



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Crédit photo : Arnaud Bouissou / Terra

La tension des marchés du logement en Pays de la Loire Édition 2023

CADOL de l'habitat du 22 juin 2023



Réf. : 3011H23BLG



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

Sommaire

1. Contexte et objectifs de l'étude
2. Méthodologie employée
3. La tension des marchés du logement en région Pays de la Loire
4. L'évolution des tensions des marchés du logement
5. Synthèse des résultats
6. Enjeux et réponses possibles

1. Contexte et objectifs de l'étude

Contexte :

- Étude des tensions des marchés du logement (TML) réalisée par la DREAL depuis 2011 ;
- Sujet d'actualité car une grande partie du territoire régional reste en situation de croissance démographique, augmentant encore les besoins en logements ;
- La présente étude est l'actualisation annuelle des tensions sur la base des données disponibles en 2022.

Objectifs :

- Mieux connaître les marchés du logement pour chaque segment du parc de logements : locatif social, locatif privé et accession sociale et neuve à la propriété ;
- Analyser les tensions sur ces trois segments du parc de logements avant de proposer des réponses adaptées ;
- Partager cette connaissance avec tous les acteurs porteurs des politiques publiques.

2. La méthodologie employée

Une analyse réalisée en trois étapes :

Étape 1 – Calcul de 18 indicateurs à l'échelle des EPCI permettant de qualifier 4 thèmes :

- Le dynamisme local ;
- Les ménages ciblés par les différents segments de marché ;
- Les situations de concurrence entre les parcs de logements ;
- Les marges de manœuvre dans l'offre de logements existante.

2. La méthodologie employée

Une analyse en trois étapes (suite) :

Étape 2 – Calcul d'une cotation pour chaque indicateur selon des classes de valeurs à l'échelle régionale.

Toutes les cotations sont réalisées à partir des moyenne, médiane et écart-type de 2011.

Lorsqu'un indicateur se trouve proche de la moyenne régionale (1/2 écart-type au-dessus ou au-dessous) sa cotation est de 5.

Si sa valeur s'écarte de la moyenne régionale, selon un peu d'un écart-type, la cotation tend vers 1 dans un sens ou dans un autre.

Étape 3 – Estimation de la tension par segment de marché : locatif social, locatif privé, accession sociale et neuve à la propriété.

2. La méthodologie employée

Une analyse réalisée en trois étapes (suite) :

Étape 1 – Calcul de 18 indicateurs à l'échelle des EPCI

	<i>Secteur locatif social</i>	<i>Secteur locatif privé</i>	<i>Accession sociale et neuve à la propriété</i>
Tronc commun	Ecart entre le poids des ménages par rapport au poids des ménages médian à l'EPCI	Essart entre le poids des ménages par rapport au poids des ménages médian à l'EPCI	Essart entre le poids des ménages par rapport au poids des ménages médian à l'EPCI
	Evolution du nombre de ménages depuis 2009 (%)	Evolution du nombre de ménages depuis 2009 (%)	Evolution du nombre de ménages depuis 2009 (%)
	Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 2019	Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 2019	Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 2019
	Part des ménages en âge d'être actifs	Part des ménages en âge d'être actifs	Part des ménages en âge d'être actifs
	Poids des locataires dans les résidences principales	Poids des locataires dans les résidences principales	Poids des locataires dans les résidences principales
Indicateurs spécifiques	Poids des ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM (%)	Mobilité dans le parc HLM	Prix moyen au m ² des maisons neuves
	Vacance dans le parc HLM récent	Niveau des loyers du parc privé	Prix moyen au m ² des terrain à bâtir
	Mobilité dans le parc HLM	Vacance dans le parc locatif privé construit après 2000	Vacance dans le parc privé
	Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant	Poids des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM	Poids des ménages en locatif privé aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM (%)
	Niveau des loyers privés	Prix moyen au m ² des maisons neuves	Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire

2. La méthodologie employée

Une analyse réalisée en trois étapes (suite) :

Étape 1 – Calcul de 18 indicateurs à l'échelle des EPCI

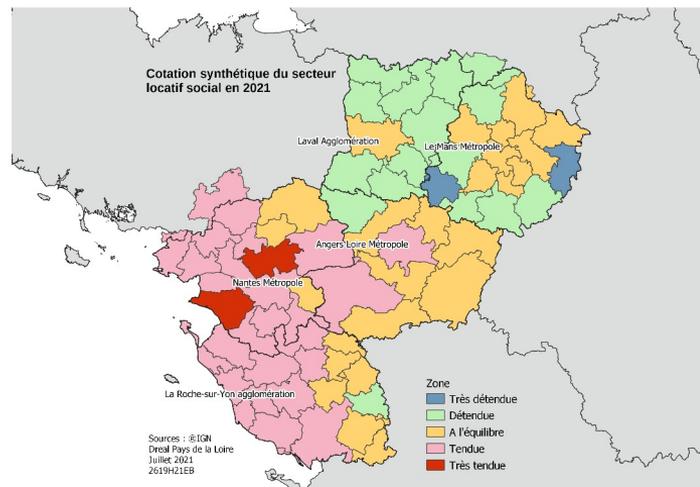
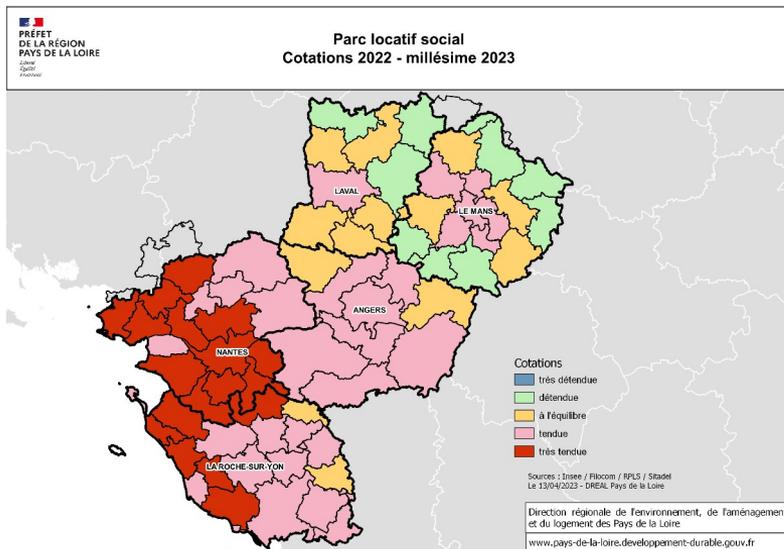
- Les deux indicateurs qui le plus impacté les résultats : dynamique de construction et évolution démographique
- Indicateur de la construction 23 177 logements mis en chantier en moyenne chaque année contre 23 777 dans la période précédente
- 6,3 logements pour 1 000 habitants en 2018 contre 5,9 en 2022



Source : Sitadel, estimations à fin avril 2023

3. La tension des marchés du logement en Pays de la Loire

La cotation synthétique pour le secteur locatif social :

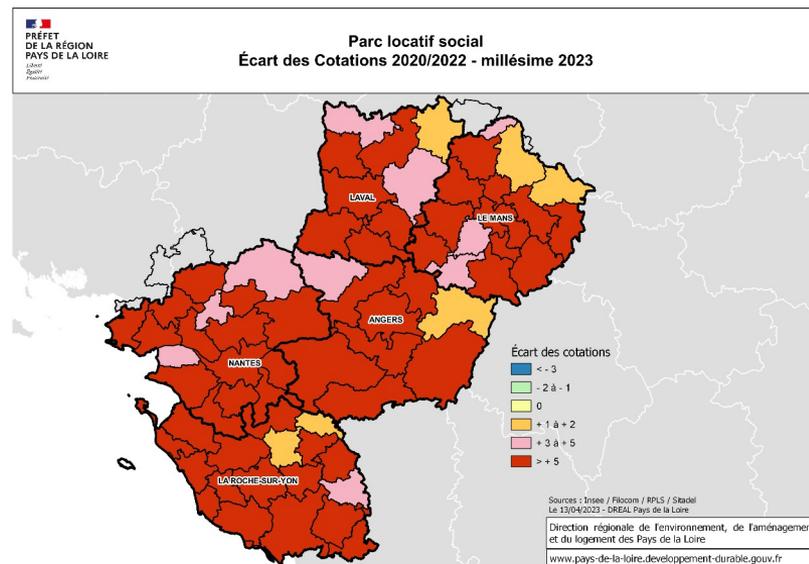


- 52 EPCI classés comme tendus ou très tendus (c'est 2 fois plus qu'en 2021), principalement situés à l'Ouest de la région :
- Tension forte dans les EPCI périurbains et sur le littoral principalement due à une inadéquation entre l'offre de logements et la demande, corrélée à des loyers élevés dans le parc privé.

3. La tension des marchés du logement en Pays de la Loire

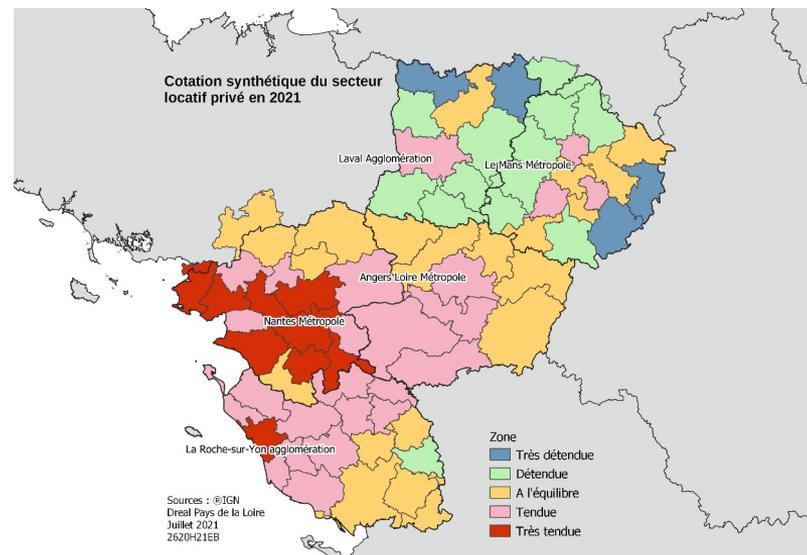
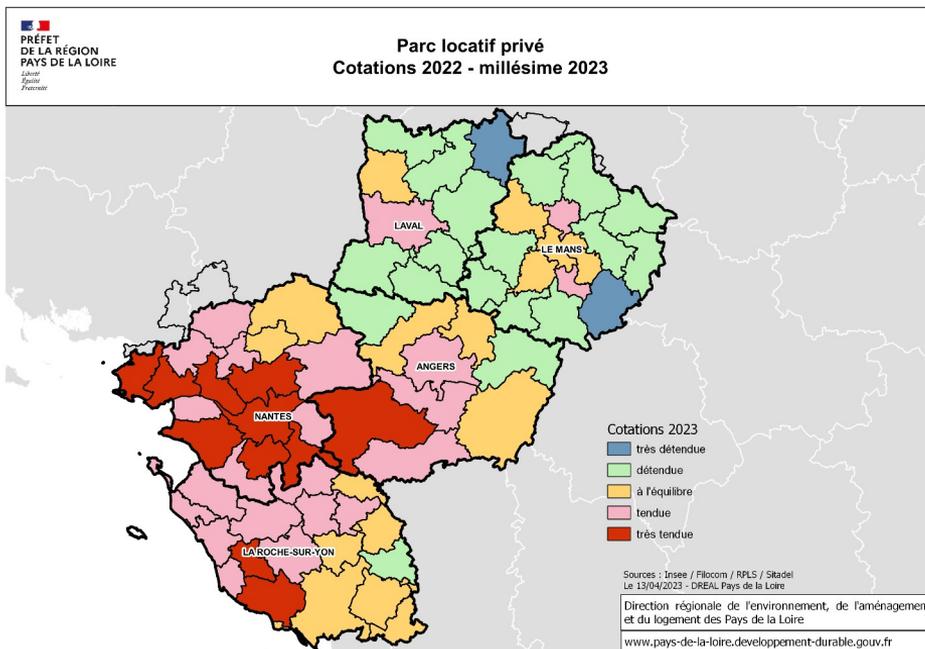
La cotation synthétique pour le secteur locatif social :

- L'évolution de la tension du secteur locatif social peut prendre différentes formes :
 - Dans les 4 pôles principaux, la croissance du nombre de ménages s'est accélérée par rapport à la période précédente (NM, ALM, CARENE, Le Mans, Laval) mais la production rapportée au nombre d'habitant a baissé (à l'exception de la CARENE)
 - Dans les EPCI littoraux, la croissance du nombre de ménage s'est également accélérée, le niveau de production globale est très élevé, en revanche l'offre de logements sociaux est insuffisante pour répondre aux obligations réglementaires et aux besoins
 - La baisse de la vacance est plus fortement contributrice dans les EPCI ruraux révélant une croissance rapide de demandes de logements sociaux associée à une faible augmentation du parc



3. La tension des marché du logement en Pays de la Loire

La cotation synthétique pour le secteur locatif privé :

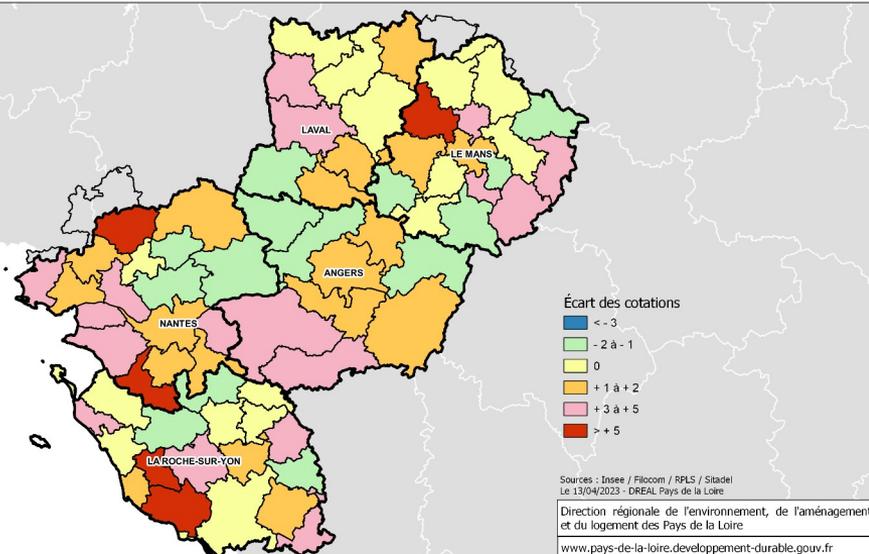


3. La tension des marchés du logement en Pays de la Loire

La cotation synthétique pour le secteur locatif privé :

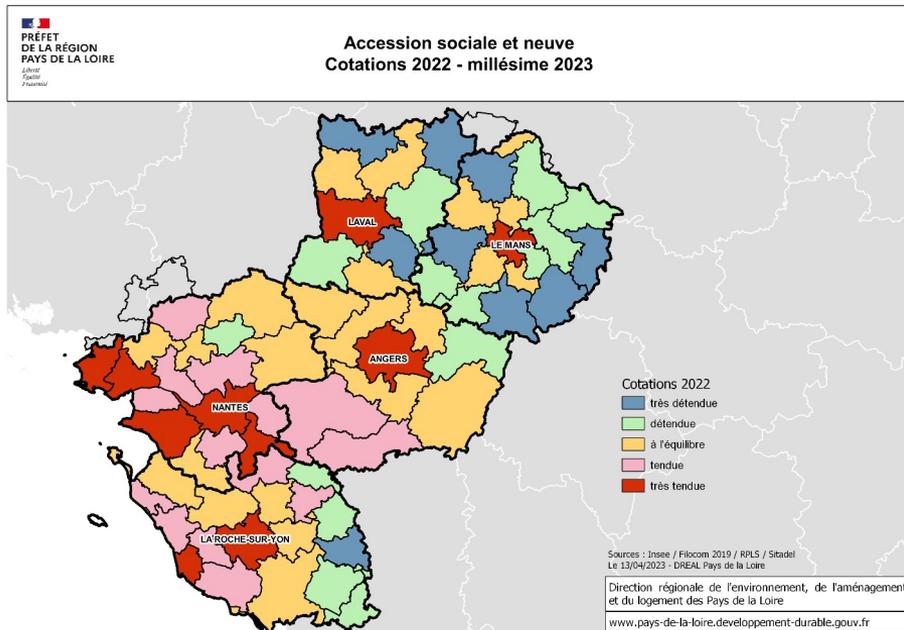
- La tension s'accroît le long de la Loire et dans le secteur de la Roche-sur-yon, les Sables d'Olonne, la Tranche-sur-mer.
- Des facteurs de niveau de tension multiples et variables selon les EPCI :
 - Difficultés d'accès aux logements locatifs privés pouvant être liées au manque d'offre, au niveau des loyers privés, au prix des biens et aux dynamiques démographiques ;
 - À l'inverse dans certains EPCI, malgré une croissance démographique et une augmentation de la demande, la baisse de la vacance et de la mobilité dans le parc social peut s'expliquer par un manque d'offre locative intermédiaire et d'accès social
 - Dans d'autres territoires, l'augmentation du niveau des loyers du parc locatif privé témoigne aussi d'un manque d'offre locative intermédiaire.

Parc locatif privé
Écart des Cotations 2020/2022 - millésime 2023



3. La tension des marchés du logement en Pays de la Loire

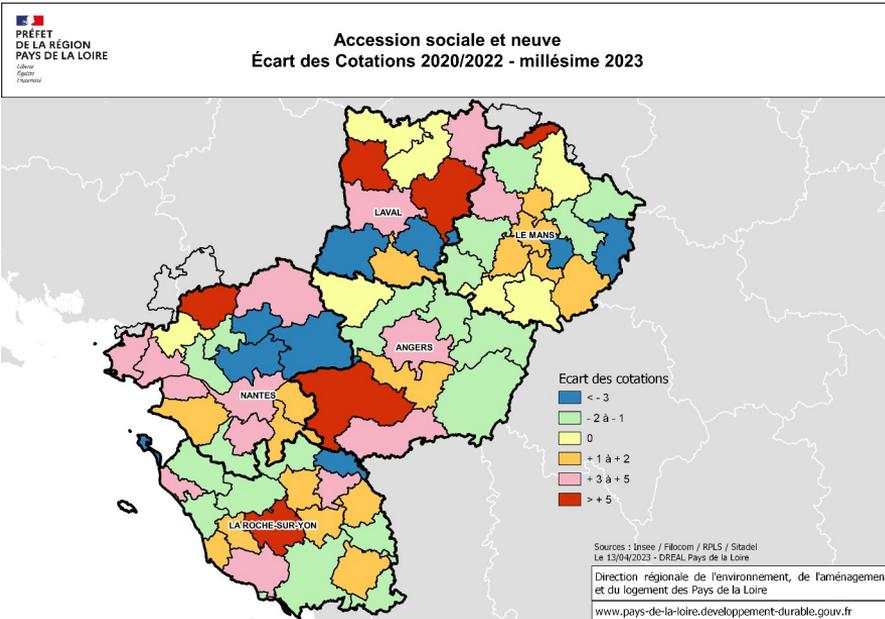
La cotation synthétique pour l'accèsion sociale et neuve à la propriété



3. La tension des marchés du logement en Pays de la Loire

La cotation synthétique pour l'accession sociale et neuve à la propriété :

- De plus grandes difficultés d'accès à la propriété notamment au sein des chefs-lieux de département mais aussi sur le littoral, les territoires en couronne de Nantes Métropole et l'Ouest du Maine-et-Loire.
- Nantes Métropole est l'EPCI le plus tendu de la région sur ce secteur suivi par Angers Loire Métropole.



4. L'évolution des tensions du marché du logement

Pour l'accès sociale et neuve à la propriété :

- Les difficultés d'accès à la propriété progressent : plus de la moitié des EPCI ont vu leur tension augmenter.
- Tendances liées à l'augmentation des prix de l'immobilier et du foncier qui étaient déjà élevés pour une partie des territoires.

5. Synthèse des résultats

Plusieurs constats :

- Très forte progression de la tension dans le parc locatif social.
- Confirmation des tensions observées les années précédentes : les territoires de la région les plus tendus restent les territoires urbains, littoraux et périurbains.
- Des marchés tendus toujours caractérisés par des niveaux de prix élevés, une faible vacance et une attractivité démographique.
- L'ensemble des EPCI chefs-lieux de département deviennent plus tendus et remontent dans le classement des territoires tendus.

6. Enjeux et réponses possibles

Enjeux :

- Les tensions des marchés du logement génèrent plusieurs types de problématiques, particulièrement présentes sur certains territoires : difficultés d'accès à un logement adapté à ses besoins, étalement urbain...
- Enjeux forts en matière de réponse aux besoins en logements et à l'aménagement des territoires dans un contexte d'inflation des prix du logement neuf, de retournement des prix dans l'ancien et de sobriété foncière.

Réponses possibles :

- Développer une offre de logements abordables (sociaux, locatifs intermédiaires et accession sociale à la propriété)
- Selon les territoires, mobiliser le parc déjà existant.

Publications à venir de l'étude TML 2023

Rapport complet, synthèse de l'étude, et outil TML « profils de territoires » disponibles dans la [rubrique dédiée](#) du site internet de la DREAL.

PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

Analyses et connaissance



La tension des marchés du logement en Pays de la Loire
Édition 2021

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

PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

Analyses et connaissance

Les tensions des marchés du logement en 2021 en Pays de la Loire
Synthèse de l'étude

Préambule

L'étude sur les tensions des marchés du logement (TML), initiée par la DREAL en 2011, permet de faire émerger les territoires les plus tendus de la région et d'observer les évolutions des tensions sur leurs marchés du logement au regard des cassettes de valeurs définies en 2011.

Les tensions des trois segments du marché du logement, secteurs local social, local privé et accession sociale et neuve à la propriété, sont approchées au travers de l'analyse de 13 indicateurs relatifs à la dynamique démographique du territoire, au parc local social, au parc privé, aux occupants et aux marchés du logement. L'étude est mise à jour annuellement avec les dernières données disponibles. Les données sources de données étant actualisées selon des calendriers différents, seuls quelques indicateurs ont été actualisés pour l'édition 2021. Ainsi, sur les 13 indicateurs pris en compte, seuls six indicateurs concernant la construction neuve, le parc social et les niveaux de prix (loyers, prix immobilier et foncier), soit 7 d'entre eux, ont pu être actualisés.

Le niveau de tension par segment est le résultat du croisement de plusieurs indicateurs et de la comparaison des territoires de la région entre eux.

A retenir pour l'édition 2021

En 2021, les territoires de la région les plus tendus restent les territoires urbains, littoraux et périurbains. Les tensions s'observent sur l'ensemble des marchés du logement pour 27 des EPCI de la région.

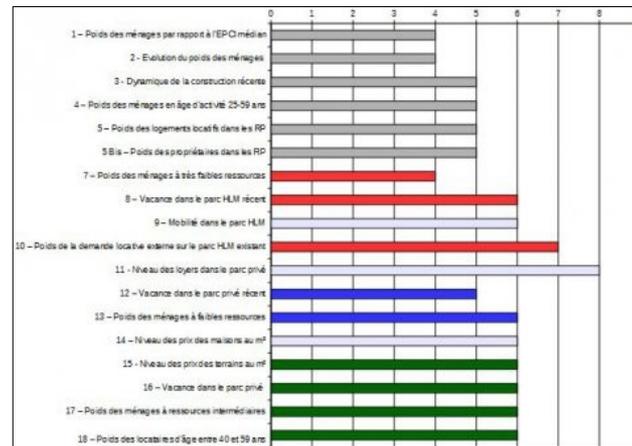
L'analyse régionale fait apparaître que les EPCI les plus tendus sont situés majoritairement en Loire-Atlantique et en Vendée. Le CA Nantes Agglomération de France englobe les plus fortes tensions, suivie par les intercommunalités de Nantes Métropole, Entre-ei-Chevins, Cap Atlantique, Sèvre-Nièvre-Croix-de-Vie, Les Sablès d'Olonne et Île de Noirmoutier. Viennent ensuite des EPCI littoraux dont la Clarté, des EPCI en couronne périurbaine de Nantes Métropole et Angers Loire Métropole. Au moins un des segments du parc est sous tension pour 45 % des EPCI.

Le segment du parc local privé est tendu ou très tendu pour 48 % des EPCI (contre 44 % pour l'édition 2020), celui de l'accession sociale et neuve à la propriété pour 41% (contre 39 % pour l'édition 2020) et celui du local social pour 39 % (contre 32 % pour l'édition 2020). Le nombre de territoires concernés par les tensions augmente nettement dans le secteur privé que ce soit dans le local ou l'accession.

Le niveau de tension est différent selon les secteurs. Il atteint son niveau maximum pour l'accession sociale et neuve à la propriété, qui recense une difficulté majeure au sein des chefs-lieux de département, puis pour le secteur local privé.

A l'échelle de la région, les tensions s'accroissent sur l'ensemble des secteurs et sur tous types de territoires dont des EPCI déjà tendus ou très tendus. On peut ainsi noter un plus fort accroissement des tensions sur plusieurs EPCI dont Nantes Métropole, Angers Loire Métropole, la Clarté et le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

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



Merci de votre attention