

**Système d'information sur les tensions des  
marchés du logement  
en Pays de la Loire****Synthèse de l'étude 2018****Les origines de la démarche**

La DREAL des Pays de la Loire a initié en 2011 un système d'observation sur les tensions des marchés du logement. Il a pour objectif de :

- partager avec les principaux acteurs de la politique de l'habitat aux niveaux régional et local une vision des enjeux en matière de logement ;
- disposer d'un outil d'aide à la décision pour la répartition territoriale des aides de l'État en faveur du logement social.

Ce système repose sur 18 indicateurs définis au niveau des EPCI de la région, regroupés en 4 catégories :

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

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

**Les 3 cartes synthétiques en région**

Pour réaliser les cotations synthétiques, les dix indicateurs relatifs à chaque segment sont additionnés : les 5 indicateurs du tronc commun et les 5 indicateurs propres à chaque segment. La cotation s'effectue sur les points.

**5 indicateurs communs illustrant le dynamisme du contexte local**

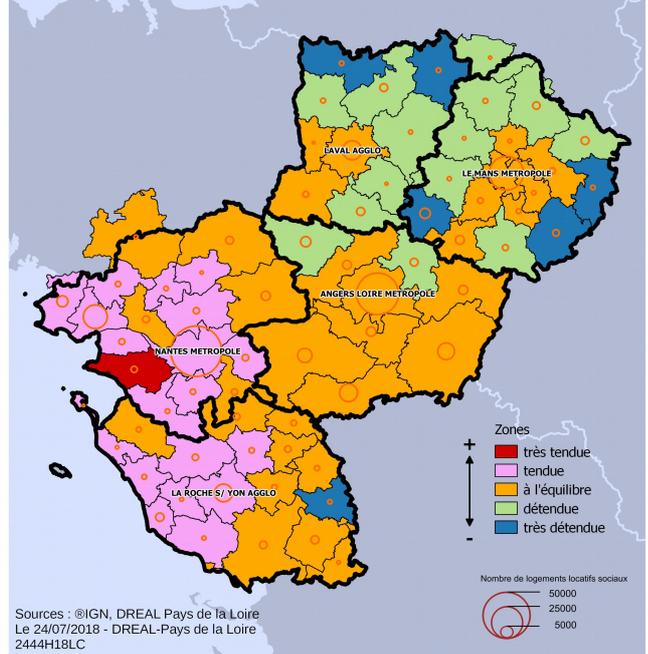
- 1. Poids des ménages** : les plus fortes tensions sont sur les EPCI-centres qui concentrent le plus grand nombre de ménages ainsi que sur le sud du département du Maine-et-Loire ;
- 2. Evolution du nombre de ménages depuis 2007** : les départements de Loire-Atlantique et de Vendée apparaissent comme les plus dynamiques en termes de croissance du nombre de ménages ;
- 3. Nombre de logements construits en moyenne annuelle depuis 2008 pour 1000 habitants en 2014** : on note une forte attractivité des EPCI littoraux vendéens. Toutefois, ces nouvelles constructions sur le littoral ne répondent pas entièrement aux besoins en logements, car elles sont majoritairement composées de résidences secondaires (les parts sont supérieures à la moyenne régionale sur ces territoires) ;
- 4. Part des ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux** : les actifs sont moins présents à l'ouest, sur les EPCI littoraux, et à l'est, sur les EPCI ruraux. Cette situation caractérise des territoires vieillissants ;
- 5. Poids des logements locatifs dans les résidences principales** : le parc locatif est plus important dans les EPCI chefs-lieux de leur département puisqu'ils constituent des pôles d'emploi et doivent, de ce fait, disposer d'un parc d'accueil pour les nouveaux arrivants.

*Le secteur locatif social : une tension plus élevée sur la Loire-Atlantique et la Vendée que sur le reste de la région...*

La tension est globalement plus élevée sur la Loire-Atlantique et la Vendée, notamment dans les EPCI littoraux et en périphérie des EPCI-centres. À l'inverse, le Maine-et-Loire, la Mayenne et la Sarthe sont à l'équilibre. Les secteurs détendus se situent majoritairement dans les EPCI ruraux.

Dans les EPCI-centres, la tension est à l'équilibre (sauf sur Nantes Métropole et La Roche sur Yon agglomération), l'offre locative sociale sur ces territoires est plus élevée qu'en périphérie ou sur le littoral.

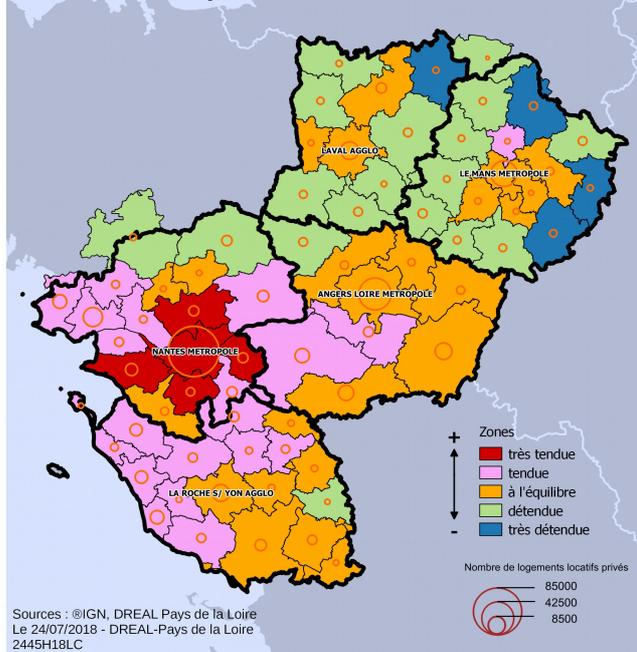
**Secteur locatif social en 2018**



- 5 indicateurs qualifiant les tensions sur le parc locatif social, et éléments d'analyse**
- Poids des ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM :** les ménages concernés sont moins présents sur les pôles centraux et en périphérie de Nantes Métropole que sur le reste du territoire ;
  - Vacance du parc HLM récent :** la vacance est globalement faible dans les EPCI de la région (la moyenne sur les EPCI étudiés est de 6,4%), seuls 16,7 % des EPCI ont une vacance qui excède 9 % ;
  - Mobilité dans le parc HLM :** la situation est toujours assez contrastée à l'échelle régionale. Par rapport à 2017, les taux restent semblables ou ont légèrement diminué sur les EPCI-centres ;
  - Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant :** la demande relative au parc existant est beaucoup plus élevée sur les territoires littoraux et au sud de Nantes Métropole que sur le reste de la région mais la tension a tendance à s'accroître sur des territoires considérés comme moins tendus ;
  - Loyers moyens du parc locatif privé :** les plus fortes tensions sont sur la Loire-Atlantique, les chefs-lieux de département et sur les territoires littoraux. Le nord et l'est de la région connaissent une tension moindre.

*Le secteur locatif privé : des tensions plus élevées sur Nantes Métropole et sa périphérie...*

**Secteur locatif privé en 2018**



Les tendances observées sur le parc locatif social se retrouvent globalement sur le parc locatif privé. En effet, les plus fortes tensions se concentrent en Loire-Atlantique et en Vendée. De plus, on observe que le sud du Maine-et-Loire possède des territoires tendus. Toutefois, le secteur locatif privé est plus tendu que celui du locatif social.

- 5 indicateurs qualifiant les tensions sur le parc locatif privé**
- Mobilité dans le parc HLM :** la situation est toujours assez contrastée à l'échelle régionale. Par rapport à 2017, les taux restent semblables ou ont légèrement diminué sur les EPCI-centres ;
  - Loyers moyens du parc locatif privé :** les plus fortes tensions sont sur la Loire-Atlantique, les chefs-lieux de département et sur les territoires littoraux. Le nord et l'est de la région connaissent une tension moindre.
  - Vacance dans le parc locatif privé construit après 2000 :** les pôles urbains apparaissent globalement moins tendus que sur le reste du territoire, où le parc locatif privé est moins important ;
  - Poids des ménages locataires aux revenus > à 100 % des plafonds HLM :** le poids des ménages à faibles ressources sur la région est plus important sur les EPCI-centres, péri-urbains et littoraux ;
  - Prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons neuves :** le prix au m<sup>2</sup> des maisons neuves est globalement plus élevé sur le sud du département de Loire-Atlantique et sur la Vendée. Les prix augmentent sur la majorité de la région.

**L'accession sociale et neuve à la propriété : les EPCI-centres, les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée, et le sud du Maine-et-Loire concentrent les plus fortes tensions...**

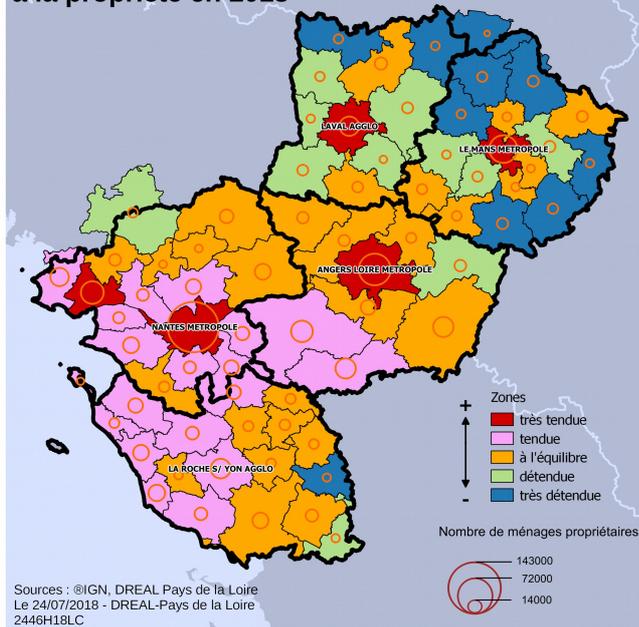
C'est le secteur qui apparaît comme le plus tendu sur les EPCI chefs-lieux de département et le littoral. Cette situation résulte globalement d'une inadéquation entre l'offre et la demande.

En effet, les coûts du foncier et des maisons neuves demeurent trop élevés pour nombre de ménages accédants à la propriété.

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

- Prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons neuves** : le prix au m<sup>2</sup> des maisons neuves est globalement plus élevé sur le sud du département de Loire-Atlantique et sur la Vendée. Les prix augmentent sur la majorité de la région.
- Prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir** : le foncier est globalement plus cher sur les EPCI-centres, en Loire-Atlantique et sur le littoral ;
- Vacance dans le parc locatif privé construit après 2000** : les pôles urbains connaissent une vacance moins importante que sur le reste du territoire où le parc locatif privé est moins important ;
- Pourcentage de ménages locataires aux revenus > à 130 % des plafonds HLM** : dans les EPCI-centres, les EPCI péri-urbains et les EPCI littoraux, les ménages aux ressources intermédiaires sont les plus importants ;
- Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire** : cette population, potentiel d'accédants à la propriété, rencontre des difficultés d'accession, notamment dans les EPCI-centres.

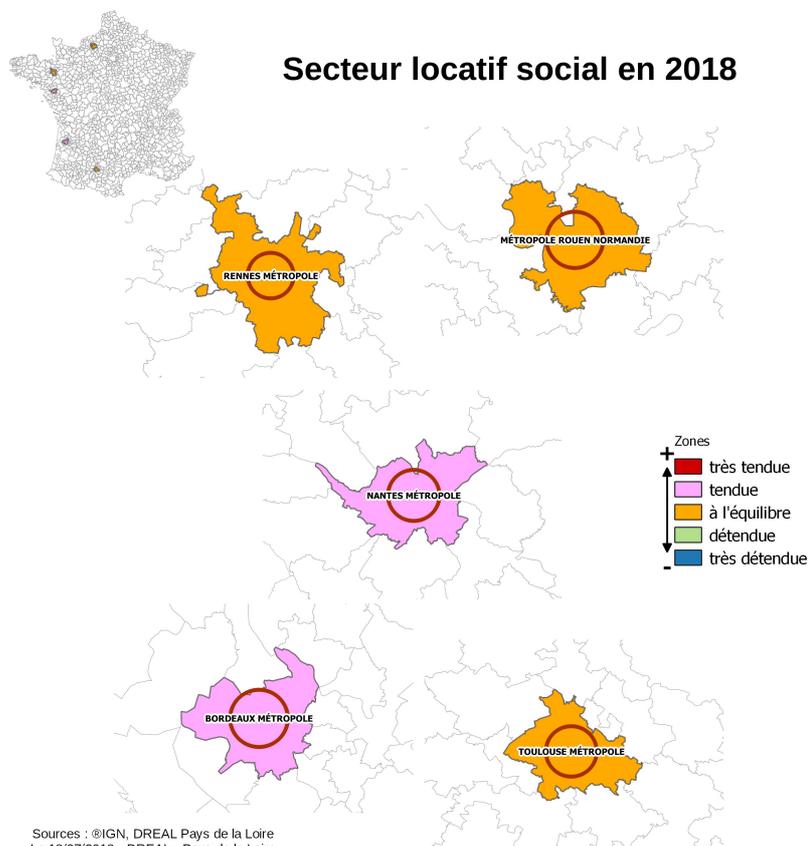
**Accession sociale et neuve à la propriété en 2018**



**Situation de Nantes Métropole par rapport à d'autres métropoles**

*Le secteur locatif social...*

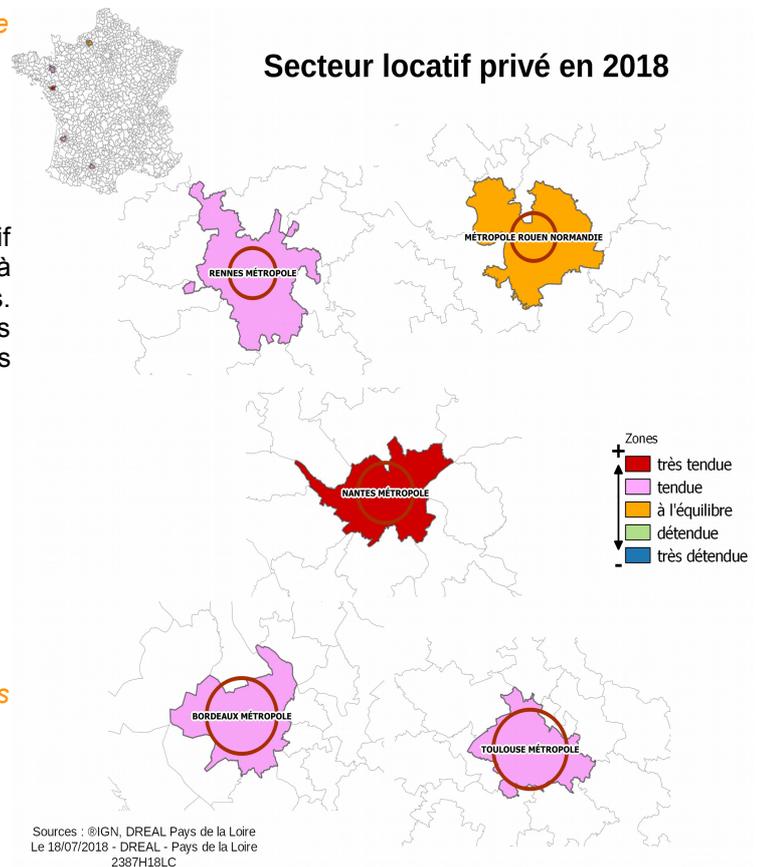
**Secteur locatif social en 2018**



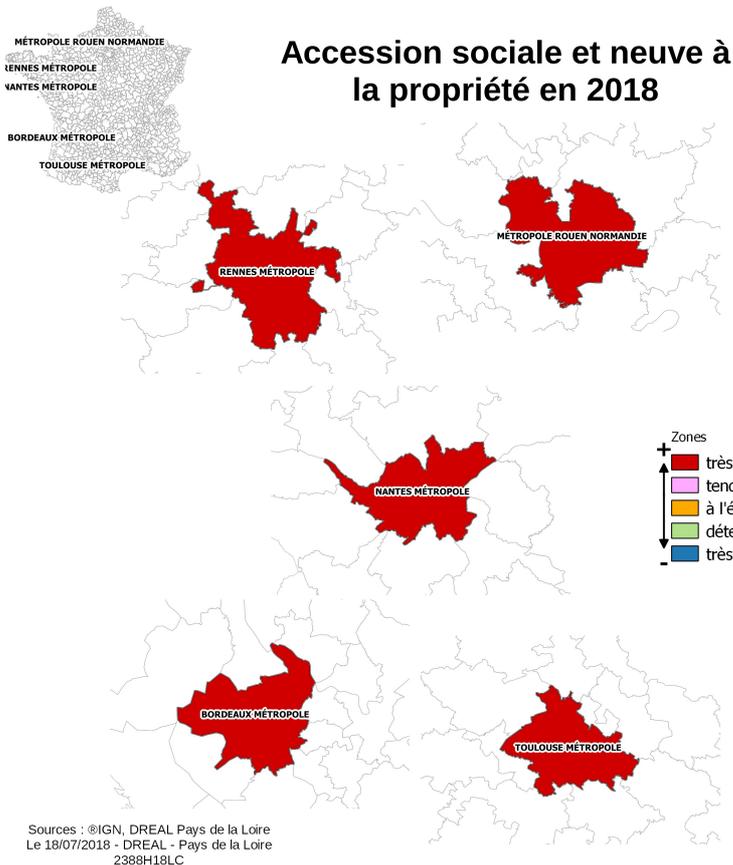
Sur le secteur du locatif social, les métropoles de Rennes, Rouen Normandie et de Toulouse sont à l'équilibre. Bordeaux Métropole et Nantes Métropole apparaissent davantage tendues. Ceci s'explique notamment par le fait que la pression locative externe y est plus élevée.

*Le secteur locatif privé : une situation plus tendue que sur le secteur locatif social...*

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 corrélérer avec des prix moyens au m<sup>2</sup> des maisons neuves et des loyers dans le parc privé élevés sur ces territoires.



*L'accession sociale et neuve à la propriété : le secteur le plus tendu*



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

## Pour consulter les études « Tensions des marchés du logement »...

Vous trouverez en ligne l'étude complète de 2018, avec des analyses détaillées des indicateurs et des profils de territoires sur le site Internet de la Dreal (<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/>).

Il est également possible d'y télécharger les précédentes versions de l'étude « Tensions des marchés du logement » via le lien ci-après :

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

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

5 rue Française Giroud  
CS 16326  
44263 NANTES Cedex 2  
Tél : 02 72 74 73 00  
Fax : 02 72 74 73 09

Directeur de publication :  
Annick Bonneville  
ISSN : 2109-0017  
2517H18LC