

DREAL

Pays de la Loire

service
intermodalité
aménagement
logement

Septembre
2014

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

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

Année 2013

ANALYSES
ET CONNAISSANCE

Collection

n° 128



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. Préambule.....	2
II. Cartographie des indicateurs et de leurs évolutions.....	3
III. Cartographie par segment de marché et évolutions.....	22
IV. Profils de territoire.....	26
Table des annexes.....	30
Annexe 1 : Cartes des EPCI de la région Pays de la Loire.....	31
Annexe 2 : Synthèse des évolutions, en termes de valeurs, par indicateur.....	34
Annexe 3 : Indicateurs et sources utilisés.....	35
Annexe 4 : EPCI auxquels ont été appliqués le loyer moyen au m ² départemental.....	38

I. Préambule

La présente étude est l'actualisation 2013 du système d'information sur les tensions des marchés du logement. La méthodologie de ce système est disponible sur le site internet de la DREAL : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/systeme-d-information-sur-les-r1071.html>.

Pour rappel, le système repose sur 18 indicateurs de tension classés selon quatre catégories :

Le tronc commun, représentant le dynamisme du territoire

1. Écart entre le nombre de ménages de l'EPCI et la médiane des EPCI régionaux
2. Evolution du nombre de ménages entre 1999 – 2013
3. nombre de logements construits en moyenne annuelle entre 2003 et 2012 pour 1 000 habitants en 1999
4. Part des ménages fiscaux en âge d'être actifs
5. Poids des locataires dans les résidences principales

Le parc locatif social

1. Poids des ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM
2. Vacance du parc HLM construit après 1989
3. Mobilité HLM
4. Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant
5. Loyers moyens au m² du parc locatif privé

Le parc locatif privé

1. Vacance du parc privé construit après 1989
2. Poids des ménages locataires aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM
3. Loyers moyens au m² du parc locatif privé
4. Mobilité HLM
5. Prix moyen des maisons neuves ¹

Le parc des propriétaires

1. Prix moyen des terrains à bâtir
2. Prix moyen des maisons neuves
3. Vacance dans le parc privé
4. Poids des ménages locataires aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM
5. Part des ménages de 40-59 ans locataires

L'étude 2013 connaît quelques changements par rapport à la version 2012. En effet, la source pour le prix des maisons a été modifiée, il s'agit désormais de l'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB) qui concerne uniquement les logements neufs. Ce changement a pour conséquence l'absence d'analyse en termes d'évolution sur cet indicateur et sur la cotation synthétique en matière d'accession à la propriété. À l'inverse, cette analyse a pu être conduite sur les indicateurs relatifs aux revenus des ménages en raison de l'antériorité avec TML 2012.

De plus, s'agissant de l'indicateur relatif au loyer moyen au m² dans le parc locatif privé, les EPCI pour lesquels le nombre de données était insuffisant se sont vus appliquer le loyer moyen au m² départemental (Cf. annexe 4).

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

¹ La source pour cet indicateur évolue pour l'année 2013, la source EPTB (enquête sur le prix des terrains à bâtir) apparaissant plus fiable statistiquement que la base PERVAL.

II. Cartographie des indicateurs et de leurs évolutions

Les 18 indicateurs sont cartographiés selon le même principe que la première étude², les données d'origine étant actualisées selon un millésime propre à chaque source.

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 2012 – 2013 en valeurs de l'indicateur ;
- l'évolution 2012 – 2013 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. En effet, 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).

Aucune évolution n'est calculée pour les 8 EPCI ayant changé de périmètre entre 2012 et 2013 :

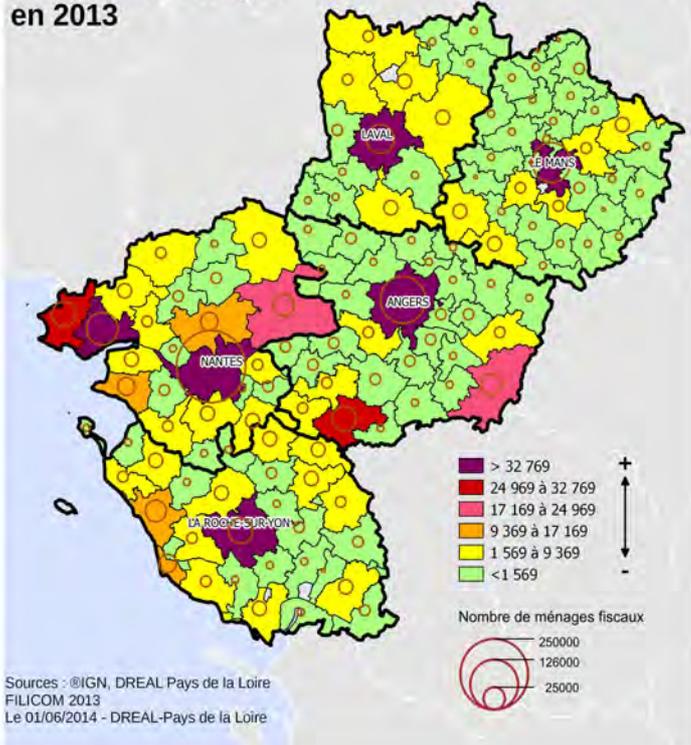
- les Communautés de Communes de Bais, de Erve et Charnie, du Pays de Montsur et du Pays d'Evron sont devenues la Communauté de Communes des Coëvrons ;
- la Communauté de Communes de l'Antonnière a disparu ;
- la Communauté de Communes des portes du Maine a perdu une commune ;
- la Communauté de Communes du Maine a accueilli une nouvelle commune ;
- la Communauté Urbaine du Mans a accueilli 3 nouvelles communes.
- la Communauté de Communes du Pays Marollais a accueilli une nouvelle commune ;
- la Communauté de Communes de Montaigu a accueilli 2 nouvelles communes ;
- la Communauté de Communes du Pays né de la Mer a accueilli 3 nouvelles communes.

Par conséquent, **les analyses en termes d'évolution, quelle soit en valeur ou en cotation, ne porteront que sur 122 EPCI.**

² Cf la méthodologie du système d'information sur les tensions des marchés du logement

Poids des ménages par rapport à l'EPCI médian

Poids des ménages en 2013

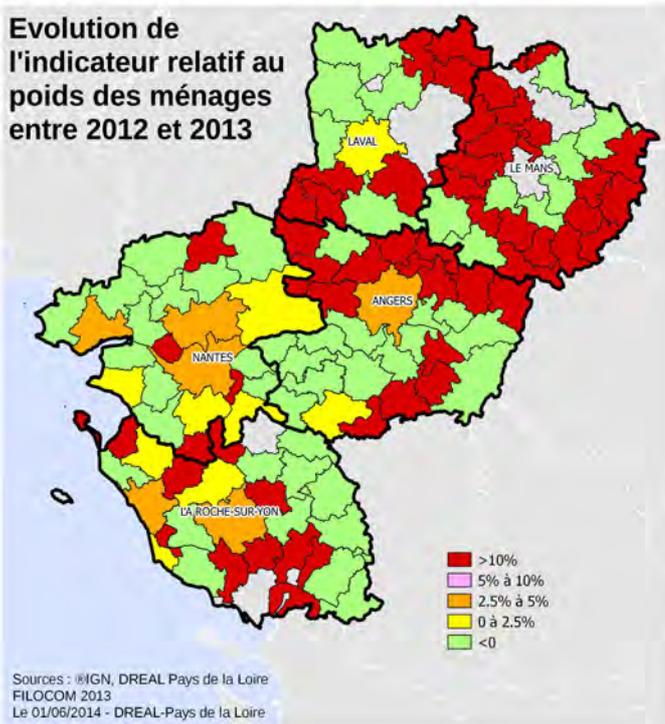


La notion de « poids des ménages » est à différencier du poids de la population, la première étant plus cohérente pour une projection en termes de logements, même si la transposition n'est pas systématique, et doit prendre en compte d'autres éléments.

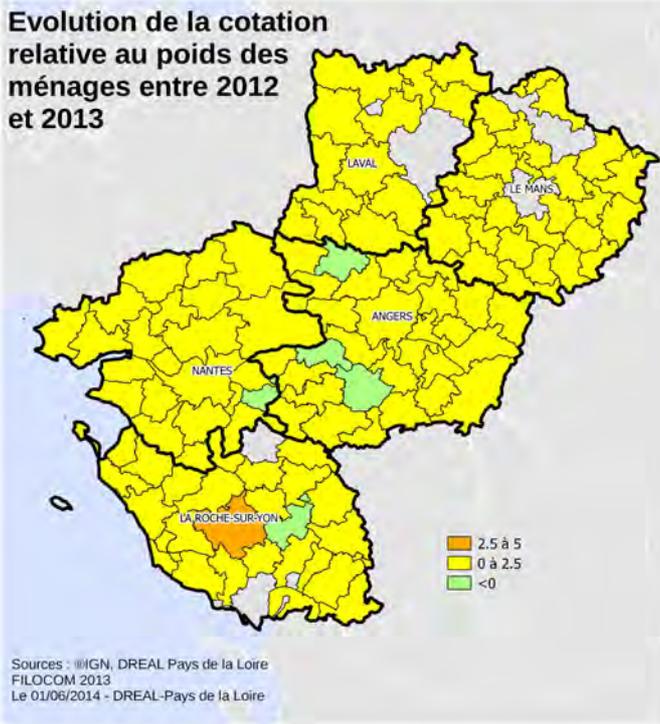
Cet indicateur permet ainsi de dégager l'impact de phénomènes démographiques et sociétaux sur les besoins en logements (phénomènes de décohabitation, de vieillissement de la population, etc.).

La tension est plus élevée sur les EPCI-centres et certains EPCI littoraux, car ils concentrent le plus de ménages. Le poids des ménages est le plus souvent corrélé avec l'emploi, les EPCI les plus tendus (écart > 24 969) ayant généralement un indicateur d'indépendance pour l'emploi³ supérieur à 1.

Evolution de l'indicateur relatif au poids des ménages entre 2012 et 2013



Evolution de la cotation relative au poids des ménages entre 2012 et 2013



Sur les 122 EPCI observés, 50 EPCI connaissent une évolution négative en termes d'indicateurs, 56 EPCI ont un indicateur qui connaît une croissance supérieure à 10 %. Ces constats sont à nuancer, car seulement 5 d'entre eux changent de cotation. Seule l'agglomération de La Roche-sur-Yon a une évolution positive au niveau de l'indicateur et de la cotation.

³ 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.

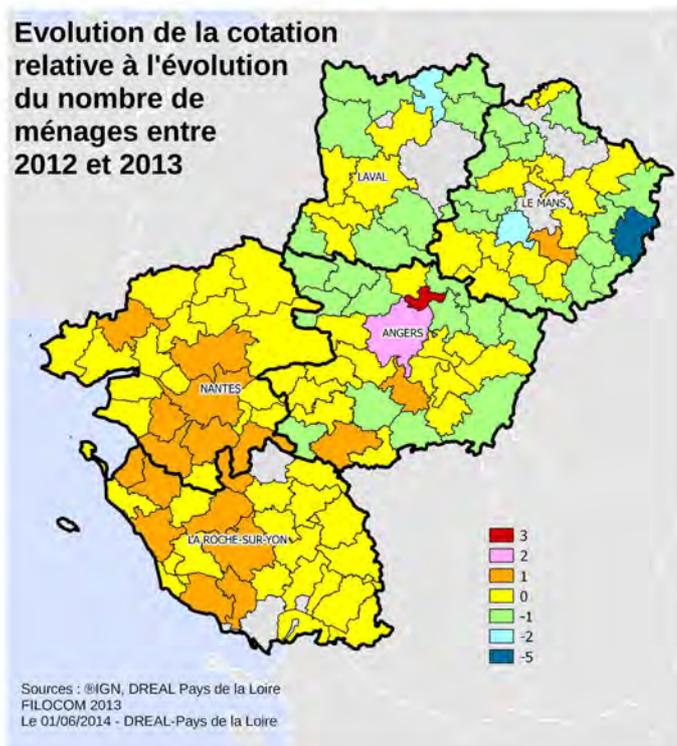
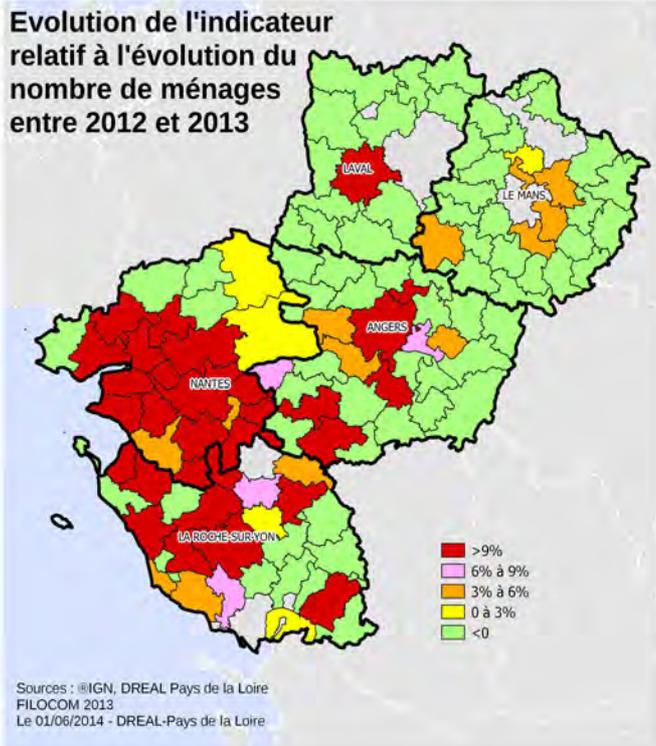
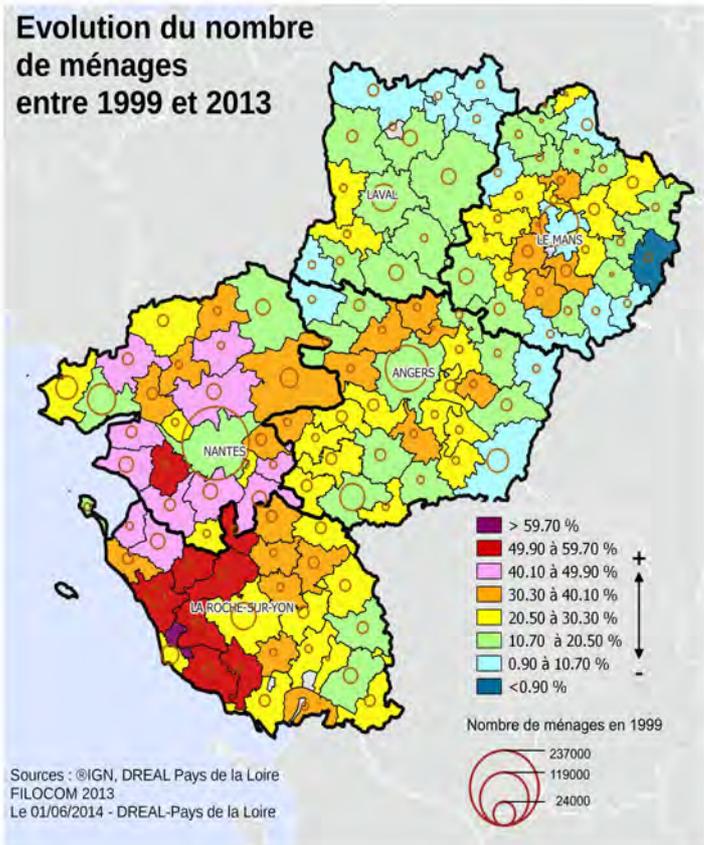
Evolution du nombre de ménages entre 1999 et 2013

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 précédent.

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

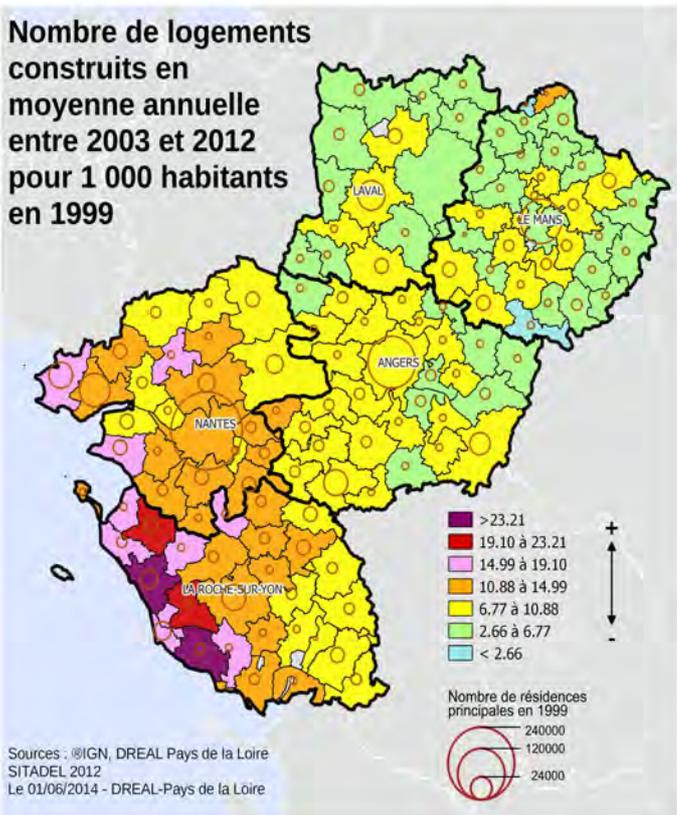
2013 confirme les phénomènes observés en 2010. Les EPCI les plus tendus restent ceux situés sur le littoral et en zone péri-urbaine. Bien qu'ayant des évolutions comparables, leurs tensions ont des origines différentes. Le littoral attire plutôt des ménages âgés logés en résidences secondaires, alors que le péri-urbain capte/séduit davantage les jeunes ménages ayant besoin d'une résidence principale. En effet, le foncier y est moins cher que dans les EPCI des chefs-lieux de département.

À noter une augmentation ou un maintien du nombre de ménages entre 1999-2013 sur tous les EPCI chefs-lieux de département par rapport à 1999-2010.



Sur 50 EPCI, le dynamisme démographique est négatif par rapport à la période 1999-2013 en termes de valeur et de cotation. Ils sont principalement situés en Maine-et-Loire, Mayenne et Sarthe.

À l'inverse, les EPCI de Loire-Atlantique et de Vendée ainsi que les EPCI-centres connaissent, pour la plupart, une forte croissance de nombre de ménages.



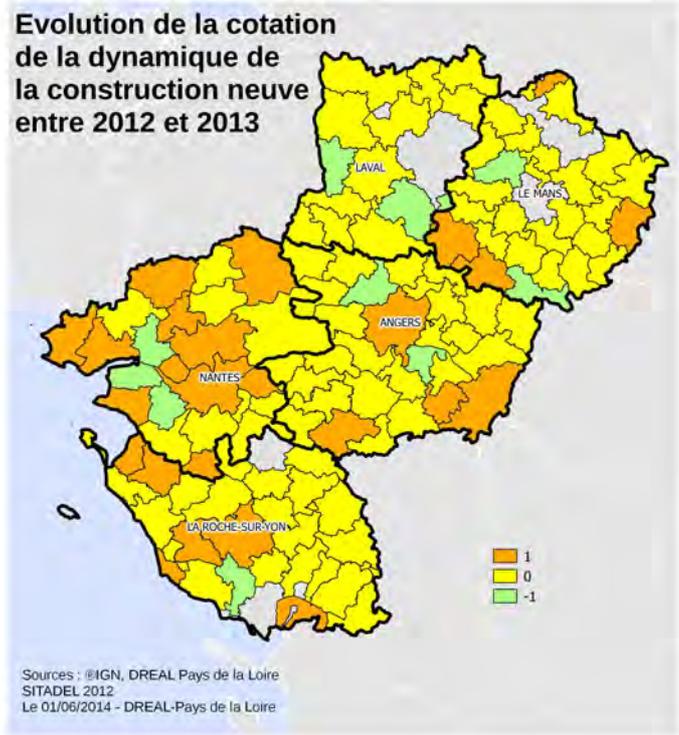
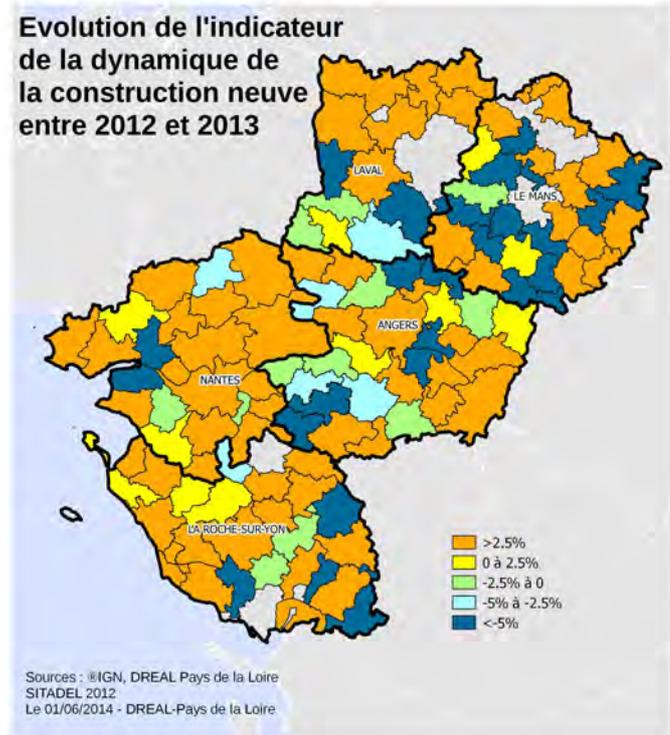
Nombre de logements construits en moyenne annuelle pour 1 000 habitants

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

Entre 2003 et 2012, on observe une forte attractivité des EPCI de Loire-Atlantique et de Vendée, essentiellement ceux situés sur le littoral et le rétro-littoral ainsi qu'en péri-urbain. C'est en Vendée que la tension est la plus forte sur la CC du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et la CC du Talmondais, avec respectivement 24 et 29 logements construits en moyenne annuelle pour 1 000 habitants. Toutefois, ces nouvelles constructions littorales sont pour partie des résidences secondaires, au détriment des résidences principales.

La tension sur le péri-urbain résulte quant à elle de la construction de résidences principales à destination des jeunes ménages.

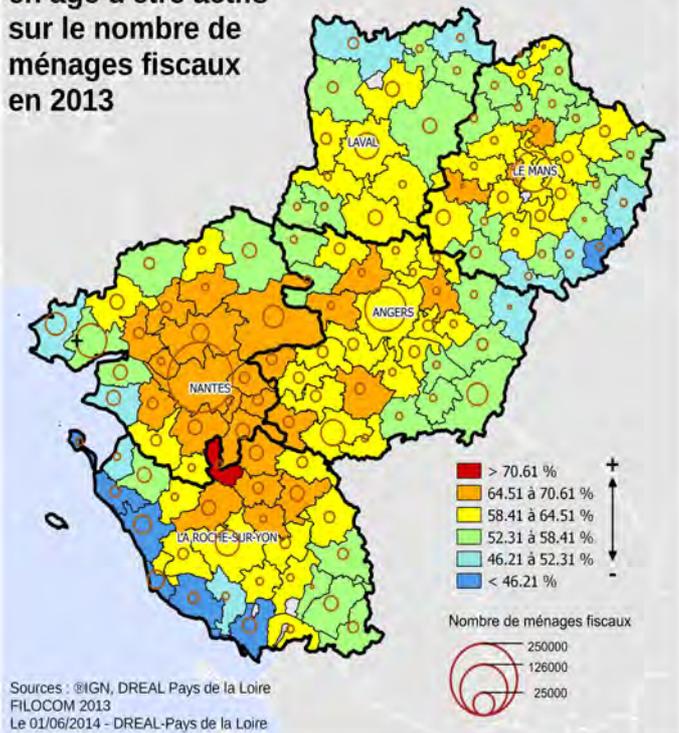
Ces tendances sont en cohérence avec l'évolution du nombre de ménages (indicateur précédent).



La dynamique de construction s'est accélérée sur 78 EPCI globalement répartis sur l'ensemble de région. Sur ces 78 EPCI, 25 EPCI ont changé de cotation, ce qui met en exergue un plus fort dynamisme sur ces territoires.

97 EPCI connaissent une évolution atone de la construction qui se traduit pour 10 d'entre eux par une diminution de leur cotation. Ils sont présents dans tous les départements.

Poids des ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux en 2013



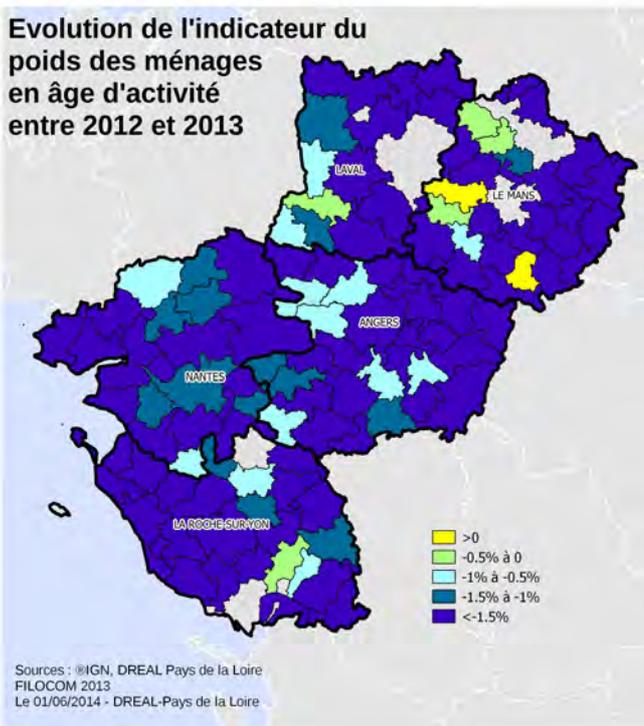
Ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux

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.

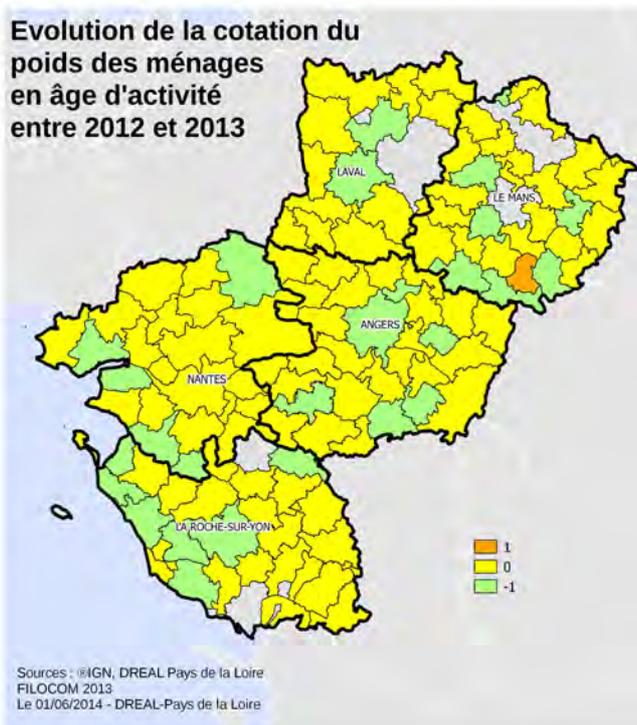
Ce sont les EPCI littoraux et ruraux qui connaissent les plus faibles parts de ménages en âge d'être actif. Le plus bas niveau observé est de 41 % sur la CC des Olonnes.

À l'inverse, les EPCI chef-lieux de département et péri-urbains – dotés d'un grand nombre de résidences principales – concentrent la plupart des ménages en âge d'être actifs. L'EPCI le plus dynamique est la CC du canton de Rocheservière avec près de 71 % des ménages en âge de travailler.

Evolution de l'indicateur du poids des ménages en âge d'activité entre 2012 et 2013



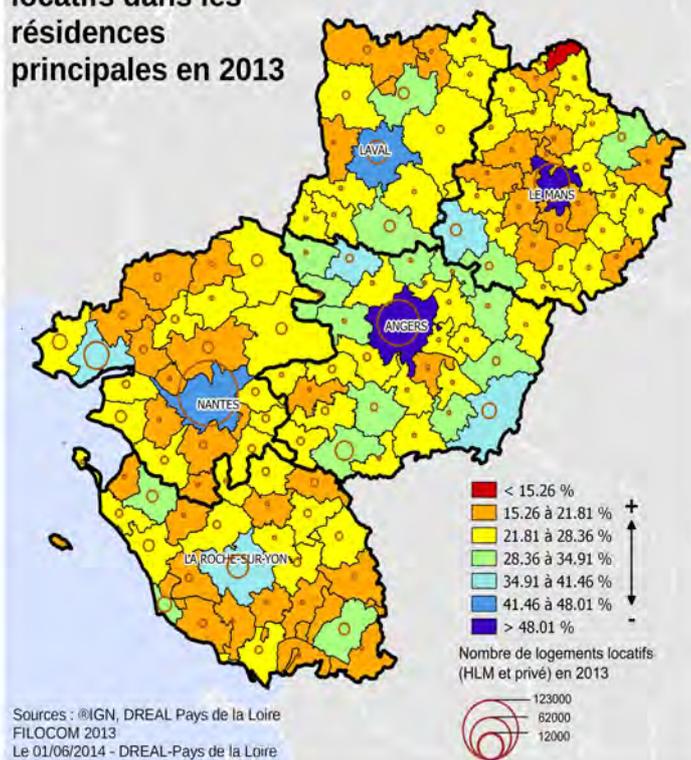
Evolution de la cotation du poids des ménages en âge d'activité entre 2012 et 2013



Au niveau régional, la population est de plus en plus vieillissante, plus de 98 % des EPCI voient leur part des ménages en âge d'être actifs diminuer entre 2010 et 2013. Cette évolution conduit à une baisse de cotation pour 27 d'entre eux.

2 EPCI (CC des Pays de Loué et Aune et Loir) en Sarthe connaissent une augmentation de leur population potentiellement active mais seule la CC Aune et Loir change de cotation.

Poids des logements locatifs dans les résidences principales en 2013



Poids des logements locatifs dans les résidences principales

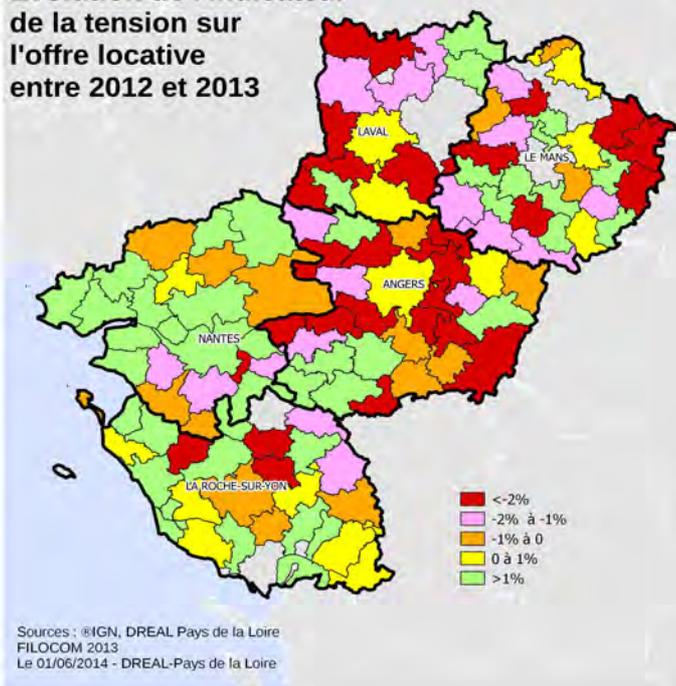
Cet indicateur porte sur le stock des logements locatifs des parcs privé et public utilisés comme résidences principales.

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.

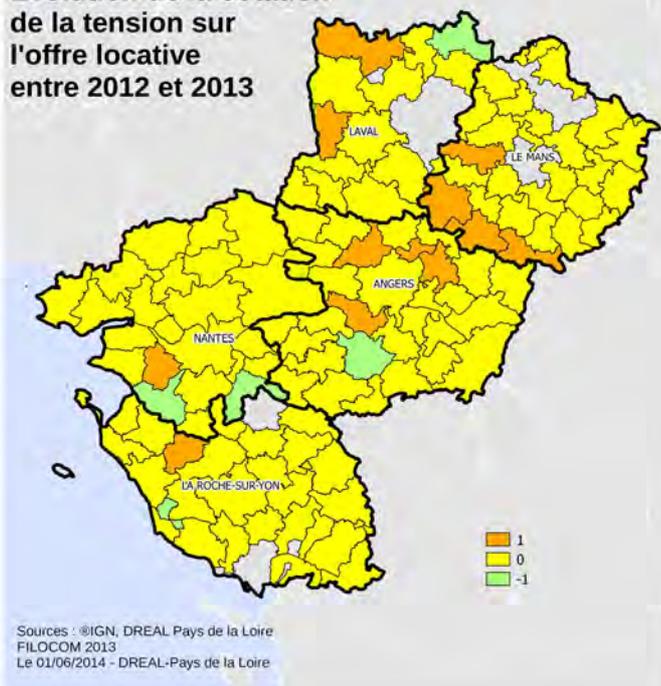
D'une manière générale, ce sont les pôles urbains qui disposent des parcs locatifs les plus importants et qui sont donc les moins tendus. La taille du parc locatif est souvent corrélée avec le poids de l'emploi. En effet, les EPCI, dont le poids du parc locatif au sein des résidences principales est supérieur à 41,46 % ont des tous des taux d'indicateurs pour l'emploi⁴ supérieur à 1.

On observe les plus faibles taux en zone rurale, territoire privilégié de la propriété.

Evolution de l'indicateur de la tension sur l'offre locative entre 2012 et 2013



Evolution de la cotation de la tension sur l'offre locative entre 2012 et 2013

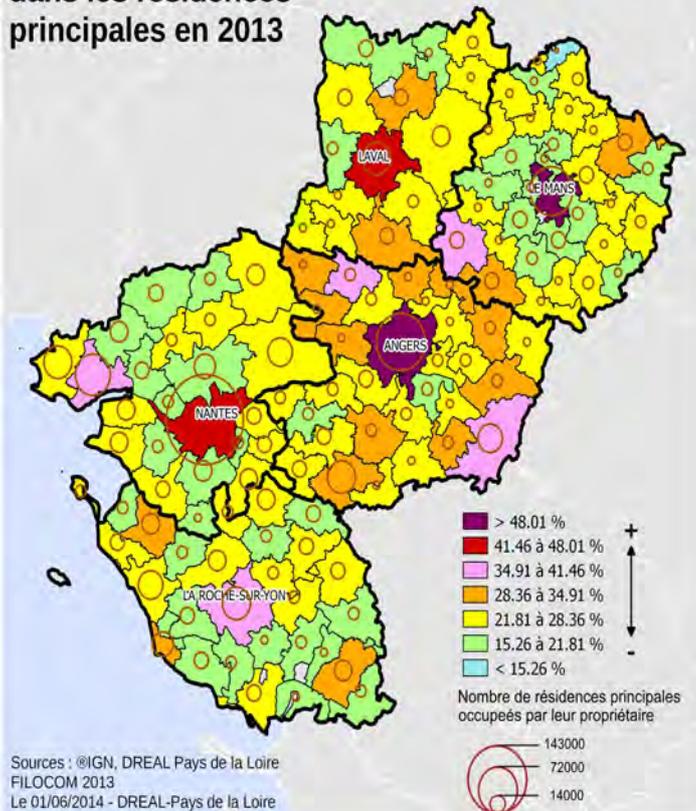


En termes de valeurs, près de la moitié des EPCI connaissent une baisse du parc locatif au sein des résidences principales, ils sont principalement situés dans le Maine-et-Loire, la Mayenne et la Sarthe. Il apparaît que ce sont davantage les EPCI ruraux et en périphérie des EPCI-centres qui voient leur parc locatif diminuer. Ces diminutions sont atténuées par les évolutions en matière de cotations, en effet seuls 5 EPCI sont en baisse. Par conséquent, plus de 96 % des EPCI sont stables ou augmentent de cotation.

⁴ 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.

Poids des propriétaires dans les résidences principales

Poids des propriétaires dans les résidences principales en 2013



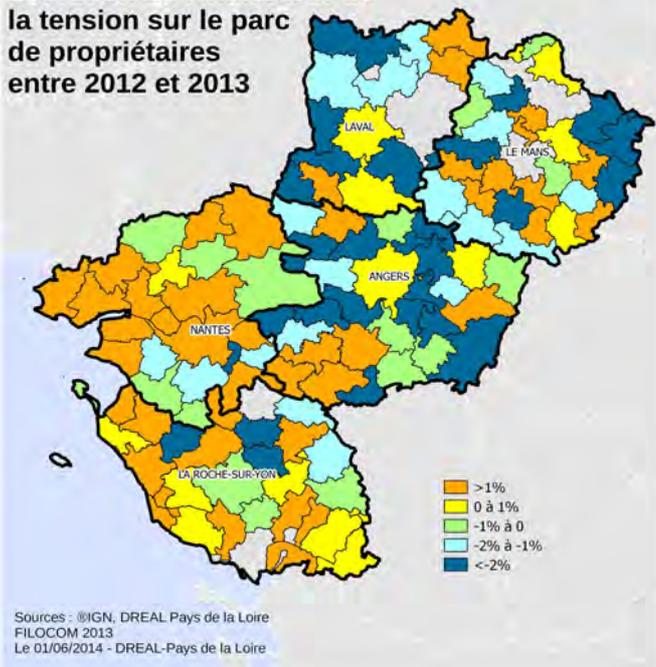
Cet indicateur est la vision en négatif du précédent et porte sur l'analyse de l'accession neuve à la propriété. Plus le poids des locataires est important, plus le poids de la propriété est élevé. Les principaux facteurs qui induisent une tension sont l'offre réduite en termes de foncier à bâtir et/ou le coût élevé de celle-ci ainsi que les prix de vente élevés.

Au regard de ces éléments, les secteurs géographiques les plus tendus se trouvent au niveau des EPCI-centres (Laval Agglomération, Le Mans Métropole, Angers Loire Métropole, Nantes Métropole et La Roche-sur-Yon Agglomération).

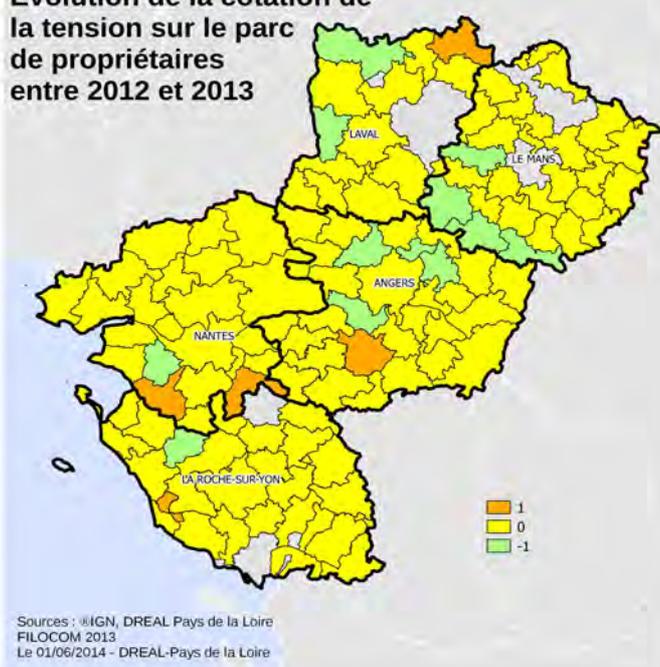
Pour les autres EPCI de la région, la tension est globalement plus faible. 102 EPCI se trouvent dans la tranche 15,26 % - 28,36 % de locataires dans les résidences principales contre 100 en 2012⁵, ce constat conforte le poids de la propriété dans la région. S'agissant le plus souvent de logements individuels, on peut s'interroger sur l'efficacité de la politique menée en matière de lutte contre l'étalement urbain.

Cette situation met en lumière d'une part, que le foncier et les coûts de construction demeurent trop élevés dans les EPCI-centres, et d'autre part, que le modèle de la maison avec jardin est prégnant dans la région.

Evolution de l'indicateur de la tension sur le parc de propriétaires entre 2012 et 2013



Evolution de la cotation de la tension sur le parc de propriétaires entre 2012 et 2013

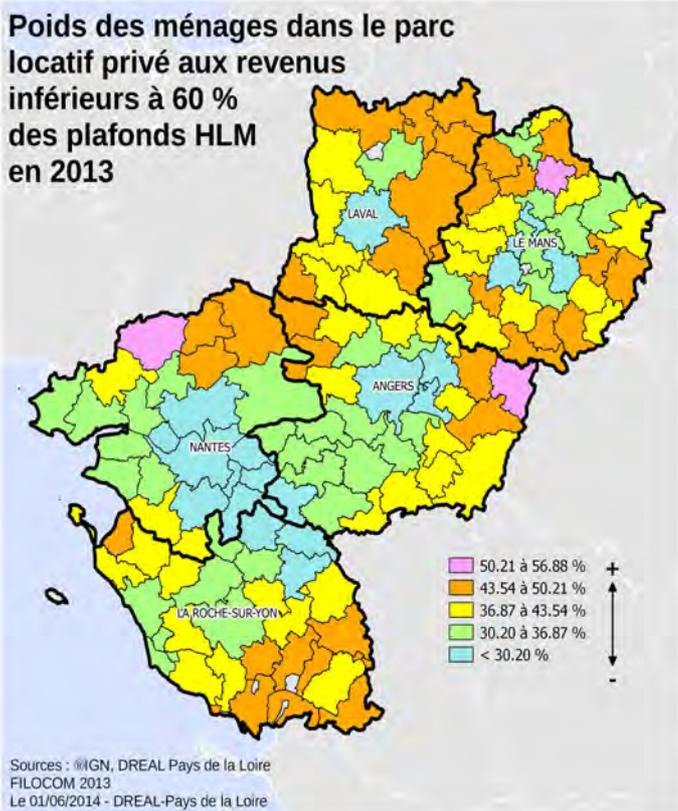


Si on observe la carte d'évolution en valeurs, la situation est relativement équilibrée, puisque 61 EPCI ont une évolution à la hausse et 58 à la baisse. 2 EPCI sont stables.

Cette évolution est nuancée par l'évolution en termes de cotation puisque seulement 11 EPCI changent de cotation. Par conséquent, on observe une relative stabilité sur cet indicateur qui confirme que la propriété est le modèle dominant.

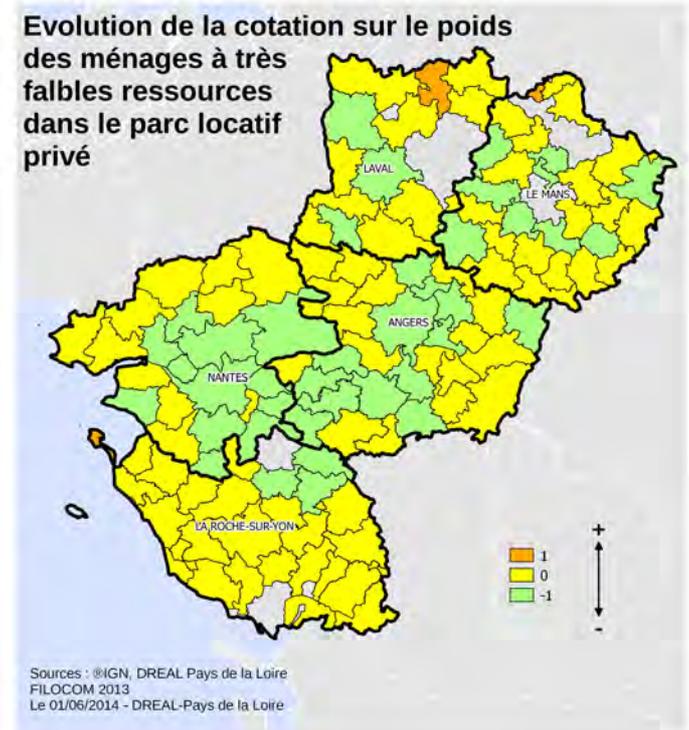
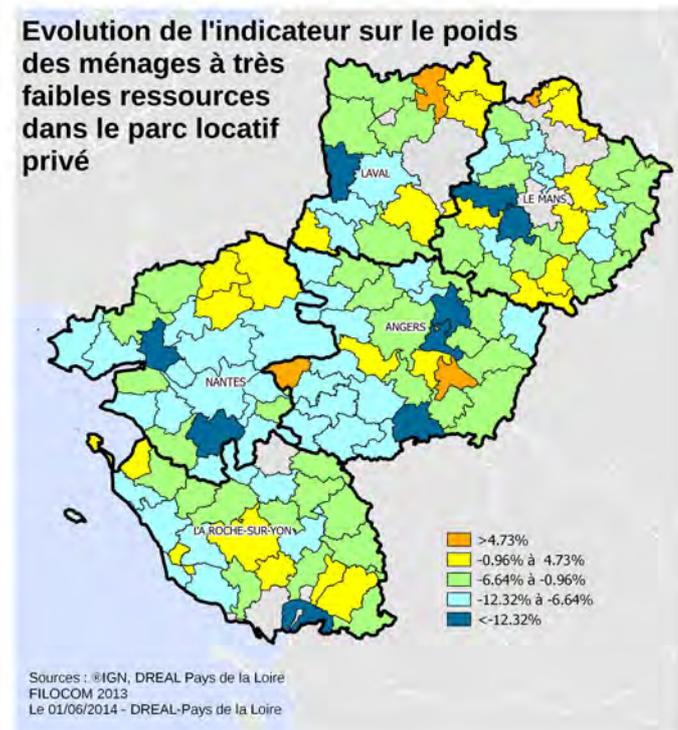
5 Source : filocom 2010

Ménages dans le secteur locatif privé à très faibles ressources



Cet indicateur reflète la situation des occupants des logements du parc locatif 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.

On observe que le poids des ménages à très faibles ressources dans le parc locatif privé tend à diminuer. En effet, en 2012⁶, 1 EPCI dépassait les 56,88 % de ménages aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM, alors qu'en 2013 il n'y en a aucun. De plus, 9 EPCI était en dessous de 30,2 % de ménages à très faibles ressources en 2012 alors qu'en 2013, on en recense 20. La situation s'est principalement améliorée dans et/ou autour des EPCI-centres, territoires où les parcs locatifs privés sont les plus importants.



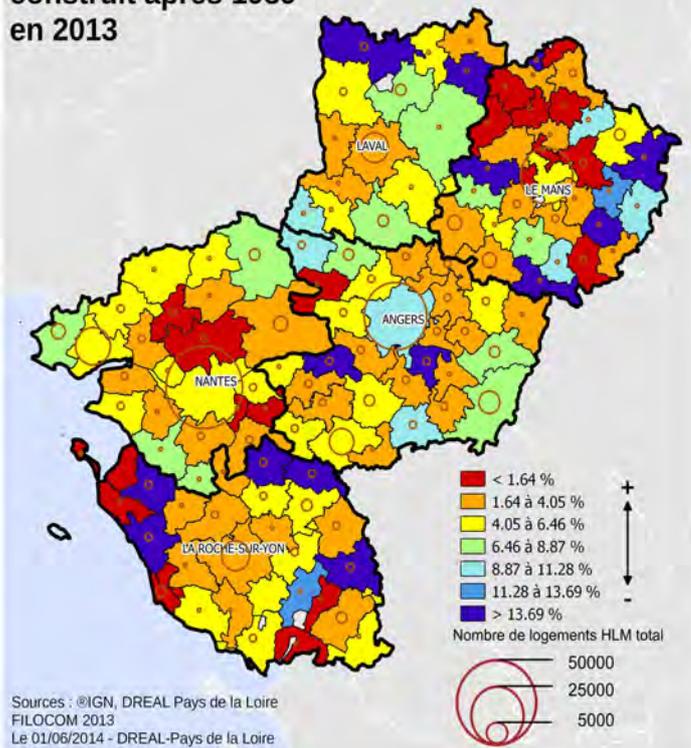
En termes de valeurs, 100 EPCI connaissent une diminution du nombre de ménages à très faibles ressources dans le parc locatif privé, seuls 22 connaissent une augmentation. Les plus fortes augmentations touchent des EPCI ruraux du Maine-et-Loire, de la Sarthe et de la Mayenne.

En termes de cotations, la situation est davantage homogène et traduit une détente sur cet indicateur. En effet, il n'y a que 3 EPCI qui voient leur cotation augmenter.

6 Source : filocom 2010

Vacance dans le parc HLM récent

Vacance dans le parc HLM construit après 1989 en 2013



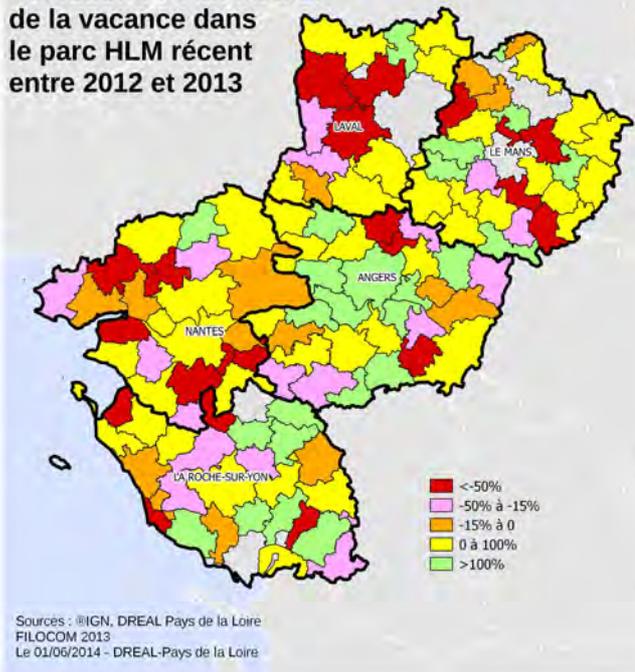
Cet indicateur porte sur les logements vacants dans le parc HLM récent. Il permet de mesurer l'adéquation du parc aux besoins des ménages.

65 EPCI ont une vacance inférieure à 4,05 %, soit près de la moitié des EPCI de la région ont une vacance sur le parc public récent très faible à faible.

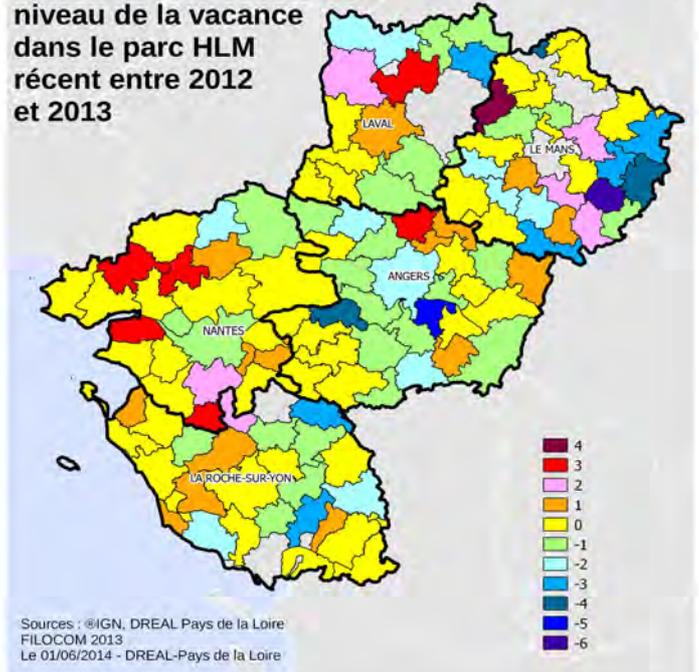
Seuls 23 EPCI ont une vacance qui excède 8,87 %, ce qui confirme qu'au niveau régional, le parc public récent est relativement tendu.

On observe à l'échelle départementale que les situations sont contrastées. Il en est de même pour les EPCI chef-lieux de département puisque la vacance oscille entre 2,7 % sur Laval Agglomération et 11,2 % sur Angers Loire Métropole. Cette situation est à nuancer par le fait que plus le parc est important, plus la vacance est potentiellement élevée. A contrario, plus le poids du parc est faible, plus la vacance frictionnelle impacte.

Evolution de l'indicateur de la vacance dans le parc HLM récent entre 2012 et 2013



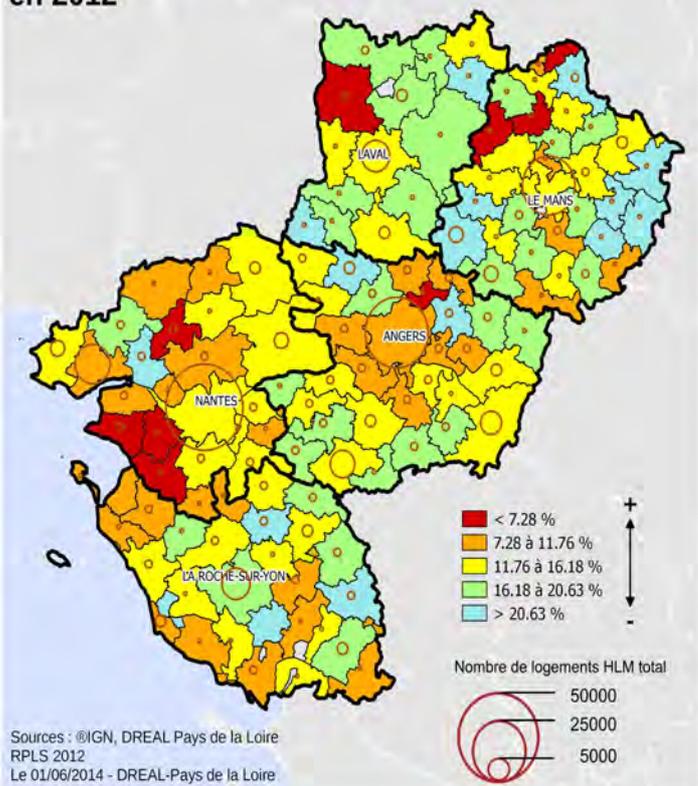
Evolution de la cotation du niveau de la vacance dans le parc HLM récent entre 2012 et 2013



En termes de valeurs, 49 EPCI ont une vacance qui diminue entre 2012 et 2013 contre 68 qui voient leur vacance augmenter, signe de détente du marché. Certaines de ces augmentations doivent être nuancées puisque certains EPCI n'avaient aucune vacance à n-1.

Cette situation est relativisée par l'évolution en termes de cotations puisque seulement 28 EPCI ont une augmentation de leur cotation, qui traduit un accroissement de la tension. Cette augmentation est à relativiser sur les EPCI avec un parc locatif social réduit. Ces EPCI sont principalement en périphérie des EPCI-centres. De plus, 62 EPCI, soit près de la moitié des intercommunalités étudiées, ont, une vacance stable ou qui augmente (0 à +1 point) très légèrement.

Mobilité dans le parc HLM en 2012



Mobilité dans le parc HLM

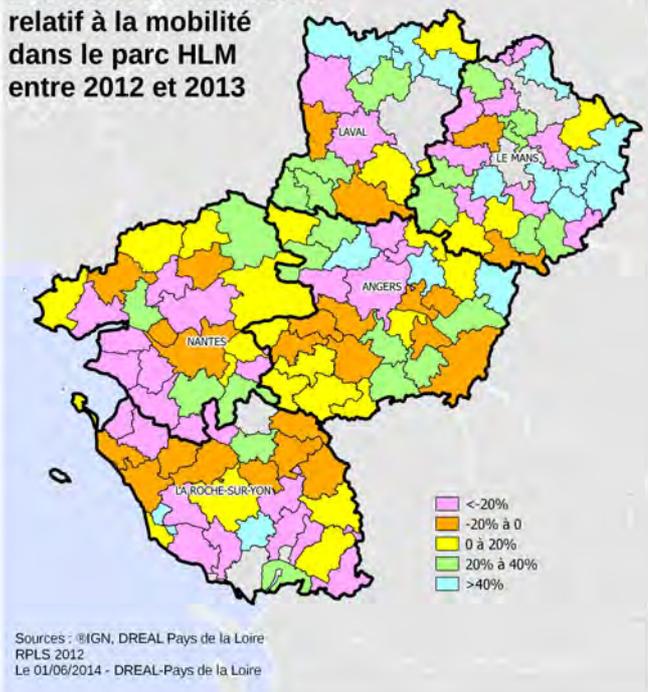
Quelques éléments d'analyse lorsque l'on constate une faible mobilité :

- 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.

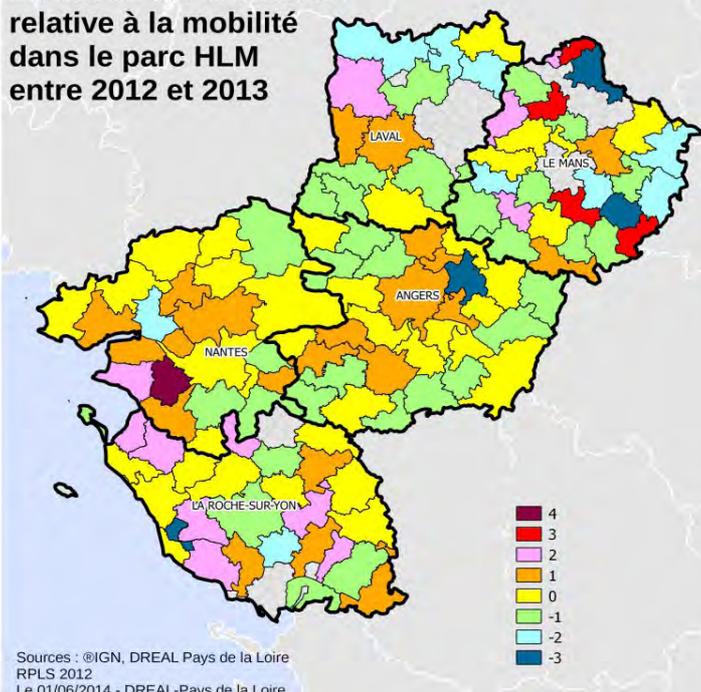
La mobilité sur le parc HLM a fortement diminué sur certains EPCI. En effet, on compte désormais 9 EPCI avec un taux de mobilité inférieur à 7,28 %, contre aucun en 2012⁷. À l'inverse, la part des EPCI avec une mobilité supérieure à 20,63 % a doublé. Ces constats mettent en évidence des disparités à l'échelle régionale et la nécessité de mener des politiques de l'habitat spécifiques à chaque territoire.

Les EPCI-centres ont des taux de mobilité entre 11,76 % et 16,18 % sauf Angers Loire Métropole où la mobilité a diminué.

Evolution de l'indicateur relatif à la mobilité dans le parc HLM entre 2012 et 2013



Evolution de la cotation relative à la mobilité dans le parc HLM entre 2012 et 2013



Sur plus de la moitié des EPCI analysés, la mobilité HLM a diminué⁸. Ce constat est légèrement relativisé par l'évolution en termes de cotations puisque 45 EPCI connaissent une baisse, soit une augmentation de leur tension.

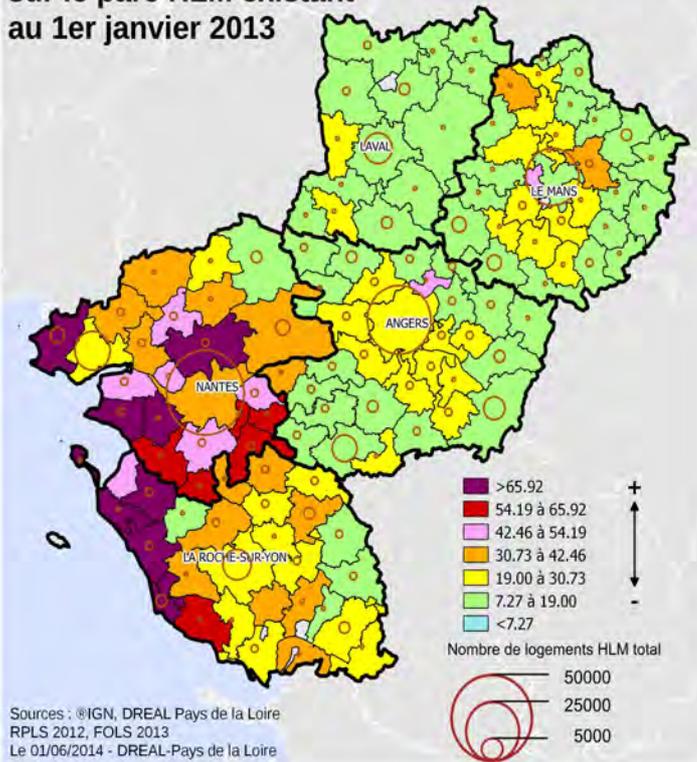
Bien que la situation soit hétérogène au niveau régional, de fortes tensions apparaissent en Vendée et en Sarthe, ce qui laisse supposer un parc soit inadapté ou insuffisant par rapport à la demande.

⁷ Source : RPLS 2011

⁸ Lorsque la mobilité diminue, la tension augmente.

Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant

Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant au 1er janvier 2013



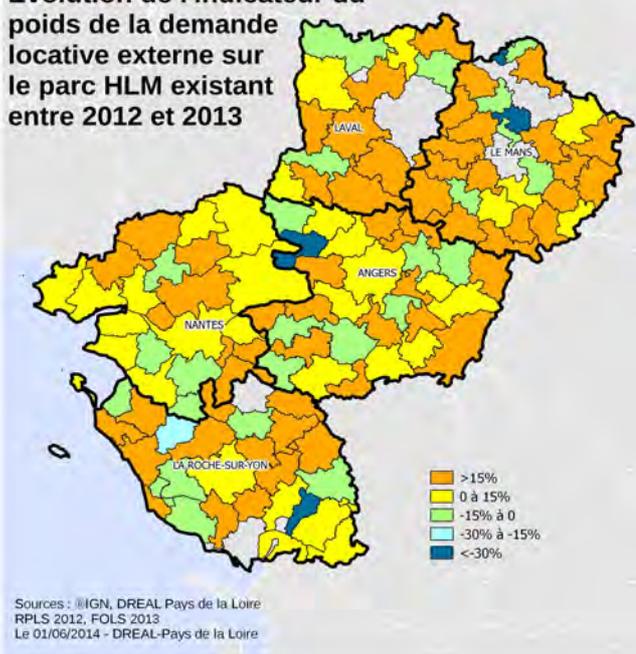
Cet indicateur permet d'évaluer le poids de la demande locative sur le parc HLM de ménages logeant dans le parc privé. Il permet d'évaluer la capacité de l'offre locative sociale à répondre à la demande externe.

Il est à mettre en corrélation avec la vacance et la mobilité sur ce même parc. En effet, lorsque la vacance et la mobilité sont faibles, il est plus difficile de répondre à la demande externe.

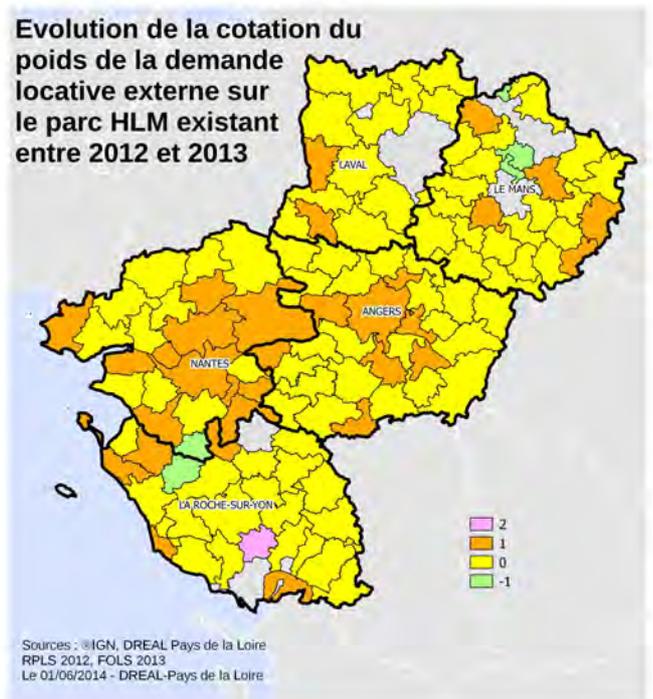
On observe que la demande est beaucoup plus élevée sur les territoires littoraux et autour de Nantes Métropole que sur le reste du territoire. 24 EPCI, contre 20 en 2012, ont une demande externe supérieure à 42,46 %. Ce constat met en évidence l'inadéquation entre l'offre et la demande de logements sociaux sur ces territoires, et donc la nécessité d'en produire davantage.

Le reste de la région est moins tendue même si on observe que la demande locative sociale augmente entre 2012 et 2013.

Evolution de l'indicateur du poids de la demande locative externe sur le parc HLM existant entre 2012 et 2013



Evolution de la cotation du poids de la demande locative externe sur le parc HLM existant entre 2012 et 2013

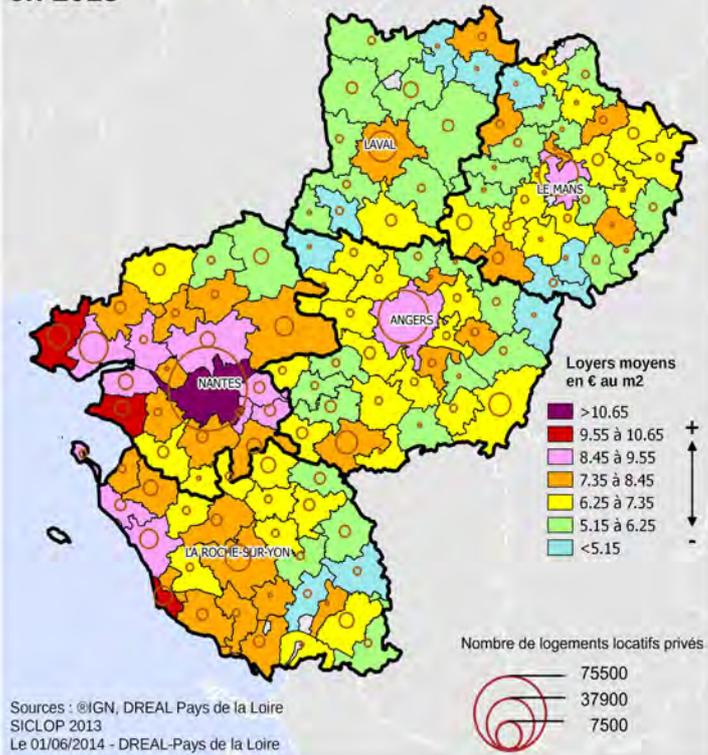


La demande HLM est en augmentation sur 91 EPCI soit les ¾ des intercommunalités de la région, elle baisse seulement sur 30 EPCI. Cette augmentation de la demande est corrélée avec la faible mobilité sur certains EPCI. En effet, les demandes ne peuvent pas être satisfaites notamment compte-tenu de l'absence de rotation sur le parc.

Ces observations sont nuancées par l'évolution en termes de cotations. Elles augmentent seulement sur 33 EPCI et sont stables sur 83. L'augmentation la plus forte est constatée sur la CC du Pays Mareuillais, sa demande ayant presque doublé. Seuls 5 EPCI connaissent une baisse de la demande, plus de la moitié sont situés dans la Sarthe.

Loyers privés

Loyers sur le parc privé en 2013



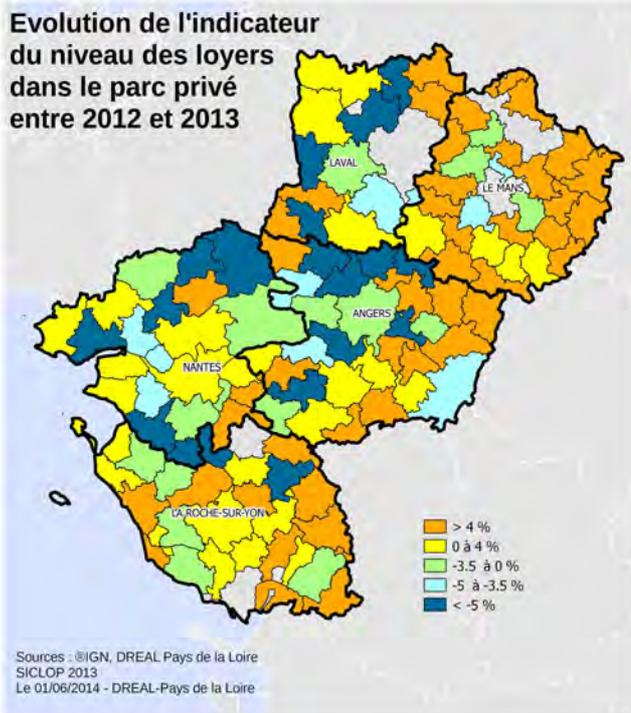
Cet indicateur est issu du système partenarial d'observation du parc locatif privé régional, SICLOP. Il repose sur les annonces immobilières du site internet de Ouest France Immobilier.

L'indicateur correspond au loyer moyen au m² ⁹ de la collecte d'hiver 2013. Sur les territoires pour lesquels le nombre d'annonces collectées est insuffisant pour disposer d'une donnée fiable, la moyenne départementale constatée leur a été attribuée¹⁰.

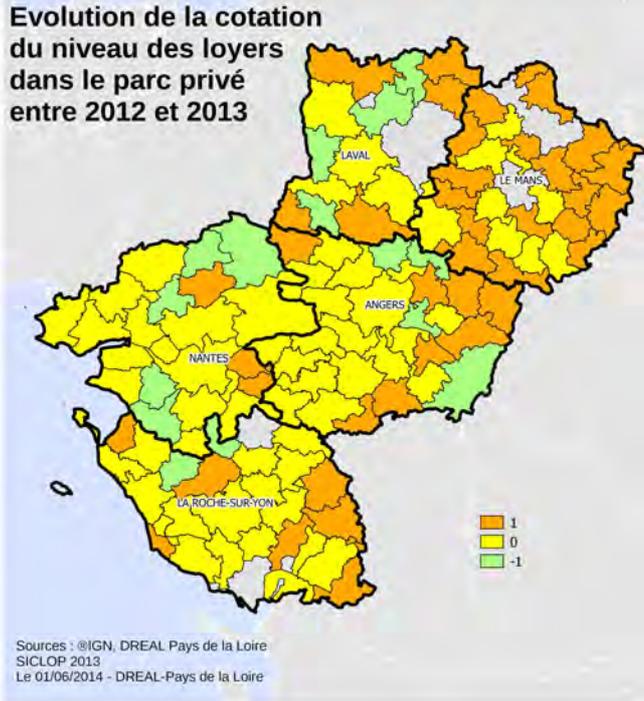
La plus forte tension apparaît sur les territoires littoraux et les principaux pôles urbains. La Loire-Atlantique est le département le plus tendu (10 EPCI ont un prix moyen au m² supérieur à 8,45 €, comme en 2012).

Le nord de la région, principalement la Mayenne, connaît une tension moindre (12 EPCI ont un prix moyen au m² inférieur à 6,25 € dont 3 inférieurs à 5,15 €).

Evolution de l'indicateur du niveau des loyers dans le parc privé entre 2012 et 2013



Evolution de la cotation du niveau des loyers dans le parc privé entre 2012 et 2013



L'analyse des évolutions ne porte pas sur les EPCI auxquels ont été affectés le loyer moyen au m² départemental, soit 47 intercommunalités au total.

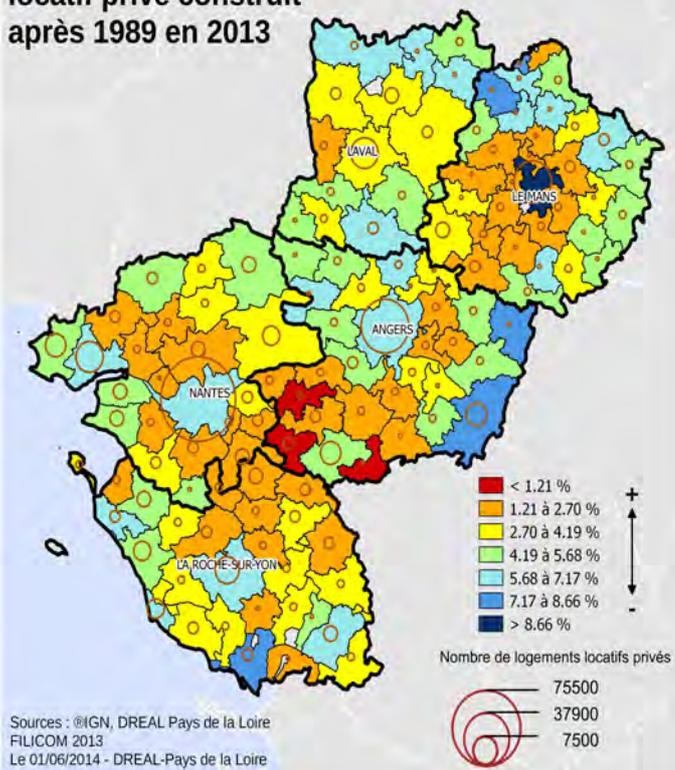
Il y a autant d'EPCI dont le loyer moyen au m² augmente que d'EPCI dont le loyer moyen au m² baisse. Ce constat en termes de valeurs est en cohérence avec l'évolution des cotations. En effet, il y a quasiment autant d'EPCI qui voient leur cotation diminuer (13) qu'augmenter (14). Enfin, 16 EPCI ont une cotation stable.

⁹ Somme des surfaces/somme des loyers

¹⁰ Voir liste en annexe 4

Vacance dans le parc locatif privé récent

Vacance dans le parc locatif privé construit après 1989 en 2013



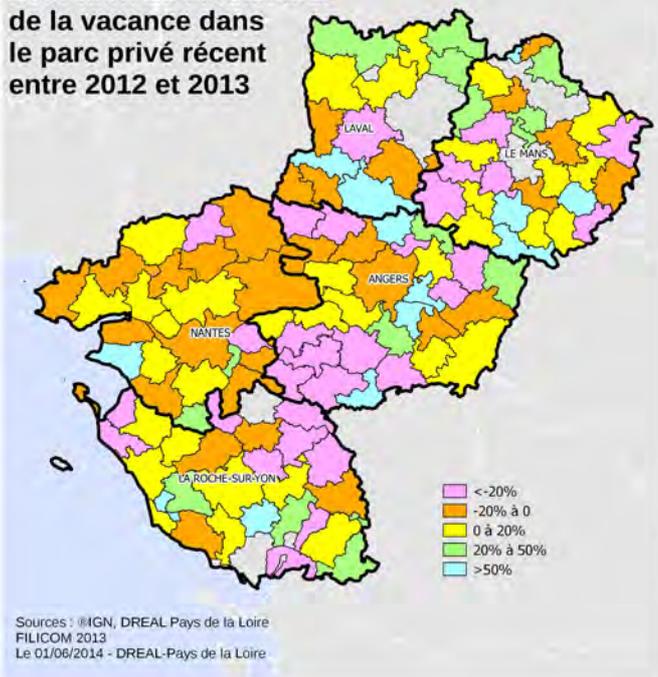
Cet indicateur prend en compte la vacance dans le parc privé récent, afin d'écartier les questions d'obsolescence.

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

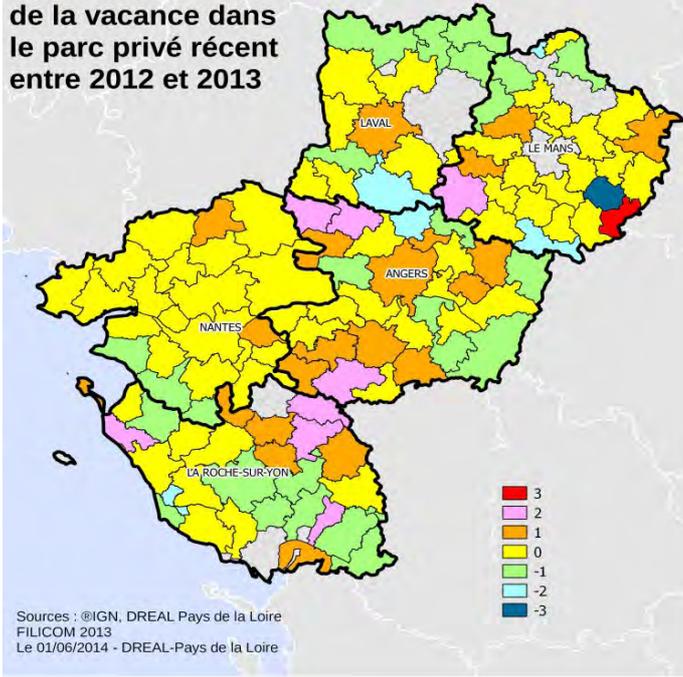
Sur cette carte, les pôles urbains apparaissent globalement moins tendus (une vacance supérieure à 4,19 %) que sur le reste du territoire (la majorité des EPCI ont une vacance comprise entre 1,21 % et 4,19 %). Toutefois il faut relativiser ces résultats par le fait que le stock de logements locatifs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

Ce sont les EPCI en périphérie des EPCI-centres qui ont la vacance la plus faible, cela peut s'expliquer en raison d'une part, de logements récents et de loyers moins élevés, et d'autre part, d'une adéquation entre l'offre et la demande.

Evolution de l'indicateur de la vacance dans le parc privé récent entre 2012 et 2013



Evolution de la cotation de la vacance dans le parc privé récent entre 2012 et 2013



La vacance a diminué sur 62 EPCI, tous les départements sont concernés, toutefois le plus grand nombre d'intercommunalités touchées est en Maine-et-Loire. À l'inverse, 62 EPCI connaissent un accroissement de leur vacance, pour 28 d'entre eux l'augmentation excède 20 %.

Les évolutions en termes de cotations mettent en lumière une stabilité de l'indicateur sur 60 EPCI dont quasiment toute la Loire-Atlantique. De plus, 31 EPCI connaissent une détente alors 30 se tendent.

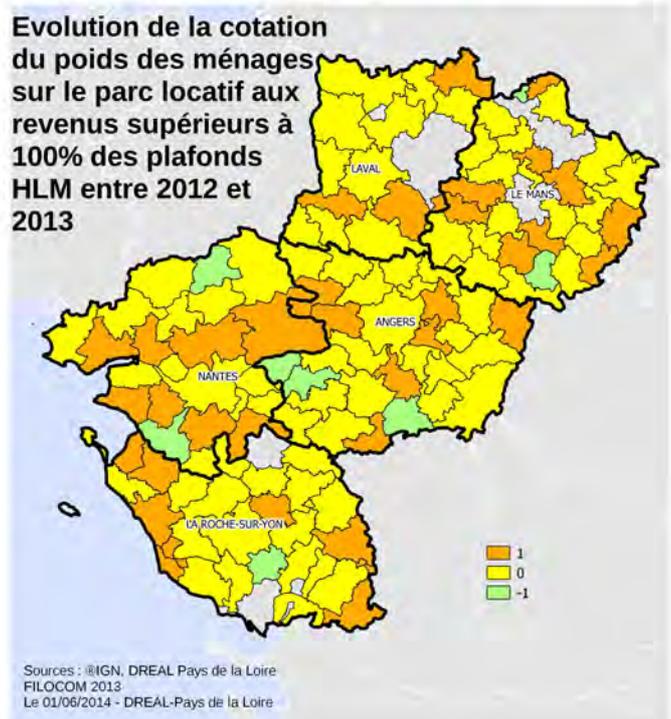
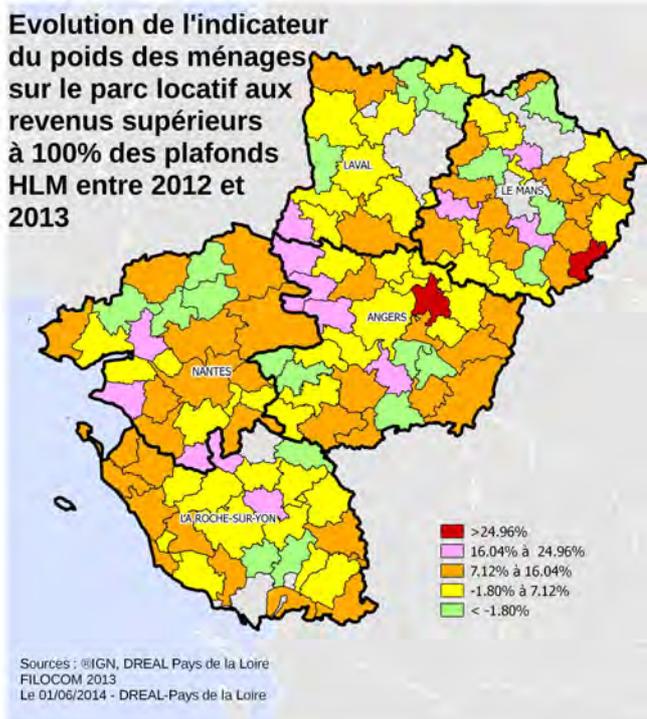
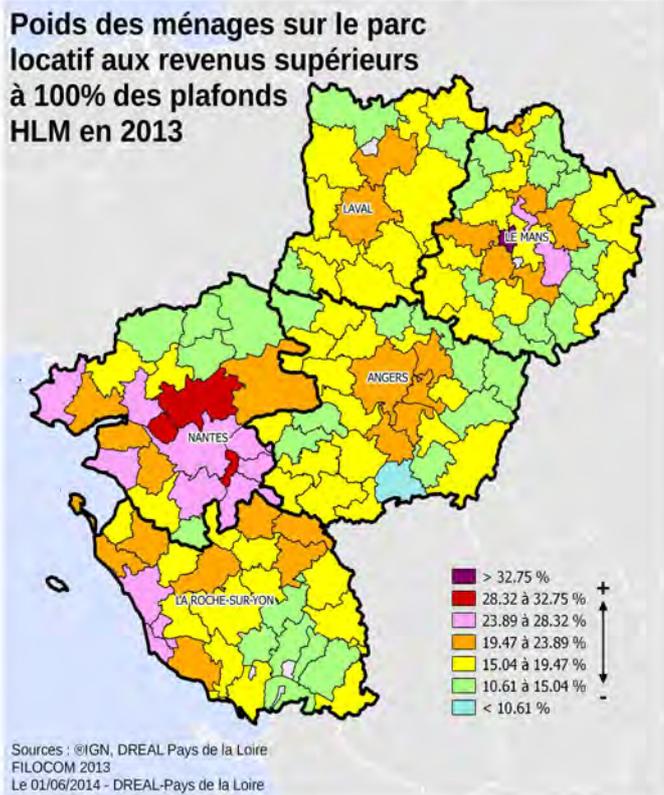
Poids des ménages dans le parc locatif à faibles ressources

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.

Le poids des ménages à faibles ressources augmente globalement sur la région. On recense 4 EPCI avec des parts supérieures à 28,32 % contre 3 en 2012. 13 EPCI ont entre 23,89 % et 28,32 % de ménages à faibles ressources contre 9 en 2012. Cet accroissement touche essentiellement les EPCI littoraux et péri-urbains.

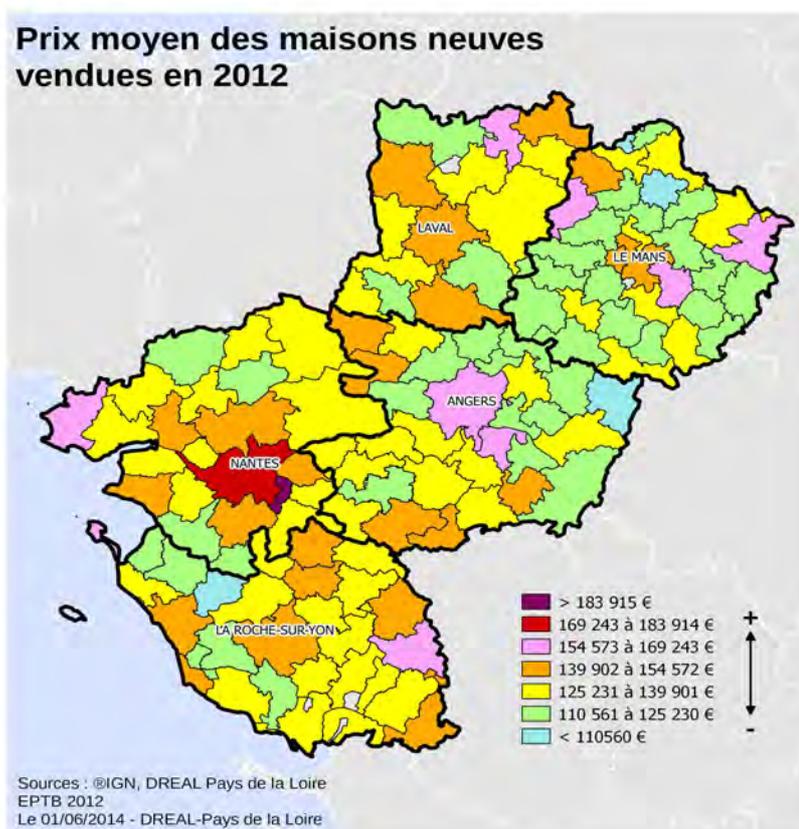
Cette situation est à corréliser avec la diminution globale observée sur le poids des ménages à très faibles ressources. En effet, on peut penser qu'il y a eu report sur cet indicateur.



Plus des ¾ des EPCI rencontrent une augmentation de cet indicateur, seulement 26 EPCI ont moins de ménages aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM qu'en 2012. La situation est assez contrastée au niveau régional.

En termes de cotations, les situations sont plus stables puisque 78 EPCI n'en changent pas, seules 35 intercommunalités – réparties de manière assez homogène sur la région – augmentent de cotation. Enfin, 8 EPCI passent à la cotation inférieure.

Prix moyen des maisons neuves



Au titre de 2013, la source de cet indicateur a évolué, ce sera désormais EPTB¹¹ à la place de PERVAL. En effet, les données issues d'EPTB apparaissent plus exhaustives que celles extraites des actes de vente et donc, plus fiables statistiquement. Toutefois, EPTB présente une différence, car ce sont les maisons neuves alors que PERVAL portait sur l'ancien.

L'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.

Les 11 EPCI les plus tendus – sur lesquels le prix des maisons excède 154 573 € – sont répartis sur l'ensemble de la région. La tension la plus forte concerne Nantes métropole ainsi que Sèvre, Maine et Goulaine, proche de Nantes.

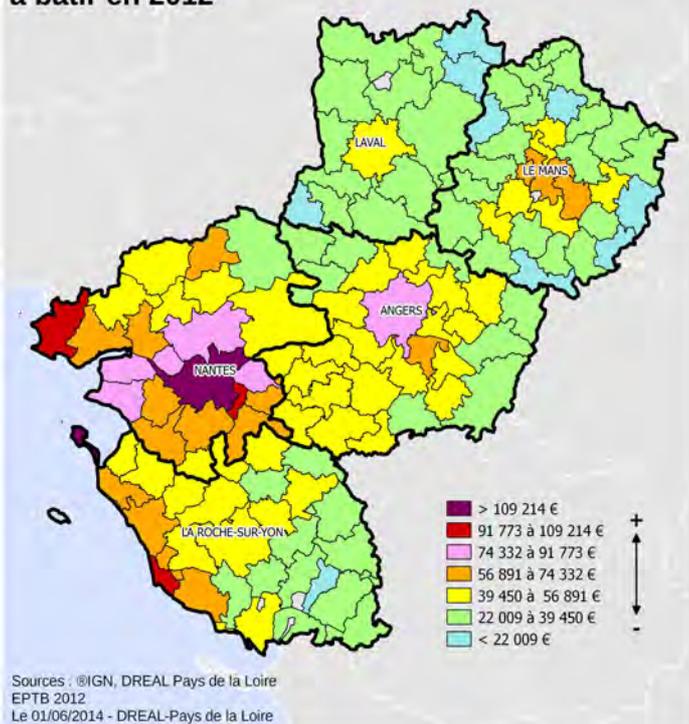
Sur 90 des 129 EPCI, le prix moyen des maisons est compris entre 100 561 € et 139 901 €. Par conséquent, près de 70 % des EPCI sont peu tendus.

Compte-tenu de l'évolution de la source entre les deux millésimes TML, il n'est pas calculé d'évolution pour cet indicateur.

11 EPTB : Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir

Prix moyen des terrains à bâtir

Prix moyen des terrains à bâtir en 2012

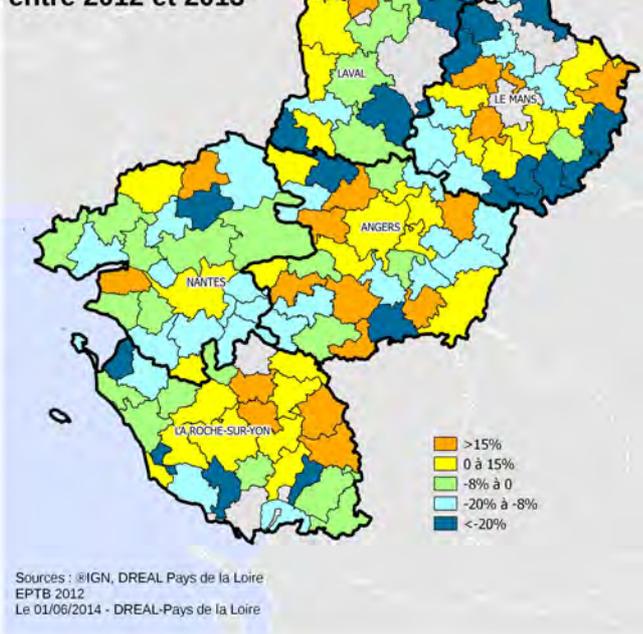


La question du foncier et de sa gestion est une problématique de plus en plus prégnante, en termes de préservation de l'environnement (maîtrise de l'étalement urbain autour des pôles principaux) et de coût pour l'accession à la propriété des ménages.

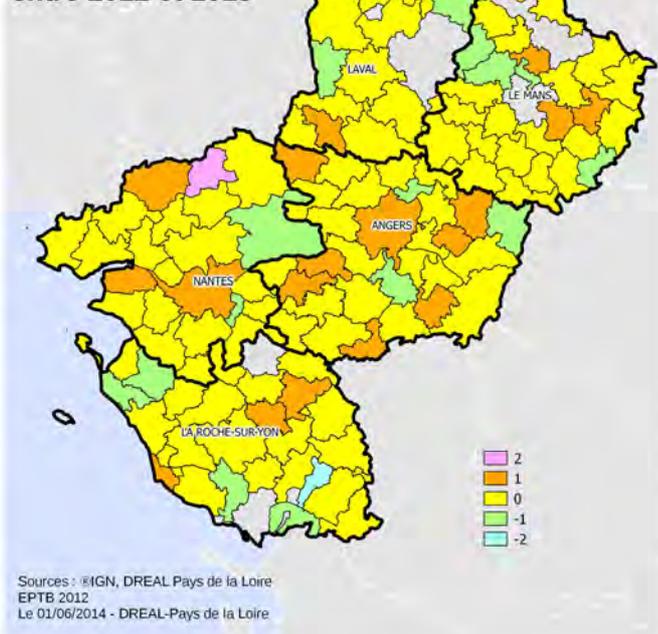
Cet indicateur met à jour une tension plus importante en Loire-Atlantique et sur le littoral vendéen. Sur les 11 EPCI les plus tendus (prix supérieur à 74 332 €), 8 sont en Loire-Atlantique.

On observe des situations hétérogènes sur les EPCI-centres. En effet, le foncier est plus accessible sur Laval Agglomération, Le Mans Métropole et La Roche sur Yon Agglomération que sur Nantes Métropole et Angers Loire Métropole.

Evolution de l'indicateur des prix des terrains entre 2012 et 2013



Evolution de la cotation des prix des terrains entre 2012 et 2013

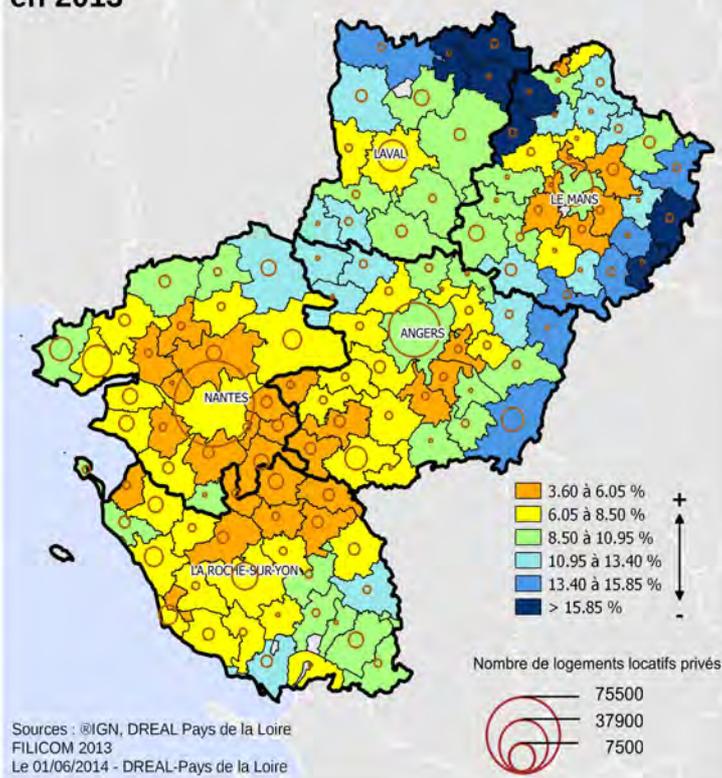


En termes de valeurs, il y a plus d'EPCI dont l'indicateur baisse (74) que d'EPCI dont l'indicateur augmente (47). La tension s'accroît donc globalement au niveau régional. Le Maine-et-Loire comprend le plus grand nombre d'EPCI avec un accroissement du prix du foncier contrairement à la Loire-Atlantique qui concentre la plus petite part.

En termes de cotations, la situation est moins hétérogène. En effet, 85 EPCI sont stables. La plus forte augmentation concerne la CC du secteur de Derval. s'agissant des EPCI-centres, Nantes Métropole et Angers Loire Métropole connaissent une augmentation du prix de leur foncier. De manière générale, les cotations baissent dans les EPCI ruraux.

Vacance dans le parc privé

Vacance dans le parc privé en 2013



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

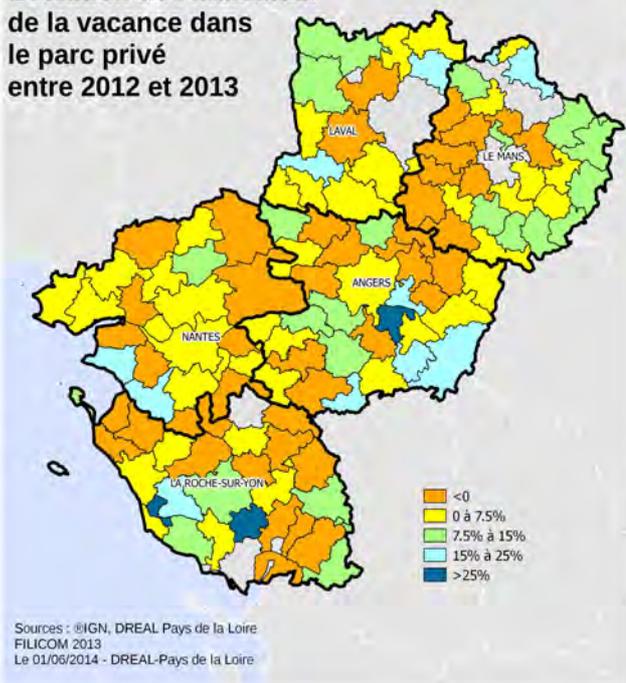
Plus la vacance est faible, plus le secteur est tendu. Dès lors, soit :

- 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.

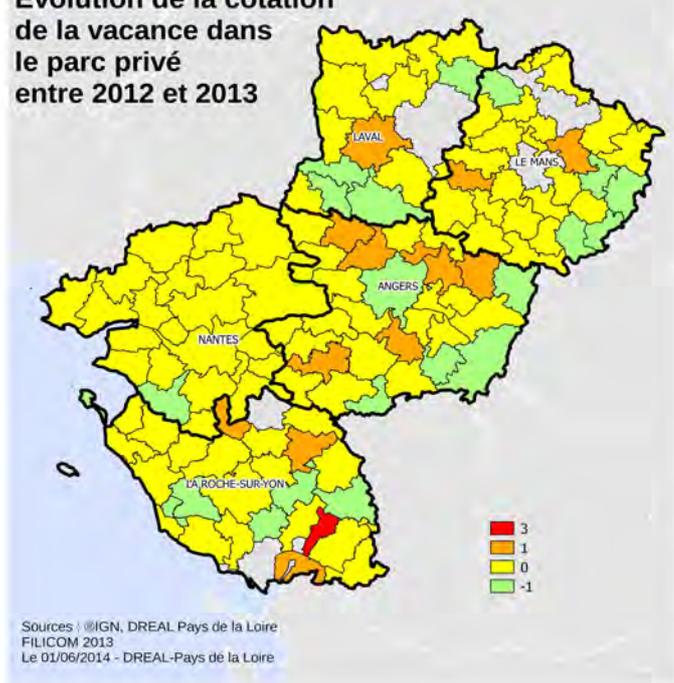
De manière générale, la vacance est plus faible sur la Loire-Atlantique et sur la Vendée. Elle est particulièrement basse dans le nord-est de la Vendée et dans le sud-est de la Loire-Atlantique. Les EPCI-centres, sauf Le Mans Métropole, ont tous une vacance inférieure à 8,50 %, ce qui représente un niveau inférieur à la moyenne nationale.

Dans les territoires ruraux, la vacance reste importante, on relève 31 EPCI avec une vacance supérieure à 10,95 %. Près de la moitié de ces EPCI sont dans la Sarthe.

Evolution de l'indicateur de la vacance dans le parc privé entre 2012 et 2013



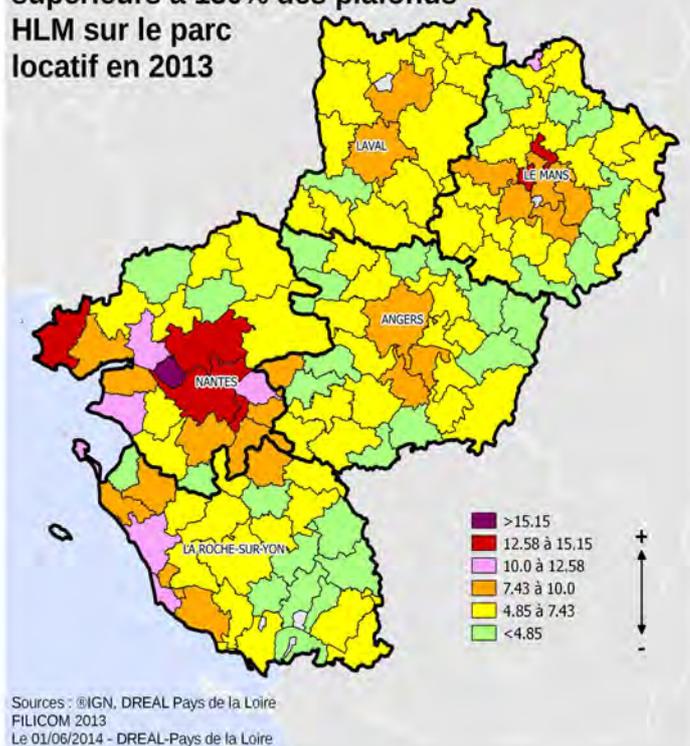
Evolution de la cotation de la vacance dans le parc privé entre 2012 et 2013



En termes de valeurs, 43 EPCI voient leur niveau de vacance baisser contre 77 augmenter, dont 14 de plus de 15 %. Parmi les EPCI-centres observés, seule Laval Agglomération ne rencontre pas un accroissement de la vacance.

En termes de cotations, la tension s'est essentiellement renforcée en périphérie d'Angers Loire Métropole et du Mans Métropole, dans l'est de la Vendée et sur Laval Agglomération. À l'inverse, la tension a baissé sur 31 EPCI, pour la plupart ruraux.

Poids des ménages aux revenus supérieurs à 130% des plafonds HLM sur le parc locatif en 2013



Poids des ménages en locatif à ressources intermédiaires

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.

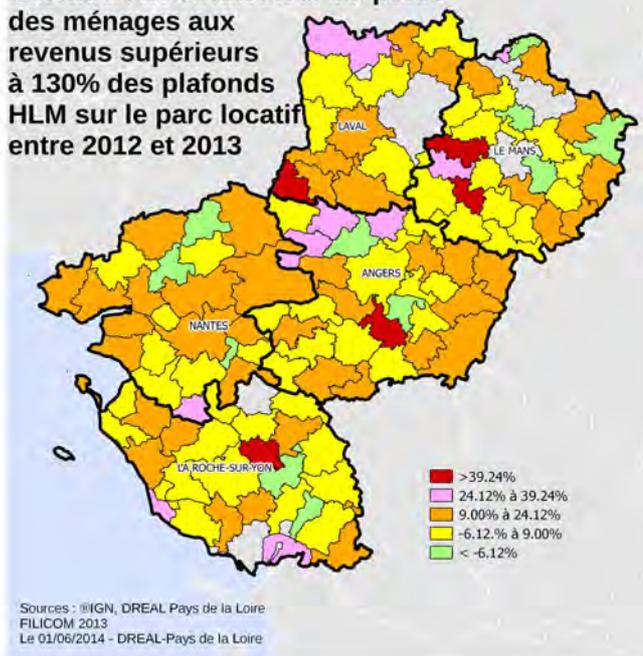
Il est à relier avec les indicateurs relatifs aux prix des terrains, des maisons et des loyers privés, afin de déterminer si l'accession neuve est la solution préférable à l'accession en ancien et à la location.

Ce sont dans les EPCI-centres, les EPCI limitrophes de ces derniers et les EPCI littoraux que les ménages aux ressources intermédiaires sont les plus importants.

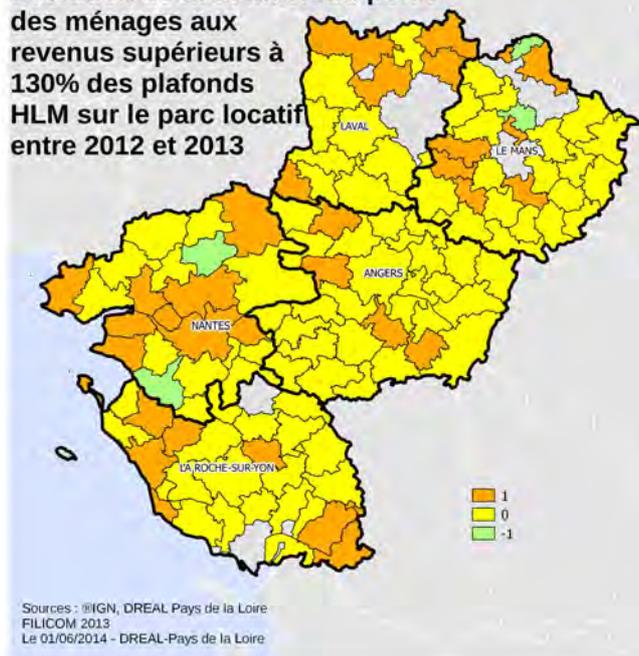
Les EPCI ruraux comprennent moins de ménages avec des ressources intermédiaires.

De manière générale, les EPCI tendus sur cet indicateur sont détendus sur l'indicateur relatif au poids des ménages à très faibles ressources.

Evolution de l'indicateur du poids des ménages aux revenus supérieurs à 130% des plafonds HLM sur le parc locatif entre 2012 et 2013



Evolution de la cotation du poids des ménages aux revenus supérieurs à 130% des plafonds HLM sur le parc locatif entre 2012 et 2013

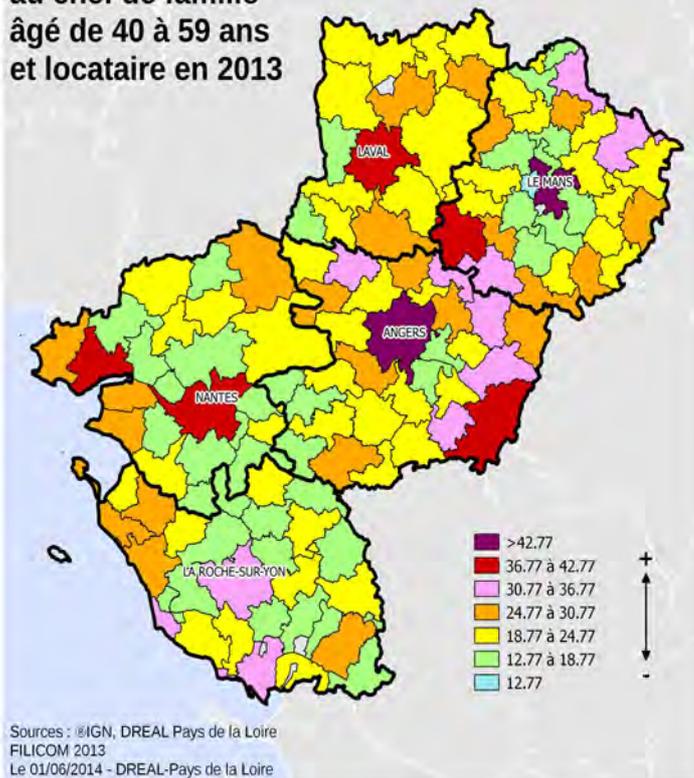


Seulement 26 des 122 EPCI analysés ont une diminution du poids des ménages aux ressources supérieures à 30 % des plafonds HLM, ils sont répartis de manière sporadique sur la région. On observe que ce ne sont pas les EPCI-centres qui connaissent la plus forte croissance de ces ménages mais plutôt les EPCI ruraux, voire en périphérie.

La région tend à comprendre de plus de ménages aux ressources intermédiaires puisque 33 EPCI augmentent de cotation et 84 restent stables. Seulement 4 EPCI – en Loire-Atlantique et en Sarthe – baissent de cotation, ce constat ne traduit pas pour autant un accroissement sur ces territoires de la part des ménages modestes (cf. indicateur 7).

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

Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire en 2013

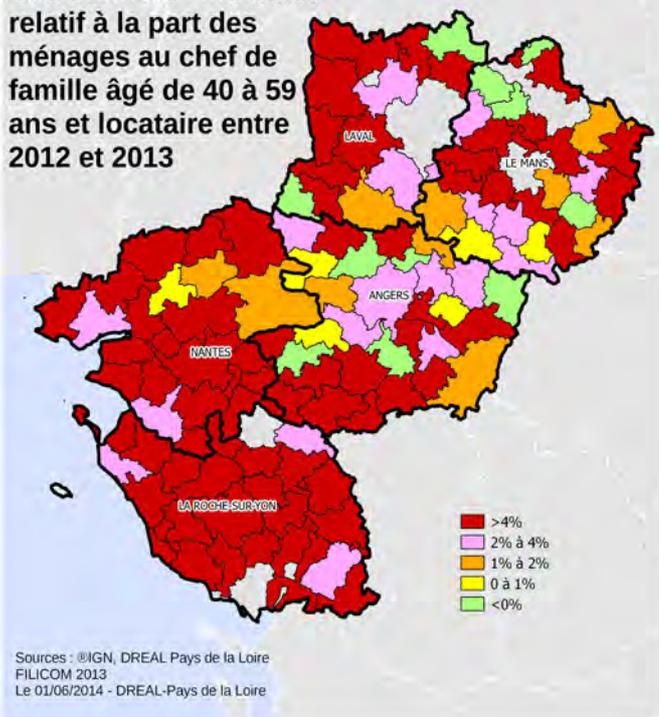


Cet indicateur a pour objectif de déterminer la capacité des chefs de famille de 40 à 59 ans à devenir propriétaire, ces derniers étant actuellement la part de la population la plus encline à accéder à la propriété, dans le neuf comme dans l'ancien.

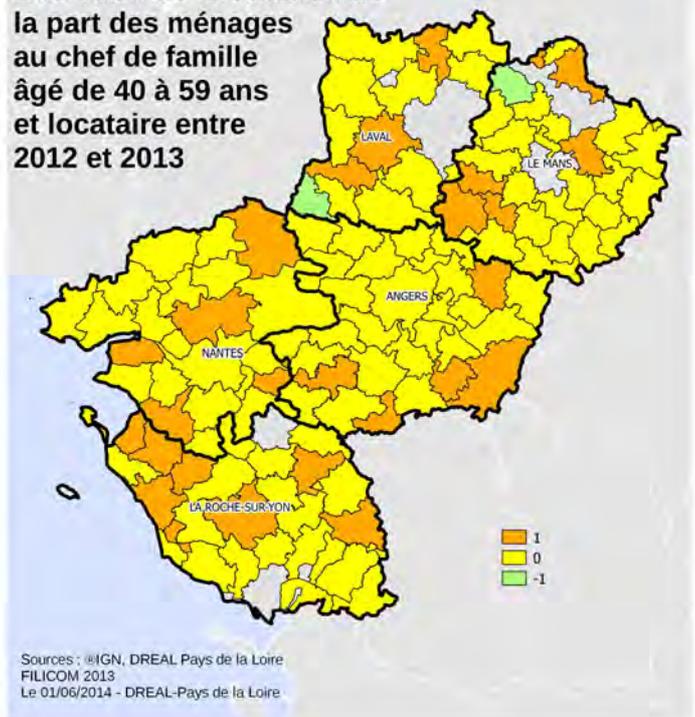
Les plus fortes tensions sont sur les EPCI-centres et les EPCI littoraux. Même si la location peut être un choix, ce constat met néanmoins en évidence des difficultés d'accès à la propriété, l'achat restant encore trop cher pour ces ménages.

18 EPCI ont plus de 30,77 % de ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataires. Les 2/3 des EPCI sont situés en Maine-et-Loire et en Sarthe. Sur ces 2/3, près de la moitié a une vacance sur le parc privé qui excède 10,95 %. Par conséquent, il existe sur ces territoires une inadéquation entre l'offre et la demande.

Evolution de l'indicateur relatif à la part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire entre 2012 et 2013



Evolution de la cotation de la part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire entre 2012 et 2013



90 % des EPCI ont vu leur indicateur augmenter, ce qui signifie que les ménages tendent à devenir moins propriétaires, ce qui est en cohérence avec la conjoncture économique morose. La Vendée est très touchée par ce phénomène.

Ce constat est à relativiser puisque 78 % des EPCI ont une cotation stable ou en augmentation. 27 EPCI ont une cotation qui s'accroît.

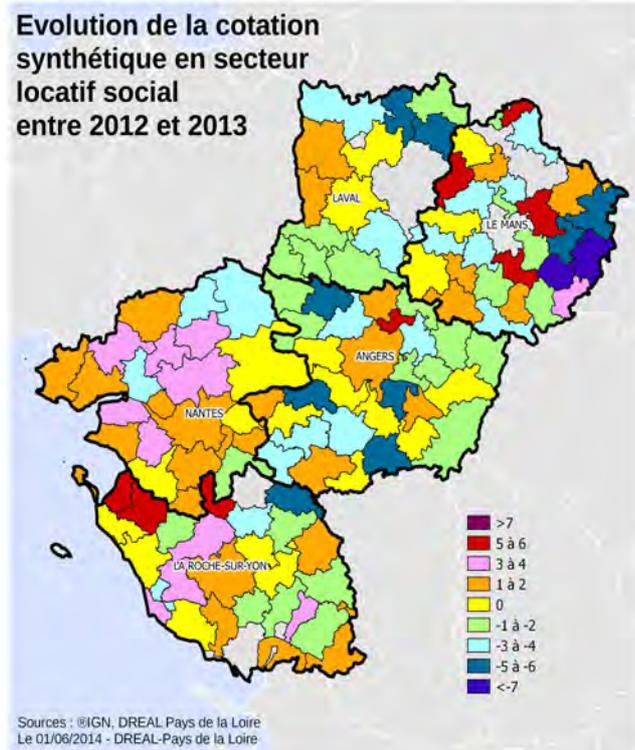
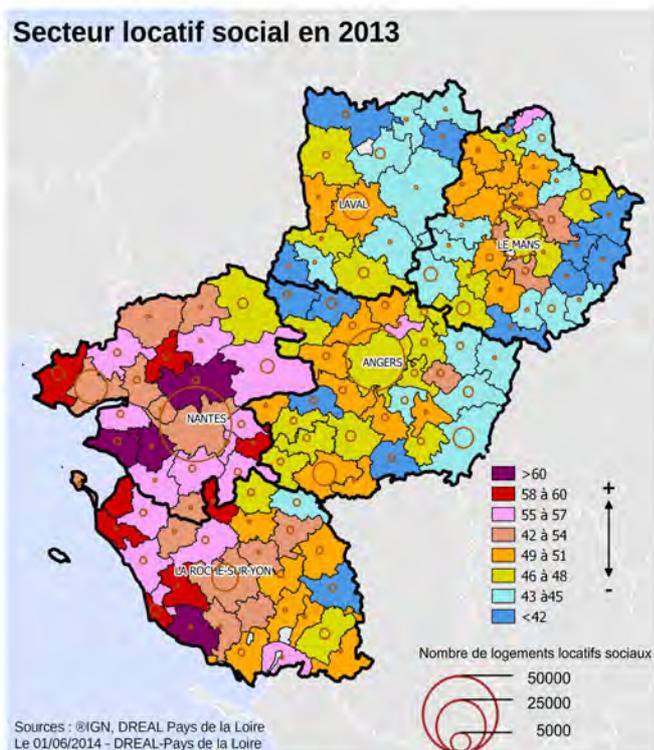
III. Cartographie par segment de marché et évolutions

Les indicateurs précédemment développés peuvent être regroupés par segment de marché (le secteur locatif social, le secteur locatif privé et l'accèsion sociale et neuve à la propriété), formant ainsi des indicateurs synthétiques.

Pour réaliser les cartes qui s'y réfèrent, 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 (Cf. méthodologie p. 4). 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.

Déjà réalisée lors des précédentes études, 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.

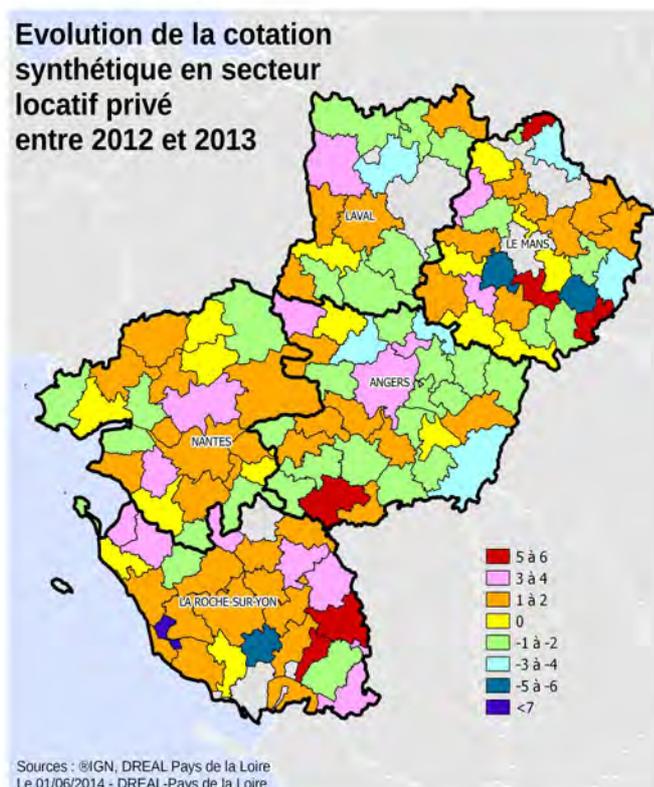
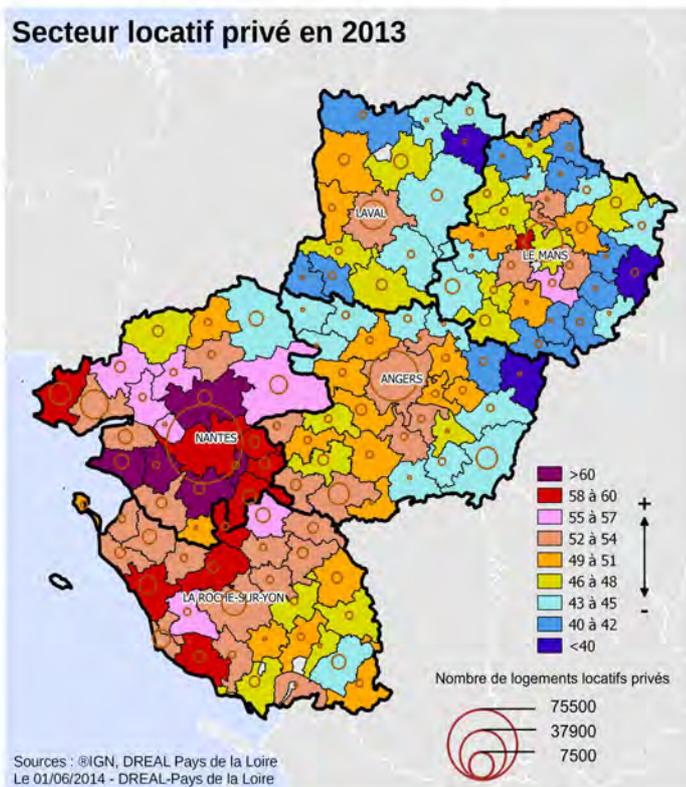
SECTEUR LOCATIF SOCIAL



La tension est globalement plus élevée sur la Loire-Atlantique et la Vendée, notamment dans les EPCI littoraux en périphérie des EPCI-centres. À l'inverse, il y a peu de tensions en Maine-et-Loire, Mayenne et Sarthe, avec des niveaux faibles dans les EPCI ruraux. Dans les EPCI-centres, la tension est moyenne, notamment car l'offre locative sociale sur ces territoires est plus élevée qu'en périphérie ou sur le littoral.

Entre 2012 et 2013, la tension diminue sur 54 EPCI dont fortement sur 29 (inférieur à - 3) fortement. La situation est stable sur 20 EPCI et augmente légèrement sur 28 EPCI, constat observé notamment sur les EPCI-centres. De manière générale, les EPCI caractérisés par une tension élevée en 2013 connaissent une augmentation de cette dernière entre 2012 et 2013. A contrario, sur la plupart des EPCI rencontrant peu de tensions, la détente se poursuit.

SECTEUR LOCATIF PRIVE



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 et à l'inverse, les tensions sont moindres dans les EPCI ruraux du Maine-et-Loire, de la Mayenne et de la Sarthe.

Les cotations des EPCI – auxquels ont été appliqués, en termes de loyer sur le parc privé, la moyenne départementale faute de données suffisantes – doivent être considérées avec précaution. En effet, il est fort probable que la moyenne départementale soit supérieure au loyer moyen au m² réel de ces territoires, et ait de ce fait accru la tension.

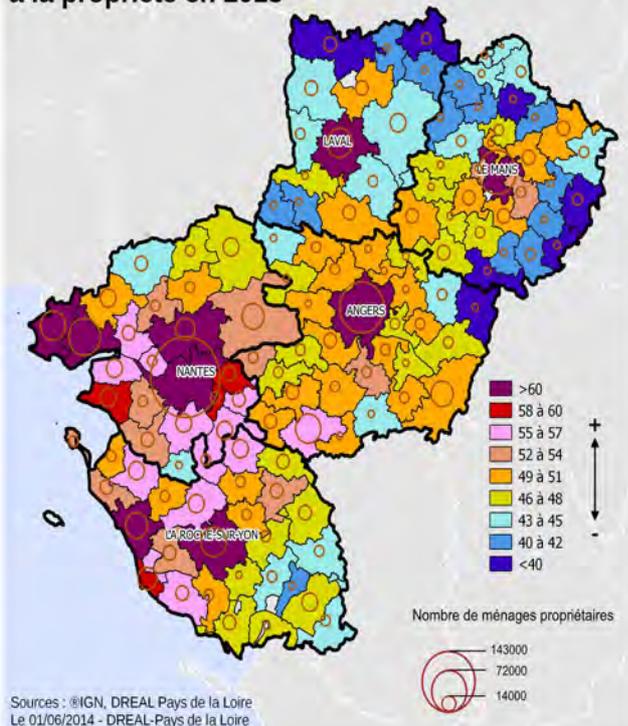
Toutefois, il apparaît des spécificités. En effet, la tension est plus forte en Maine-et-Loire sur le parc locatif privé que social. De plus, la tension y est encore plus faible dans certains EPCI ruraux que sur le parc locatif social. S'agissant des EPCI-centres, 3 sont plus tendus sur le secteur locatif privé (Nantes métropole, Angers Loire métropole et Laval agglomération) et 2 (La Roche-sur-Yon agglomération et Le Mans métropole) le sont de manière identique.

En termes d'évolution, 44 EPCI – dont le 1/3 en Maine-et-Loire – connaissent une tension moins importante qu'en 2012. À l'inverse, 61 se sont tendus dont tous les EPCI-centres observés. Ce regain de tensions est à nuancer sur les EPCI auxquels ont été appliqués en termes de loyer moyen au m², celui du département. Deux EPCI se démarquent, la CA du Choletais et la CC de l'Orée de Bercé Bélois, l'accroissement de leur tension s'explique respectivement par une vacance plus faible sur le parc privé récent et par une mobilité sur le parc HLM en diminution. Enfin, 16 EPCI connaissent une stabilité de la tension sur leur parc locatif privé.

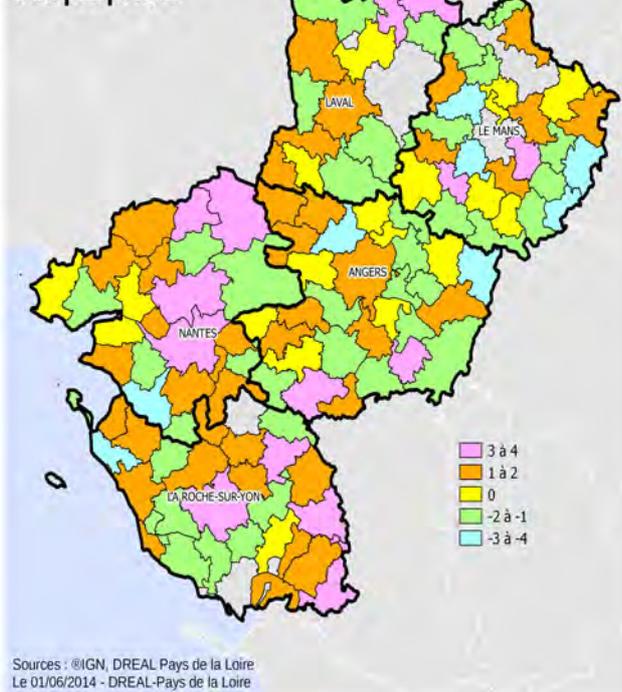
Ces évolutions doivent être considérées avec précaution, compte-tenu du changement de source sur le prix des maisons entre les millésimes 2012 et 2013. En effet, l'indicateur 2012 reposait sur Perval (maison ancienne) et celui de 2013 sur ECLN (maison neuve).

ACCESSION SOCIALE ET NEUVE A LA PROPRIETE

Accession sociale et neuve à la propriété en 2013



Evolution de la cotation synthétique en accession sociale à la propriété



Cette carte met clairement en évidence les difficultés d'accès à la propriété sur les territoires urbains et littoraux. La demande potentielle existant sur ces territoires (Cf. indicateur 17), cette situation résulte d'un problème en termes d'offre. En effet, le coût du foncier et des maisons neuves demeurent trop élevés.

À l'inverse, sur les territoires ruraux, caractérisés par une offre moins chère, la propriété est davantage accessible.

En termes d'évolution, la tension s'est accrue sur 54 EPCI principalement des pôles urbains et ou péri-urbains. À l'inverse, 48 intercommunalités – pour la plupart rurales – connaissent une détente. Cette situation s'explique notamment par des prix des maisons et du foncier moins élevés.

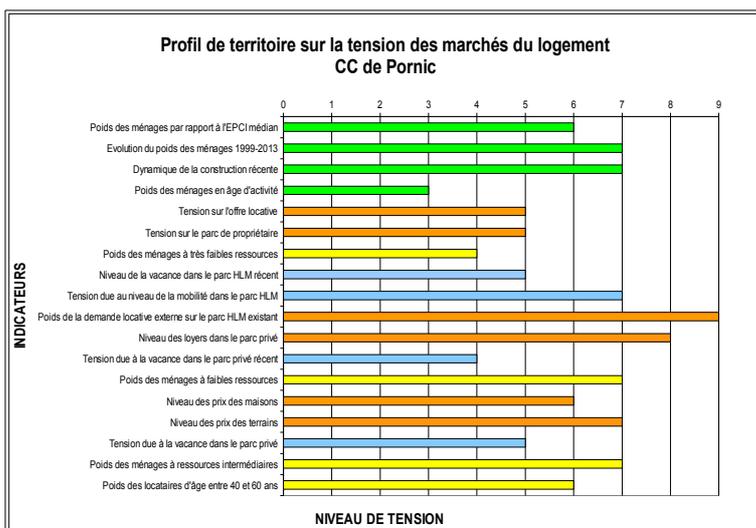
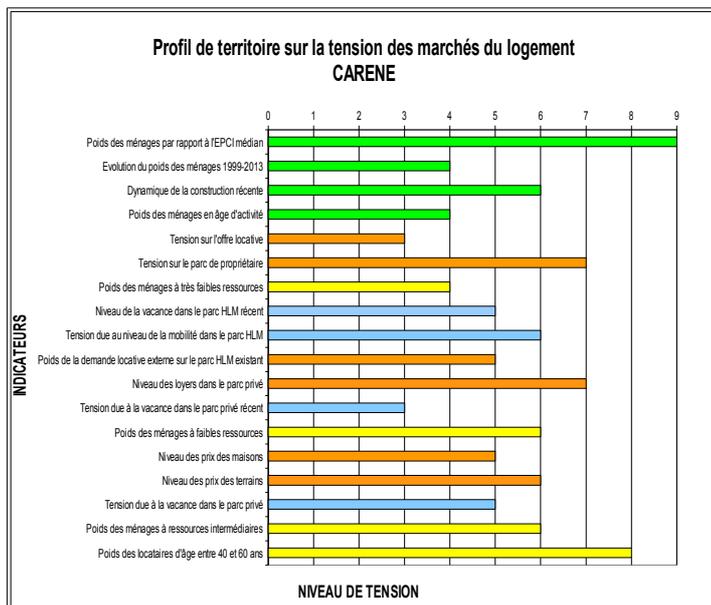
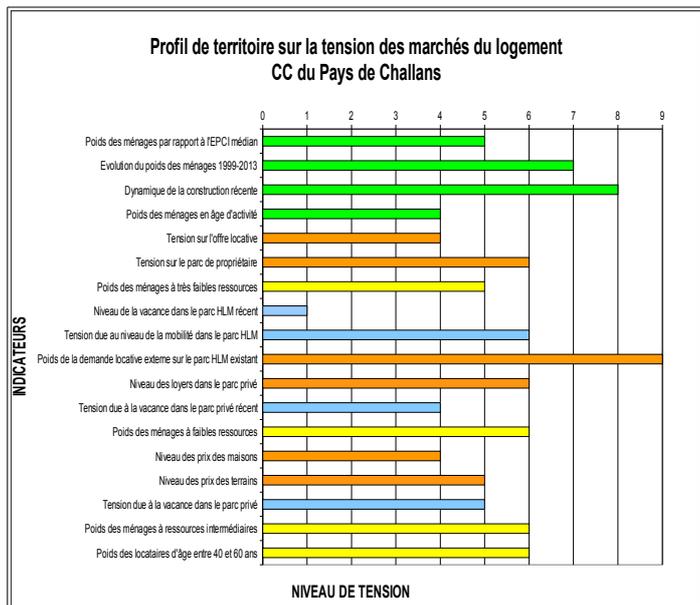
Ces évolutions doivent être considérées avec précaution, compte-tenu du changement de source sur le prix des maisons entre les millésimes 2012 et 2013. En effet, l'indicateur 2012 reposait sur Perval (maison ancienne) et celui de 2013 sur ECLN (maison neuve).

Pour conclure sur les trois segments de parc, on observe les plus fortes tensions sur les EPCI-centres et sur ceux situés à l'ouest des départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée. À l'inverse, les intercommunalités à l'est et au nord-ouest de la Sarthe, ainsi qu'à l'est et au nord de la Mayenne sont plutôt détendus. La région concentre donc des enjeux hétérogènes auxquels doivent répondre les programmes locaux de l'habitat.

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



dynamique du contexte local
 clientèle cible
 marges dans l'offre existante
 concurrences entre parcs

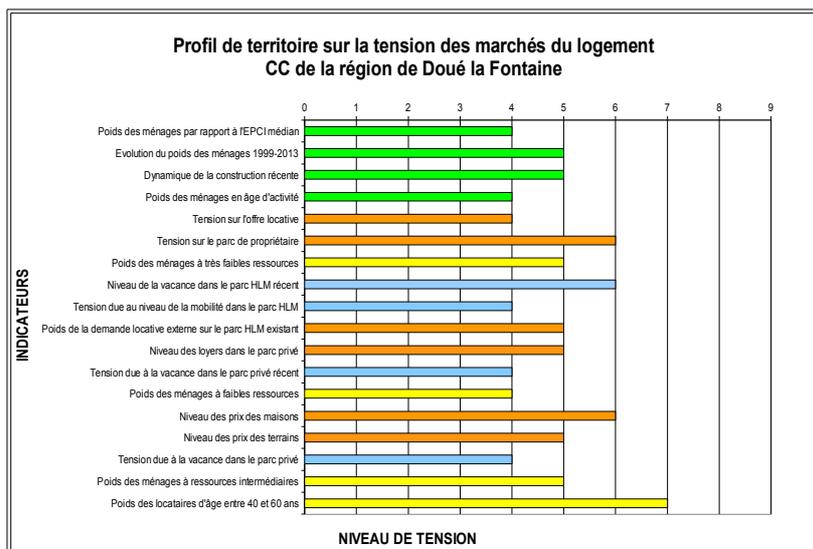
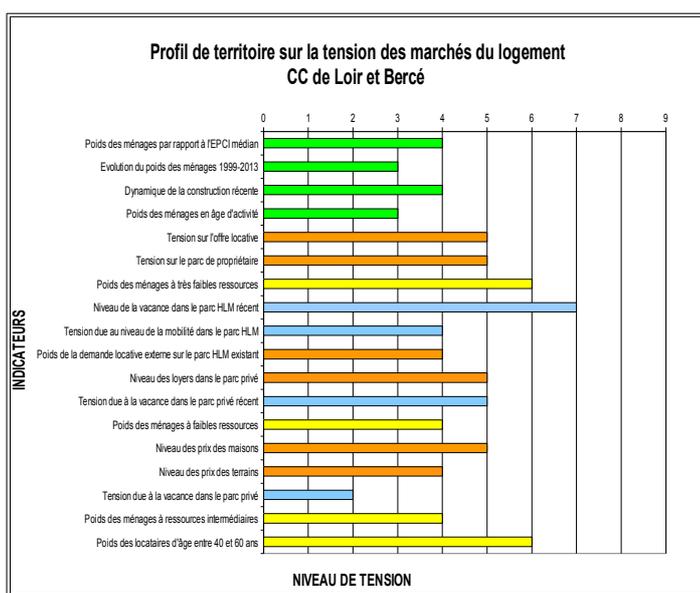
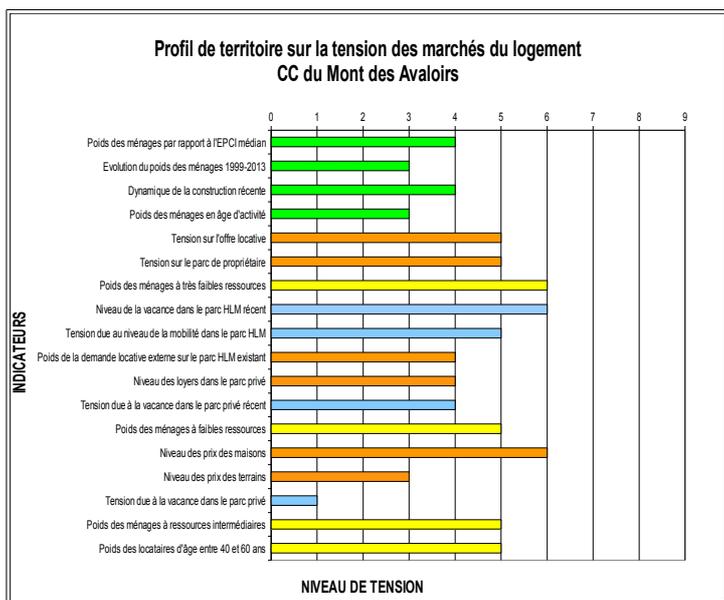
S'agissant des indicateurs sur le contexte local, les 3 EPCI se caractérisent par une forte dynamique de construction (6 à 8 points) et un faible poids des ménages en âge d'être actifs (3 à 4 points). Ces constats mettent en évidence des territoires vieillissants dont la production de logements est pour partie destinée aux résidences secondaires.

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

Il apparaît des marges dans l'offre existante bien qu'on constate sur les 3 EPCI une tension relativement importante (6 à 7 points) en matière de mobilité dans le parc HLM.

La concurrence entre les parcs est relativement forte sur la CC du Pays de Challans et la Carene, et très forte sur la CC de Pornic. On observe une très forte tension en matière de demande locative sociale sur la CC du Pays de Challans et de Pornic. Ils connaissent tous des loyers élevés sur le parc privé (6 à 8 points).

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



dynamique du contexte local
 clientèle cible
 marges dans l'offre existante
 concurrences entre parcs

Ces territoires ruraux sont globalement peu tendus.

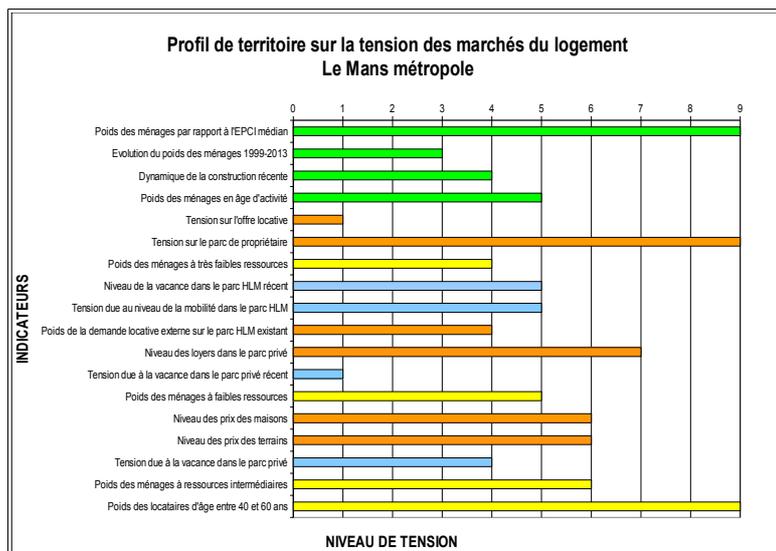
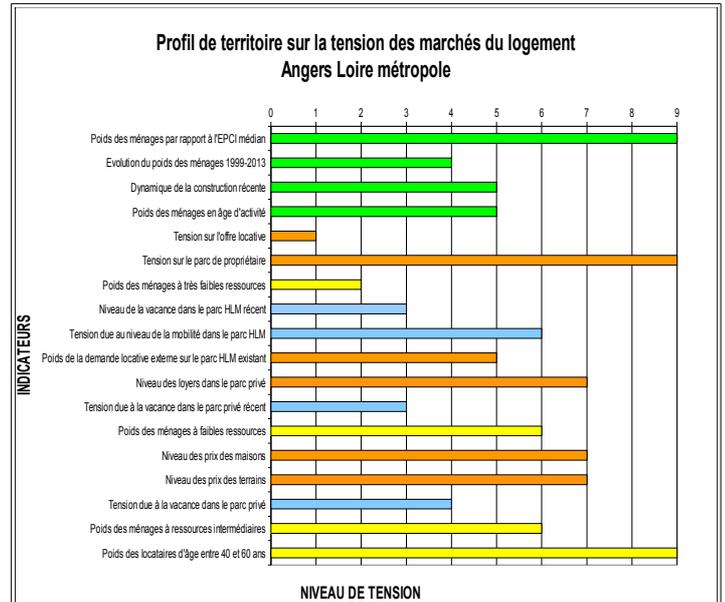
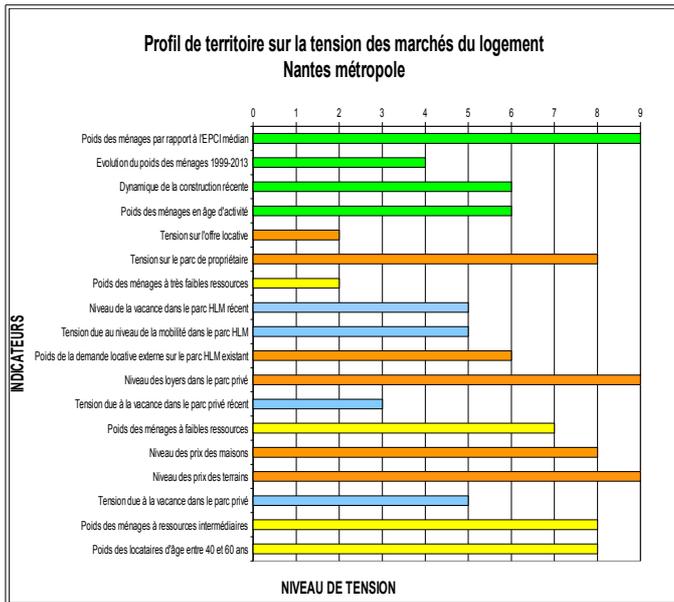
Les indicateurs sur le contexte local sont donc moins élevés (autour de 4 points) que ceux des territoires littoraux : ces derniers semblent plus attractifs pour les ménages. Ils ont toutefois un point commun, ce sont des territoires vieillissants.

Les ménages à très faibles ressources sont globalement les plus représentés (autour de 5 à 6 points).

La marge dans l'offre existante est moyennement élevée, autour de 5 points. Il apparaît toutefois une tension au niveau de la vacance sur le parc HLM. Il faut prendre des précautions sur les indicateurs concernés, compte-tenu du faible stock de logements du parc locatif HLM, notamment sur les CC du Mont des Avaloirs et de Loir et Bercé.

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



dynamique du contexte local
 clientèle cible
 marges dans l'offre existante
 concurrences entre parcs

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 3 et 4 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 ressources faibles et intermédiaires (entre 5 et 8 points) qu'à très faibles ressources (entre 2 et 4 points). De plus, comme en 2012, 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.

En termes de marges dans l'offre existante, la tension est moyenne (autour de 5 points). Les plus faibles tensions apparaissent sur la vacance sur le parc privé récent.

Les phénomènes observés en 2012 se poursuivent et confirment la difficulté d'accès à la propriété sur les centres urbains. À l'inverse, la tension sur l'offre locative est bien moindre (de 1 à 2 points), malgré le niveau de loyers 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

Annexe 2 : Synthèse des évolutions, en termes de valeurs, par indicateur

Annexe 3 : Indicateurs et sources utilisés

Annexe 4 : EPCI auxquels ont été appliqués le loyer moyen au m² départemental

Annexe 1 : Cartes des EPCI de la région Pays de la Loire

EPCI DE LA LOIRE ATLANTIQUE 2013



EPCI DU MAINE ET LOIRE 2013



EPCI DE LA MAYENNE 2013



EPCI DE LA SARTHE 2013



EPCI DE LA VENDEE 2013



Annexe 2 : Synthèse des évolutions, en termes de valeurs, par indicateur

INDICATEURS	Nombre d'EPCI avec une diminution de la tension	Nombre d'EPCI avec une tension stable	Nombre d'EPCI avec une augmentation de la tension	Tension régionale
Poids des ménages par rapport à l'EPCI médian	50	1	70	en augmentation
Évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2013	69	0	52	en baisse
Nombre de logements construits en moyenne annuelle entre 2003 et 2012 pour 1 000 habitants en 1999	78	0	43	en baisse
Ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux	119	0	2	en baisse
Poids des logements locatifs dans les résidences principales	61	2	58	stable
Poids des propriétaires dans les résidences principales	58	2	61	stable
Ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM	100	0	21	en baisse
Vacance dans le parc HLM construit après 1989	68	4	49	en baisse
Mobilité dans le parc HLM	63	0	58	stable
Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant	30	0	91	en augmentation
Loyers privés	45	0	76	en augmentation
Vacance dans le parc locatif privé construit après 1989	62	0	59	stable
Poids des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM	26	0	95	en augmentation
Prix moyen des maisons vendues	<i>pas d'évolution suite au changement de source</i>			
Prix moyen des terrains à bâtir	74	0	47	en baisse
Vacance dans le parc privé	77	1	43	en baisse
Poids des ménages en locatif privé aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM	26	0	95	en augmentation
Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire	10	1	110	en augmentation

Annexe 3 : 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 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	2013	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 2013	Filocom	2013	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 2003 et 2012 pour 1 000 habitants en 1999	Sit@del2	2012	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	2013	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	2013	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	2013	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	2013	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	2013	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	2012	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	2013	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	2013	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	2013	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	2013	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 neuves	EPTB	2012	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).
Prix moyen des terrains à bâtir	EPTB	2012	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	Filocom	2013	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	2013	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	2013	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 4 : EPCI auxquels ont été appliqués le loyer moyen au m² départemental

code epci	libelle epci	loyers privés
0245300397	CC de Villaines la Juhel	5,71
0245300454	CC des Avaloirs	5,71
0246100663	CU d'Alençon	6,42
0247200157	CC de Lucé	6,42
0247200397	CC du Bassin Ludois	6,42
0247200405	CC des Portes du Maine	6,42
0247200421	CC du Sud Est du Pays Manceau	6,42
0247200462	CC du Pays de Sillé	6,42
0247200470	CC du Canton de Pontvallain	6,42
0247200496	CC du Pays Calaisien	6,42
0247200504	CC des Pays de Loué	6,42
0247200512	CC du Val du Loir	6,42
0247200520	CC Maine 301	6,42
0247200538	CC du Pays Bilurien	6,42
0247200546	CC des Alpes Mancelles	6,42
0247200561	CC de Vègre et Champagne	6,42
0247200587	CC du Saosnois	6,42
0247200603	CC du Pays Malicornais	6,42
0247200637	CC Loir et Bercé	6,42
0247200645	CC du Massif de Perseigne	6,42
0247200652	CC Aune et Loir	6,42
0247200678	CC des Portes du Maine Normand	6,42
0247200694	CC du Pays Marollais	6,42
0247200702	CC du Val de Braye	6,42
0247200728	CC du Bocage Cénomans	6,42
0247200736	CC des Rives de Sarthe	6,42
0244900668	CC du Bocage	6,59
0244900742	CC du Canton de Baugé	6,59
0244900767	CC du Gennois	6,59
0244900775	CC de Pouancé - Combrée	6,59
0244900791	CC de Loire Longué	6,59
0244900809	CC du Canton de Candé	6,59
0244900858	CC Ouest Anjou	6,59
0244900866	CC de la Vallée Loire Authion	6,59
0244900882	CC de Beaufort en Anjou	6,59
0244900940	CC du Canton de Noyant	6,59
0244900973	CC de la Région de Doué la Fontaine	6,59
0244900981	CC Vihiersois Haut Layon	6,59
0248500191	CC de l'île de Noirmoutier	7,25
0248500415	CC du Pays de la Châtaigneraie	7,25
0248500456	CC du Canton de Palluau	7,25
0248500464	CC du Pays de Pouzauges	7,25
0248500480	CC des Isles du Marais Poitevin	7,25
0248500530	CC du Pays des Achards	7,25
0248500548	CC du Pays de Sainte Hermine	7,25
0248500563	CC Vendée - Sèvre - Autise	7,25
0248500597	CC de l'Auzance et de la Vertonne	7,25
0248500639	CC du Pays Moutierrois	7,25
0248500647	CC du Pays de l'Hermenault	7,25
0248500662	CC du Canton de Mortagne sur Sèvre	7,25
0248500670	CC du Pays Mareuillais	7,25

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

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

Directeur de publication :
Philippe VIROULAUD

ISSN : 2109-0017