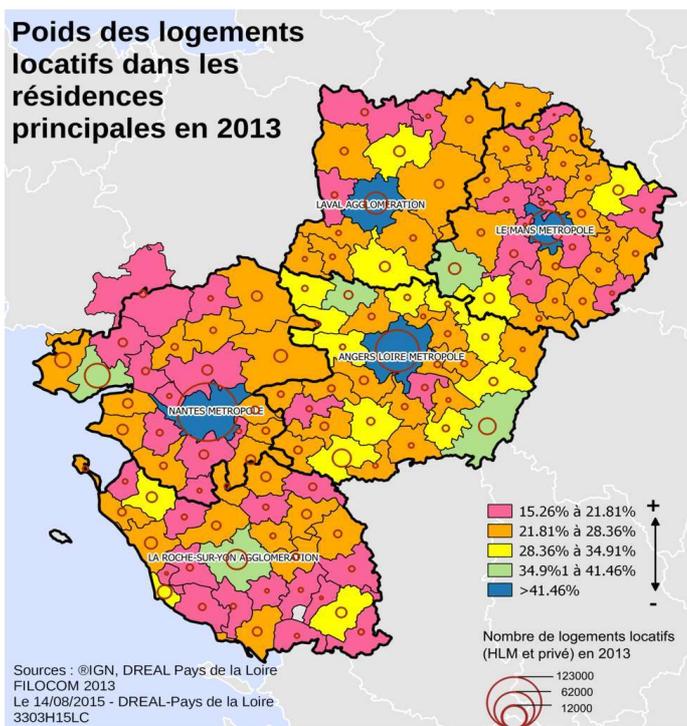
Les EPCI littoraux connaissent la plus faible part de ménages en âge d'être actifs. Les plus bas niveaux observés sont de 41,2 % et 39,3 % respectivement sur la CC de l'île de Noirmoutier et la CA des Sables d'Olonne. Ce constat est à corréliser avec un taux de résidences secondaires important et des ménages plus âgés résidant dans ces EPCI (la part de ménages propriétaires de + de 60 ans domine).

A l'inverse, les EPCI chefs-lieux de départements et péri-urbains – dotés d'un plus grand nombre de résidences principales et concentrant le plus grand nombre d'emplois – réunissent la plupart des ménages de 25 à 59 ans. Toutefois, hors Nantes métropole, les EPCI chefs-lieux de département absorbent une part moins importante qu'en 2013. Là encore l'étalement urbain se poursuit, corrélé probablement avec la conjoncture économique.

L'EPCI le plus dynamique est la CC d'Erdre et Gesvres (au nord de Nantes Métropole) avec 66,4 % des ménages en âge d'être actifs. Ces derniers travaillent majoritairement sur Nantes et résident dans une commune péri-urbaine avec un coût du foncier plus abordable. Ce phénomène, observé deux ans auparavant sur la plupart des EPCI péri-urbains des chefs-lieux de département, est toutefois moins marqué.

## INDICATEUR 5 – Poids des locataires dans les résidences principales

Cet indicateur porte sur le stock des logements locatifs des parcs privé et public occupés à titre de résidences principales. L'analyse de ce stock permet d'évaluer la plus ou moins grande facilité d'accès au logement des nouveaux arrivants, les décohabitants et l'accueil des ménages les plus modestes.



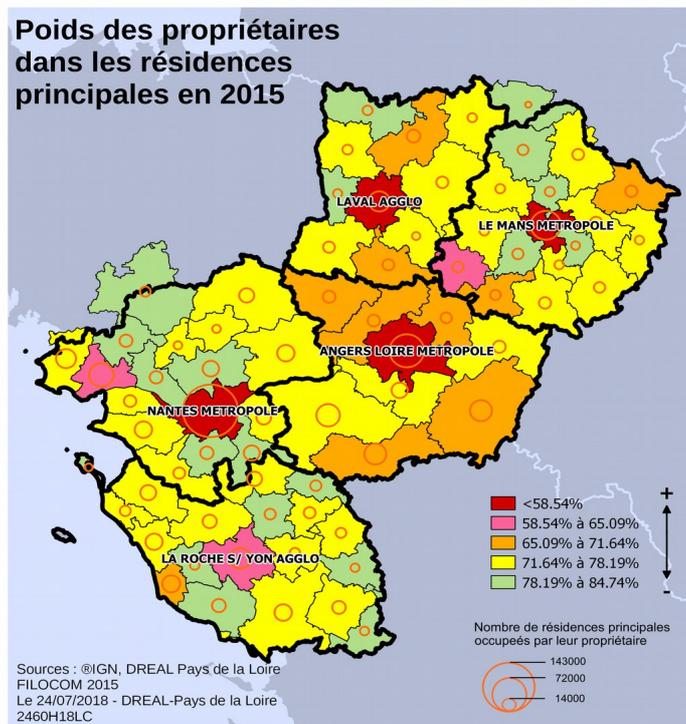
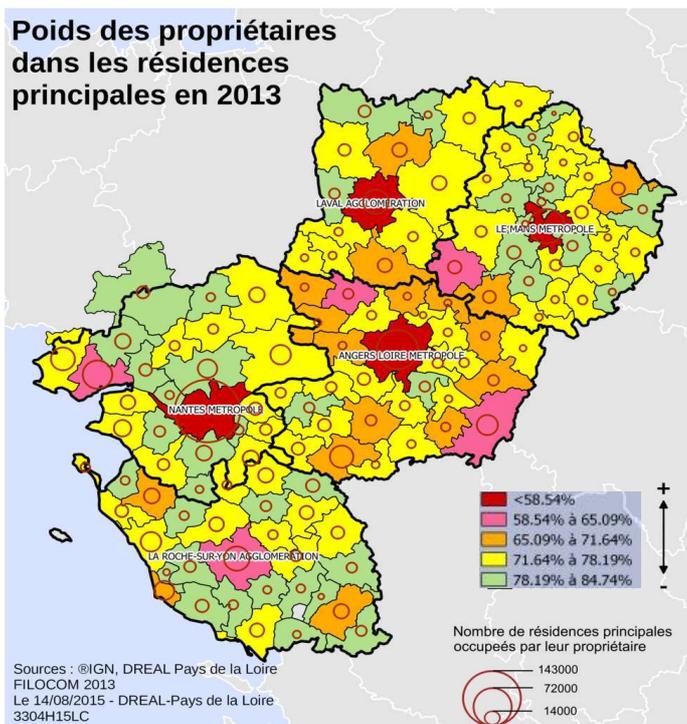
La photographie est semblable à 2013, ce sont les EPCI chefs-lieux de leur département, ainsi que la CC de Sablé-sur-Sarthe et la CARENE, qui disposent des parcs locatifs les plus importants et qui apparaissent donc moins tendus. On observe la plus faible tension sur Angers Loire Métropole avec un poids de près de 54 % de logements locatifs dans les résidences principales, suivi de Le Mans Métropole (près de 48 %).

Les EPCI les plus tendus sont, d'une manière générale, les territoires privilégiés de la propriété. On peut noter par exemple :

- la CC Maine Coeur de Sarthe, dans la Sarthe, avec un poids de logements locatifs de 16,5 % ;
- la CC d'Erdre et Gesvres, en Loire-Atlantique, avec 19,1 % ;
- la CC du Pays de Pontchâteau – St Gildas des Bois, en Loire-Atlantique, avec 19,4 %.

## INDICATEUR 5 bis – Poids des propriétaires dans les résidences principales

Cet indicateur est utilisé dans le calcul de la cotation synthétique sur le secteur de l'accèsion neuve à la propriété. Il est la vision inverse du précédent. Plus le poids des locataires est faible, plus le poids de la propriété est élevée. Les principaux facteurs, qui induisent une tension, sont l'offre réduite en termes de foncier à bâtir et / ou le coût élevé de ce dernier, ainsi que les prix de ventes élevés.



A l'inverse du précédent indicateur, ce sont les EPCI chefs-lieux de leur département qui apparaissent les plus tendus mais aussi la CARENE et la CC de Sablé sur Sarthe. Les indicateurs 14 et 15 relatifs aux prix au m<sup>2</sup> des maisons neuves et des terrains montrent que cette tension peut s'expliquer, sur les EPCI-centres, par le coût élevé du foncier et / ou des maisons neuves.

Plus de 3/4 des EPCI (55 sur 72) se trouvent dans les deux tranches les moins tendues (de 78,19 % à 84,74 %) de propriétaires dans les résidences principales. Ce constat conforte le poids de la propriété dans la région Pays de la Loire. L'engouement des ligériens pour la propriété, et principalement sur du logement individuel, met en évidence des enjeux de maîtrise foncière ainsi que de la maîtrise de la péri-urbanisation, notamment en favorisant les opérations en renouvellement urbain et de revitalisation des centres-bourgs.

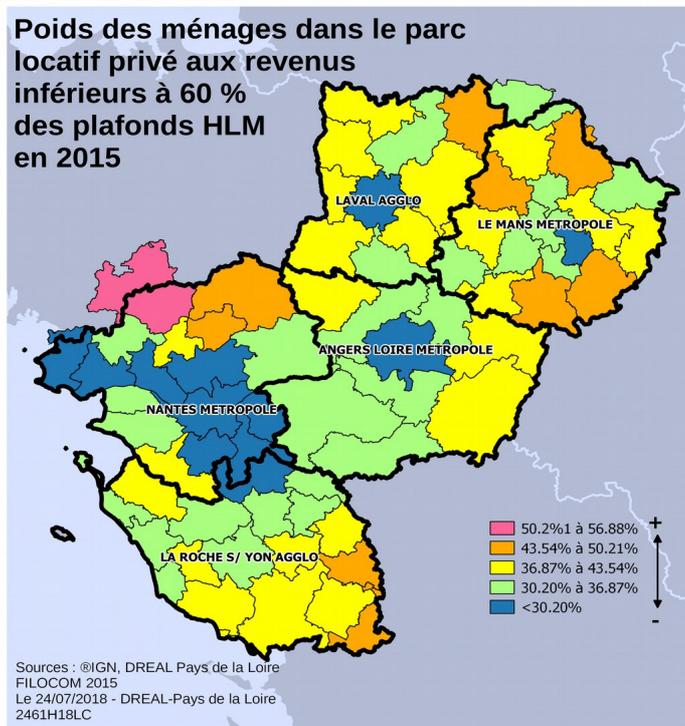
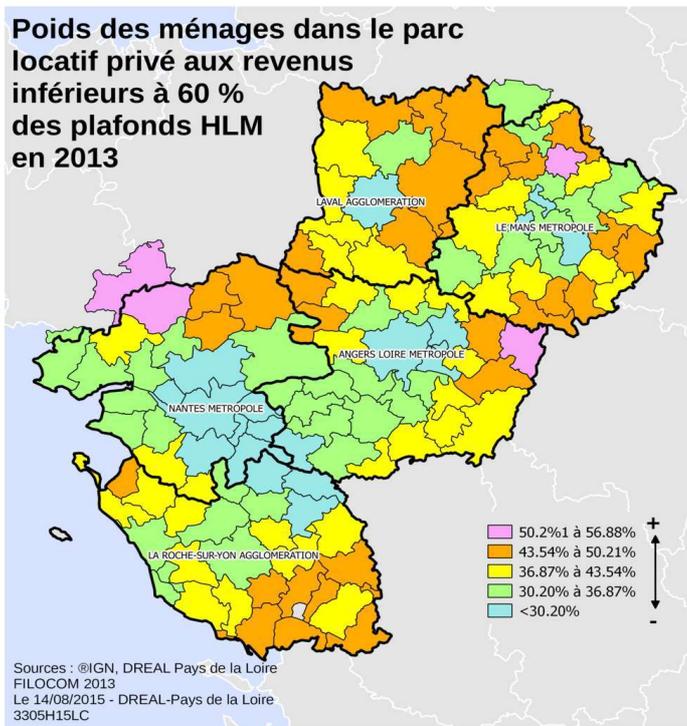


# LE SECTEUR LOCATIF SOCIAL



## INDICATEUR 7 – Ménages dans le secteur locatif privé à très faibles ressources (<60 % des plafonds HLM)

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



Depuis 2010<sup>5</sup>, on observe que le poids des ménages à très faibles ressources dans le parc locatif privé diminue. La situation s'améliore nettement au niveau des territoires les plus ruraux. 10 EPCI sur 72 ont une part de ménages à très faibles ressources supérieure à 43,54 %.

L'EPCI le plus tendu reste celui de la CC du Pays de Redon avec près de 51 % de ménages aux revenus très modestes.

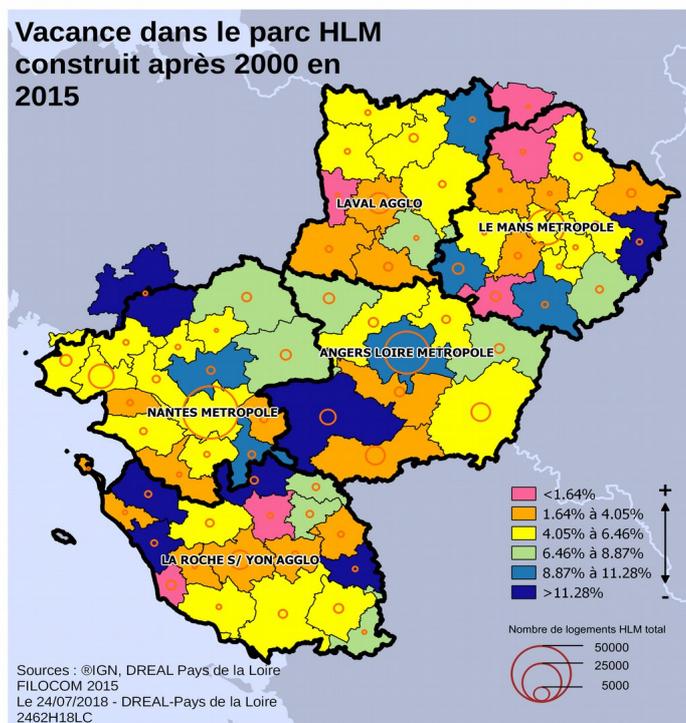
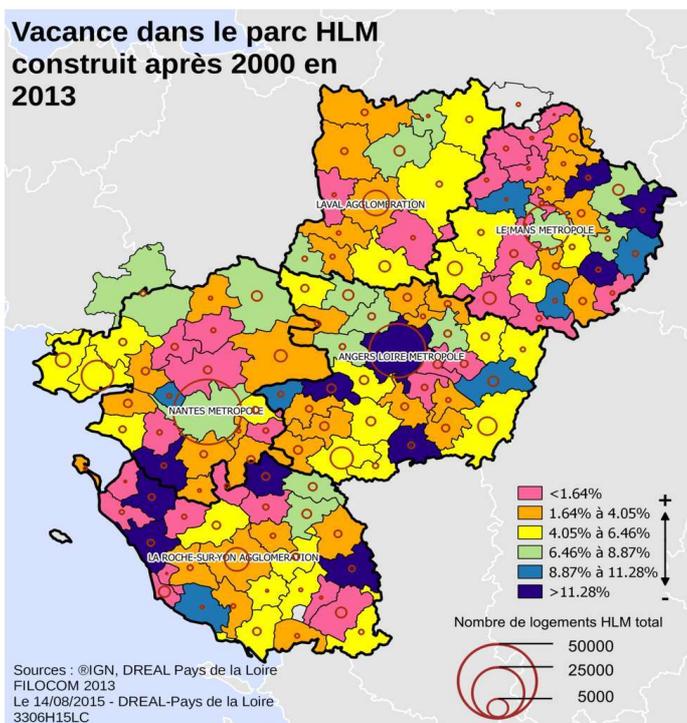
Dans les EPCI les plus tendus, le poids du parc HLM n'est pas très important, il est difficile aux ménages à très faibles ressources d'occuper un logement du parc social. Toutefois, si on regarde l'indicateur 11 sur les loyers dans le parc privé, on constate que le parc locatif privé peut être un parc locatif social de fait (loyers privés inférieurs à 6,25 € / m<sup>2</sup>)<sup>6</sup>.

5 Source : FILOCOM 2010

6 Le plafond de loyer dit « social » est de 6,95 € / m<sup>2</sup> en zone C

## INDICATEUR 8 – Vacance dans le parc HLM récent

Cet indicateur porte sur les logements vacants dans le parc HLM construit après 2000. Il permet notamment de mesurer l'adéquation du parc aux besoins des ménages. Plus la vacance est faible, plus le territoire apparaît comme tendu. Dans certains cas, la vacance est faible mais le volume de parc concerné est lui-même tellement réduit que l'indicateur est à examiner avec précautions.



Ces constats sont à relativiser compte-tenu de la vacance frictionnelle générée par les livraisons de logements neufs. La moyenne régionale de la vacance dans le parc HLM récent est de 6,4 %<sup>7</sup> contre 5,8 % en 2013. Près d'1/3 des EPCI ont une vacance qui excède cette moyenne régionale (dont 4 EPCI ont un taux supérieur à 20 %).

La vacance sur les territoires ruraux, outre la potentielle vacance frictionnelle, pourrait trouver son origine dans l'inadaptation de l'offre (coût, typologie, qualité) à la demande en termes de typologie mais surtout de type. En effet, ces territoires sont caractérisés par une forte appétence pour le logement individuel.

On peut noter que la vacance augmente depuis 2013 puisque de moins en moins d'EPCI ont un taux de vacance inférieur à 1,64 %. 20 EPCI avait une vacance nulle, en 2015, ils ne sont plus que 4 (3 dans le département de la Sarthe et 1 en Mayenne, ce qui est à relativiser compte-tenu de la taille du parc HLM sur ces territoires).

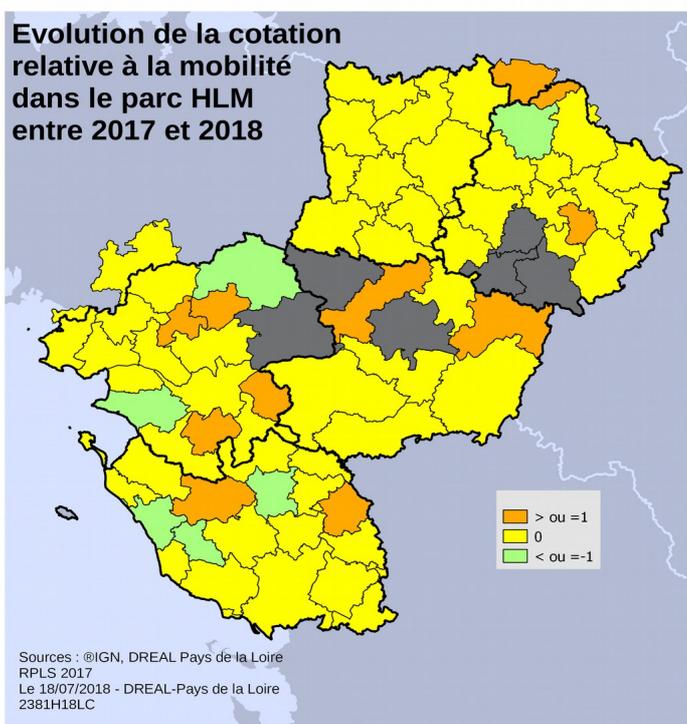
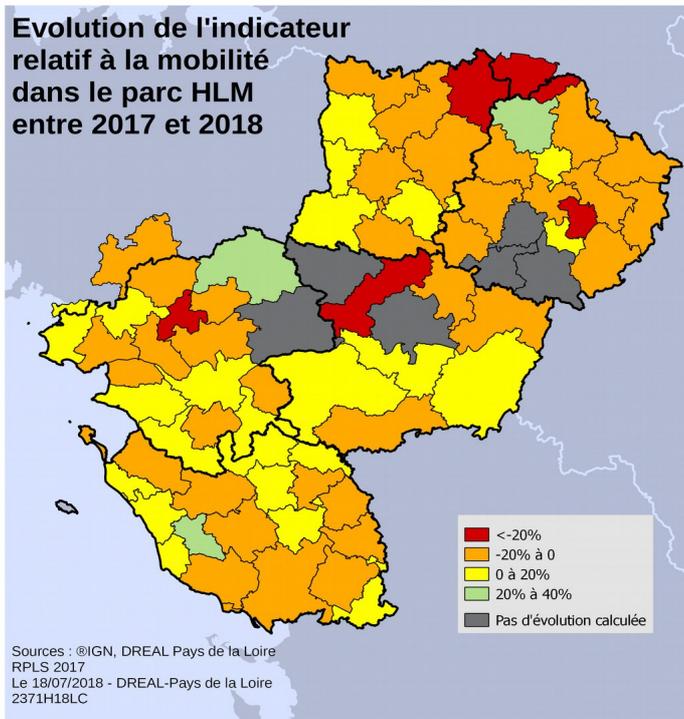
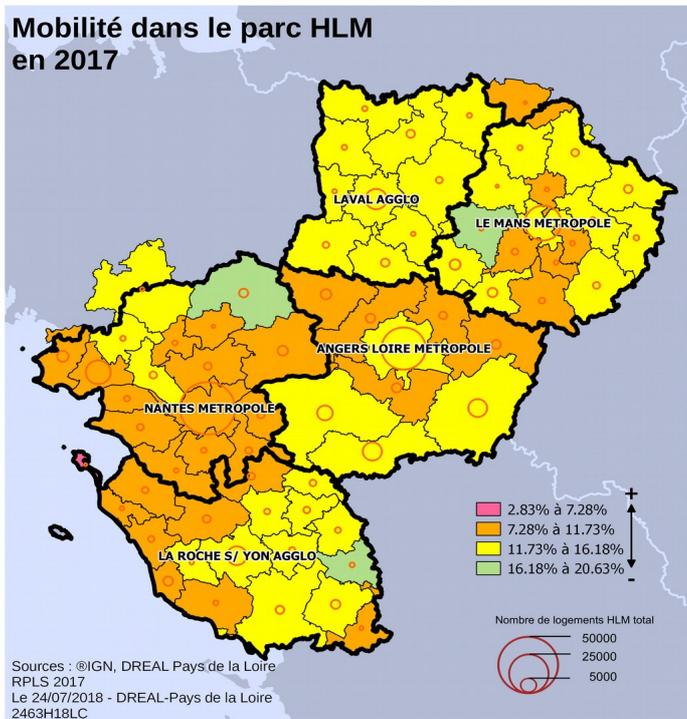
Sur les EPCI chefs-lieux de département, la vacance oscille entre 2,5 % (CA de Laval et de La Roche-sur-Yon) à 9,1 % (Angers Loire Métropole). Ces taux ont diminué depuis 2013, ce qui laisse penser une meilleure adaptation de l'offre à la demande.

<sup>7</sup> Moyenne des taux de vacance sur les EPCI étudiés

## INDICATEUR 9 – Mobilité dans le parc HLM

La mobilité permet, entre autres, d'adapter l'occupation des logements aux besoins des locataires. Elle sert, ainsi, à favoriser les parcours résidentiels des ménages. Une faible mobilité peut mettre à jour des difficultés d'accès pour les ménages logés hors du parc HLM. Elle est également à relier au type de logement : le parc de logements HLM individuels fidélise plus les occupants que les logements collectifs.

Cet indicateur est commun au secteur locatif privé.



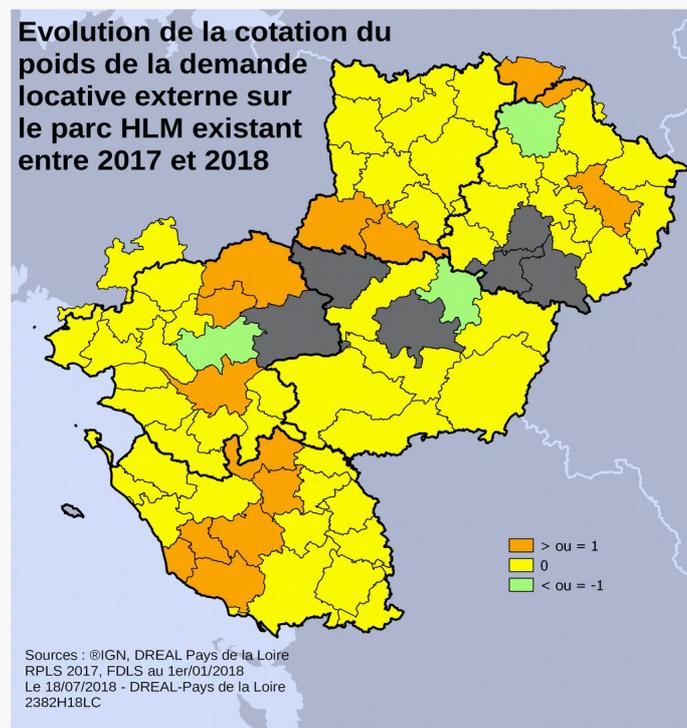
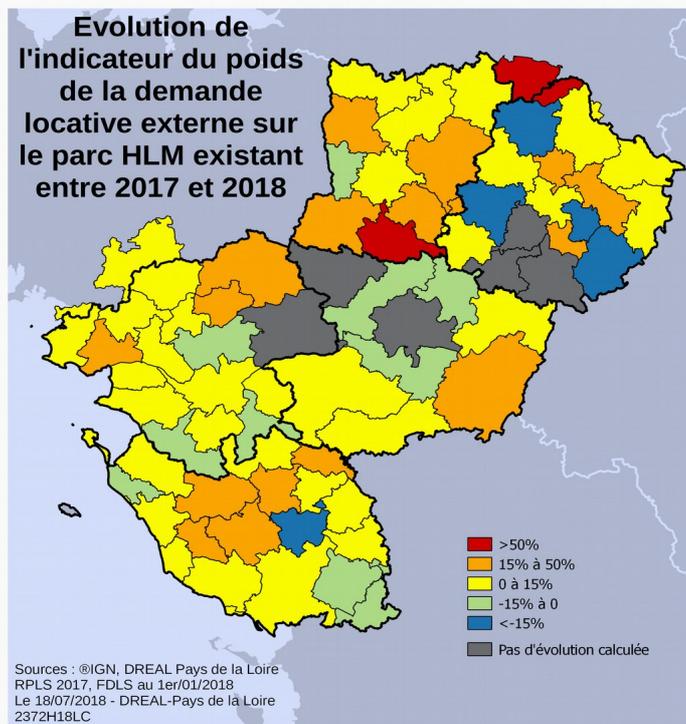
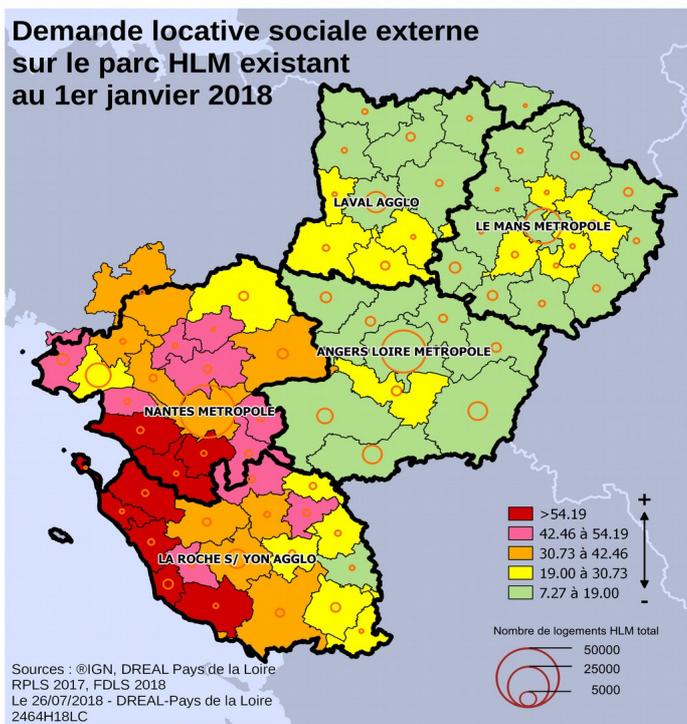
La moyenne régionale, qui ne cessait d'augmenter depuis l'étude de 2013, a légèrement baissé : 12 % au lieu de 12,5 % en 2017). Bien qu'elle ait diminué, seul 1 EPCI (la CC de l'Île de Noirmoutier) apparaît très tendu avec un taux de mobilité inférieur à 7,28 % (on en comptait 9 en 2013 et 4 en 2017). Toutefois, sa cotation n'a pas évolué entre 2017 et 2018.

La moitié des EPCI ont un taux de mobilité compris entre 11,73 et 16,18 %. Sur les EPCI-centres, les taux restent semblables à 2017 ou ont légèrement diminué (Le Mans Métropole et les agglomérations de Laval et de La Roche-sur-Yon).

Ces constats sont à relier à l'indicateur 8. En effet, un taux de vacance élevé dans le parc HLM récent, corrélé à un taux de mobilité faible, laisse supposer un parc inadapté par rapport à la demande. Également un taux de mobilité faible rapporté à une vacance dans le parc privé récent faible suppose que le parc semble insuffisant pour répondre aux besoins. C'est le cas, par exemple, de Pornic Agglomération Pays de Retz. Son taux de mobilité de 7,7 % est à croiser avec une vacance dans le parc privé récent de 5,7 %, et de plus une demande locative externe sur ce territoire très forte (indicateur 10).

## INDICATEUR 10 – Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant

Cet indicateur permet d'évaluer le poids de la demande locative sur le parc HLM de ménages logeant dans le parc privé. Il détermine la capacité de l'offre locative sociale à répondre à la demande externe. Il est à mettre en corrélation avec la vacance et la mobilité sur ce même parc (indicateurs 8 et 9). En effet, lorsque la vacance et la mobilité sont faibles, il est plus difficile de répondre à la demande externe.



On constate que la demande locative externe, relative au parc existant, est beaucoup plus élevée sur le littoral et les EPCI en périphérie de Nantes Métropole. C'est sur l'agglomération de Pornic – Pays de Retz que la pression est la plus forte (près de 99,5%). Toutefois, même si les taux sont plus faibles sur les autres départements, cet indicateur se tend sur quelques EPCI ruraux.

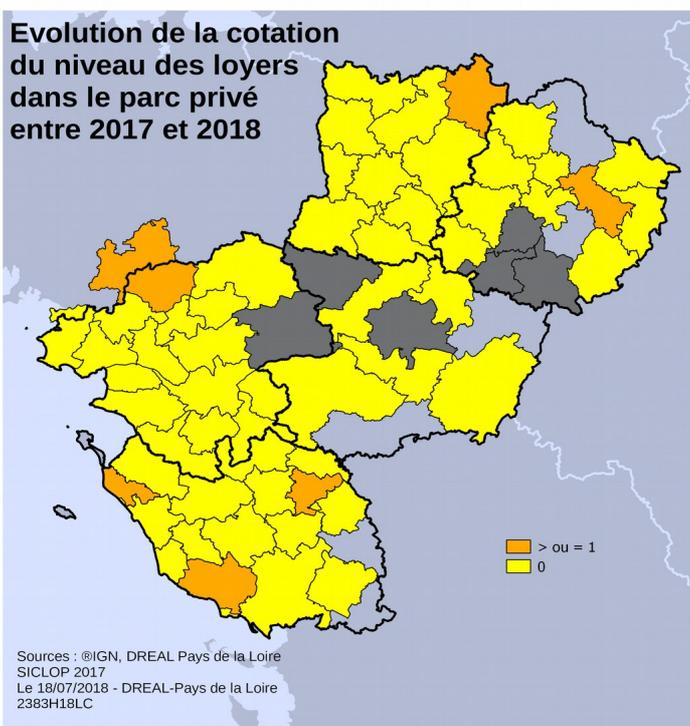
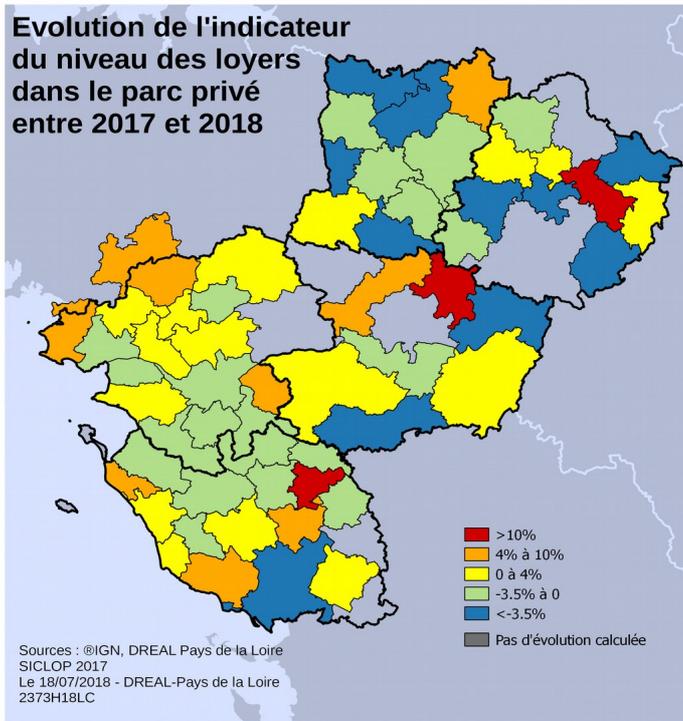
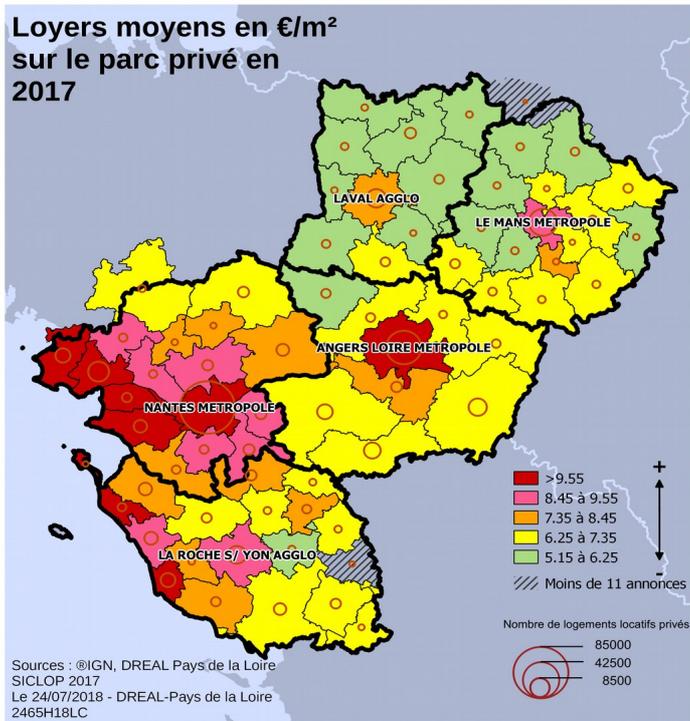
En termes de cotations, la demande locative externe sur le parc HLM est en augmentation sur 18 % des EPCI et en diminution sur 3 EPCI. C'est le cas, notamment, sur la communauté de communes Erdre et Gesvres, où même si la pression est forte (52 %), sa tension diminue. Certaines tensions peuvent être liées à un faible nombre de logements HLM (sud de la Mayenne et littoral Vendéen) ou à un parc en partie inadapté et ancien.

Les EPCI chefs-lieux de département de la Loire-Atlantique et de la Vendée, se tendent depuis 2017. Ce constat met en évidence de produire davantage de logements sociaux pour répondre mieux aux demandes de plus en plus élevées.

## INDICATEUR 11 – Loyers privés

Cet indicateur est issu du système d'information et d'observation sur les loyers du parc locatif privé régional : SICLOP. Il repose sur les annonces immobilières du site internet de Ouest France Immobilier. Il correspond au loyer moyen au m<sup>2</sup> <sup>8</sup> des collectes de l'année 2017.

Cet indicateur est commun au secteur locatif privé.



Les chefs-lieux de départements (excepté Laval Agglomération), les territoires littoraux ainsi que les EPCI péri-urbains à Nantes Métropole apparaissent comme les plus-tendus sur la région (1/4 des EPCI ont un loyer moyen au m<sup>2</sup> supérieur à 8,45 €). Nantes Métropole et Cap Atlantique ont un loyer supérieur à 11 €/m<sup>2</sup>.

En termes de valeurs, le loyer a fortement augmenté sur 3 EPCI. Ce constat est à relativiser par des loyers qui sont inférieurs à 7,5 €/m<sup>2</sup>.

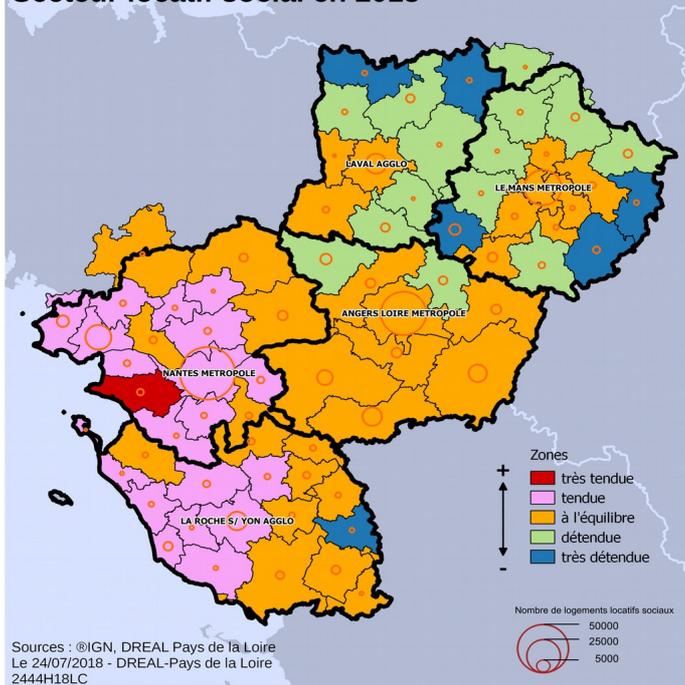
Si on croise l'évolution de la cotation à celle de la valeur ainsi que le niveau des loyers, on remarque que l'EPCI qui se tend le plus est Océan Marais de Monts. Sur ce territoire, les loyers augmentent et ce phénomène est principalement dû au manque d'offre (part importante de résidences secondaires).

<sup>8</sup> Somme des surfaces / somme des loyers

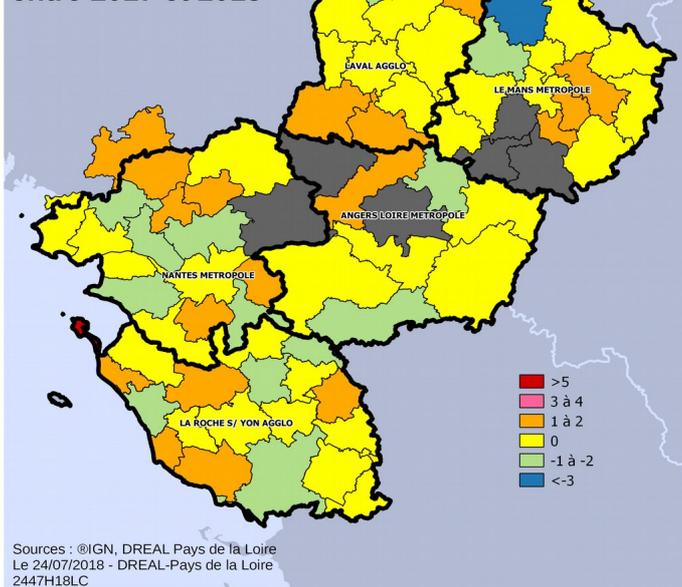
## COTATIONS SYNTHÉTIQUES EN RÉGION

Cette cotation synthétique est issue des cotations des 5 indicateurs du tronc commun et des 5 autres indicateurs présentés précédemment.

Secteur locatif social en 2018



Evolution de la cotation synthétique en secteur locatif social entre 2017 et 2018



Les EPCI de la Loire-Atlantique et de l'ouest de la Vendée restent principalement les plus tendus. A l'inverse, il n'y a pas de tension sur les 3 autres départements. L'EPCI le plus tendu est, comme en 2017, celui de Pornic Agglo Pays de Retz. Sa tension est principalement due à une inadéquation entre l'offre et la demande de logements sociaux corrélée à des loyers dans le parc privé élevés au sein de la région. Toutefois, cet EPCI a une tendance à la détente puisque sa cotation a diminué depuis 2017.

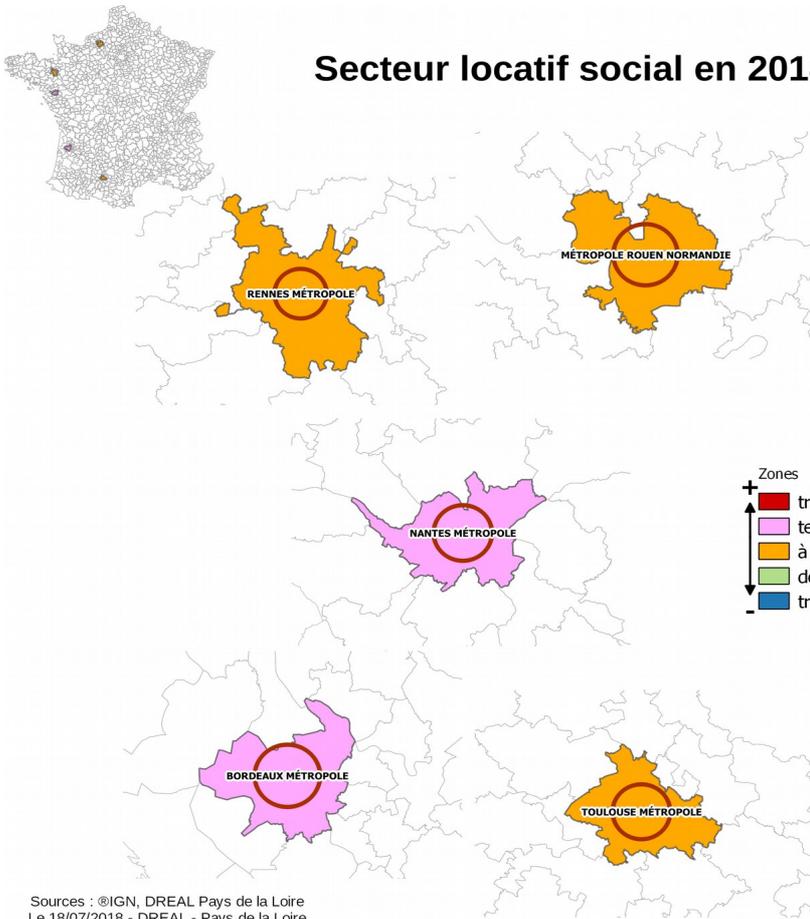
Comme les deux années précédentes, 43 % des EPCI sont à l'équilibre sur le secteur locatif social. Sur 25 % de ces EPCI, les tensions semblent s'accroître puisque l'évolution de leur cotation est à la hausse.

3 EPCI, considérés comme tendus, voient leur cotation à la hausse de plus de 2 points, il s'agit de la CC de l'Île de Noirmoutier, de la CC Vendée Grand Littoral (situés en Vendée) ainsi que de la CC de la région de Nozay située dans le département de la Loire-Atlantique. Ce constat est principalement lié au poids important de la demande locative externe sur le parc HLM existant. Ce dernier ne représentant, sur ces EPCI, que respectivement 4,2 %, 3 % et 3,8 % du poids total des résidences principales.

# COTATIONS SYNTHÉTIQUES SUR PLUSIEURS TERRITOIRES EN COMPARAISON A NANTES MÉTROPOLE

Des écarts peuvent être constatés par rapport aux résultats précédents en raison du recours à des sources différentes sur certains indicateurs (Cf. méthodologie).

## Secteur locatif social en 2018

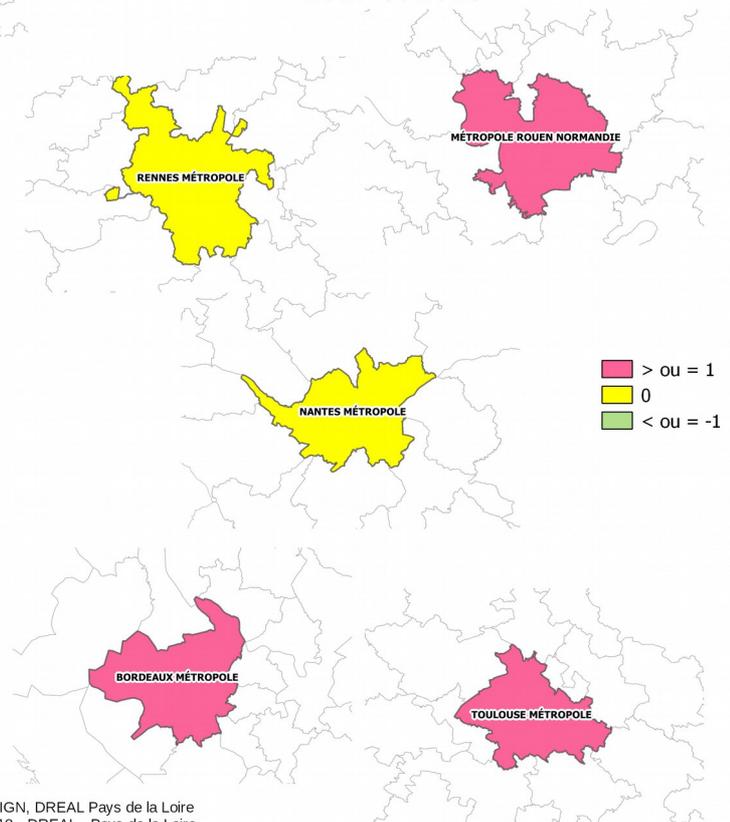


Sources : ©IGN, DREAL Pays de la Loire  
Le 18/07/2018 - DREAL - Pays de la Loire  
2386H18LC

Si on regarde l'évolution de la cotation entre 2017 et 2018, on constate que même si les métropoles de Rouen et de Toulouse sont à l'équilibre, elles continuent à se tendre. Ce constat avait déjà été observé en 2017. Bordeaux métropole se tend également, Ceci s'explique par une pression locative externe sur le parc HLM existant qui ne cesse d'augmenter.

Sur le secteur locatif social, les métropoles de Rennes, Rouen Normandie et Toulouse sont à l'équilibre. Nantes Métropole et Bordeaux Métropole sont les plus tendues. Ceci s'explique notamment par le fait que la pression locative externe y est élevée (36,5 % pour Bordeaux Métropole et 32,5 % pour Nantes Métropole) corrélée à une mobilité dans le parc HLM plus faible que sur les autres territoires.

## Évolution de la cotation synthétique sur le secteur locatif social entre 2017 et 2018



Sources : ©IGN, DREAL Pays de la Loire  
Le 18/07/2018 - DREAL - Pays de la Loire  
2389H18LC

# LE SECTEUR LOCATIF PRIVÉ

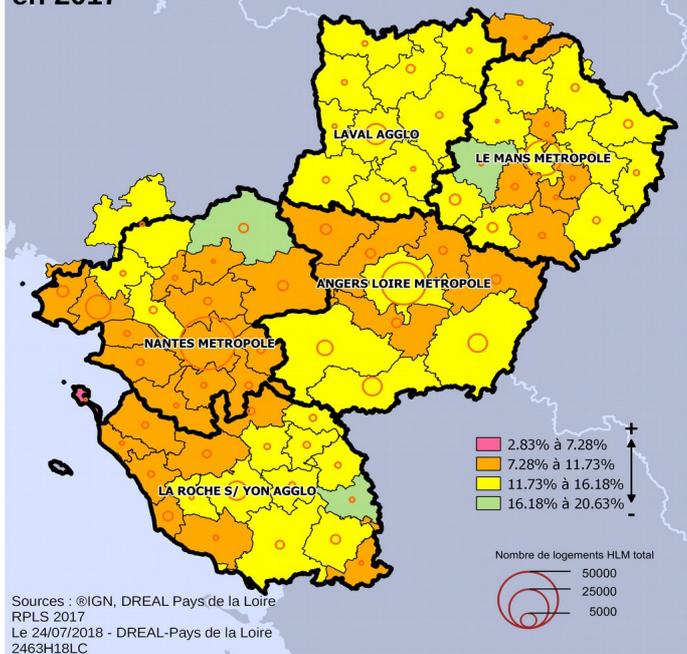


## INDICATEUR 9 – Mobilité dans le parc HLM

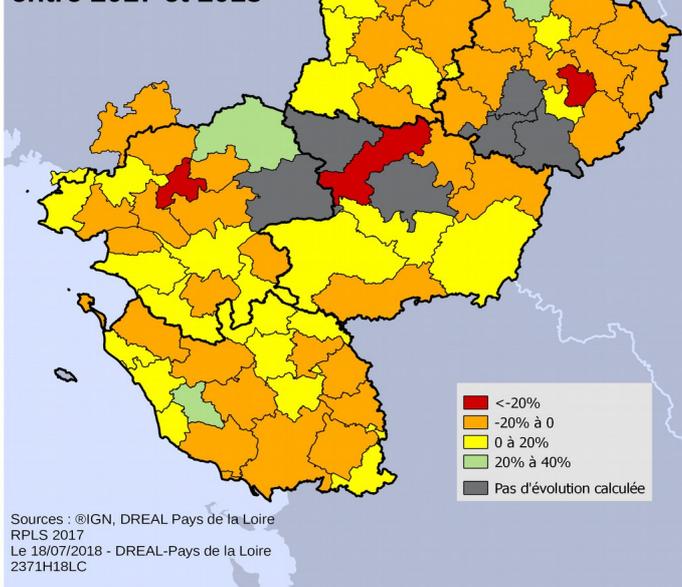
La mobilité permet, entre autres, d'adapter l'occupation des logements aux besoins des locataires. Elle sert, ainsi, à favoriser les parcours résidentiels des ménages. Une faible mobilité peut mettre à jour des difficultés d'accès pour les ménages logés hors du parc HLM. Elle est également à relier au type de logement : le parc de logements HLM individuels fidélise plus les occupants que les logements collectifs.

Cet indicateur est commun au secteur locatif social.

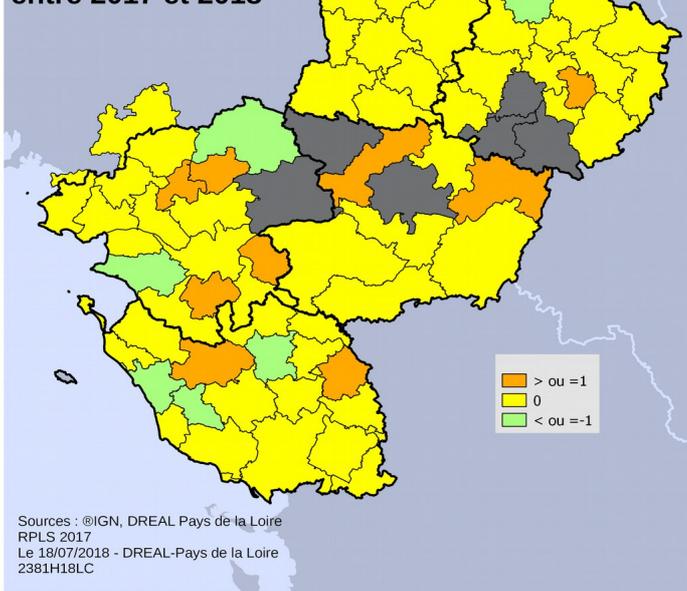
Mobilité dans le parc HLM en 2017



Evolution de l'indicateur relatif à la mobilité dans le parc HLM entre 2017 et 2018



Evolution de la cotation relative à la mobilité dans le parc HLM entre 2017 et 2018



La moyenne régionale, qui ne cessait d'augmenter depuis l'étude de 2013, a légèrement baissé : 12 % au lieu de 12,5 % en 2017). Bien qu'elle ait diminué, seul 1 EPCI (la CC de l'Île de Noirmoutier) apparaît très tendu avec un taux de mobilité inférieur à 7,28 % (on en comptait 9 en 2013 et 4 en 2017). Toutefois, sa cotation n'a pas évolué entre 2017 et 2018.

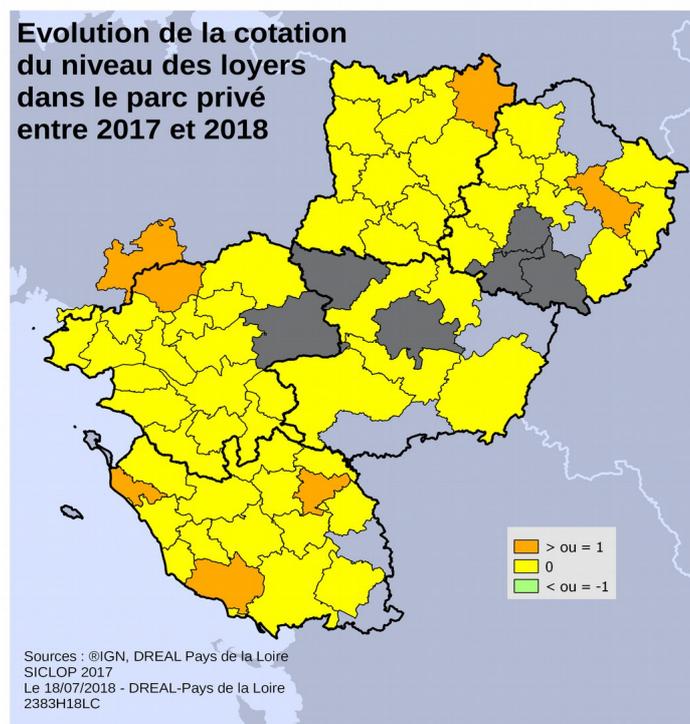
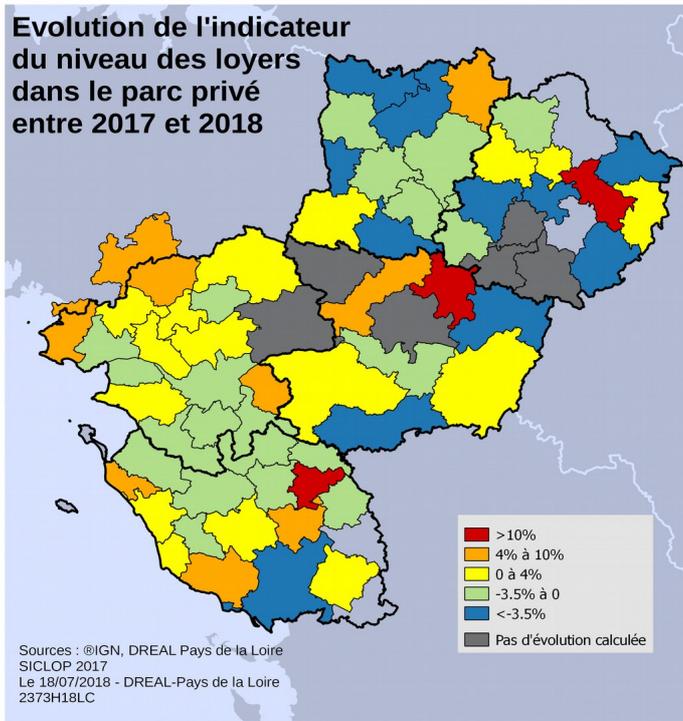
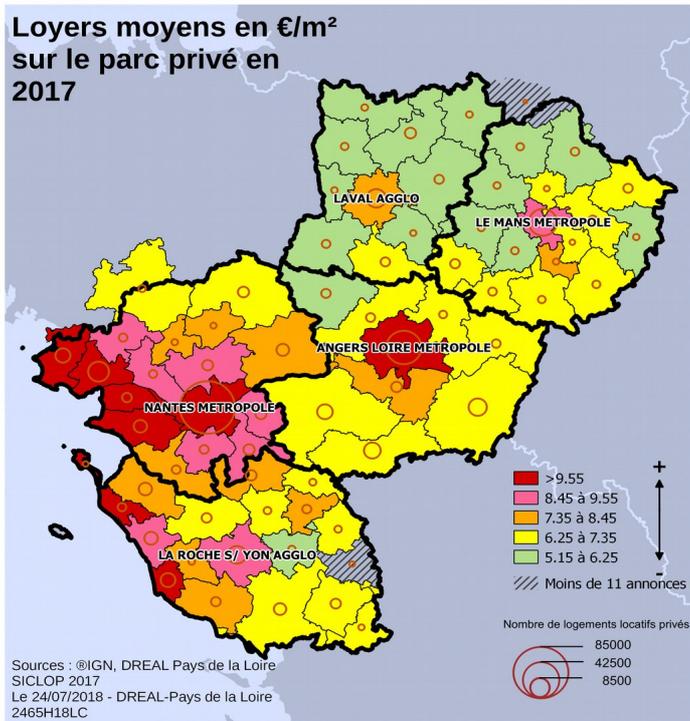
La moitié des EPCI ont un taux de mobilité compris entre 11,73 et 16,18 %. Sur les EPCI-centres, les taux restent semblables à 2017 ou ont légèrement diminué (Le Mans Métropole et les agglomérations de Laval et de La Roche-sur-Yon).

Ces constats sont à relier à l'indicateur 8. En effet, un taux de vacance élevé dans le parc HLM récent, corrélé à un taux de mobilité faible, laisse supposer un parc inadapté par rapport à la demande. Également un taux de mobilité faible rapporté à une vacance dans le parc privé récent suppose que le parc semble insuffisant pour répondre aux besoins. C'est le cas, par exemple, de Pornic Agglomération Pays de Retz. Son taux de mobilité de 7,7 % est à croiser avec une vacance dans le parc privé récent de 5,7 %, et de plus une demande locative externe sur ce territoire très forte (indicateur 10).

## INDICATEUR 11 – Loyers privés

Cet indicateur est issu du système d'information et d'observation sur les loyers du parc locatif privé régional : SICLOP. Il repose sur les annonces immobilières du site internet de Ouest France Immobilier. Il correspond au loyer moyen au m<sup>2</sup> <sup>9</sup> des collectes de l'année 2016.

Cet indicateur est commun au secteur locatif social.



Les chefs-lieux de départements (excepté Laval Agglomération), les territoires littoraux ainsi que les EPCI péri-urbains à Nantes Métropole apparaissent comme les plus-tendus sur la région (1/4 des EPCI ont un loyer moyen au m<sup>2</sup> supérieur à 8,45 €). Nantes Métropole et Cap Atlantique ont un loyer supérieur à 11 €/m<sup>2</sup>.

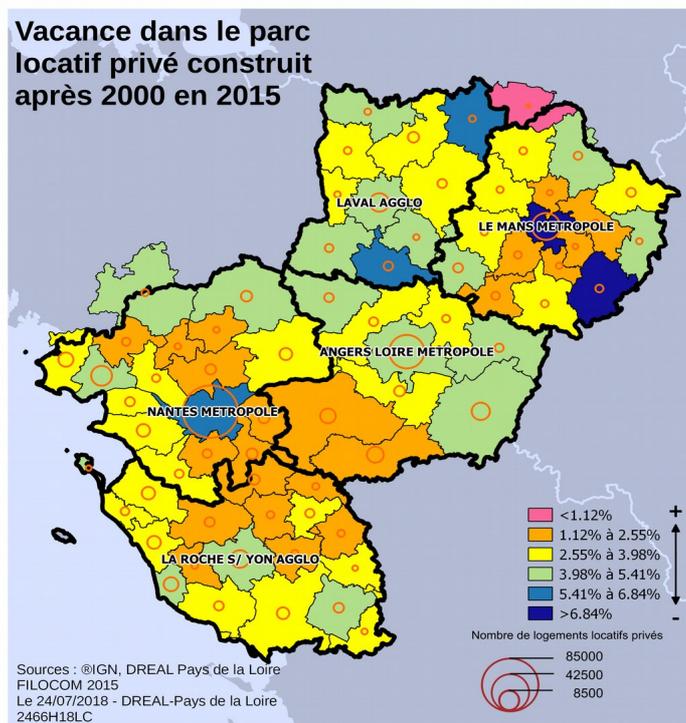
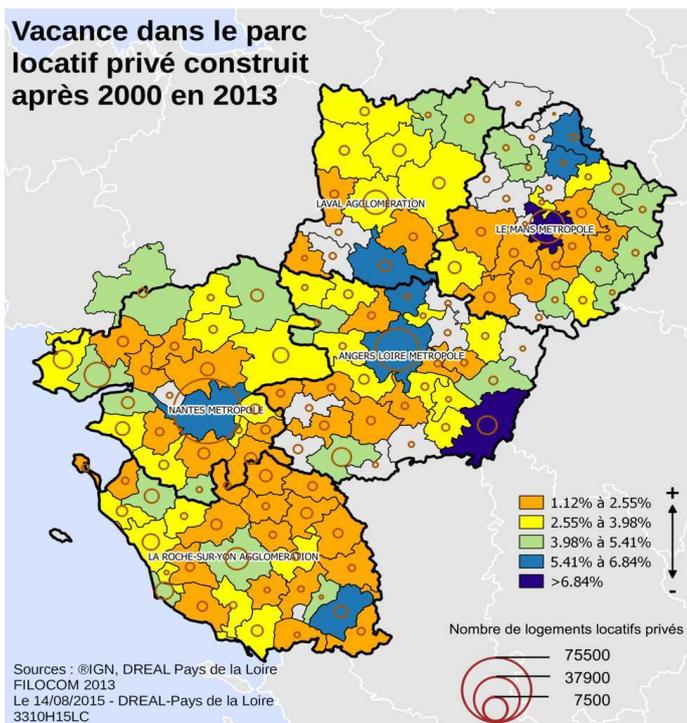
En termes de valeurs, le loyer a fortement augmenté sur 3 EPCI. Ce constat est à relativiser par des loyers qui sont inférieurs à 7,5 €/m<sup>2</sup>.

Si on croise l'évolution de la cotation à celle de la valeur ainsi que le niveau des loyers, on remarque que l'EPCI qui se tend le plus est Océan Marais de Monts. Sur ce territoire, les loyers augmentent et ce phénomène est principalement dû au manque d'offre (part importante de résidences secondaires).

<sup>9</sup> Somme des surfaces / somme des loyers

## INDICATEUR 12 – Vacance dans le parc locatif privé récent

Cet indicateur prend en compte la vacance dans le parc privé construit après 2000, afin d'écartier les questions d'obsolescence. D'un point de vue analytique, plus la vacance est faible, plus le secteur est tendu.



Les chefs-lieux de département apparaissent globalement moins tendus (vacance supérieure à 3,98 %) que sur le reste du territoire (+ des 2/3 des EPCI ont une vacance inférieure à 3,98 %).

Ces résultats sont à relativiser sur les territoires où le stock de logements locatifs privés y est moins important et où la vacance peut être frictionnelle en raison de livraisons importantes de logements créant ainsi une vacance forte.

Un des territoires les plus tendus, et qui possède un parc locatif privé relativement important en volume, est celui de Mauges Communauté (avec une vacance de 1,7 %). Cette faible mobilité nuit à la fluidité des parcours résidentiels. Sur la région Pays de la Loire, la moyenne dans le parc locatif privé récent est de 3,4 % (près de 2 points inférieurs à celle dans le parc locatif social<sup>10</sup>).

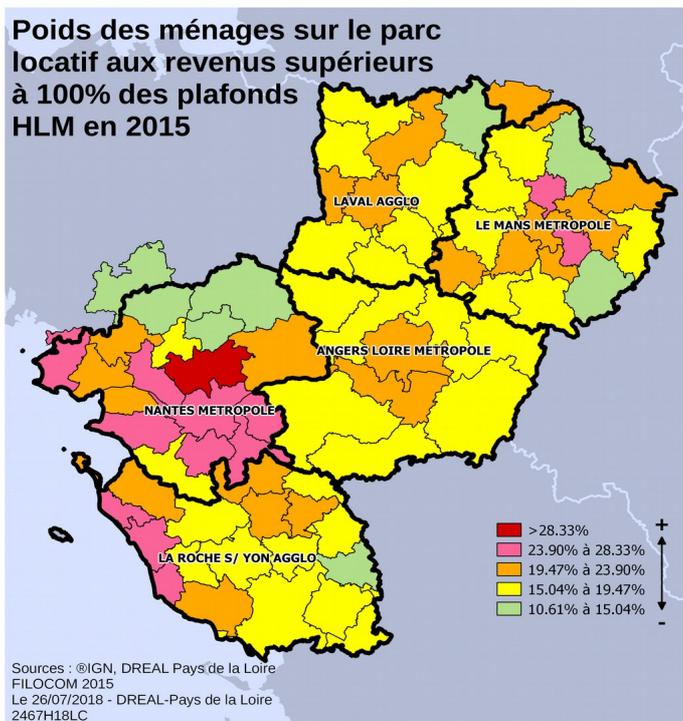
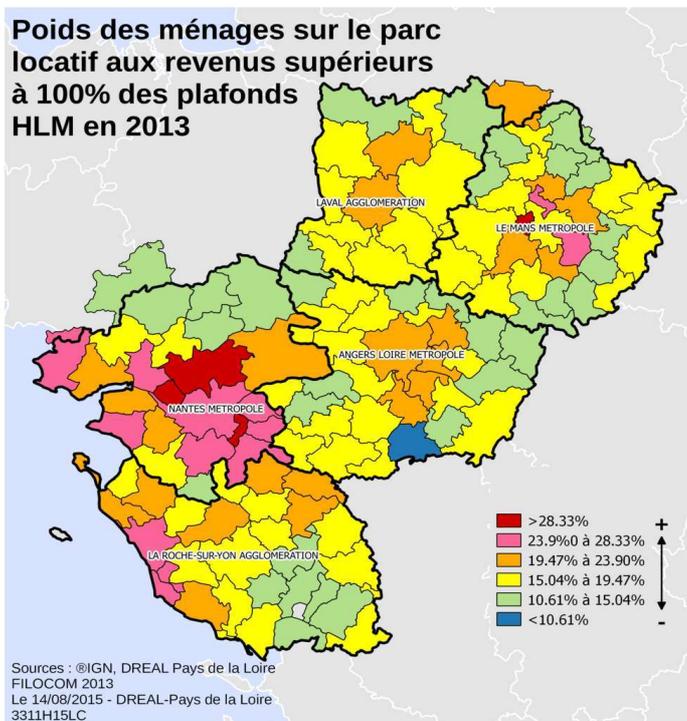
Par ailleurs, on constate généralement que la vacance est plus forte dans les EPCI-centres où le marché du locatif privé est dynamique, plus souvent habité par des locataires en collectif dont la durée d'occupation moyenne du logement est plus courte qu'en individuel.

Par rapport à 2013, on constate que sur les EPCI-centres, les taux de vacance sont semblables avec 2015 et que le territoire de la Vendée semble se détendre.

<sup>10</sup> Voir indicateur 8, secteur locatif social : vacance dans le parc HLM récent

## INDICATEUR 13 – Poids des ménages dans le parc locatif à faibles ressources (revenus >100 % plafonds HLM)

Cet indicateur sur les ménages à bas revenus est à mettre en corrélation avec celui portant sur les ménages à très faibles revenus (indicateur 7). 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.



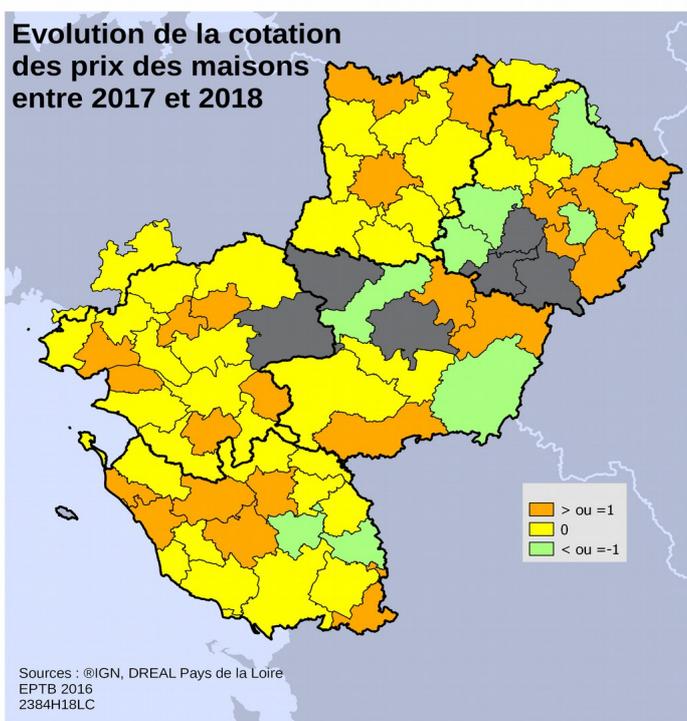
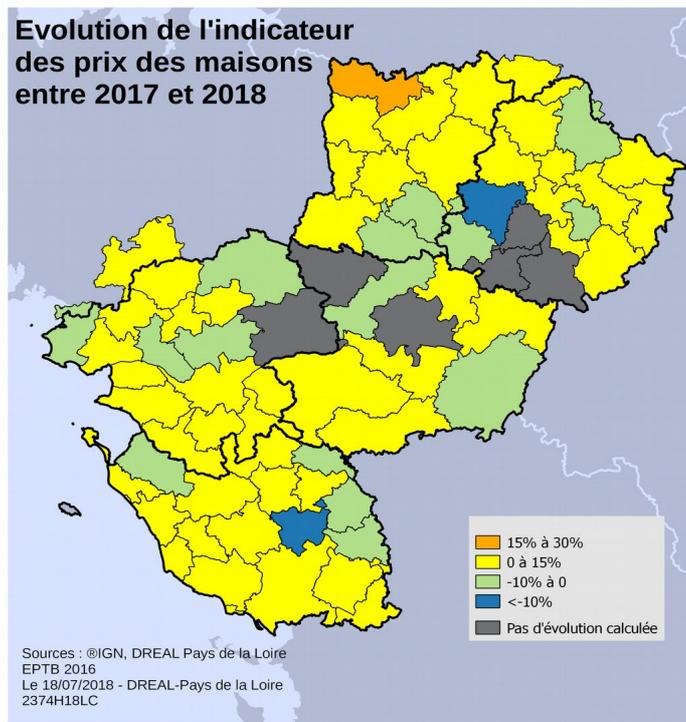
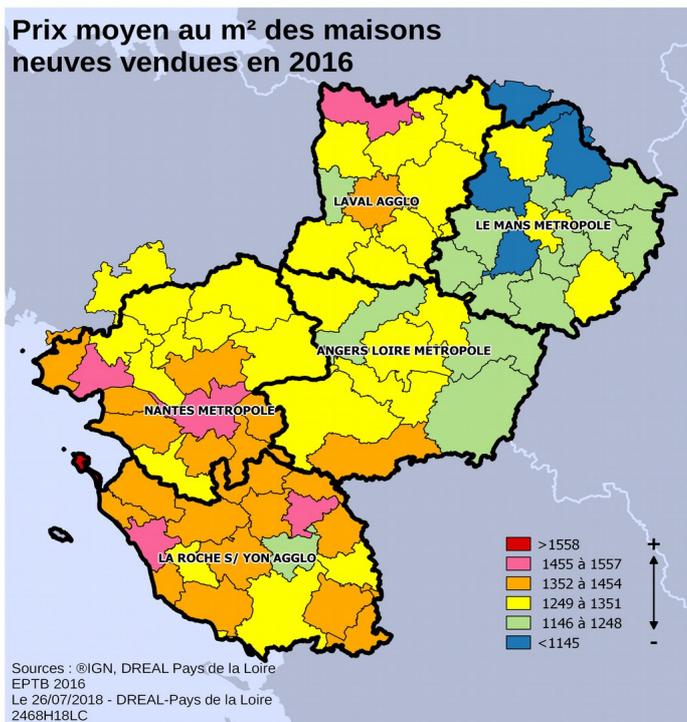
Globalement la photographie de 2015 reste semblable à 2013. On peut observer toutefois que la fusion de certains EPCI tend à gommer certaines tensions, notamment sur les anciens territoires de Sèvre, Maine et Goulaine (au sud-est de Nantes Métropole) ou du Bocage Cénomans à l'ouest du Mans Métropole.

C'est la CC d'Erdre et Gesvres qui possède la part de ménages locataires, aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM, la plus importante (29,2 %).

## INDICATEUR 14 – Prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons neuves

Cet indicateur correspond au bien dont l'achat du terrain et le dépôt du permis de construire ont eu lieu la même année. Par conséquent, il indique le prix des maisons de l'année du millésime concerné. Il permet d'apprécier dans quelle mesure une accession à la propriété est possible et abordable pour les ménages selon leur niveau de revenu.

Cet indicateur est commun au secteur de l'accession.



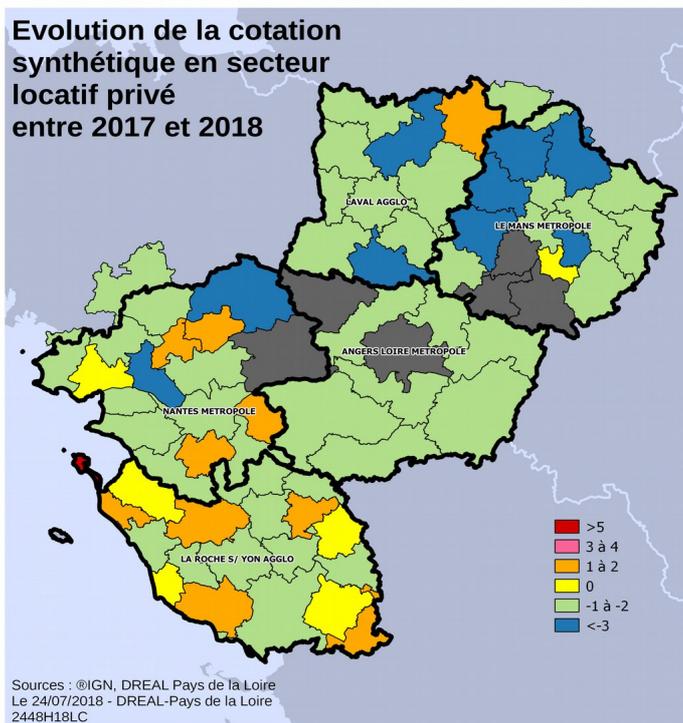
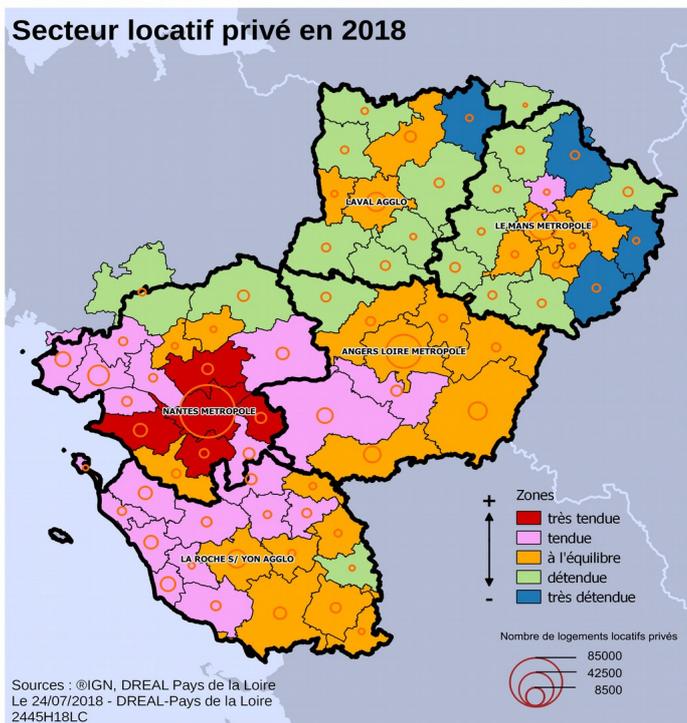
Les prix les plus élevés sont constatés dans les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée mais également sur les agglomérations du Choletais (49) et de Laval (53) ainsi que sur le Bocage Mayennais. Sur ce dernier territoire, les maisons qui s'y construisent, ont un coût plus élevé que sur le reste de la région. Ce qui s'explique, en partie, par le fait que les maisons sont plus grandes. La CC de l'Île de Noirmoutier reste un des EPCI les plus chers. Cette situation s'explique par une rareté du foncier urbanisable et donc peu de constructions neuves.

Sur Nantes Métropole, Cap Atlantique et le Pays des Herbiers, le coût moyen des maisons neuves est également très élevé en plus du coût moyen au m<sup>2</sup>.

En termes de cotation, près d'1/3 des EPCI voient une évolution à la hausse dont les chefs-lieux de département (hors Nantes Métropole et Angers Loire Métropole). Ceci est à relier à des marchés contraints en termes de disponibilité foncière.

## COTATIONS SYNTHÉTIQUES EN RÉGION

Cette cotation synthétique est issue des cotations des 5 indicateurs du tronc commun et des 5 autres indicateurs présentés précédemment.



Les tendances observées sur le parc locatif social se retrouvent globalement sur le parc locatif privé. Toutefois, sur ce secteur, la région fait apparaître plus de tensions puisque 5 EPCI, Nantes Métropole et autour, sont considérés comme « très tendus ». Comme en 2017, la CC d'Erdre et Gesvres affiche la plus forte tension mais a une tendance à la détente puisque l'évolution de sa cotation est à la baisse.

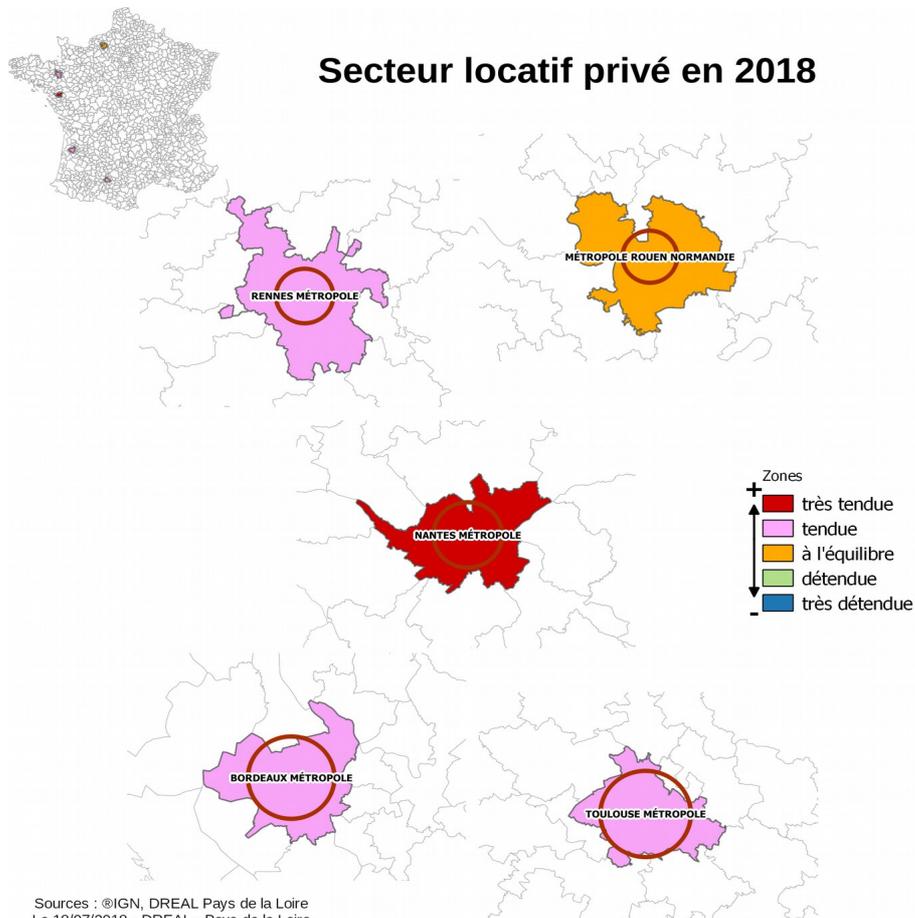
1/3 des EPCI sont à l'équilibre sur ce secteur et le secteur locatif privé se détend globalement sur toute la région : près de 75 % des EPCI ont une évolution à la baisse de leur cotation ou restent à l'identique de 2017.

L'EPCI, qui se tend le plus est, comme sur le secteur locatif social, celui de la CC de l'Île de Noirmoutier. Ceci est dû, en partie, à un manque d'offres sur le marché : la dynamique de construction s'est ralentie depuis 2014 (Cf. indicateur 3) et la mobilité dans le parc HLM est la plus faible de la région.

# COTATIONS SYNTHÉTIQUES SUR PLUSIEURS TERRITOIRES EN COMPARAISON A NANTES MÉTROPOLE

Des écarts peuvent être constatés par rapport aux résultats précédents en raison du recours à des sources différentes sur certains indicateurs (Cf. méthodologie).

## Secteur locatif privé en 2018



Le secteur locatif privé est plus tendu que le secteur locatif social. En effet, seule la métropole de Rouen Normandie est à l'équilibre. Les autres apparaissent tendues ou très tendues. Ce constat est à corréliser avec des prix moyens au m<sup>2</sup> des maisons neuves et des loyers dans le parc privé élevés sur ces territoires.

## Évolution de la cotation synthétique sur le secteur locatif privé entre 2017 et 2018



Sources : ©IGN, DREAL Pays de la Loire  
Le 18/07/2018 - DREAL - Pays de la Loire  
2387H18LC

Sources : ©IGN, DREAL Pays de la Loire  
Le 18/07/2018 - DREAL - Pays de la Loire  
2390H18LC

Par contre, même si les tensions sont élevées, on constate que les métropoles se détendent sur le secteur locatif privé. Ceci s'explique notamment soit par une augmentation de la construction, soit par une baisse de la tension au niveau de la mobilité dans le parc HLM ou les deux.

# LE SECTEUR DE L'ACCESSION SOCIALE ET NEUVE

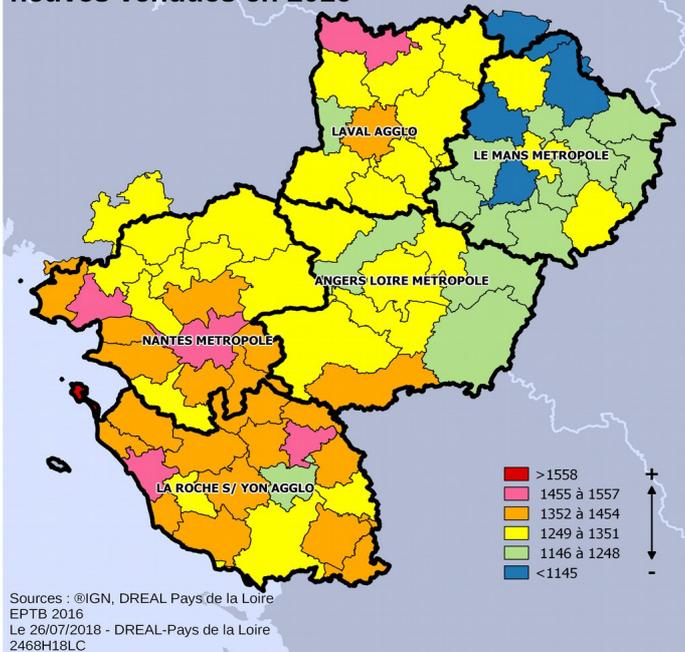


## INDICATEUR 14 – Prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons neuves

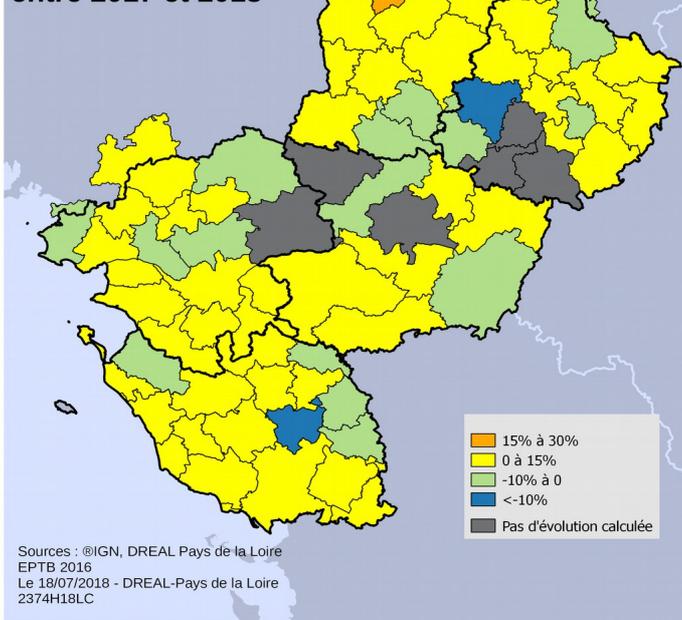
Cet indicateur correspond au bien dont l'achat du terrain et le dépôt du permis de construire ont eu lieu la même année. Par conséquent, il indique le prix des maisons de l'année du millésime concerné. Il permet d'apprécier dans quelle mesure une accession à la propriété est possible et abordable par les ménages selon leur niveau de revenu.

Cet indicateur est commun au secteur du locatif privé.

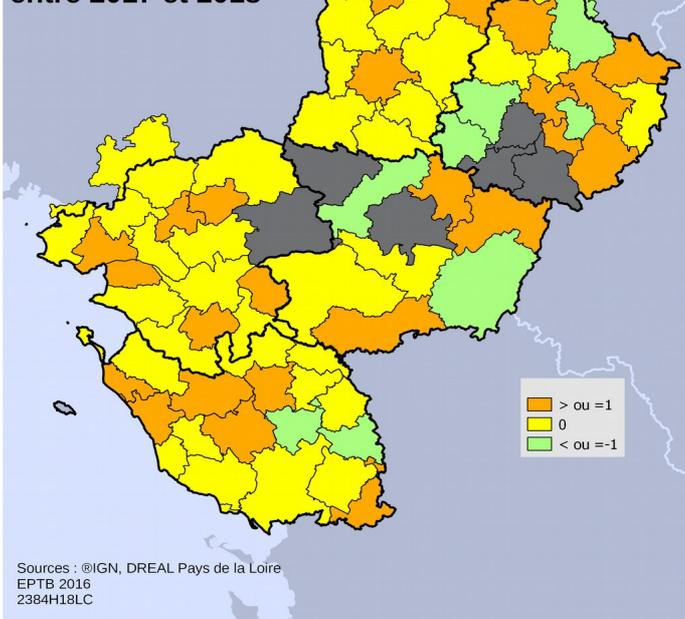
Prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons neuves vendues en 2016



Evolution de l'indicateur des prix des maisons entre 2017 et 2018



Evolution de la cotation des prix des maisons entre 2017 et 2018



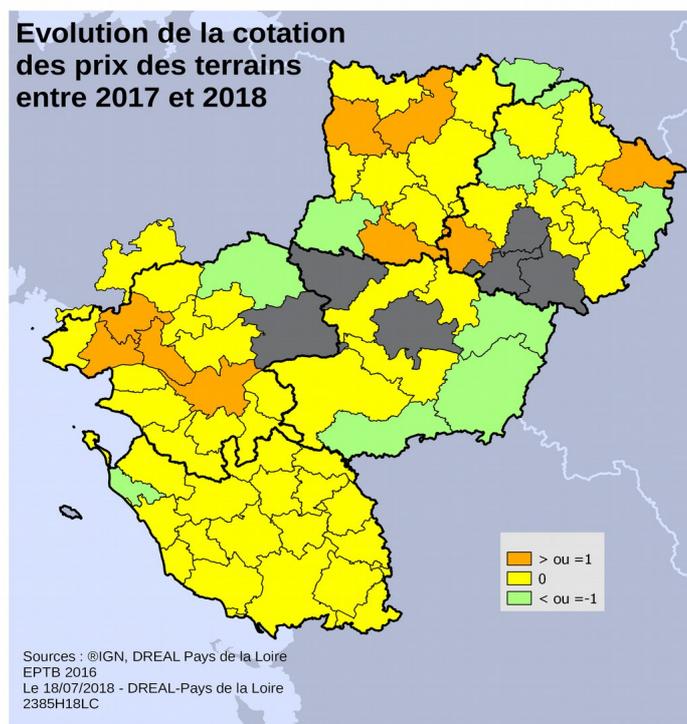
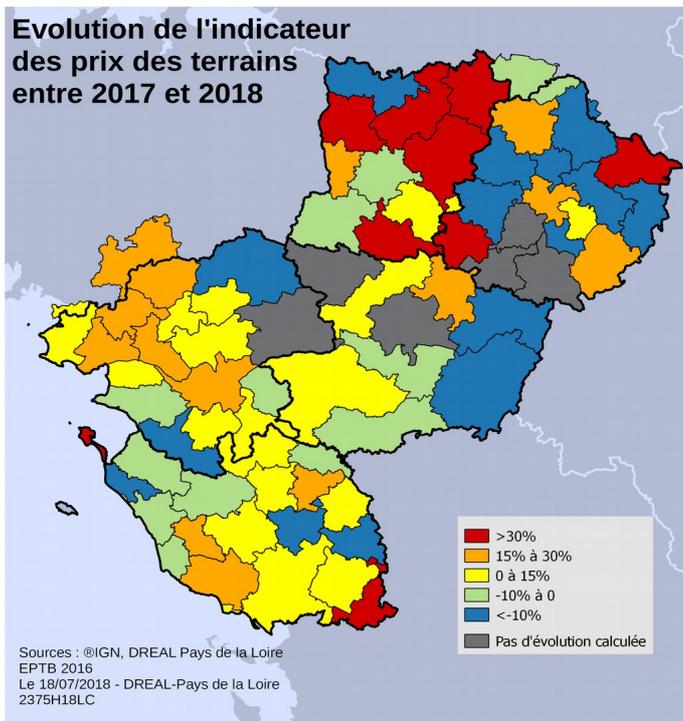
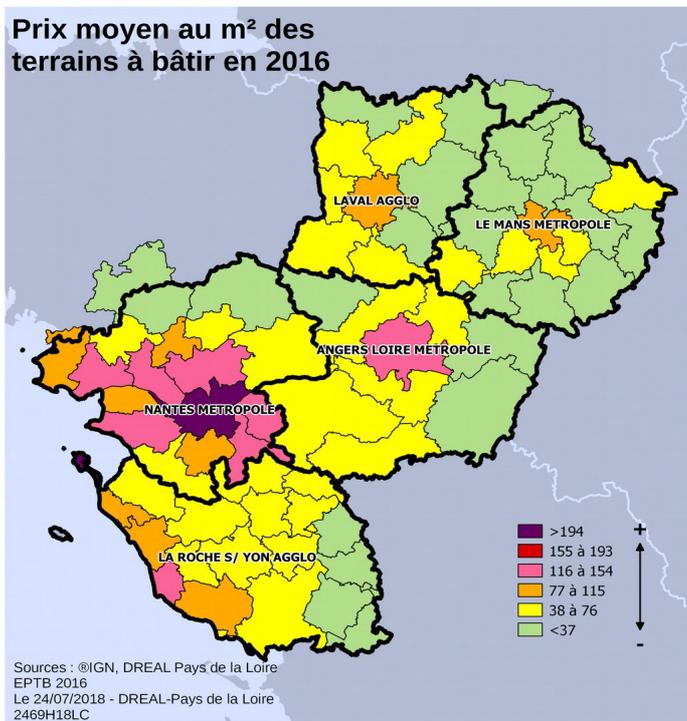
Les prix les plus élevés sont constatés dans les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée mais également sur les agglomérations du Choletais (49) et de Laval (53) ainsi que sur le Bocage Mayennais. Sur ce dernier territoire, les maisons, qui s'y construisent, ont un coût plus élevé que sur le reste de la région. Ce qui s'explique, en partie, par le fait que les maisons sont plus grandes. La CC de l'Île de Noirmoutier reste un deux EPCI les plus chers. Cette situation s'explique par une rareté du foncier urbanisable et donc peu de constructions neuves.

Sur Nantes Métropole, Cap Atlantique et le Pays des Herbiers, le coût moyen des maisons neuves est également très élevé en plus du coût moyen au m<sup>2</sup>.

En termes de cotation, près d'1/3 des EPCI voient une évolution à la hausse dont les chefs-lieux de département (hors Nantes Métropole et Angers Loire Métropole). Ceci est à relier à des marchés contraints en termes de disponibilité foncière.

## INDICATEUR 15 – Prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir

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.



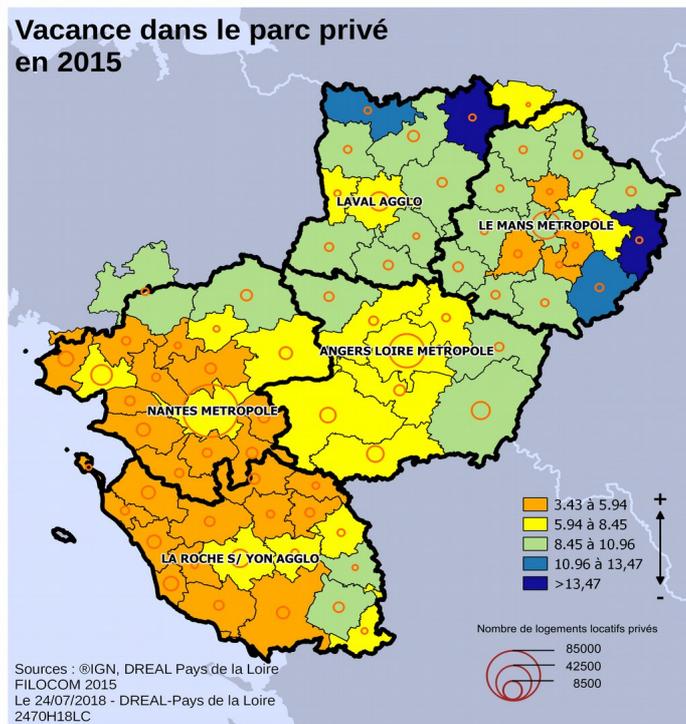
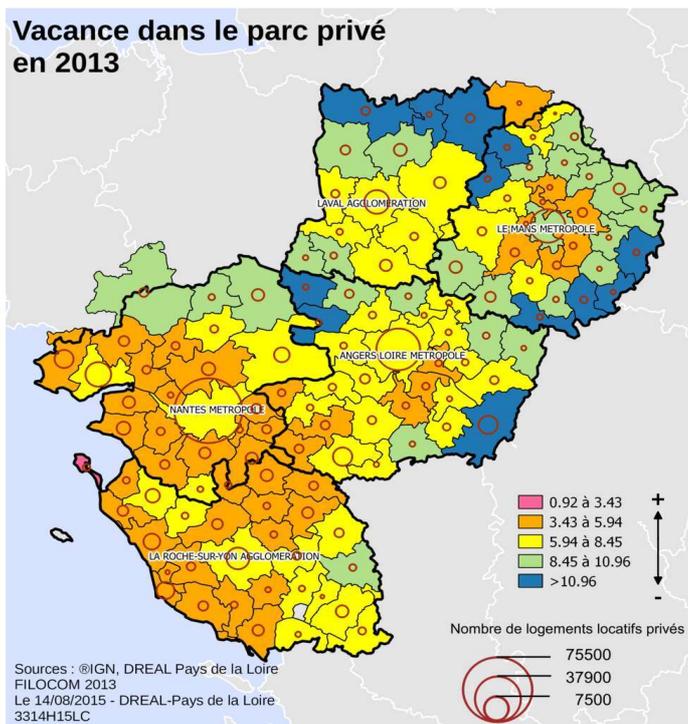
Cet indicateur met à jour une tension plus importante sur les chefs-lieux de départements (excepté sur l'agglomération de La Roche sur Yon), sur le littoral ainsi que sur le département de la Loire-Atlantique. 15 % des EPCI ont un prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir supérieur à 116 €/m<sup>2</sup>. Sur ces territoires, 3 sont également tendus au niveau du prix des maisons neuves (indicateur 14). Il est donc difficile d'accéder à la propriété sur la CC de l'Île de Noirmoutier, Nantes Métropole et la CARENE ; cette situation s'explique par la rareté du foncier urbanisable. De plus sur ces deux derniers territoires, les tensions augmentent puisque leur cotation évolue à la hausse.

Sur certains territoires, les maisons neuves ont un coût élevé mais le foncier est relativement accessible : c'est le cas notamment du Bocage Mayennais. Toutefois sur d'autres secteurs ruraux de la Mayenne, les prix au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir ont augmenté de plus de 30 % entre 2015 et 2016. Ce constat est à relativiser car les prix restent assez faibles pour la région.

## INDICATEUR 16 – Vacance dans le parc privé

Cet indicateur prend en compte l'ensemble de la vacance du parc locatif privé. Plus la vacance est faible, plus le secteur est tendu. Dès lors, soit :

- les logements ne sont pas adaptés par rapport à la demande, notamment en termes de prix, localisation, taille ;
- la demande est inférieure à l'offre ;
- le parc connaît des problèmes de vétusté.



De manière générale, la vacance est plus faible en Loire-Atlantique et en Vendée. Les plus faibles taux de vacance (< 4%) sont enregistrés sur les CC du Pays de St Gilles-Croix-de-Vie, de Grand Lieu et de l'île de Noirmoutier.

Le taux moyen sur tous les EPCI étudiés est de 7,2 %<sup>11</sup>, Angers Loire Métropole affiche un taux équivalent à la moyenne régionale, Le Mans Métropole est au-dessus (9,4 %) et les autres EPCI chefs-lieux de département sont en dessous (6,7 % pour Nantes Métropole, 7 % pour Laval Agglomération et 6,6 % pour l'agglomération de La Roche-sur-Yon).

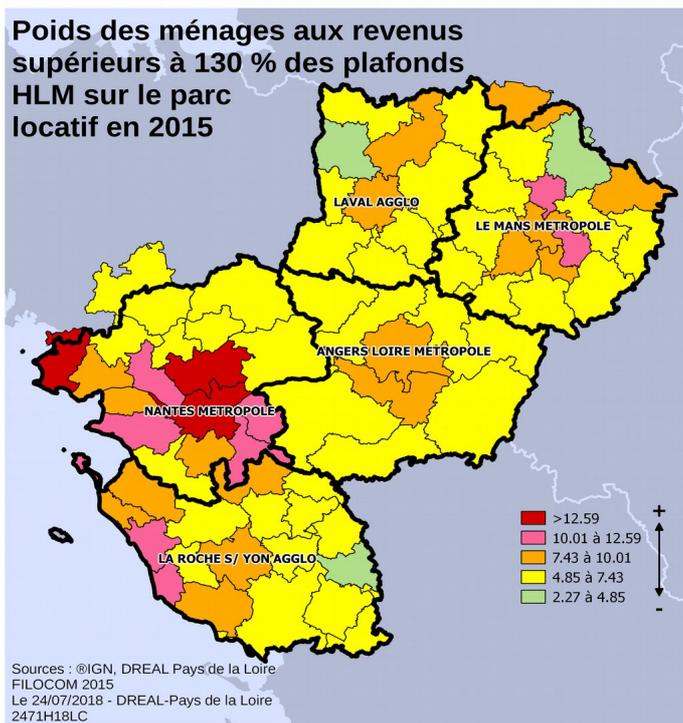
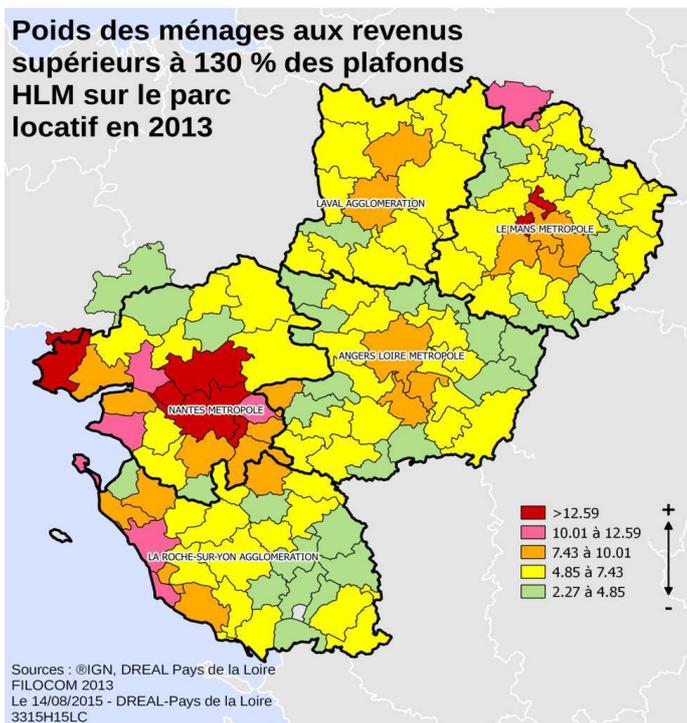
Entre 2013 et 2015, la vacance dans le parc privé tend à diminuer puisque seulement quelques EPCI ont un taux supérieur à 10,9 %.

11 Moyenne des taux de vacance des EPCI étudiés. Sur la région Pays de la Loire, la moyenne globale est de 6,9 % (source : FILOCOM 2015)

## INDICATEUR 17 – Poids des ménages en locatif à ressources intermédiaires (revenus > 130 % plafonds HLM)

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 (indicateur 15), des maisons (indicateur 14) et des loyers privés (indicateur 11) afin de déterminer si l'accession neuve est la solution préférable à l'accession dans l'ancien et à la location.

De manière générale, les EPCI tendus sur cet indicateur sont détendus sur celui relatif au poids de ménages à très faibles ressources (indicateur 7).

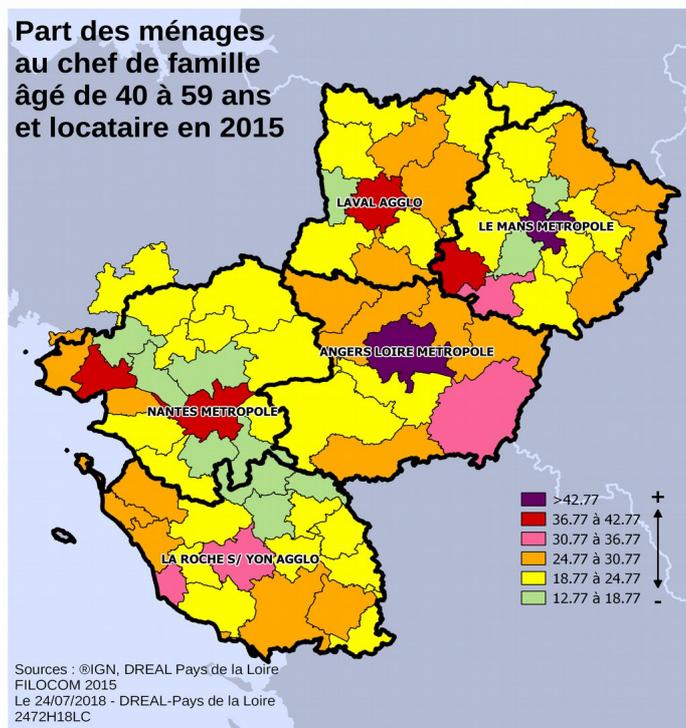
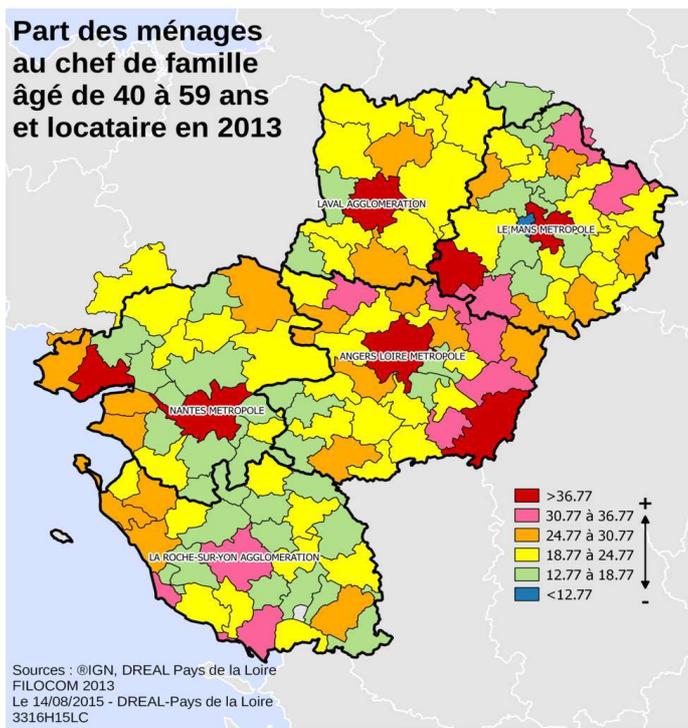


Comme en 2013, la majorité des EPCI (près de 83 %) ont une part de ménages à ressources intermédiaires de moins de 10 %. Ces ménages sont plutôt situés sur Nantes Métropole (13,4%), ses EPCI limitrophes ainsi que sur le littoral. Sur ces territoires, les prix des terrains à bâtir et des constructions sont en règle générale très élevés ainsi que les loyers au m<sup>2</sup> des logements privés.

Deux EPCI péri-urbains du Mans Métropole ont également un poids important de ménages à ressources intermédiaires. Sur ces zones, les loyers au m<sup>2</sup> des logements privés sont accessibles et l'accession neuve peut également être une solution pour ces ménages puisque les prix des terrains à bâtir et des constructions neuves y sont abordables.

## INDICATEUR 18 – Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire

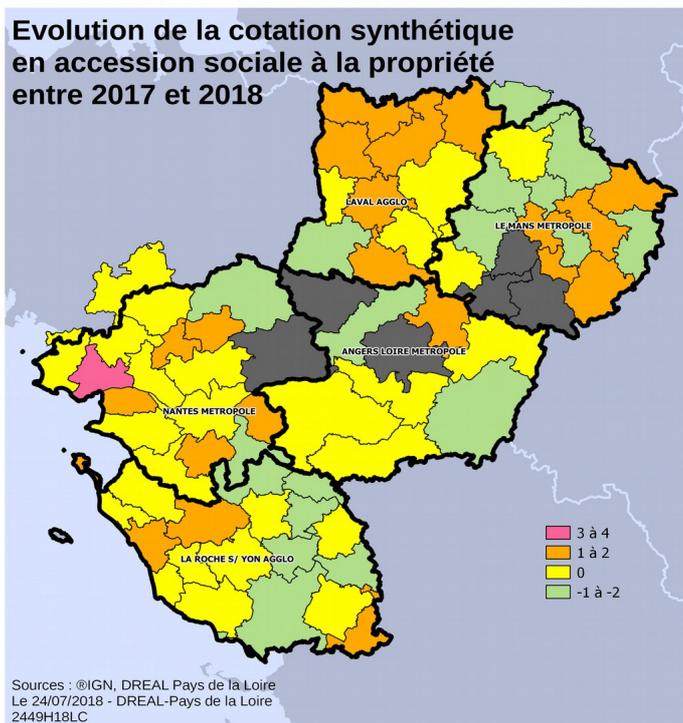
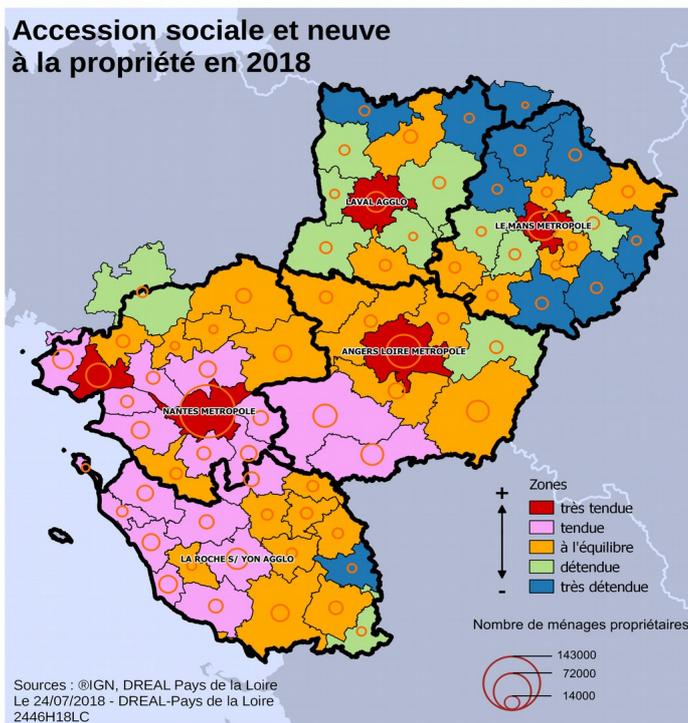
Cet indicateur a pour objectif de déterminer la capacité des chefs de famille de 40 à 59 ans locataires à devenir propriétaires, ces derniers étant actuellement la part de la population la plus encline à accéder à la propriété, dans le neuf comme dans l'ancien.



Les plus fortes tensions sont principalement sur les EPCI-centres. Même si la location peut être un choix pour certains ménages, des difficultés d'accès à la propriété sont néanmoins mis en évidence. Elles s'expliquent soit par des prix du foncier ou des maisons trop importants (indicateurs 14 et 15), soit par une accession sociale trop élevée. A noter que sur les EPCI d'Angers Loire Métropole et du Mans Métropole, la part des ménages locataires au chef de famille âgé de 40 à 59 ans a augmenté depuis 2013.

## COTATIONS SYNTHÉTIQUES EN RÉGION

Cette cotation synthétique est issue des cotations des 5 indicateurs du tronc commun et des 5 autres indicateurs présentés précédemment.



Ces cartes mettent clairement en évidence les difficultés d'accès à la propriété notamment sur les chefs-lieux de département mais aussi sur le littoral, les territoires péri-urbains à Nantes Métropole et le sud du Maine-et-Loire. Alors qu'ils semblaient, en 2017, de plus en plus accessibles, les territoires ruraux le deviennent de moins en moins. En effet, près de 40 % de ceux situés en Sarthe et en Mayenne voient leur cotation augmenter.

La CARENE est l'EPCI qui se tend le plus, cette situation résulte d'une inadéquation entre l'offre et la demande (prix du foncier et des maisons élevés...), la demande potentielle existant au vu de l'indicateur 17 relatif au poids des ménages en locatif à ressources intermédiaires.

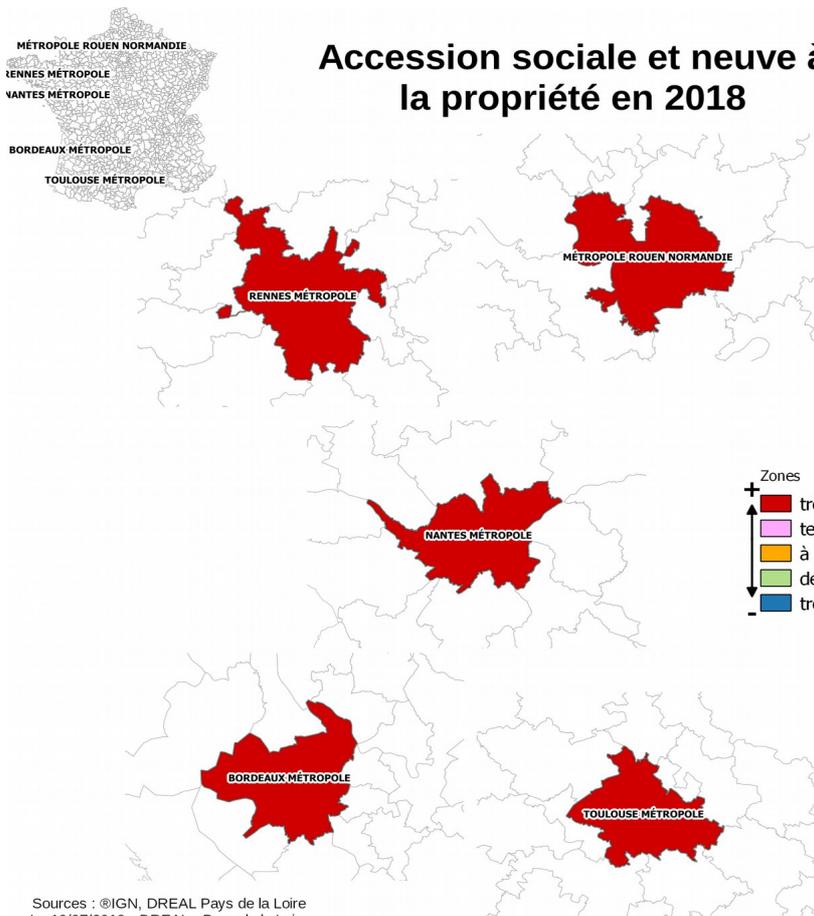
Le Sud de l'agglomération nantaise devient de moins en moins accessible, en effet les CC Sèvre et Loire et de Grandlieu se tendent sur ce secteur. Ce phénomène est lié à un report des ménages sur des EPCI caractérisés par une offre moins chère à celle du chef-lieu de département.

Les tensions soulignent la nécessité de poursuivre ou de reprendre l'accompagnement à l'accession à la propriété.

# COTATIONS SYNTHÉTIQUES SUR PLUSIEURS TERRITOIRES EN COMPARAISON A NANTES MÉTROPOLE

Des écarts peuvent être constatés par rapport aux résultats précédents en raison du recours à des sources différentes sur certains indicateurs (Cf. méthodologie).

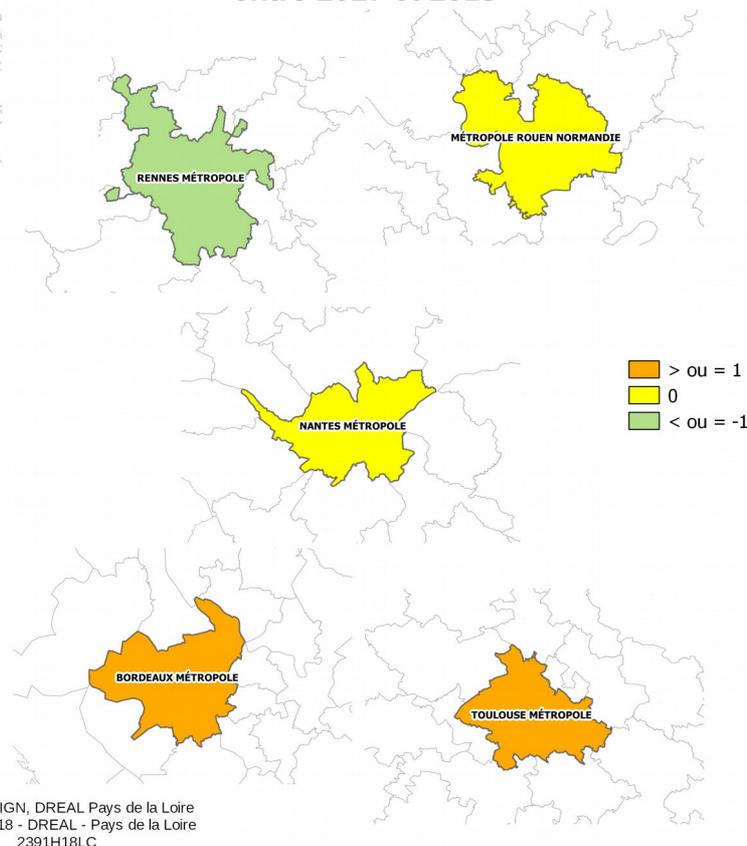
## Accession sociale et neuve à la propriété en 2018



Sources : ©IGN, DREAL Pays de la Loire  
Le 18/07/2018 - DREAL - Pays de la Loire  
2388H18LC

C'est le secteur le plus tendu pour les cinq EPCI étudiés. Les métropoles de Toulouse, Bordeaux et Nantes sont les secteurs avec les cotations les plus élevées (respectivement 69, 70 et 69) : le prix du foncier et des maisons y sont élevés pour une tendance à devenir propriétaire très forte.

## Évolution de la cotation synthétique en accession sociale à la propriété entre 2017 et 2018



Sources : ©IGN, DREAL Pays de la Loire  
Le 18/07/2018 - DREAL - Pays de la Loire  
2391H18LC

Même si ce secteur apparaît comme le plus tendu, trois métropoles restent à l'équilibre ou se détendent. Ceci s'explique notamment par des prix au m<sup>2</sup> des terrains ou des maisons qui diminuent sur les agglomérations du Nord-Ouest ou à la vacance dans le parc privé qui baisse entre 2014 et 2017. Par contre sur les métropoles de Bordeaux et de Toulouse, les prix des maisons et des terrains augmentent et le secteur se tend.

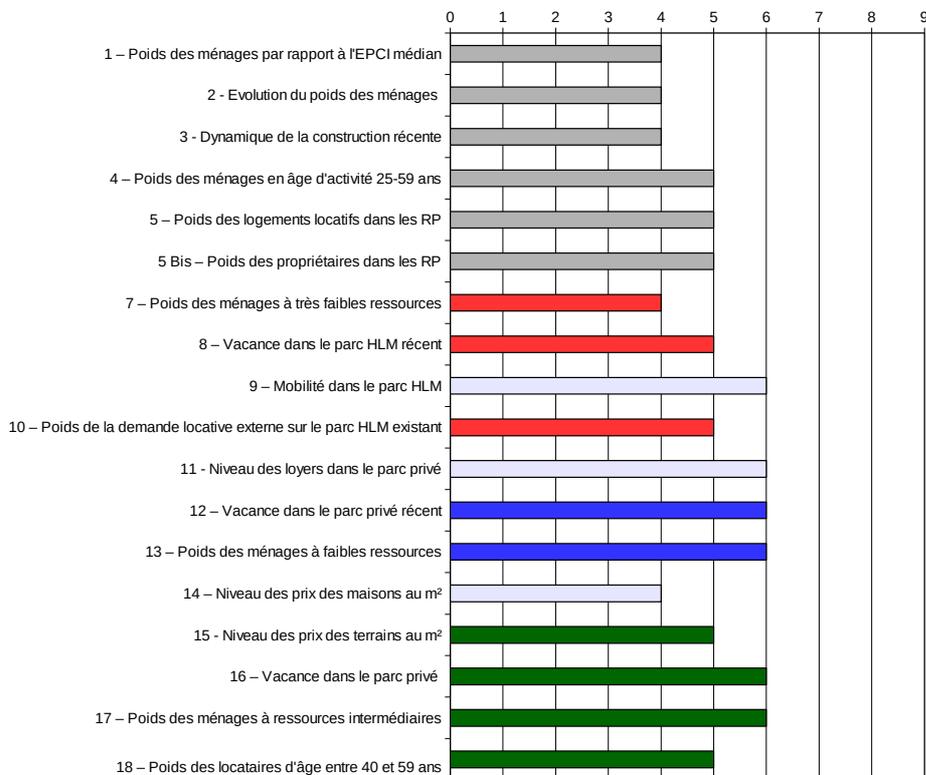
# PROFILS DE TERRITOIRE

Chaque EPCI de la région Pays de la Loire peut être représenté sous forme de graphique avec la cotation des 18 indicateurs, des exemples sont présentés ci-après.

L'outil global « profil de territoires » est disponible sur le [site internet de la DREAL](#).

## Exemples de profils sur deux territoires ruraux de la Sarthe et de la Mayenne

### Profil de territoire sur la tension des marchés du logement CC Orée de Bercé - Belinois



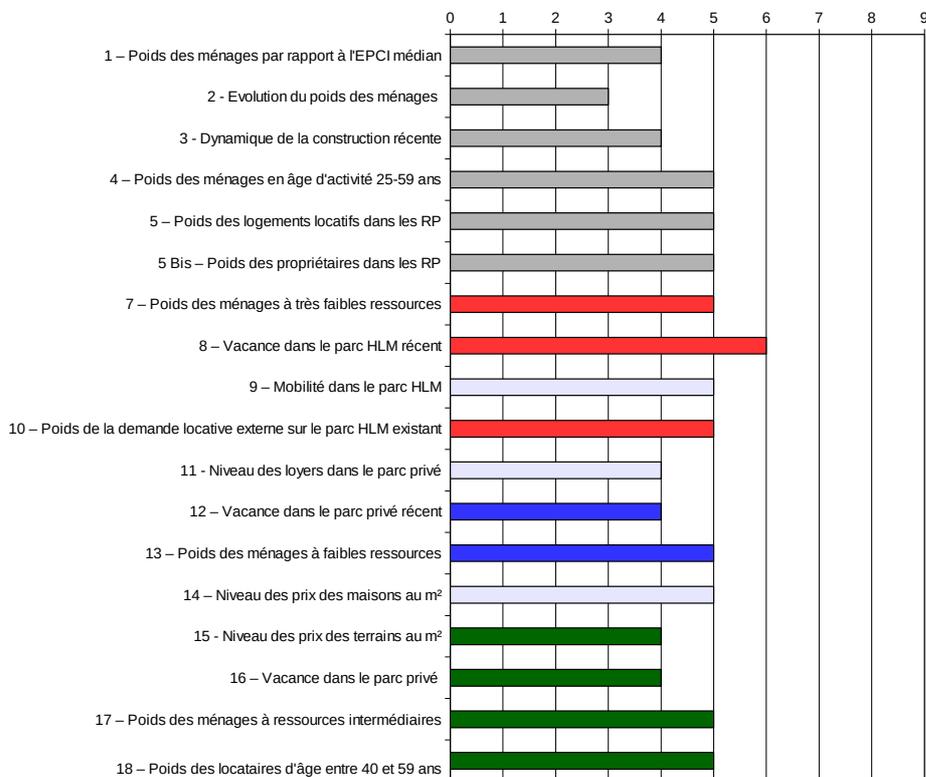
Ces deux territoires ruraux sont globalement peu tendus.

Les indicateurs (1 à 4) représentant le contexte local ne sont pas élevés. On constate que la population y est vieillissante (point commun avec les territoires littoraux).

Les ménages à très faibles ressources y sont peu représentés.

La marge dans l'offre existante est moyennement élevée sur les deux EPCI (Indicateurs 8, 9, 12 et 16). Il apparaît toutefois un peu plus de tension sur la CC Orée de Bercé - Belinois. Cette situation s'explique par le faible stock de logements du parc locatif HLM sur ce territoire.

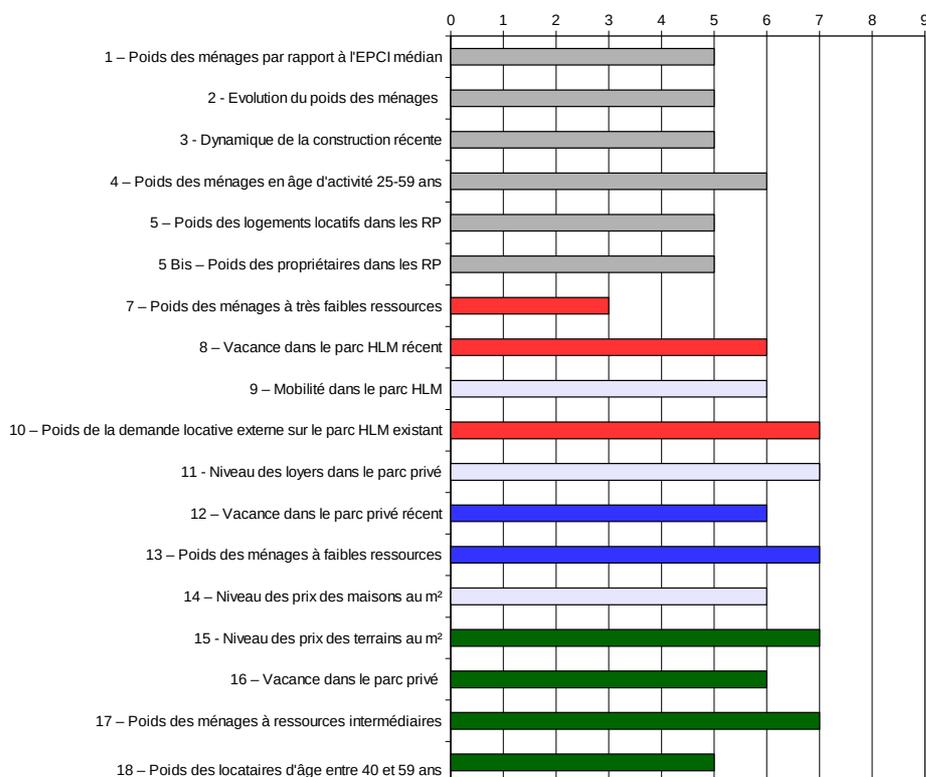
### Profil de territoire sur la tension des marchés du logement CC du Pays de Craon



Sur Orée de Bercé - Belinois, on constate également une tension modérée sur le secteur de la concurrence entre les parcs (Indicateurs 5, 10, 11, 14 et 15) due notamment au poids de la demande locative externe sur le parc social et aux loyers légèrement élevés sur l'EPCI (7,7 € / m²).

## Exemples de profils sur deux territoires péri-urbains de Loire-Atlantique et de Maine-et-Loire

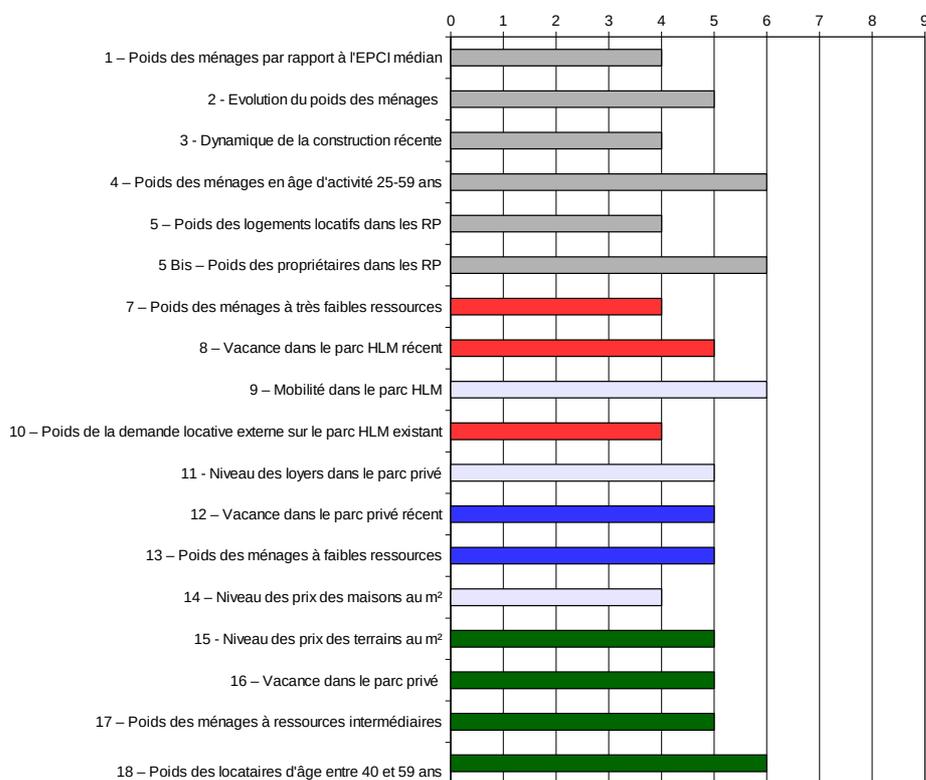
### Profil de territoire sur la tension des marchés du logement CC Sèvre et Loire



Ces deux EPCI péri-urbains à un EPCI chef-lieu de département ne se comportent pas de la même façon. En effet, l'EPCI proche de Nantes Métropole est plus tendu. La faible mobilité sur le parc existant de cet EPCI ne permet pas d'accueillir de nouveaux ménages, d'autant que l'indicateur sur le poids de la demande locative externe sur le parc HLM existant est tendu.

L'évolution du poids des ménages reste assez faible sur ces territoires ainsi que le poids des ménages par rapport au poids médian des EPCI.

### Profil de territoire sur la tension des marchés du logement CC des Vallées du Haut-Anjou



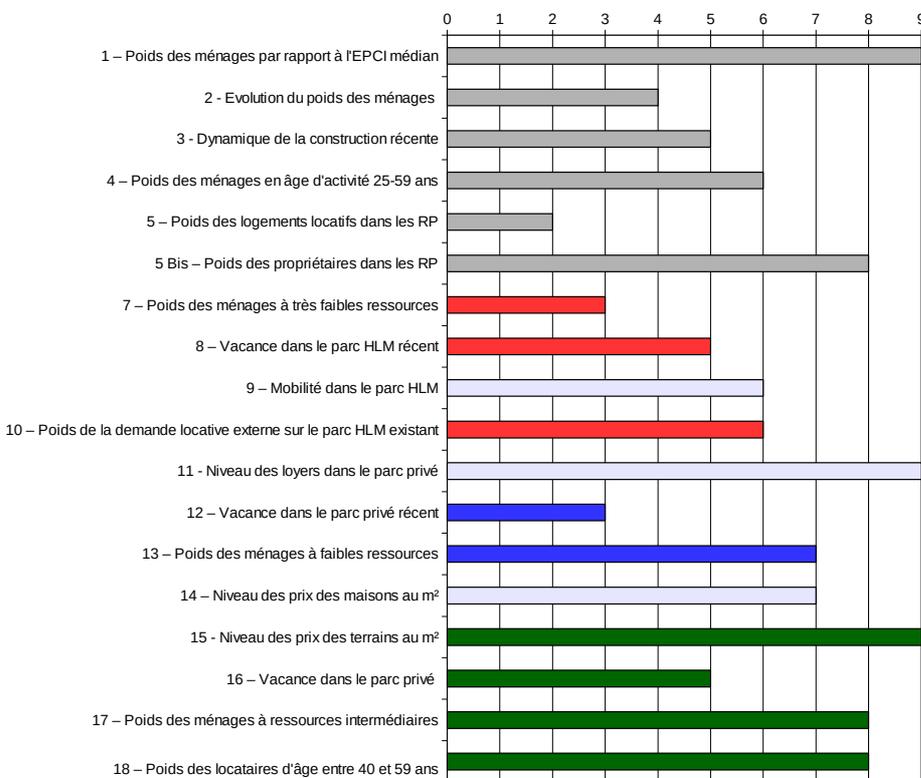
On constate que la part de ménages à très faibles ressources est moins importante que sur les territoires au profil plutôt rural. Le contraste est moins marqué pour la CC des Vallées du Haut-Anjou.

A noter, que sur la CC Sèvre et Loire, il y a autant de tension sur le poids des locataires âgés entre 40 et 59 ans que dans les territoires ruraux alors que sur ces derniers, l'accession à la propriété y est plus aisée (foncier et prix des maisons moins élevés).

Sur ces territoires péri-urbains, les tensions sont assez hétérogènes en termes de marges dans l'offre existante (Indicateurs 8, 9, 12 et 16).

# Exemples de profils sur deux territoires urbains de Loire-Atlantique et de Sarthe

## Profil de territoire sur la tension des marchés du logement Nantes Métropole



Sur ces deux territoires, les tensions s'observent sur les mêmes indicateurs même si Le Mans Métropole est moins tendu que Nantes Métropole.

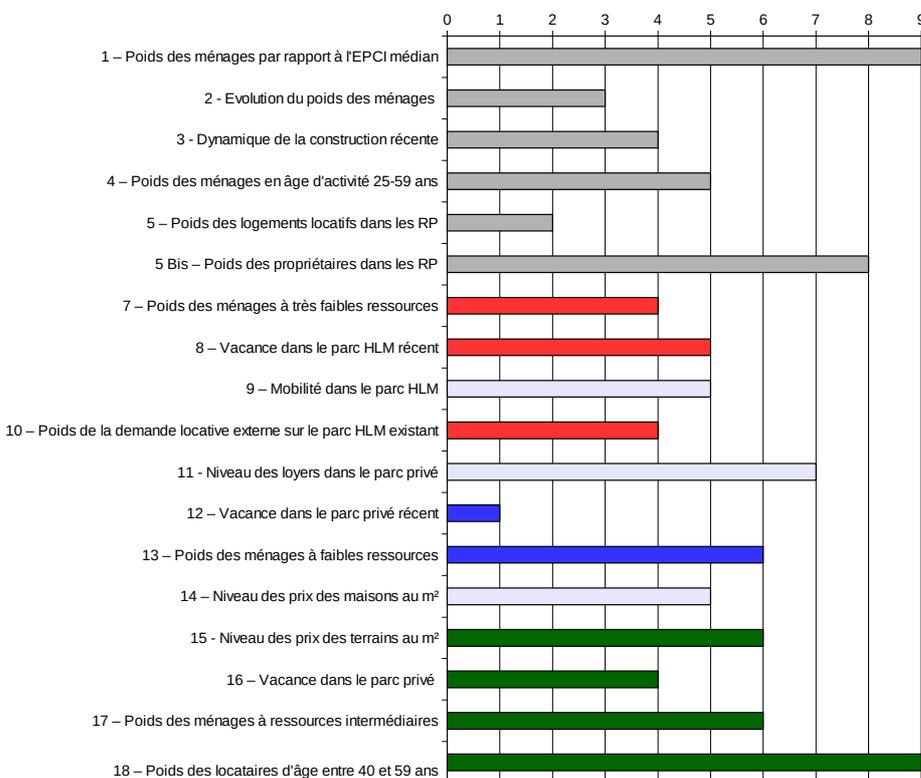
Le contexte local a un profil différent des territoires précédemment analysés : l'évolution du poids des ménages est faible (entre 3 et 4 points) tandis que le poids des ménages par rapport au poids médian des EPCI est très élevé.

Le niveau de tension de la clientèle cible (Indicateurs 7, 13, 17 et 18) est plus élevé pour les ménages avec des ressources faibles et intermédiaires que très faibles. Ce qui peut s'expliquer par des loyers ou logements plus élevés sur les territoires urbains. De plus, on constate une très forte tension sur le poids des locataires entre 40 et 59 ans qui montre des difficultés à accéder à la propriété.

La plus faible tension s'observe sur la vacance dans le parc privé récent, probablement due à la vacance frictionnelle.

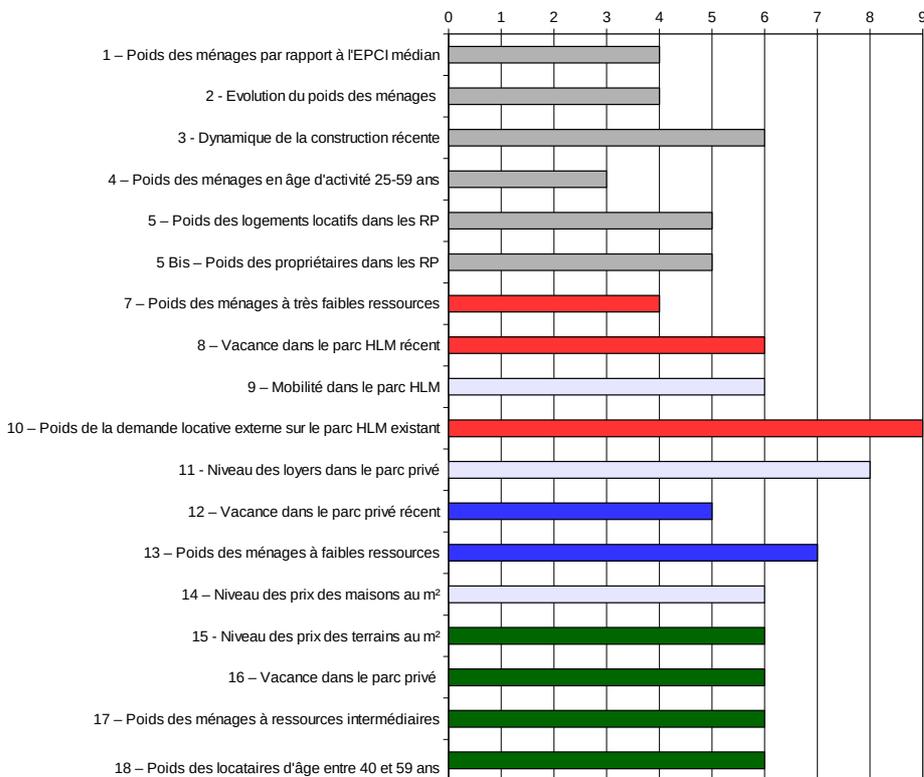
La difficulté d'accès à la propriété se confirme dans ces territoires urbains et reste dans la tendance des précédentes études. A l'inverse, la tension sur l'offre locative est globalement plus faible : le parc HLM étant plus conséquent que sur les autres territoires.

## Profil de territoire sur la tension des marchés du logement Le Mans Métropole



## Exemples de profils sur deux territoires littoraux de Loire-Atlantique et de Vendée

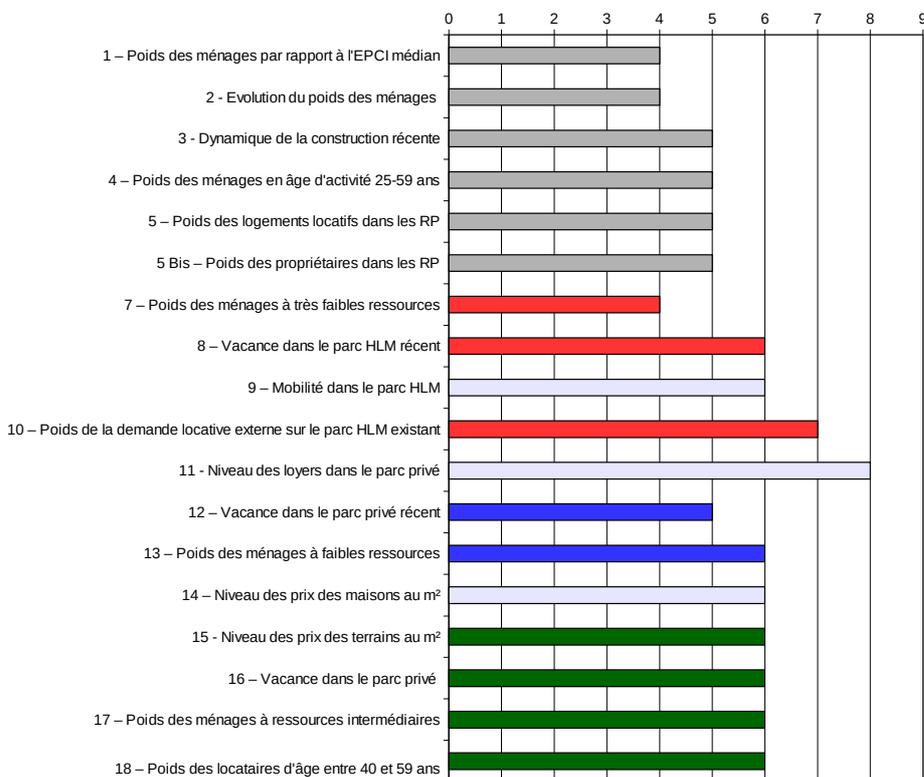
### Profil de territoire sur la tension des marchés du logement CC Océan Marais de Monts



Sur ces territoires littoraux, la dynamique de construction est importante alors que le poids des ménages en âge d'activité est faible. Ceci met en évidence des zones vieillissantes dont la production de logements est plutôt tournée vers les résidences secondaires.

La clientèle cible est similaire aux territoires au profil urbain : les ménages aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM sont majoritaires.

### Profil de territoire sur la tension des marchés du logement CC du Sud Estuaire



La faible mobilité sur le parc existant ne permet pas d'accueillir de nouveaux ménages. D'autant que la demande locative sociale externe est très importante. De plus, la vacance dans le parc HLM récent y est faible.

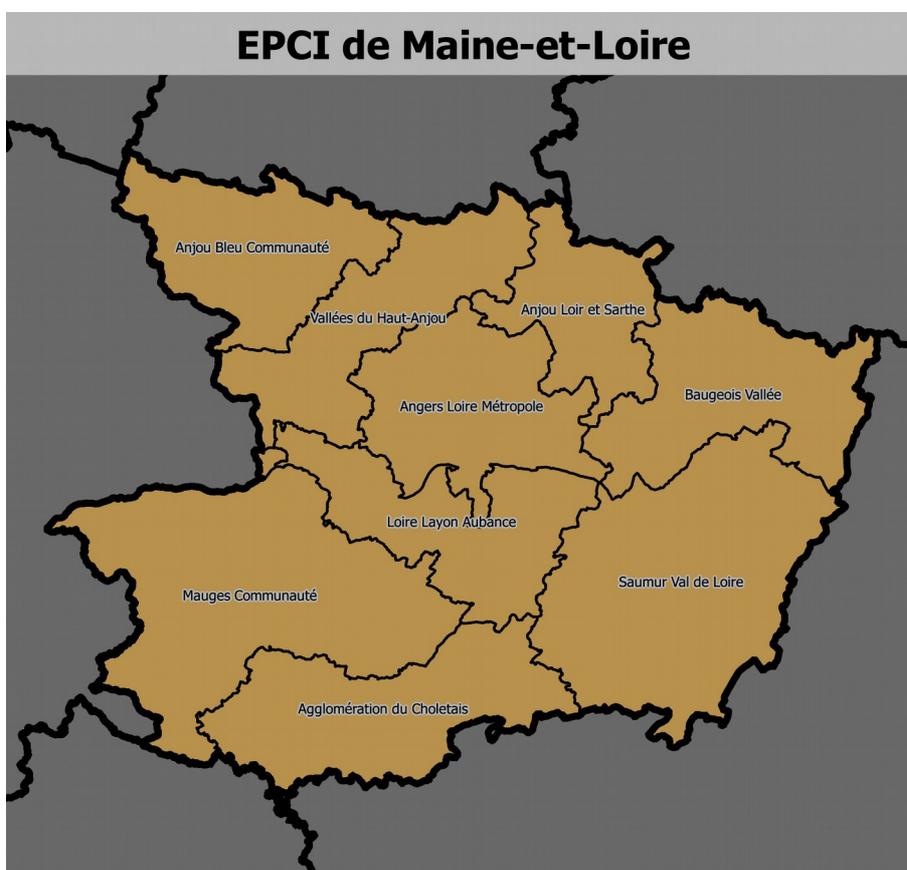
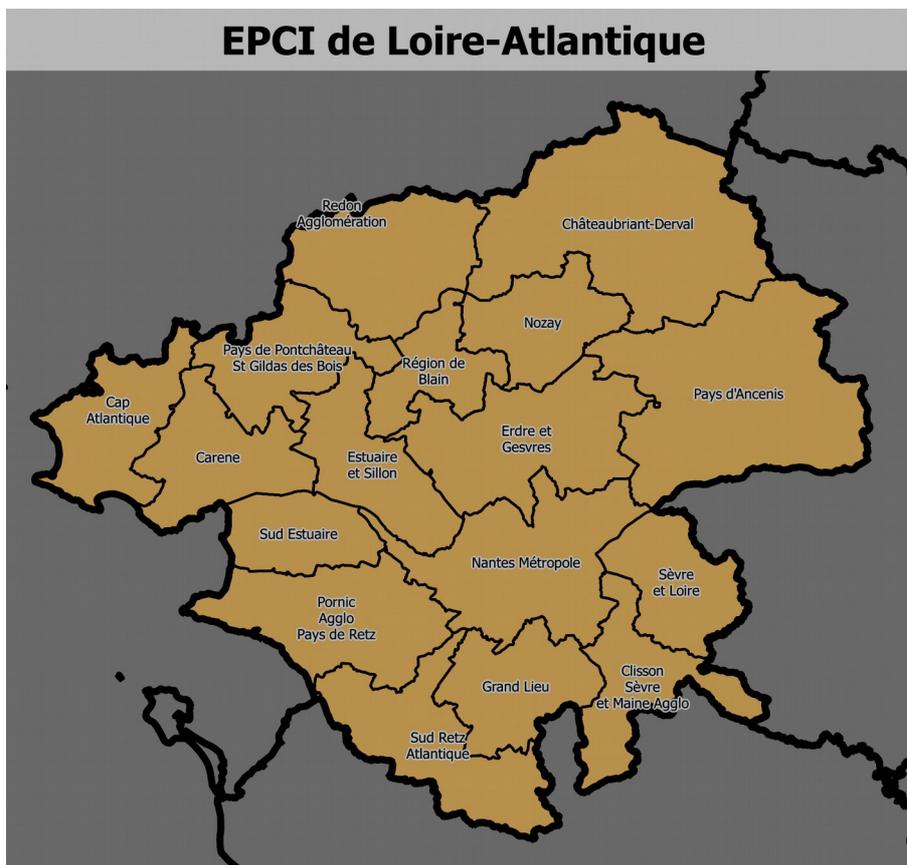
La concurrence entre les parcs apparaît donc très forte avec des loyers dans le parc privé supérieurs à 9,5 €/m² ainsi que des niveaux de prix au m² du foncier et des maisons assez élevés.

# **ANNEXES**

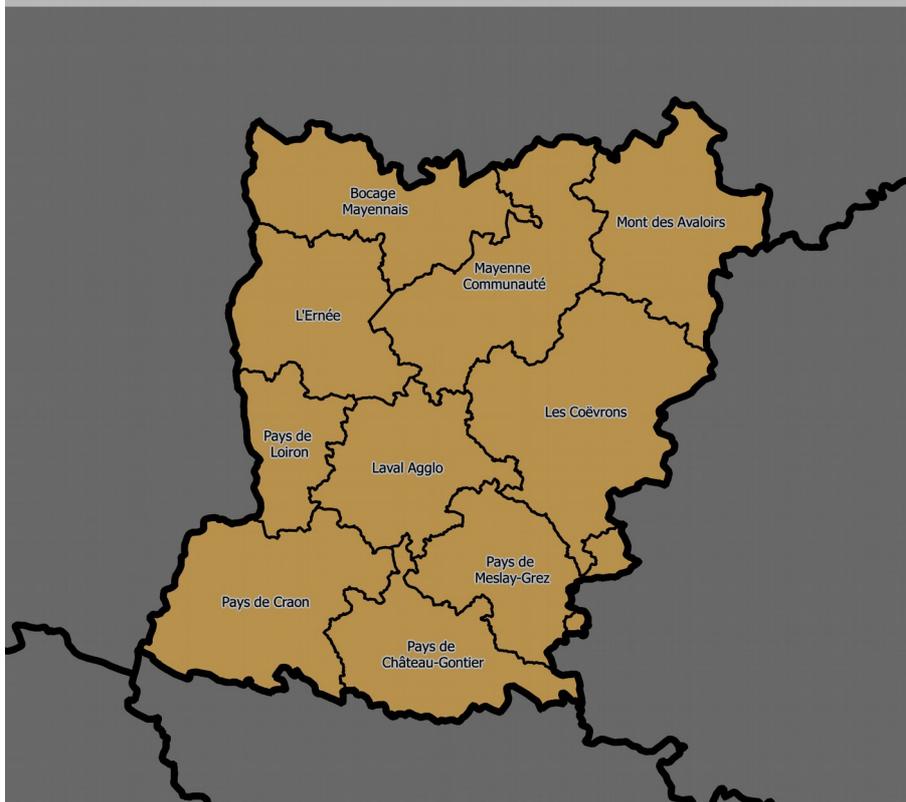
Annexe 1 : cartes départementales des EPCI de la région Pays de la Loire

Annexe 2 : indicateurs et sources utilisés

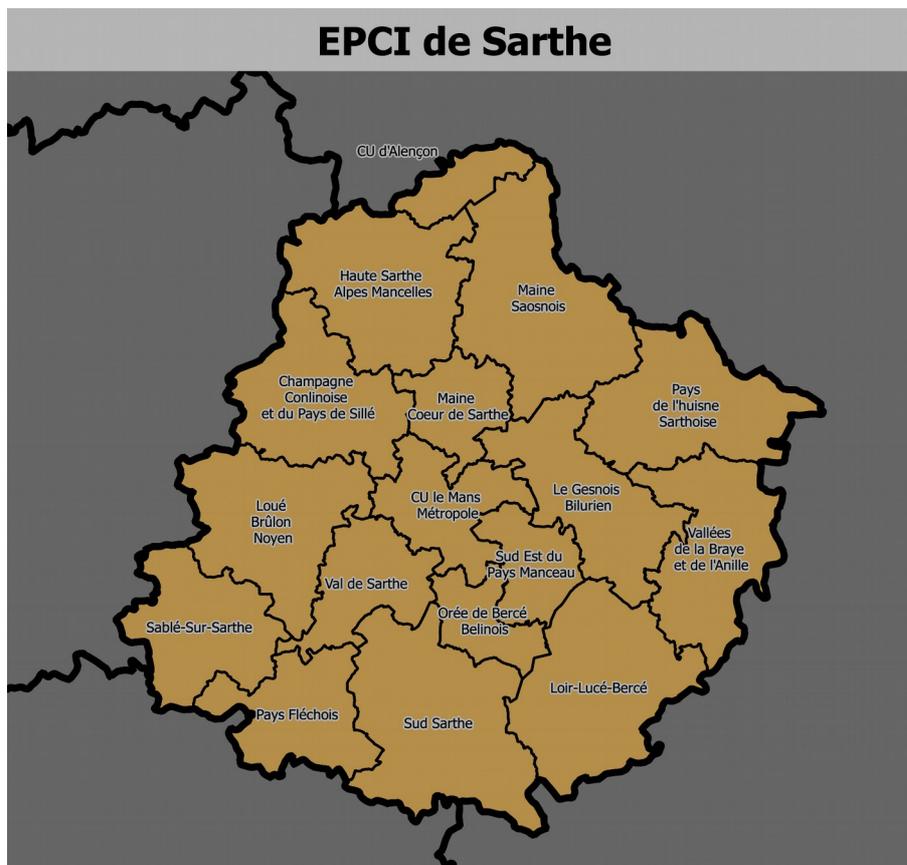
# Annexe 1 : cartes départementales des EPCI de la région Pays de la Loire



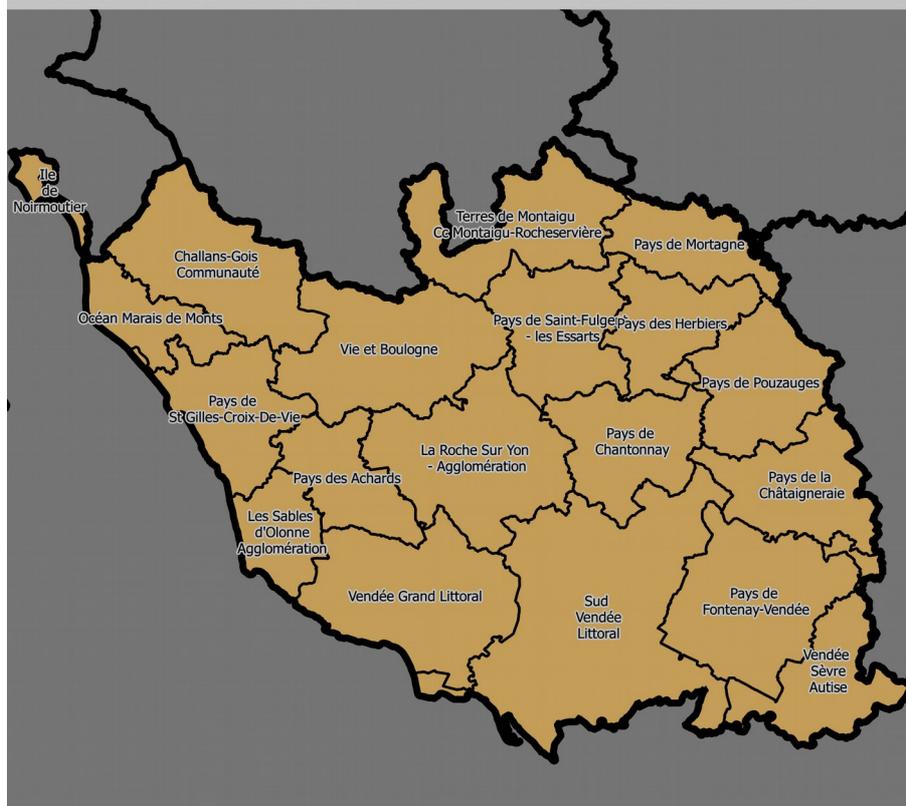
## EPCI de Mayenne



## EPCI de Sarthe



## EPCI de Vendée



## Annexe 2 : indicateurs et sources utilisés

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 locatif, si indicateur à valeur élevée pour le parc de propriétaires

Indicateur	Source	Millésime de la source
1 - Poids des ménages par rapport à l'EPCI médian	Filocom	2015
2 - Évolution du nombre de ménages entre 2007 et 2015 (en moyenne annuelle)	Filocom	2015
3 - Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 2014	<a href="#">Sit@del2</a>	2008 à 2017
4 - Ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux	Filocom	2015
5 - Poids des locataires dans les résidences principales	Filocom	2015
5bis - Poids des propriétaires dans les résidences principales	Filocom	2015
7 - Ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM	Filocom	2015
8 - Vacance dans le parc HLM construit après 2000	Filocom	2015
9 - Mobilité dans le parc HLM	RPLS	2017
10 - Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant	CREHA Ouest (INFO-CENTRE « SNE » pour la comparaison EPCI de l'ouest)	2018
11 - Loyers privés	SICLOP (Clameur 2017 pour la comparaison EPCI de l'ouest)	2017
12 - Vacance dans le parc locatif privé construit après 2000	Filocom	2015
13 - Poids des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM	Filocom	2015
14 - Prix moyen au m <sup>2</sup> des maisons neuves	EPTB	2016
15 - Prix moyen au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir	EPTB	2016
16 - Vacance dans le parc privé (ancien et récent)	Filocom	2015
17 - Poids des ménages en locatif privé aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM	Filocom	2015
18 - Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire	Filocom	2015



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

Service intermodalité,  
aménagement et logement

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

**Directrice de  
publication :**  
**Annick Bonneville**

**I S S N : 2109- 0025**

2514H18LC