



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## **Analyses et connaissance**



# **La tension des marchés du logement en Pays de la Loire Édition 2020**

# Table des matières

PRÉAMBULE.....	3
LE TRONC COMMUN.....	5
INDICATEUR 1 – Poids des ménages par rapport à l'EPCI médian.....	6
INDICATEUR 2 – Évolution du nombre de ménages.....	7
INDICATEUR 3 – Nombre de logements construits en moyenne annuelle.....	8
pour 1 000 habitants.....	8
INDICATEUR 4 – Ménages en âge d'être actifs sur le nombre.....	9
de ménages fiscaux.....	9
INDICATEUR 5 – Poids des locataires dans les résidences principales.....	10
LE SECTEUR LOCATIF SOCIAL.....	11
INDICATEUR 7 – Ménages dans le secteur locatif privé à très faibles ressources (revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM).....	12
INDICATEUR 8 – Vacance dans le parc HLM récent.....	13
INDICATEUR 9 – Mobilité dans le parc HLM.....	14
INDICATEUR 10 – Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant.....	15
INDICATEUR 11 – Loyers privés.....	16
Cotations synthétiques du secteur locatif social.....	17
LE SECTEUR LOCATIF PRIVE.....	18
Indicateurs communs au secteur HLM.....	19
INDICATEUR 12 – Vacance dans le parc privé récent.....	20
INDICATEUR 13 – Poids des ménages dans le parc locatif à faibles ressources (revenus supérieurs à 100 % plafonds HLM).....	21
INDICATEUR 14 – Prix moyen au m <sup>2</sup> des maisons neuves.....	22
Cotations synthétiques du secteur locatif privé.....	23
LE SECTEUR DE L'ACCESSION SOCIALE ET NEUVE.....	24
INDICATEUR 15 – Prix moyen au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir.....	25
INDICATEUR 16 – Vacance dans le parc privé.....	26
INDICATEUR 17 – Poids des ménages en locatif à ressources intermédiaires (revenus supérieurs à 130 % plafonds HLM).....	27
INDICATEUR 18 – Part des ménages dont la « personne de référence » est âgée de 40 à 59 ans et locataire.....	28
Cotations synthétiques du secteur de l'accession sociale et neuve.....	29
CONCLUSION.....	30
ANNEXES.....	31
Annexe 1 : Triptyque de la tension des marchés du logement.....	32
Annexe 2 : Cartes départementales des EPCI de la région Pays de la Loire.....	33
Annexe 3 : Indicateurs et sources utilisés.....	34

## PRÉAMBULE

La présente étude est l'actualisation, pour l'année 2020, du système d'information sur les tensions des marchés du logement (TML) initié par la Dreal en 2011. Elle permet de faire émerger les territoires les plus tendus de la région et d'observer les évolutions des tensions. La méthodologie de l'étude est consultable sur le site internet de la DREAL des Pays de la Loire<sup>1</sup>.

Cette étude a pour but de qualifier la tension de chaque segment de parc (secteur locatif public, secteur locatif privé et accession sociale à la propriété dans le neuf) sur la base d'indicateurs. Elle vise également à partager avec les principaux acteurs de la politique de l'habitat, aux niveaux régional et local, une vision des enjeux en matière de logement.

Elle repose sur l'analyse de 18 indicateurs pour lesquels ont été établies des classes de valeurs en 2011 permettant de qualifier la tension. Ces indicateurs, calculés au niveau des EPCI de la région, sont regroupés en 4 catégories :

### **Le tronc commun, représentant le dynamisme du territoire :**

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

INDICATEUR 2 : Evolution du nombre de ménages

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

INDICATEUR 4 : Ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux

INDICATEUR 5 : Poids des locataires dans les résidences principales

### **Les indicateurs relatifs au parc locatif social :**

INDICATEUR 7 : Ménages dans le secteur locatif privé à très faibles ressources (revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM)

INDICATEUR 8 : Vacance dans le parc HLM récent

INDICATEUR 9 : Mobilité dans le parc HLM

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

INDICATEUR 11 : Loyers privés

### **Les indicateurs relatifs au parc locatif privé :**

INDICATEUR 9 : Mobilité dans le parc HLM

INDICATEUR 11 : Loyers privés

INDICATEUR 12 : Vacance dans le parc privé récent

INDICATEUR 13 : Poids des ménages dans le parc locatif à faibles ressources (revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM)

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

### **Les indicateurs relatifs à l'accession sociale à la propriété :**

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

INDICATEUR 16 : Vacance dans le parc privé

INDICATEUR 17 : Poids des ménages en locatif à ressources intermédiaires (revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM)

INDICATEUR 18 : Part des ménages dont la « personne de référence » est âgée de 40-59 ans et locataire

Une cotation est calculée pour chaque indicateur selon les classes de valeurs définies à l'échelle régionale lors de la première étude réalisée en 2011. La méthode utilisée pour le calcul des classes de valeurs et des cotations est celle de l'écart-type. Elle consiste à mesurer la dispersion ou l'étalement d'un ensemble de valeurs autour de leur moyenne. Plus l'écart-type est faible, plus la population observée est homogène. Cette méthode permet ainsi de dégager les zones tendues de celles qui le sont moins.

Pour réaliser les cotations synthétiques, les cotations des indicateurs sont additionnés : les 5 indicateurs du tronc commun et les 5 indicateurs propres à chaque segment. Le niveau de tension par segment est donc le résultat du croisement de plusieurs indicateurs et de la comparaison des territoires entre eux.

1 <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/methodologie-et-outils-r2040.html>

## A retenir pour l'édition 2020

En 2020, au regard de cette évaluation réalisée à une échelle régionale, le marché du logement est tendu pour 1/4 des EPCI de la région. L'analyse régionale fait apparaître que les EPCI les plus tendus sont situés en Loire-Atlantique et en Vendée. La CA Pornic Agglo-Pays de Retz enregistre les plus fortes tensions, suivie par les intercommunalités Erdre-et-Gesvres, Île de Noirmoutier, Cap Atlantique, les Sables d'Olonne et Nantes Métropole. Viennent ensuite des EPCI littoraux et en couronne périurbaine de Nantes Métropole. Au moins un des segments du parc est sous tension pour la moitié des EPCI.

Le segment du parc locatif privé est tendu ou très tendu pour 45 % des EPCI, celui de l'accession sociale et neuve à la propriété pour 38% et celui du locatif social pour 32 %.

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

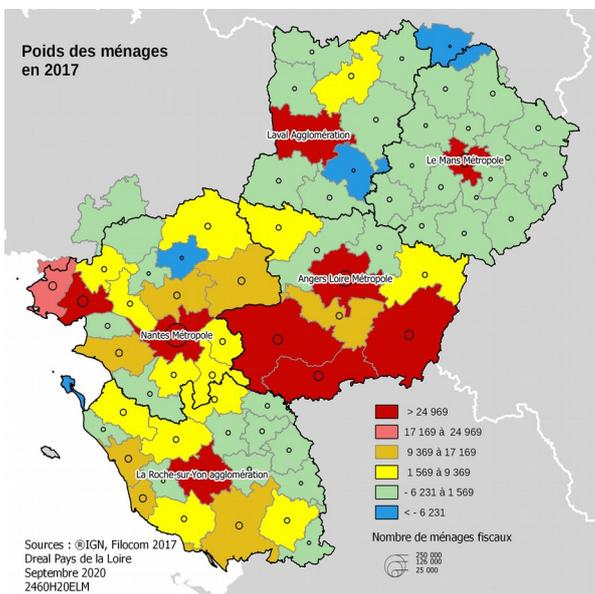
A l'échelle de la région, les tensions s'accroissent sur l'ensemble des secteurs, et plus particulièrement au sein du secteur privé.

# LE TRONC COMMUN

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

Cet indicateur permet de montrer l'évolution de la répartition des ménages au sein de la région. Il met aussi en évidence les territoires régionaux où les tensions sur les logements pourraient s'accroître du fait d'un essor démographique plus important que sur les périodes précédentes.

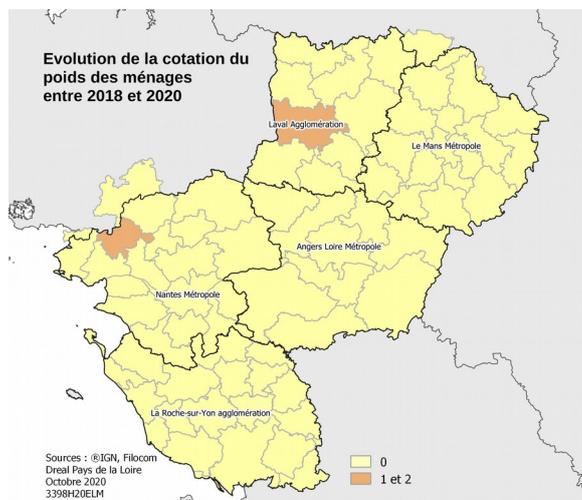
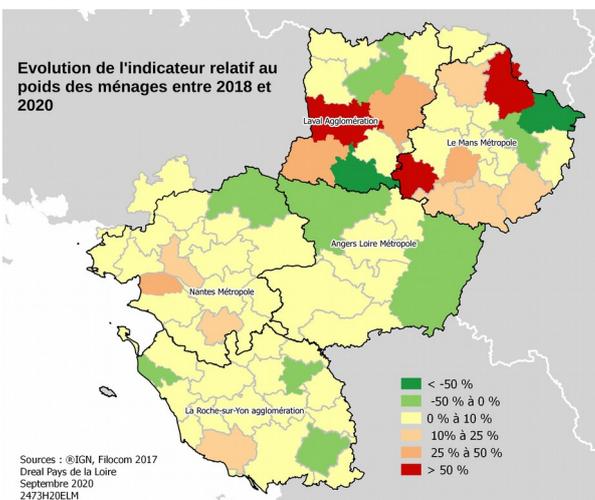
La notion de « poids des ménages » est à différencier du poids de la population, la première étant plus cohérente pour une projection en termes de logements, même si le besoin en logements prend en compte d'autres facteurs (renouvellement, mutation du parc).



En 2017, les pôles les plus peuplés de la région restent les territoires dynamiques économiquement, avec un fort taux d'emplois, ou attractif d'un point de vue résidentiel comme le littoral.

Ainsi, la pression démographique est plus forte au sein des chefs lieux de département, d'une partie du littoral et des EPCI, pôle d'emplois comme Mauges Communauté et le Choletais, qui constituent aussi des territoires vastes du fait des fusions d'EPCI.

La médiane relative au nombre de ménages fiscaux au sein des EPCI régionaux a augmenté de 20 %. Elle est passée de 12 469 en 2015 à 12 723 en 2017, ce qui montre la croissance de la population au sein de la région.



Au sein de plusieurs territoires, les écarts entre la médiane régionale et le nombre de ménages fiscaux des EPCI se sont accrus (et même très fortement). Ces évolutions soulignent des disparités de développement des territoires de la région.

Pour les EPCI du Nord de la région, à l'exception de Laval Agglomération, l'augmentation des écarts signifie une diminution du poids des ménages au regard de la tendance régionale. À l'inverse, cette évolution est liée à l'accroissement de la pression démographique autour de Nantes Métropole ainsi qu'au sein des territoires littoraux, des chefs lieux de département et des pôles d'emplois.

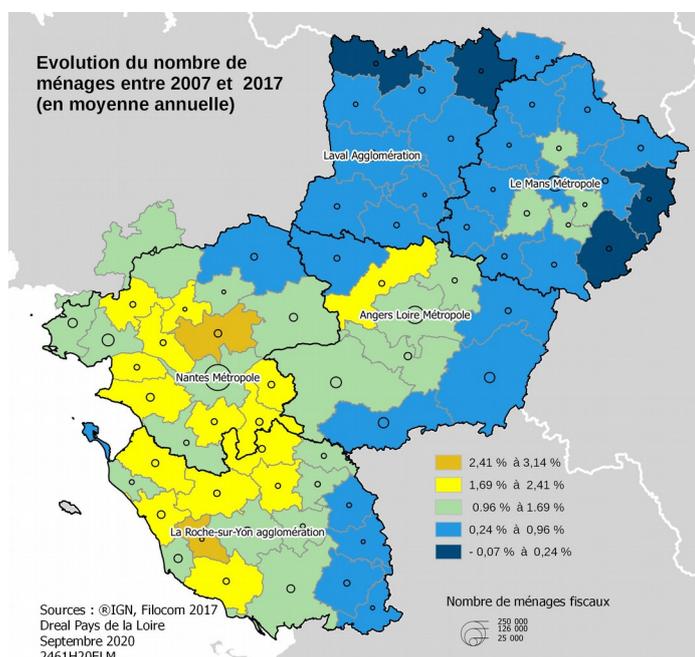
Le poids des ménages des EPCI du Pays des Herbiers et Océan Marais de Monts se rapproche, quant à lui, de la médiane régionale.

Néanmoins, on peut noter que ces évolutions se sont atténuées. Elles semblent moins fortes d'une manière générale entre 2015 et 2017 qu'entre 2013 et 2015 (source Filocom 2013, 2015 et 2017).

Le niveau de tension pour cet indicateur varie quant à lui, entre les deux millésimes de l'étude, uniquement pour deux EPCI : Laval Agglomération et le Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois dont la cotation augmente.

## INDICATEUR 2 – Évolution du nombre de ménages

Cet indicateur met l'accent sur la dynamique des territoires d'un point de vue démographique et sociétal, comme évoqué dans la définition de l'indicateur 1. La croissance du nombre de ménages peut être liée soit à l'arrivée de nouveaux ménages, soit à la décohabitation.

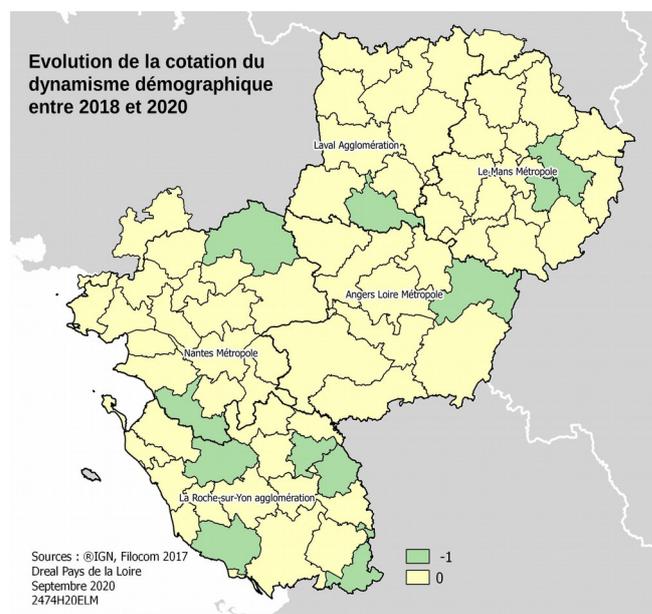
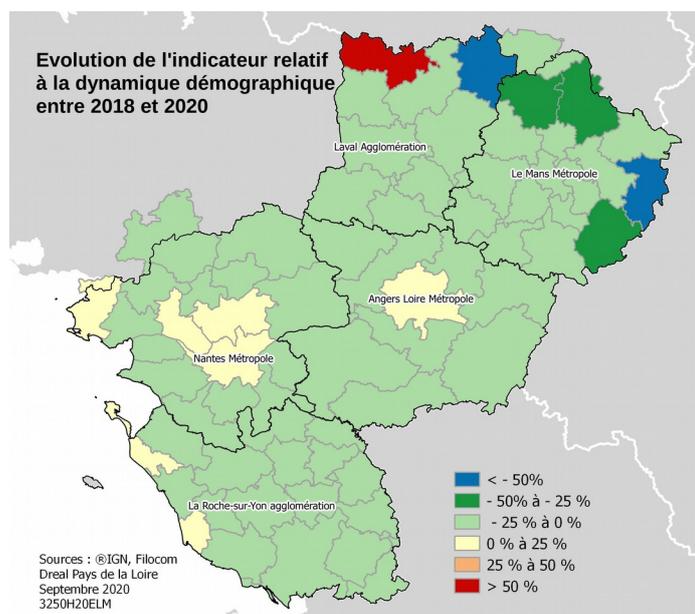


La région Pays de la Loire et en particulier ses départements situés à l'ouest sont particulièrement attractifs pour les ménages dont le nombre augmente de plus de 1,2 % par an entre 2007 et 2017.

Les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée restent les plus attractifs avec quelques EPCI du Maine-et-Loire.

La communauté de communes du Pays des Achards, située en Vendée, à l'Ouest de La Roche-sur-Yon et en rétro-littoral connaît toujours la plus forte croissance régionale en moyenne annuelle (2,6 % par an entre 2007 et 2017) suivie par celle de la CC d'Erdre-et-Gesvres (2,4 %) en périphérie de Nantes Métropole.

Seuls deux EPCI, les communautés de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille et du Bocage Mayennais perdent légèrement de la population au cours de l'ensemble de la période 2007-2017.



On peut, néanmoins, noter que la croissance régionale ralentit entre 2015 et 2017. Cette tendance s'observe dans près de 90 % des EPCI de la région.

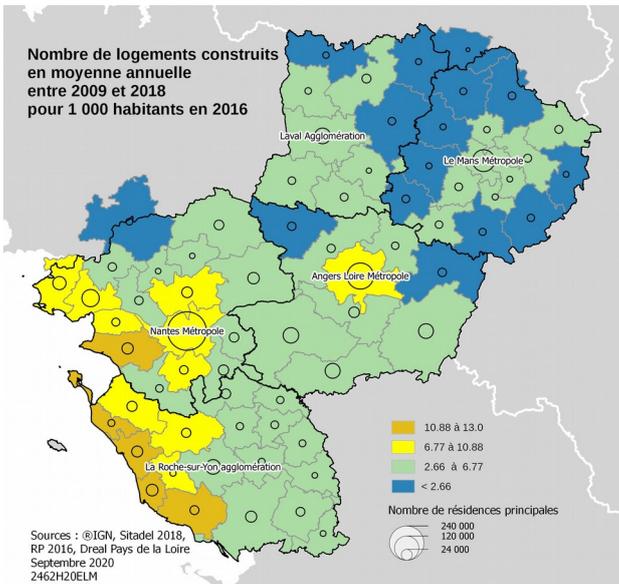
Ainsi, on constate une perte d'attractivité entre 2015 et 2017 pour 11 EPCI, situés au nord de la région, dont la population diminue contre seulement 2 EPCI sur l'ensemble de la période 2007-2017. De plus, la baisse démographique observée lors de l'étude précédente au sein du Bocage Mayennais s'intensifie.

À l'inverse, la pression démographique s'accroît sur une partie du littoral vendéen (très fortement pour l'île de Noirmoutier), pour les EPCI d'Erdres-et-Gesvres, Angers Loire Métropole, Estuaire et Sillon, Nantes Métropole et Cap Atlantique.

Le ralentissement de la croissance démographique, observé récemment, a des impacts sur la tension démographique pour 11 EPCI sur 71, pour lesquels la cotation du dynamisme démographique diminue entre les deux millésimes, dont quelques EPCI vendéens très tendus précédemment (Vendée Grand Littoral et Vie et Boulogne).

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

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

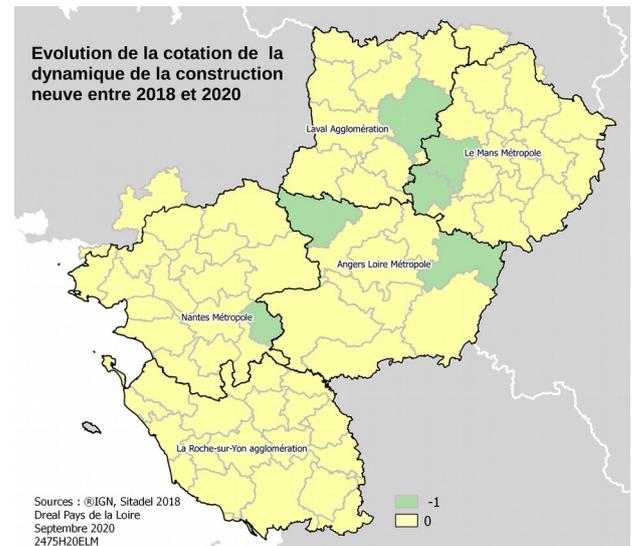
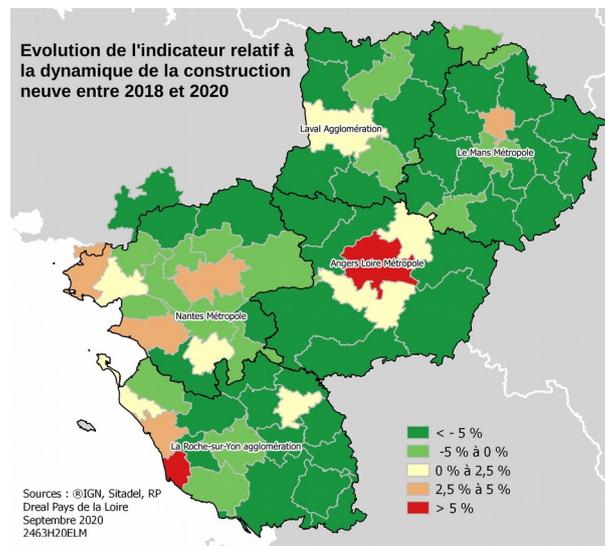


Les tendances observées sont en cohérence avec les dynamiques démographiques. Entre 2009 et 2018, l'attractivité des EPCI de Loire-Atlantique et de Vendée, essentiellement ceux situés sur le littoral, entraîne une plus forte dynamique de construction sur ces territoires et en particulier sur le littoral.

Toutefois, cet indicateur est à analyser au regard des autres indicateurs de l'étude. En effet, une forte dynamique de construction neuve peut être, selon les contextes locaux, liée à la construction de résidences secondaires ou décorrélée d'une tension sur le territoire en répondant uniquement à une logique individuelle et non à de réels besoins en logements.

Ainsi, en Pays de la Loire, les résidences secondaires représentent près de 4 % des constructions neuves entre 2009 et 2018 pour les logements dont on connaît le mode d'occupation. Cette proportion dépasse 10 % pour quatre EPCI littoraux vendéens (Île de Noirmoutier avec 36 %, Océan Marais de Monts avec 17 %, Vendée Grand Littoral avec 16 % et Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie avec 15 %).

Les communautés de communes Sud Vendée Estuaire et Sud Vendée Grand Littoral approchent 10 %. On peut noter également la part importante des résidences secondaires dans la construction neuve, plus de 6 %, au sein du Mans Métropole et de l'agglomération du Choletais.



Depuis 2014, la dynamique de la construction neuve au regard de la population en place continue de ralentir au sein de 72 % des EPCI, ce qui peut interroger sur la capacité des territoires tendus à répondre aux besoins en logements. Les plus fortes baisses sont enregistrées par les EPCI ruraux ou ceux intégrant des villes moyennes.

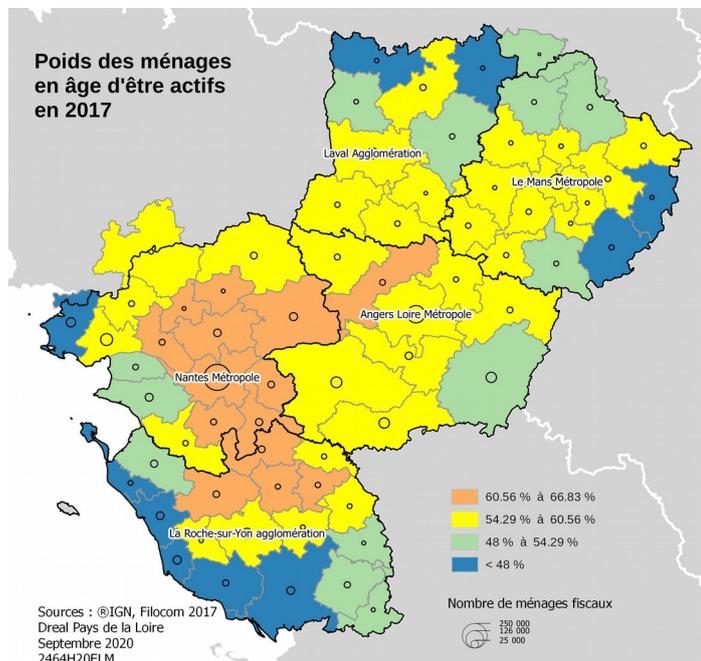
À l'inverse, les agglomérations de Saint-Nazaire, Angers et Laval enregistrent un accroissement de cet indicateur tout comme la plupart des territoires littoraux. Ainsi, la dynamique de la construction neuve augmente fortement au sein des communautés d'agglomération des Sables d'Olonne et d'Angers Loire Métropole (de plus de 6 %).

Au niveau de la région, l'indicateur reste stable : la baisse du nombre de logements neufs pour 1 000 habitants sur certains territoires est, en effet, compensée par la dynamique de la construction sur d'autres territoires.

Malgré ce ralentissement de la dynamique de la construction neuve sur la majorité des territoires, les cotations pour cet indicateur restent globalement stables. Seuls 6 EPCI, principalement à l'Est de la région, voient leur cotation baisser légèrement (-1). Cette stabilité de la cotation tend à relativiser l'importance de la baisse de la construction neuve pour 1 000 habitants au sein des EPCI de la région.

## INDICATEUR 4 – Ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux

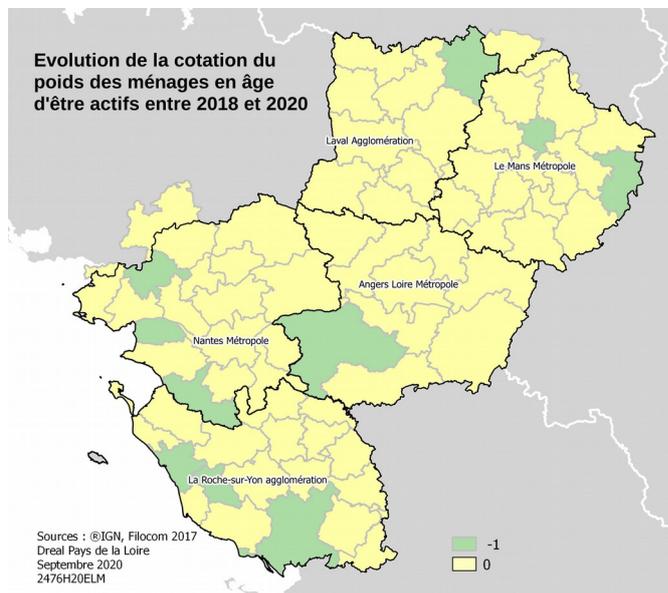
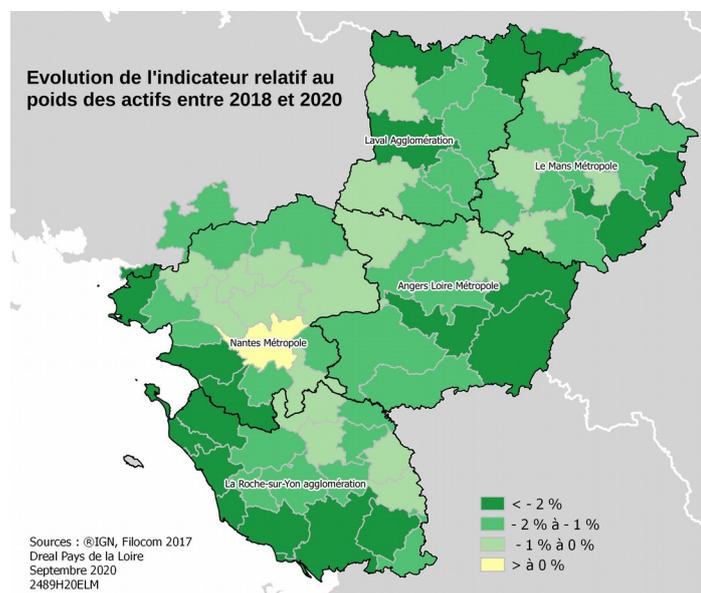
Cet indicateur reflète les tensions potentielles résultant de la présence d'actifs (ou de potentiellement actifs) sur les territoires. Les territoires littoraux, par exemple, sont moins bien classés au regard de cet indicateur, car les tensions qu'ils connaissent sur le marché immobilier résultent plutôt de la confrontation des installations des ménages plus âgés ou de la construction de résidences secondaires.



Plus de la moitié des ménages de la région (près de 57 %) sont en âge d'être actifs.

Ils sont surtout installés dans les territoires péri-urbains proches des chefs-lieux de département ou au sein des EPCI dynamiques économiquement et démographiquement. La part la plus élevée d'actifs est de 66 % au sein de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres.

La faible part de ménages en âge d'être actifs caractérise aussi bien les territoires littoraux, dynamiques démographiquement grâce à un solde migratoire élevé, que les territoires ruraux en perte ou en faible croissance démographique. Deux territoires accueillent moins de 40 % de ménages en âge d'être actifs : la CC de l'île de Noirmoutier et la CA des Sables d'Olonne.



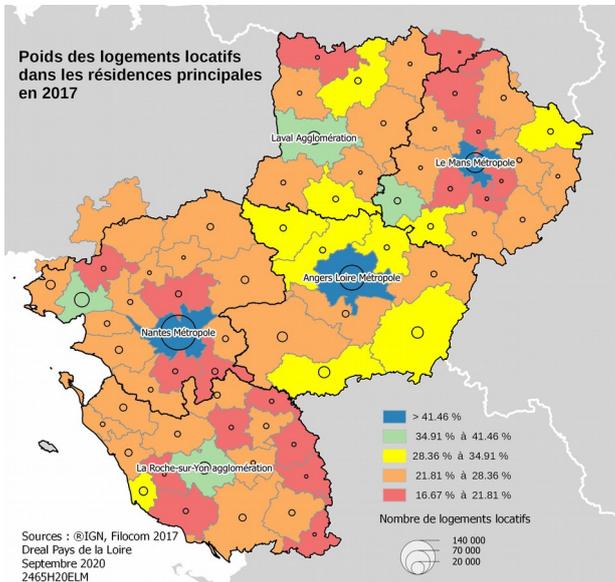
L'évolution en valeur de cet indicateur caractérise une baisse générale du poids des ménages en âge d'être actifs, à l'exception de Nantes métropole. Deux phénomènes peuvent expliquer cette évolution : le vieillissement de la population, tendance nationale, mais également l'attractivité de notre région, en particulier de son littoral, pour les ménages retraités.

En termes de cotation, ce phénomène est moins prégnant et donc à relativiser (les cotations de 10 EPCI diminuent d'un point par rapport au précédent millésime de l'étude).

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

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

Les EPCI chefs-lieux de leur département ainsi que la communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe et la CARENE disposent des parcs locatifs les plus importants, ce qui permet à ces territoires de fluidifier le parcours résidentiel de leurs habitants et d'accueillir plus facilement de nouveaux ménages.

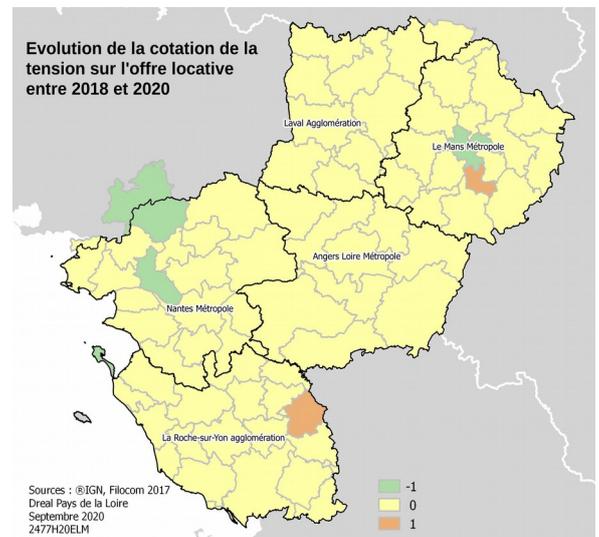
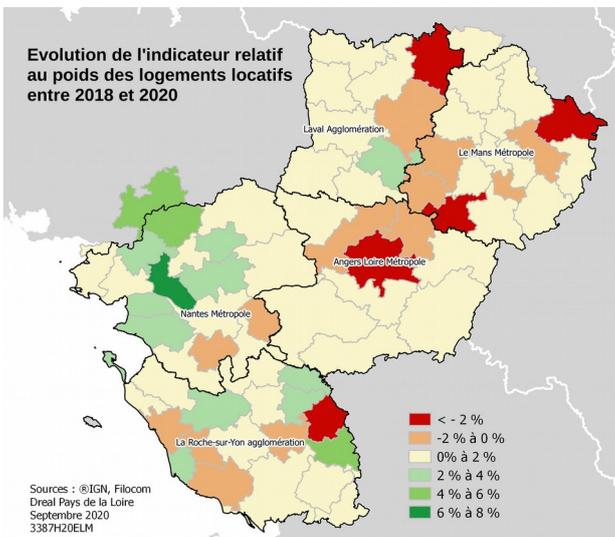


On observe le plus fort taux sur Angers Loire Métropole avec un poids de près de 53 % de logements locatifs dans les résidences principales, suivi de Le Mans Métropole et de Nantes Métropole (autour de 48 %).

Les communautés de communes Maine Coeur de Sarthe, Erdre et Gesvres et Pays de Pontchâteau – Saint-Gildas-des-Bois disposent, comme en 2015, de moins de 20 % de logements locatifs dans leur parc de résidences principales.

Un faible nombre de logements locatifs, comme observé au sein de certains EPCI littoraux et autour de Nantes Métropole est facteur de tension sur le marché du logement. Cela constitue un frein à l'arrivée de nouveaux habitants et particulièrement de jeunes actifs et peut constituer un handicap pour répondre au dynamisme du marché du travail de certains EPCI. Le risque est également d'aggraver la ségrégation socio-spatiale constatée sur certains territoires.

Cet indicateur montre également, en miroir, le poids important de la propriété au sein de la région.



À l'échelle de la région, le parc locatif a augmenté plus fortement que le parc de résidences principales.

On note un effort de diversification du parc de logements au sein de nombreux EPCI, en particulier ceux situés au nord de Nantes Métropole même si la part des logements locatifs au sein des résidences principales reste encore faible dans ces derniers. Les plus fortes hausses du parc locatif sont enregistrées par la communauté de communes d'Estuaire et Sillon puis le Pays de Redon et celui de La Chataigneraie.

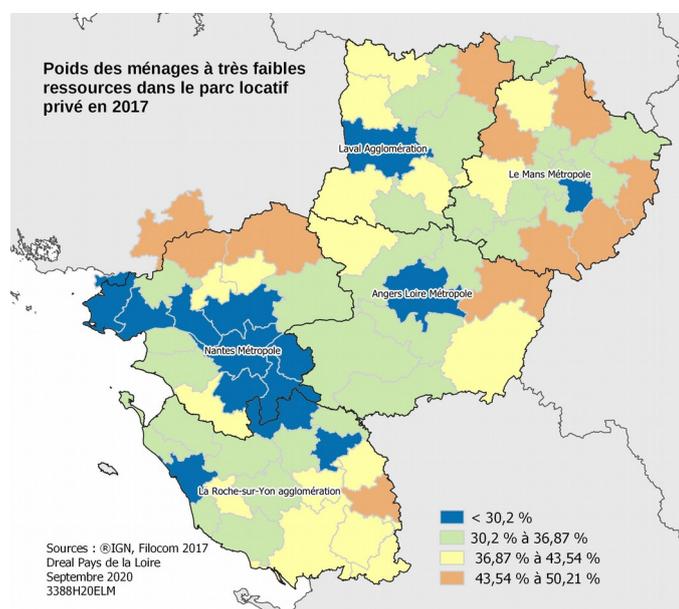
À l'inverse, la baisse du poids des logements locatifs est particulièrement préoccupante au sein de certains territoires comme les EPCI situés sur le littoral vendéen ou au Sud de Nantes Métropole. En effet, ces territoires disposent au départ d'une faible part de logements locatifs. Cette évolution y accroît donc les tensions.

On peut noter que les cotations varient uniquement pour 6 EPCI dont deux à la hausse, les communautés de communes du Pays de Pouzauges et d'Orée de Bercé Belinois. La tension sur le parc locatif privé diminue avec une baisse de cotation d'un point pour les communautés de communes Estuaire et Sillon, Pays de Redon, Le Mans Métropole et l'île de Noirmoutier.

# **LE SECTEUR LOCATIF SOCIAL**

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

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

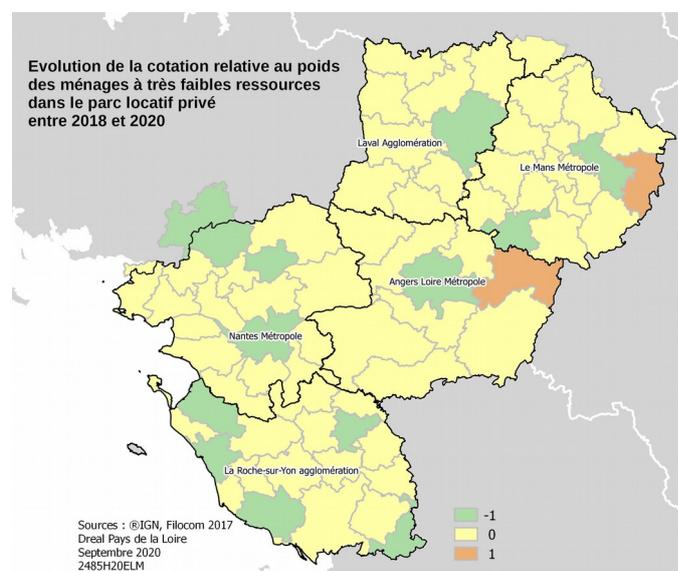
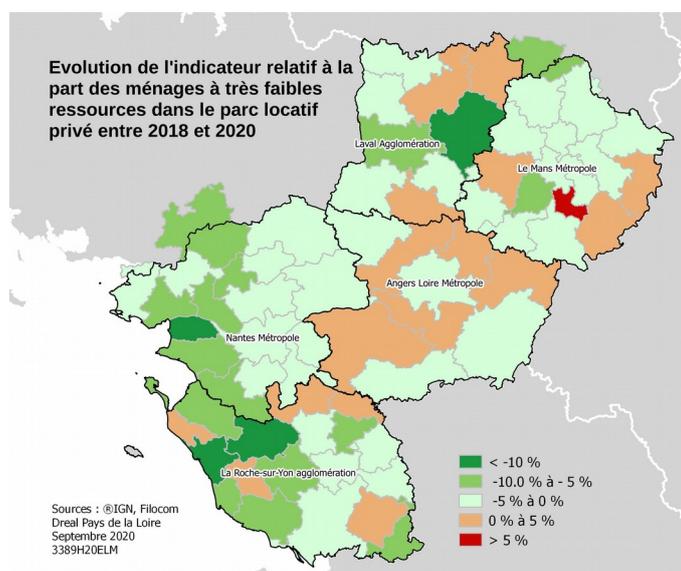


30 % des ménages de la région logés dans le parc privé disposent d'un niveau de revenu très faible ce qui peut impliquer de plus faibles capacités à trouver des logements adaptés à leurs besoins. Ces ménages peuvent prétendre à occuper le parc HLM.

Cette part de locataires à très faible revenu est plus importante au sein des EPCI ruraux où elle se rapproche des 50 %.

Deux facteurs peuvent expliquer l'importance des populations précaires au sein du parc privé dans ces territoires : le faible nombre de logements sociaux et le faible niveau de loyers de ce parc qui est davantage accessible en milieu rural.

Un tiers de locataires du parc privé ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM au sein de la moitié des EPCI de la région. Et près de la moitié des locataires du parc privé de 7 EPCI dispose de très faibles ressources.



Le poids des ménages à faible revenu en locatif privé diminue au sein de 75 % des intercommunalités de la région ainsi qu'à l'échelle régionale.

La plus forte diminution s'observe au sein de la communauté de communes de Coëvrons (-14,5%) puis de la communauté de communes Vie et Boulogne (-10,5%).

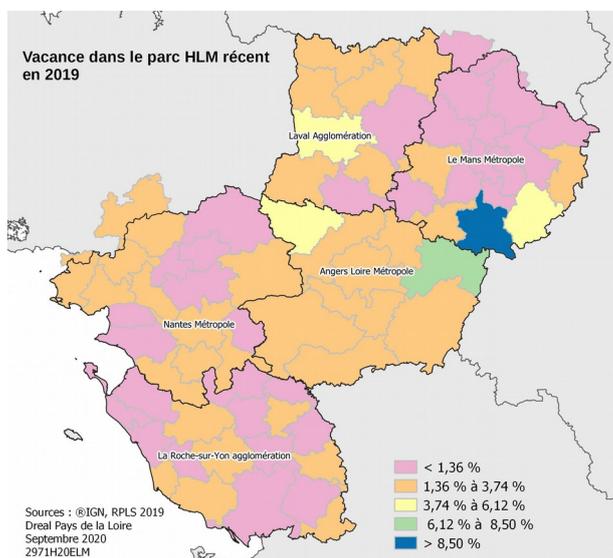
À l'inverse, la part du nombre de ménages à faible revenu augmente assez fortement au sein des EPCI Orée de Bercé-Belinois (5,6 %), des Vallées de la Braye et de l'Anille (4,9 %) et celui du pays des Achards (4,8 %). Sur ces territoires, cette évolution peut être liée à l'arrivée à la retraite d'une partie de la population (voir indicateur n°4) déjà précaire et confrontée à une baisse de revenu.

En comparaison avec le millésime précédent de l'étude, ces évolutions se traduisent par l'augmentation d'un point de cotation pour 2 EPCI (les Vallées de la Braye et de l'Anille et Beaugois vallée) et par la baisse de cotation pour 11 EPCI dont les métropoles de Nantes et d'Angers et des intercommunalités littorales.

## INDICATEUR 8 – Vacance dans le parc HLM récent

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

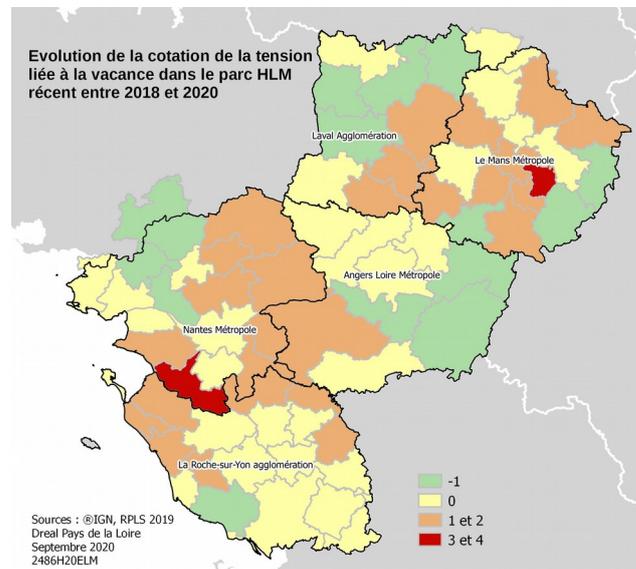
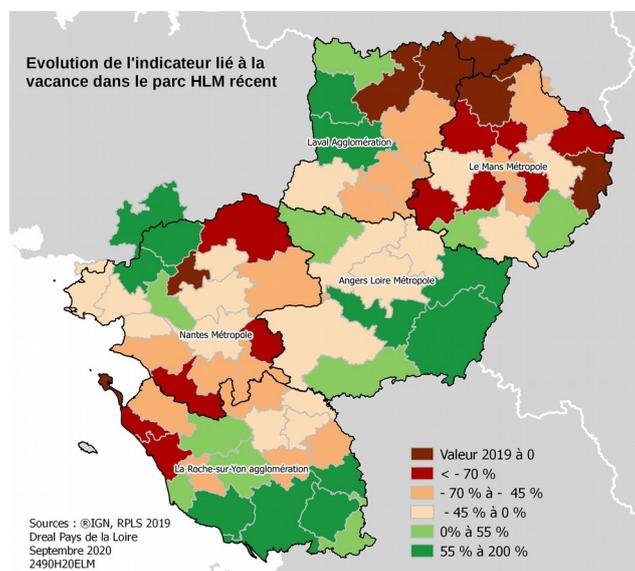
Changement méthodologique en 2020 : La source RPLS, paraissant davantage représentative des marchés locaux de l'habitat, été utilisée à la place de la source Filocom.



La vacance dans le parc HLM récent est très faible au sein de la majorité des territoires de la région, ce qui tend à montrer que la nouvelle offre est adaptée aux besoins des ménages et que le parc social est globalement sous tension dans la région.

Pour six EPCI (EPCI Sarthois et Île de Noirmoutier), cette vacance est nulle. Il est à noter que le parc de logements sociaux récents de ces EPCI est peu important. Malgré un faible nombre de logements sociaux récents, la communauté de communes du Sud Sarthe dispose du plus fort taux (8,6 %) de logements vacants.

La moyenne régionale de la vacance au sein des logements sociaux récents est de 1,8 %. Elle a fortement diminué entre les deux millésimes de l'étude.



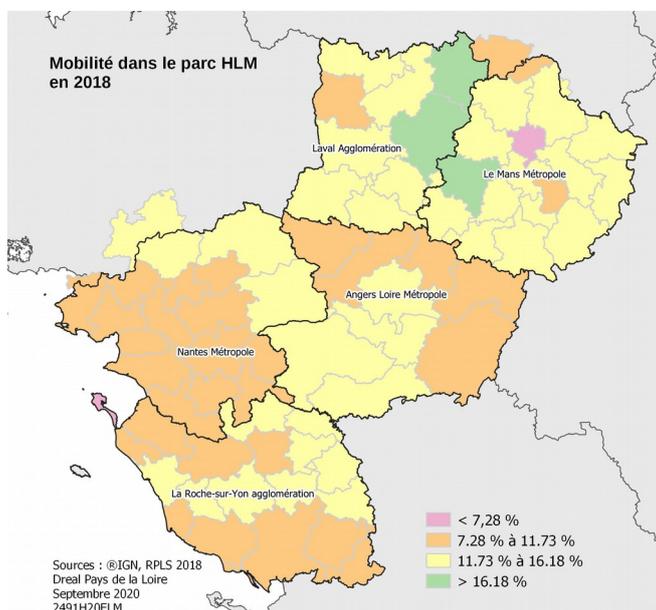
La vacance des logements sociaux récents diminue au sein de 42 EPCI. Concernant les EPCI ruraux et en particulier ceux situés dans la Sarthe, on peut noter que le nombre de logements HLM récents est très faible ce qui implique une plus forte incidence des évolutions sur la cotation. Néanmoins, on note que malgré une augmentation du parc de logements HLM récents, le nombre de logements vacants diminue au sein de la majorité de ces territoires.

La cotation a augmenté pour près de 40 % des EPCI (28 d'entre eux), sur le littoral, dans les EPCI situés à la frontière des départements de la Loire Atlantique et du Maine-et-Loire et dans la Sarthe, et ce malgré une augmentation du parc de logements. Ces évolutions traduisent l'augmentation des tensions au sein du parc locatif social de nombreux EPCI.

## INDICATEUR 9 – Mobilité dans le parc HLM

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

Cet indicateur est commun au secteur locatif privé.



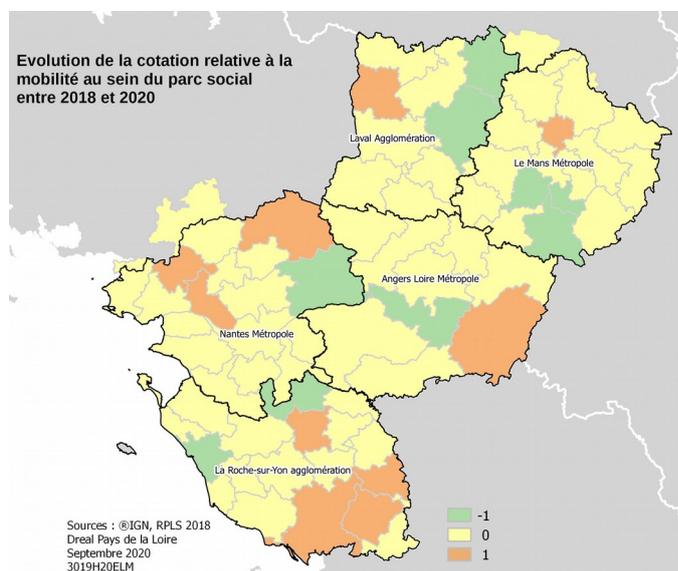
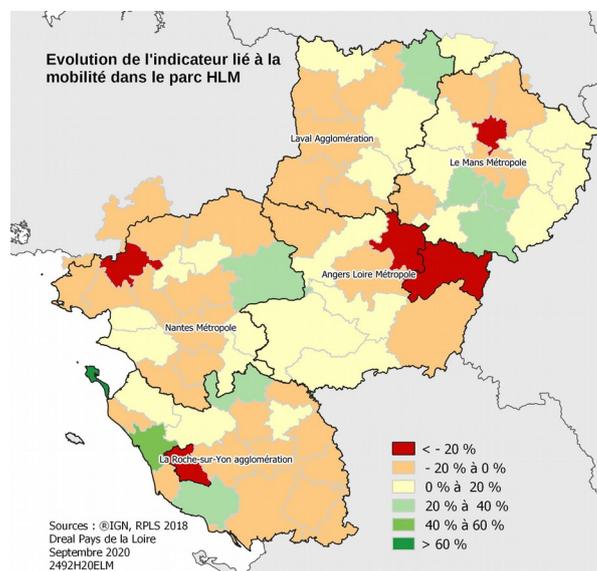
Le taux de mobilité au sein du parc de logements HLM des EPCI régionaux varie de 7 à 19 % avec une moyenne régionale de 12 %.

Plus de la moitié des EPCI ont un taux de mobilité inférieur à la moyenne. Les plus faibles taux s'observent principalement au sein des EPCI dynamiques démographiquement des départements de Loire-Atlantique et de Vendée. Les taux de mobilité des communautés de communes de Maine-Coeur-de-Sarthe et de l'Île de Noirmoutier sont les plus faibles.

Cette faible rotation de locataires au sein du parc locatif social peut s'expliquer par de multiples raisons dont l'accroissement du nombre de ménages, un nombre de logements sociaux insuffisants et/ou des logements du parc privé avec des loyers peu abordables.

Un taux de mobilité faible au sein du parc HLM relié à un taux de vacance faible suppose que le parc est insuffisant pour répondre aux besoins des ménages.

Quatre des principales agglomérations de la région, Angers Loire Métropole, Laval agglomération, Le Mans Métropole et La Roche-sur-Yon agglomération ont des taux de mobilité supérieurs à la moyenne régionale.



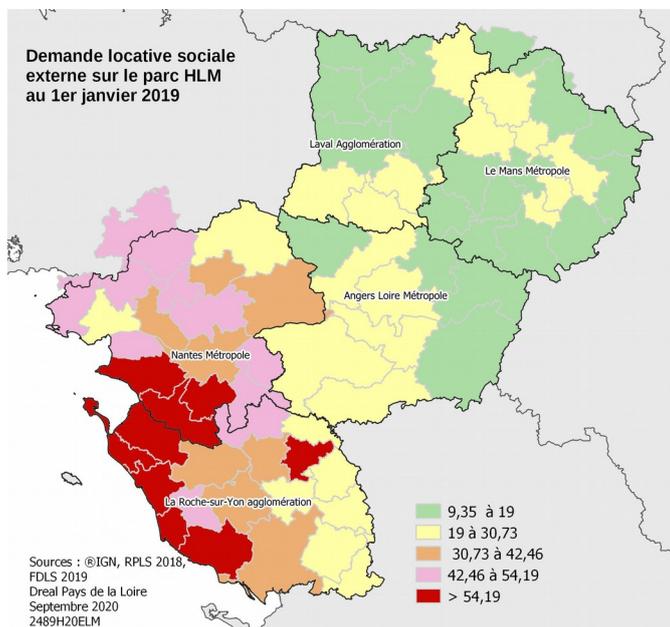
L'accès au parc locatif social devient plus difficile au sein de plus de la moitié des EPCI qui voient les mobilités au sein de leur parc diminuer (jusqu'à -29 %). Cette plus grande difficulté d'accès s'observe au sein de tous les types de territoires, chefs-lieux de département et leur couronne, pôles d'emplois, territoires littoraux et territoires ruraux.

À l'inverse, la mobilité augmente au sein de 33 EPCI. L'augmentation de la mobilité au sein du parc peut, pour certains EPCI, être conjoncturelle et liée à la mise en service de nouveaux logements.

Cette diminution de la mobilité au sein du parc entraîne des répercussions sur la cotation de cet indicateur pour 10 EPCI.

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

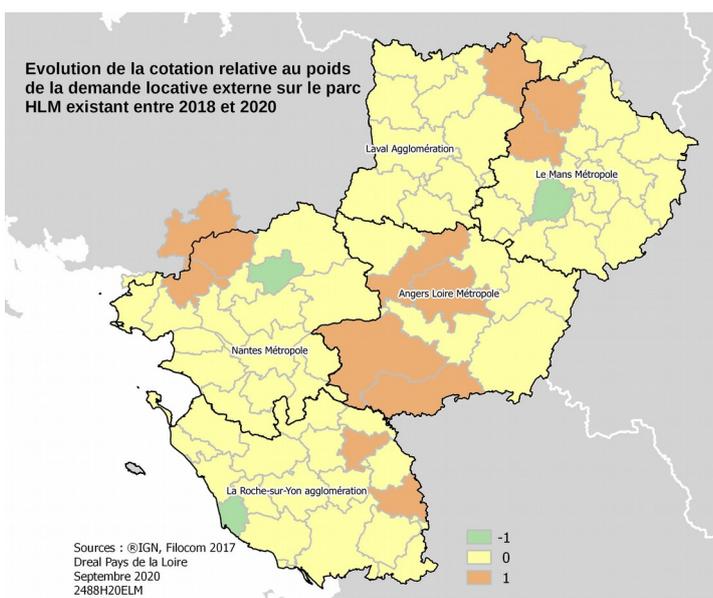
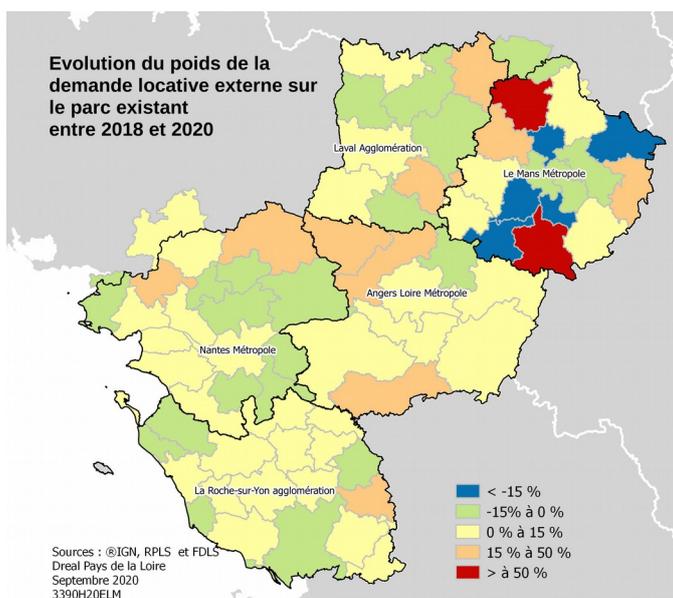
Cet indicateur permet d'évaluer le poids de la demande locative sur le parc HLM de ménages logeant dans le parc privé. Il détermine la capacité de l'offre locative sociale à répondre à la demande externe. Il est à mettre en corrélation avec la vacance et la mobilité sur ce même parc (indicateurs 8 et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



Le nombre de demandes externes rapportées au nombre de logements HLM est le plus élevé au sein de l'EPCI de Pornic Agglo – Pays de Retz. Puis, les EPCI vendéens, en particulier ceux situés sur le littoral et les EPCI proches de Nantes Métropole enregistrent les pressions les plus fortes.

La demande HLM est en augmentation sur près des 3/4 des EPCI de la région. Elle diminue au sein de 20 EPCI, principalement des EPCI ruraux de la Sarthe et de la Mayenne mais également au sein des intercommunalités de Le Mans Métropole, du Sud Vendée Littoral, de Cap Atlantique, de Nozay et de la Région de Blain.

Cette augmentation de la demande locative sociale externe est souvent corrélée avec une faible mobilité au sein du parc qui entraîne une insatisfaction d'une partie des demandes.



Ainsi, près de 62 % des EPCI enregistrent une augmentation de la pression de la demande locative sociale externe. Les écarts les plus importants sont majoritairement enregistrés dans les EPCI ruraux ou pôles d'emplois et concernent donc des valeurs de départ faibles. Ainsi, l'évolution de cet indicateur ne suffit pas, à elle seule, à déterminer l'existence d'une tension au sein du parc locatif social.

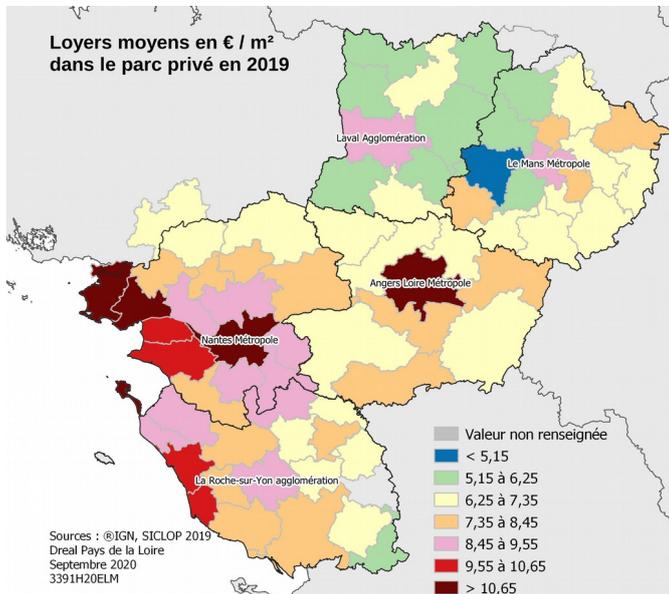
La cotation n'évolue que pour 19 % des EPCI et relativise donc l'importance des augmentations observées au sein de la majorité des territoires. L'augmentation de la cotation s'observe sur des territoires très différents : territoires ruraux comme la communauté de communes du Mont des Avaloirs, ville moyennes comme la communauté d'agglomération du Choletais mais également chef-lieu de département. Cette augmentation de la tension sur le parc locatif social indique la nécessité de produire davantage de logements sociaux sur de nombreux territoires pour répondre à des besoins.

La cotation diminue pour 3 EPCI : Les Sables d'Olonne, Nozay et le Val de Sarthe. La diminution de la cotation pour les deux premiers EPCI n'est cependant pas suffisante pour détendre le parc social.

## INDICATEUR 11 – Loyers privés

Cet indicateur est issu du système d'information et d'observation sur les loyers du parc locatif privé régional (« SICLOP »), développé par la DREAL Pays de la Loire. Cet outil permet de calculer les loyers de marché aux échelles régionale, départementale et intercommunale. Il repose sur le traitement des annonces immobilières du site internet de Ouest France Immobilier.

Cet indicateur correspond au loyer moyen au m<sup>2</sup> de l'année 2019. Cet indicateur est commun au secteur locatif privé.

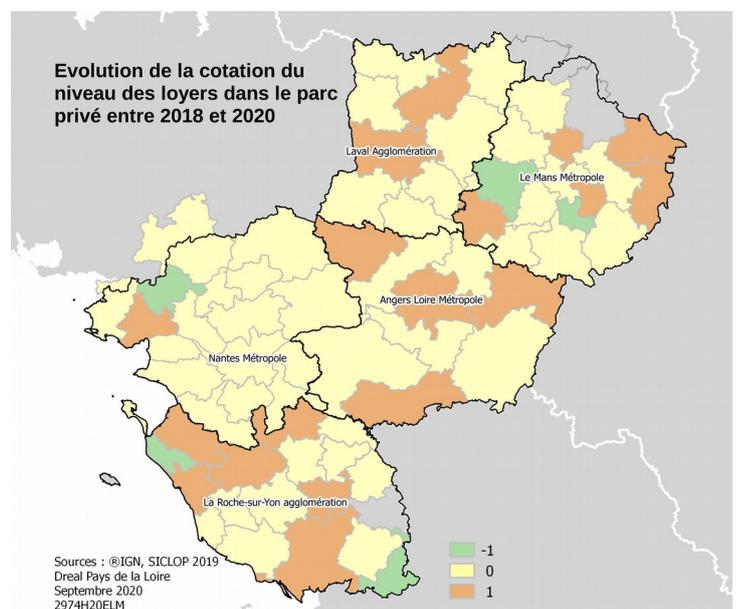
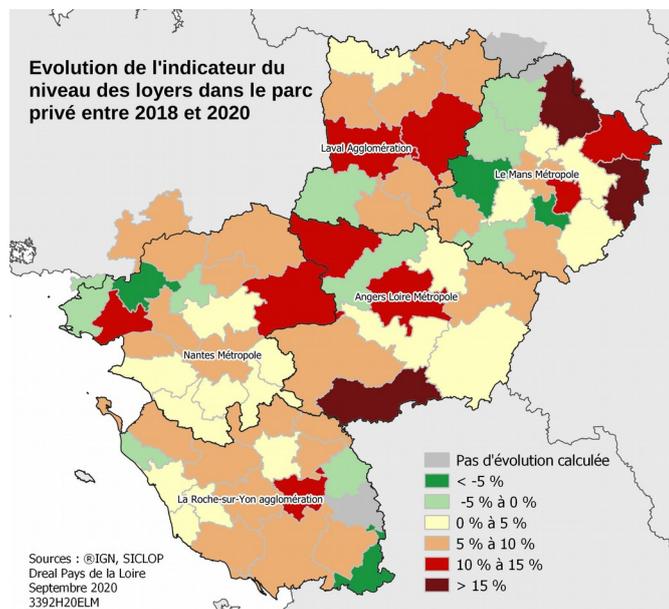


Le loyer de marché régional se rapproche des 10 €/m<sup>2</sup>. Le loyer de 12 EPCI, principalement les EPCI littoraux, Nantes Métropole et Angers Loire Métropole ainsi que les EPCI frontaliers à Nantes Métropole, est proche de ce niveau de loyer ou le dépasse.

Nantes Métropole enregistre le loyer moyen de marché le plus élevé avec 12,41 €/m<sup>2</sup>. Ce loyer moyen dépasse 11 €/m<sup>2</sup> au sein de deux autres intercommunalités, celles de Cap Atlantique et de l'Île de Noirmoutier.

Du fait de ce niveau de loyer élevé, le parc locatif privé est difficilement accessible pour les ménages à faibles ressources. Cela implique donc des besoins plus importants au sein du parc locatif social.

Le nord de la région connaît une tension moindre.



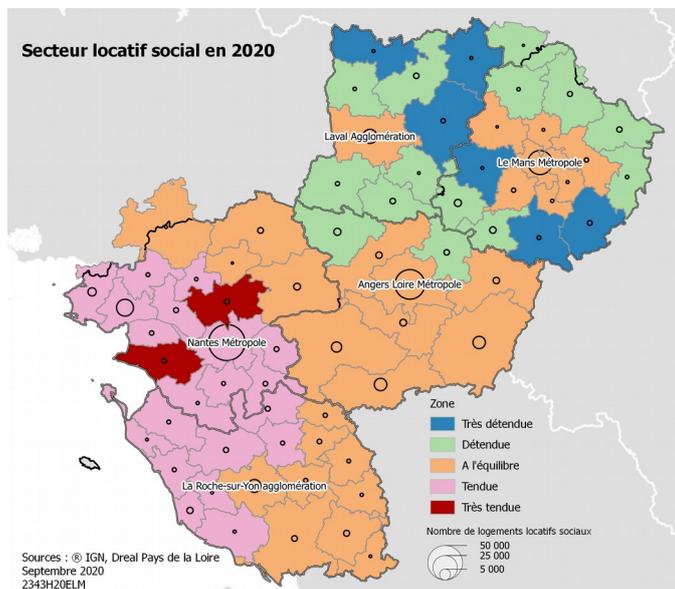
Le loyer de marché régional a augmenté de près d'un euro par m<sup>2</sup> en 2 ans. Les plus fortes évolutions concernent tout type de territoire.

13 EPCI sur 71, principalement ruraux, enregistrent une baisse de leur niveau de loyer de marché. On peut néanmoins noter une légère baisse également au sein de deux EPCI littoraux : Cap Atlantique et Océan Marais de Monts.

La croissance des loyers se traduit par un développement de la tension au sein de 19 EPCI dont la cotation augmente. Cette dernière diminue au sein de 5 EPCI.

## Cotations synthétiques du secteur locatif social

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

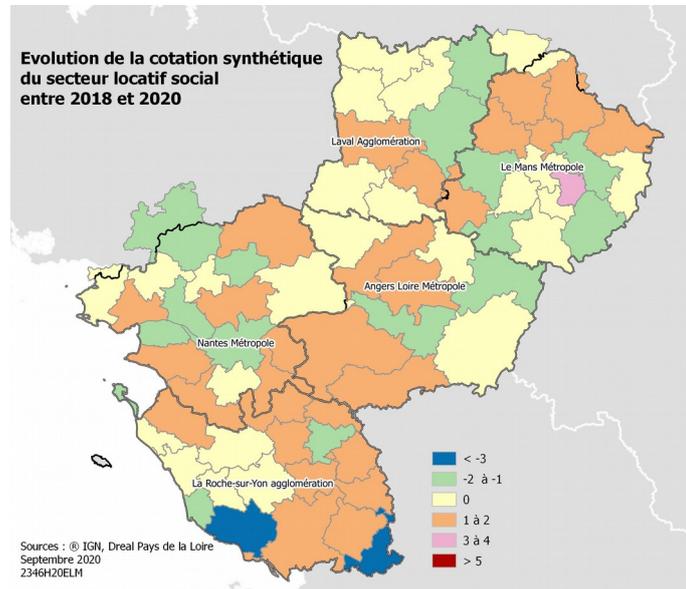


Les tensions sur le parc locatif social s'observent au sein d'un tiers des EPCI, situés principalement à l'Ouest de la région avec deux EPCI très tendus.

Comme les deux années précédentes, avec la cotation la plus élevée, la communauté d'agglomération de Pornic Agglo - Pays de Retz sur le littoral est la plus tendue. Elle est suivie par les communautés de communes d'Erdre-et-Gesvre et de Grand Lieu en périphérie de Nantes Métropole. La tension reste très forte sur la majeure partie des EPCI de Loire-Atlantique ainsi que sur le littoral vendéen avec pour ce dernier une difficulté à satisfaire les demandes externes en particulier sur Challans Gois Communauté, Les Sables d'Olonne, Océan Marais de Monts, et le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

La tension est principalement due à une inadéquation entre l'offre et la demande de logements sociaux corrélée à des loyers élevés dans le parc privé n'en facilitant pas l'accès aux ménages modestes.

À l'inverse, il y a peu de tensions en Maine-et-Loire, Mayenne et Sarthe, et en particulier au sein des EPCI ruraux.



À l'échelle de la région, la tension sur le parc locatif social a légèrement augmenté (plus 10 points). Elle diminue pour 18 EPCI et reste stable pour 24 EPCI. Elle croît sur les 29 autres.

Elle augmente très fortement sur l'intercommunalité du Sud-Est du Pays Manceau. Cette augmentation est liée à une baisse de la vacance dans le parc locatif social récent. Il est à noter que pour cet indicateur, l'évolution est surreprésentée du fait d'un faible nombre de logements sociaux récents et de logements vacants récents.

Des EPCI déjà très tendus ou tendus, en particulier Pornic Agglo – Pays de Retz, Erdre-et-Gesvre, Sud Retz Atlantique et la CARENE, voient leur cotation augmenter.

Les facteurs explicatifs diffèrent selon les territoires. Au-delà des indicateurs communs aux 3 secteurs, la croissance des populations précaires au sein du parc locatif privé (en particulier autour d'Angers Loire Métropole) augmente le nombre de personnes qui pourraient prétendre aux logements sociaux. De même, la diminution de la vacance dans le parc locatif HLM récent, très faible déjà, entraîne une augmentation de la cotation de cet indicateur pour 40 % des EPCI. La baisse de la mobilité au sein du parc HLM dans 38 EPCI ainsi que l'augmentation du nombre de demandes externes (en particulier en Maine-et-Loire) participent également à l'accroissement des tensions au sein du parc locatif social.

À l'inverse, les tensions diminuent légèrement sur des territoires tendus comme Nantes Métropole, Estuaire et Sillon, Vendée Grand Littoral, Sud Estuaire, Noirmoutier et Les Sables d'Olonne sans réussir néanmoins à détendre le secteur du parc locatif social.

# LE SECTEUR LOCATIF PRIVE

### INDICATEUR 9 : Mobilité dans le parc HLM

Comme le montrent les cartes présentées dans la partie précédente, l'accès au parc locatif social devient plus difficile au sein de plus de la moitié des EPCI qui voient les mobilités au sein de leur parc diminuer. Cette plus grande difficulté d'accès s'observe au sein de tous les types de territoires, chefs-lieux de département et leur couronne, pôles d'emplois, territoires littoraux et territoires ruraux.

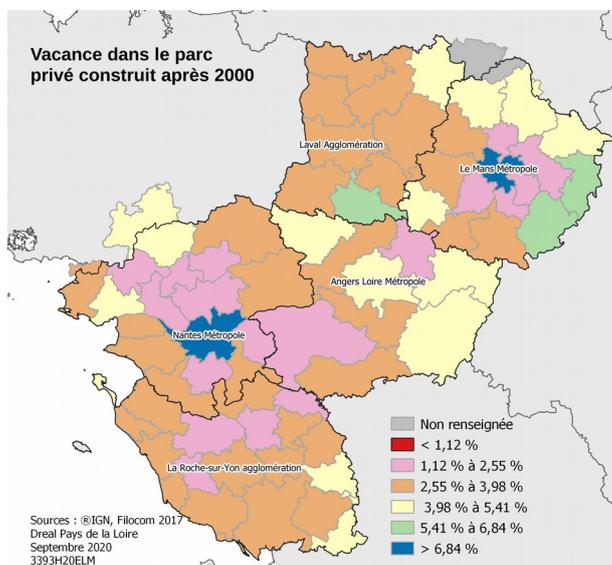
Cette diminution de la mobilité au sein du parc entraîne des répercussions sur la cotation de cet indicateur pour 10 EPCI.

### INDICATEUR 11 : Les loyers du parc privé

Le niveau des loyers de marché augmente à l'échelle régionale et au sein de la plupart des territoires. Cette croissance entraîne une intensification des tensions au sein à la fois du parc locatif privé et du parc locatif social pour une grande partie des intercommunalités.

## INDICATEUR 12 – Vacance dans le parc privé récent

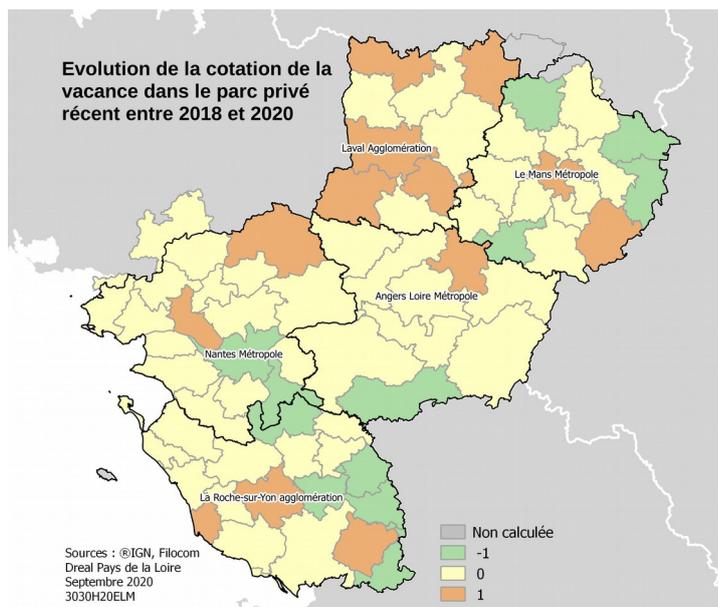
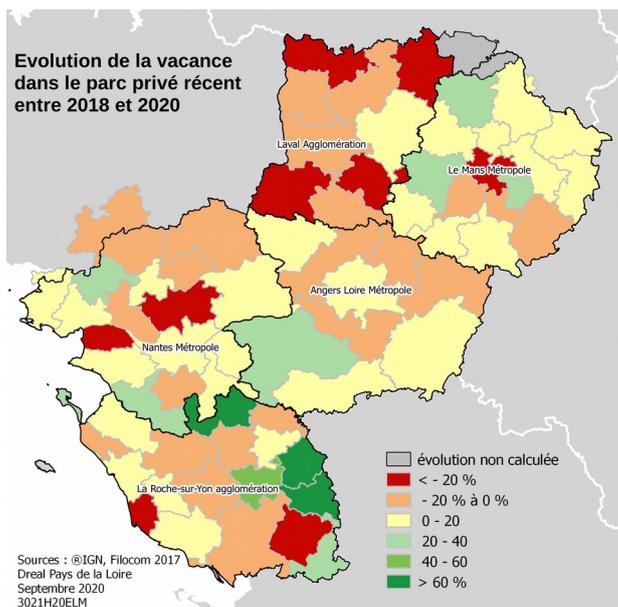
Cet indicateur prend en compte la vacance dans le parc privé construit après 2000, afin d'écartier les questions d'obsolescence. D'un point de vue analytique, plus la vacance est faible, plus le secteur est tendu.



La vacance dans le parc privé récent est inférieure à 6 % sur tous les territoires à l'exception de Nantes Métropole (6,94 %) et de Le Mans Métropole (7,64 %). Au regard de cet indicateur, les pôles urbains apparaissent ainsi globalement moins tendus. Il faut néanmoins relativiser ces résultats par le fait que le stock de logements privés y est beaucoup plus important que sur les autres territoires et par la vacance frictionnelle, liée à des livraisons importantes de logements créant ainsi une vacance ponctuelle forte. De même le parc de logements y est davantage constitué de logements collectifs dont la durée d'occupation moyenne est plus courte qu'en individuel.

Les 2/3 des EPCI ont un niveau de tension élevé avec un niveau très faible de vacance dans leur parc récent. Ce sont les EPCI en périphérie des EPCI centres qui ont la vacance la plus faible. Cela peut s'expliquer par une adéquation entre l'offre et la demande et par des logements plus récents avec des loyers moins élevés qu'au sein des métropoles.

Cette faible vacance au sein des EPCI littoraux et péri-urbains est à surveiller car elle dénote une faible fluidité au sein du parc.



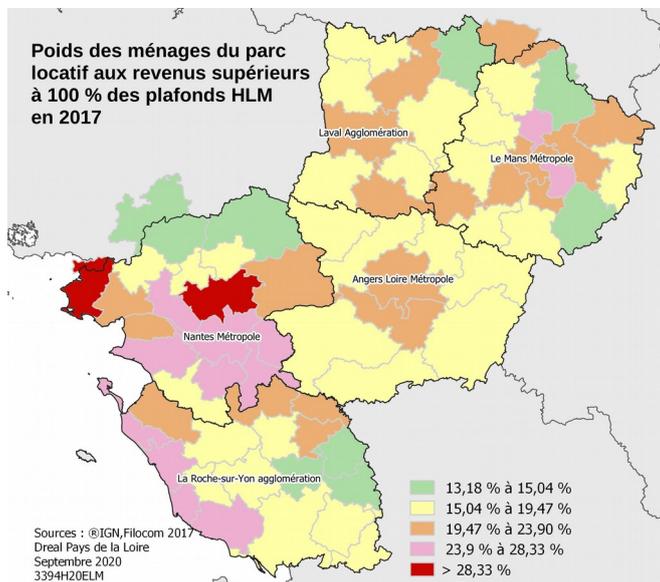
La part des logements vacants dans le parc diminue pour 31 EPCI et augmente pour les 40 autres intercommunalités. Au vu des faibles taux de vacance au sein du parc récent, enregistré par la majorité des EPCI, l'augmentation de la part des logements vacants ne semble pas préoccupante. La vacance augmente légèrement au sein de quelques EPCI tendus comme Nantes Métropole, Angers Loire Métropole et quelques EPCI littoraux.

À l'inverse la diminution du taux sur des EPCI comme Les Sables d'Olonne indique une tension accrue dans le parc. Le Mans Métropole, dont la part de logements vacants récents est la plus importante sur les deux derniers millésimes, enregistre une diminution importante de la part de ses logements vacants récents.

La cotation varie pour 25 EPCI. Elle diminue dans 12 d'entre eux dont des territoires dans lesquels on observe de fortes tensions sur l'ensemble des segments du parc, en particulier Nantes Métropole et la communauté de communes de Clisson Sèvre et Maine.

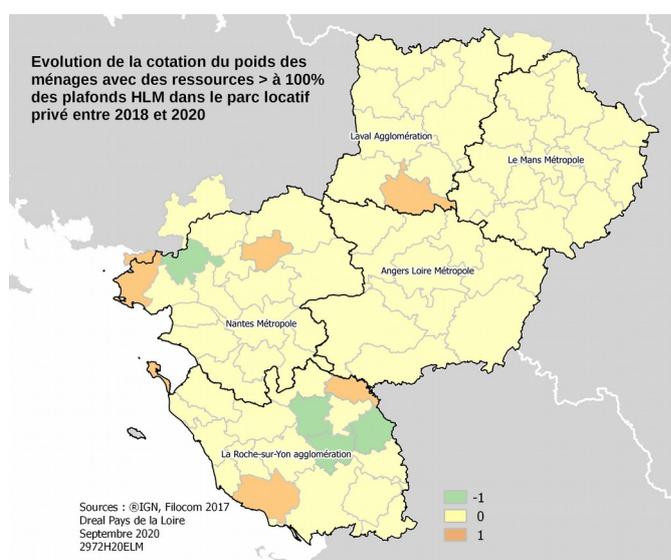
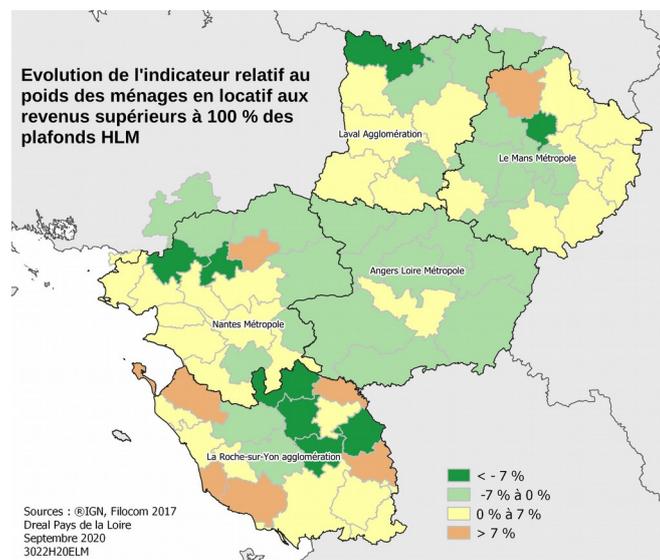
## INDICATEUR 13 – Poids des ménages dans le parc locatif à faibles ressources (revenus supérieurs à 100 % plafonds HLM)

Cet indicateur sur les ménages à bas revenus est à mettre en corrélation avec celui portant sur les ménages à très faibles revenus (indicateur 7). En effet, il permet d'évaluer la capacité financière d'un ménage locataire à intégrer le parc privé, généralement plus cher qu'un logement HLM, si celui-ci présente les mêmes caractéristiques de taille, de localisation et de qualité.



Les ménages locataires, aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM représentent 22 % des ménages en locatif privé de la région et entre 13 et 30 % des ménages au sein de chaque EPCI.

Leur part est plus élevée au sein des EPCI littoraux et des EPCI proches de Nantes Métropole. 30 % des ménages en locatif privé de la communauté de communes d'Erdre-et-Gesvres et 29 % de ceux de Cap atlantique disposent de revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM.



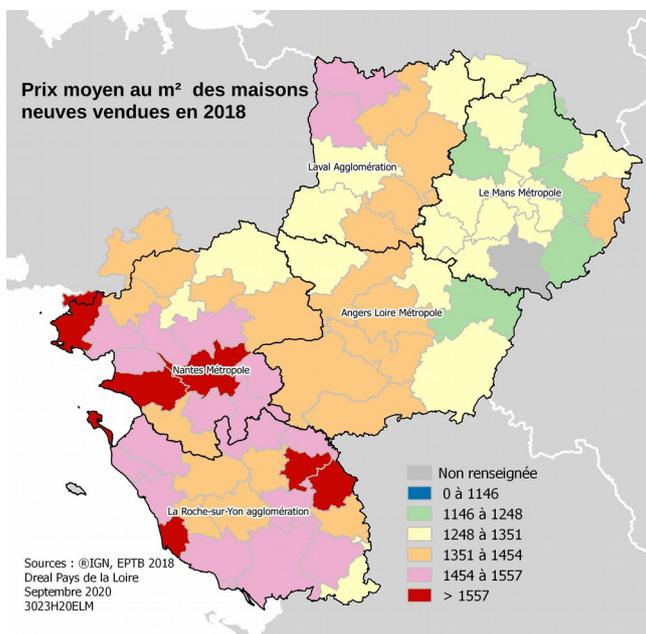
À l'échelle de la région, le poids des ménages locataires au sein du parc privé aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM reste stable. Il diminue néanmoins au sein de 34 EPCI soit près de la moitié de ces derniers. Pour 73 % de ces intercommunalités, la part des ménages avec de très faibles revenus baisse également.

La part des ménages précaires décroît aussi au sein de 80 % des EPCI dont les ménages aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM augmente. Le croisement des deux indicateurs traduit ainsi un enrichissement global de la population sur ces territoires.

La cotation évolue pour 9 EPCI dont 6 à la hausse.

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

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

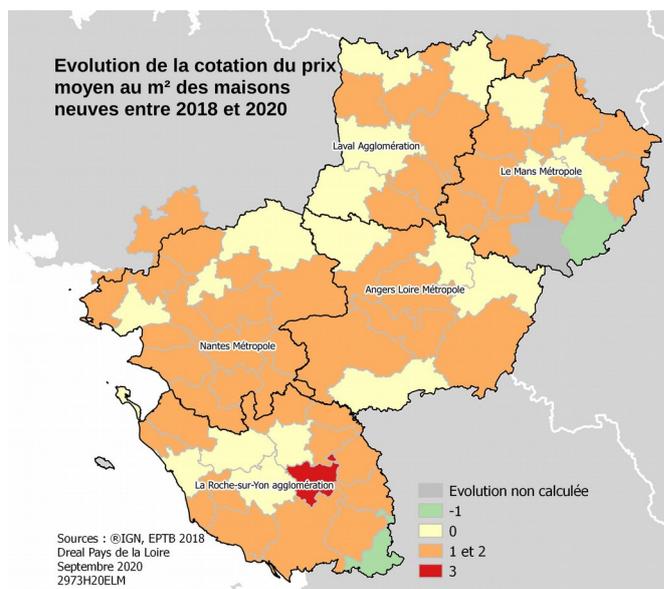
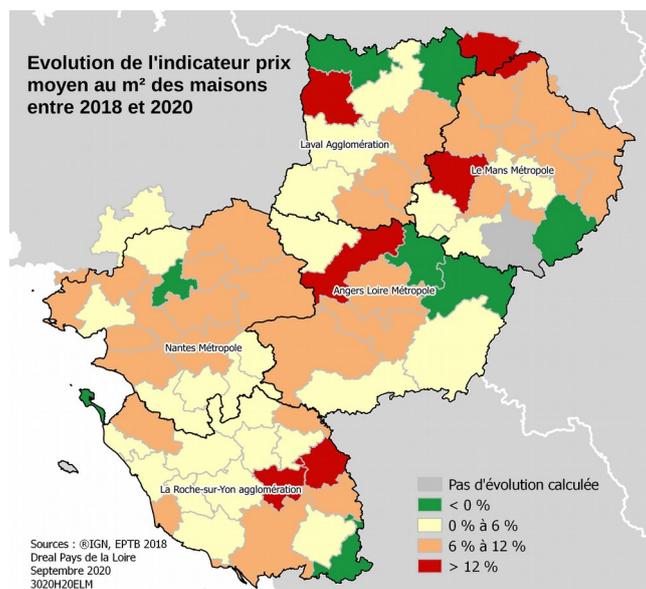


Les prix les plus élevés sont constatés dans les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée ainsi que dans le Bocage Mayennais puis au sein du département du Maine-et-Loire.

La fourchette de prix au m<sup>2</sup> s'étend de 1 217 € (pour les communautés de communes de Loir-Lucé-Bercé et de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé) à 1 703 € (pour la communauté de communes de l'Île de Noirmoutier). La situation au sein de la communauté de communes de l'Île de Noirmoutier s'explique par une rareté du foncier urbanisable. Ensuite, les 2 EPCI avec les prix les élevés sont Nantes Métropole et le Pays de Pouzauges.

Le niveau de prix élevé au sein du Bocage Mayennais s'explique quant à lui, en partie, par le fait que les maisons soient plus grandes.

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



Le prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons neuves augmente au sein de près de 90 % des EPCI. Les plus fortes hausses en valeur s'observent majoritairement au sein des EPCI de Vendée et Loire-Atlantique à l'exception des grandes agglomérations ainsi qu'au sein de la communauté de communes d'Ernée et du bocage Mayennais.

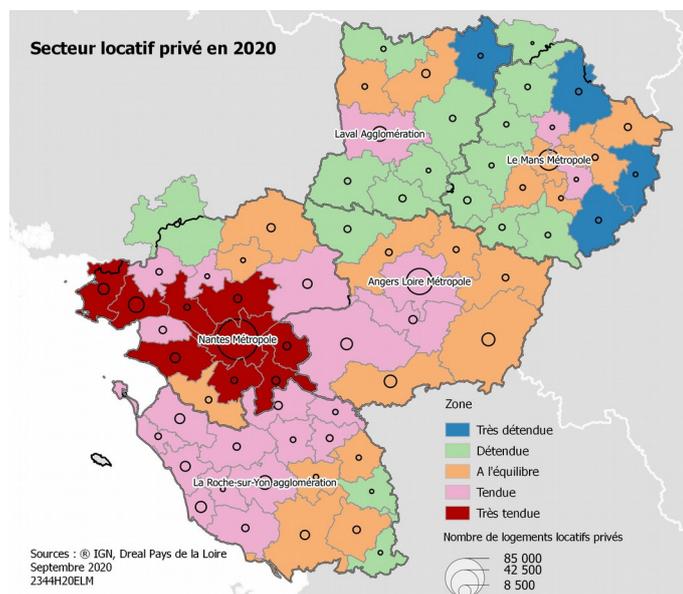
En pourcentage, le prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons neuves augmente aussi fortement au sein de quelques EPCI ruraux. L'augmentation la plus forte aussi bien en valeur qu'en pourcentage concerne la communauté de communes du Pays de Chantonay. La cotation augmente également fortement sur cet EPCI.

La cotation augmente au sein de 49 EPCI avec une très forte augmentation au sein du Pays de Chantonay et diminue au sein des EPCI de Loir-Lucé-Bercé et de Vendée Sèvre Autise.

Néanmoins cet indicateur est sensible au nombre d'observations, plus ou moins élevé selon les années et aux types de biens mis en vente à la période observée. Ainsi, il est intéressant d'observer que l'augmentation des prix est une tendance qui s'observe depuis plusieurs années.

## Cotations synthétiques du secteur locatif privé

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



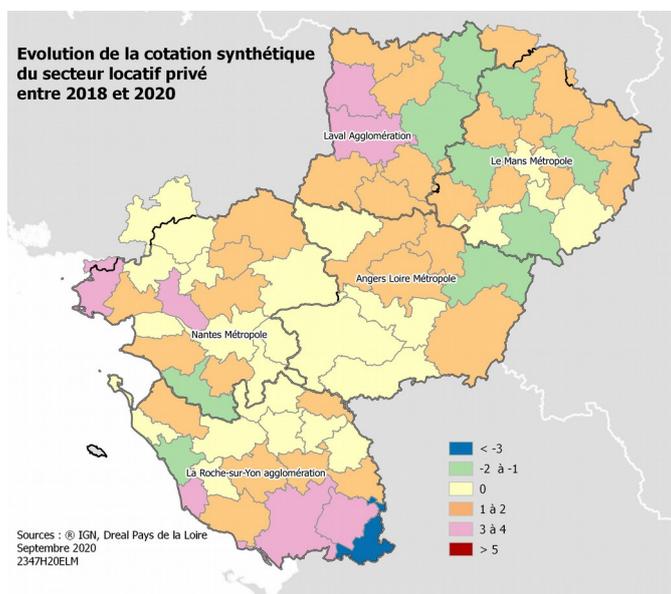
Les tensions au sein du parc locatif privé sont présentes au sein de 45 % des EPCI de la région dont l'ensemble des EPCI des chefs-lieux de département (à l'exception de Le Mans Métropole) et la majeure partie des intercommunalités littorales.

Cette tension s'observe au sein de la majorité des EPCI des trois départements les plus dynamiques démographiquement : la Loire-Atlantique, le Maine-et-Loire et la Vendée. Elle n'est cependant pas homogène au sein de l'ensemble des EPCI tendus. Ainsi, la difficulté d'accès aux logements locatifs privés peut être liée au niveau des loyers comme sur le littoral ou Nantes Métropole ou liée au peu de logements locatifs comme dans le bocage vendéen.

Le niveau de tension maximum au sein du parc locatif privé est atteint par la communauté de communes d'Erdre-et-Gesvres.

Ce secteur fait apparaître plus de tensions que le locatif social puisque 9 EPCI, tous situés en Loire-Atlantique, sont considérés comme très tendus pour uniquement deux concernant le logement social.

Les facteurs expliquant ce niveau de tensions sont multiples. Les niveaux de loyer et de prix des maisons y contribuent fortement comme le poids démographique de ces EPCI.



Le parc locatif privé se tend dans la région, contrairement aux résultats observés en 2018. Ainsi, la cotation augmente au sein de plus de la moitié des EPCI de la région.

Des marchés à l'équilibre en 2018 comme ceux des intercommunalités de Laval, Maine Coeur de Sarthe, La Roche-sur-Yon et le Pays de Mortagne se tendent. Les EPCI de CAPA et la CARENE passent de tendus à très tendus.

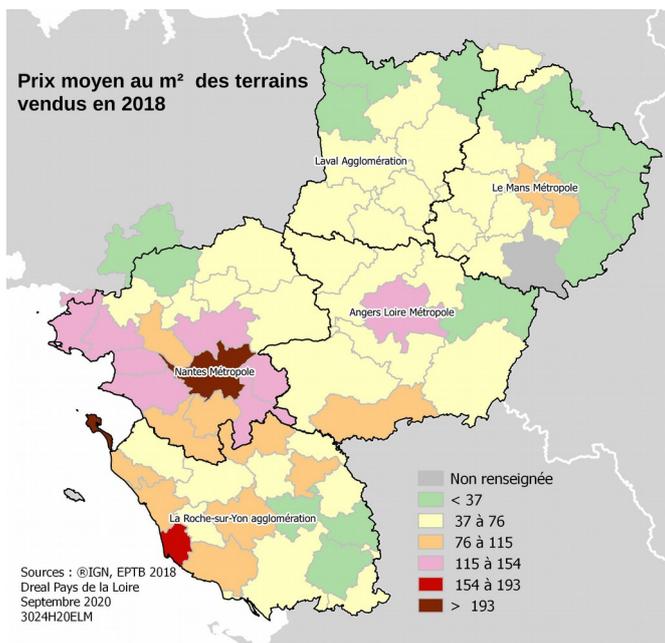
Plusieurs facteurs, en plus de ceux déjà mentionnés, participent à l'augmentation de la tension : la baisse de la vacance dans le parc privé, l'augmentation du poids des ménages avec des revenus > 100 % du plafond HLM et le prix des maisons.

À l'inverse, la cotation du secteur locatif privé de 10 EPCI diminue.

# **LE SECTEUR DE L'ACCESSION SOCIALE ET NEUVE**

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

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



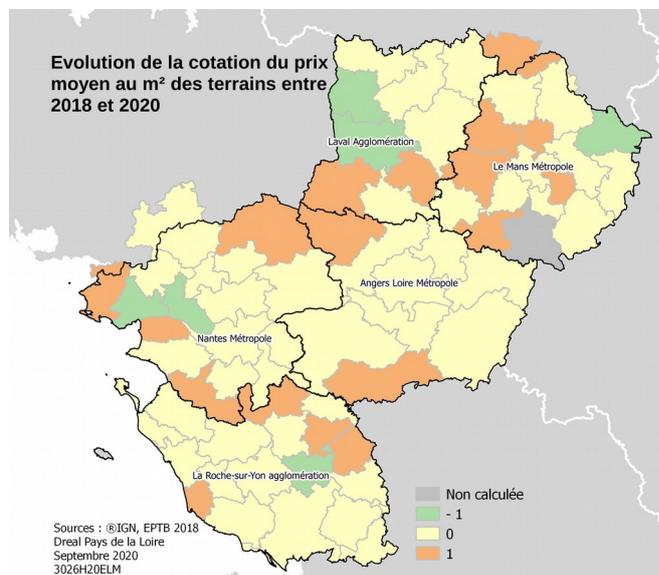
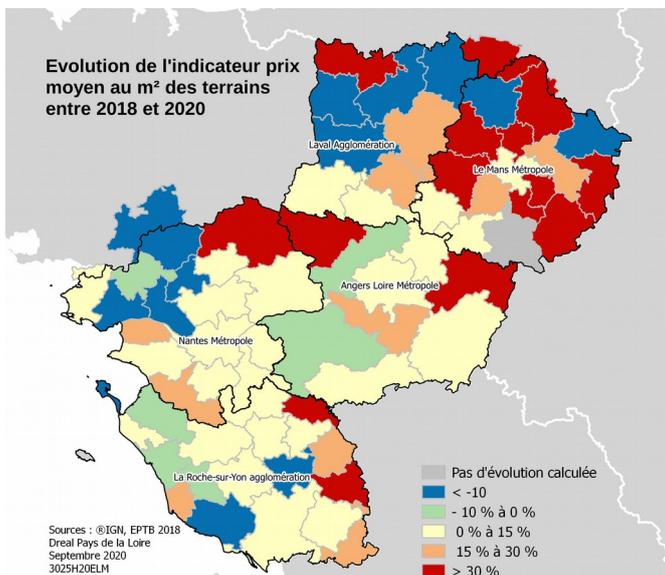
Le prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir dans la région s'élève à 71 €. Il est très différent selon les territoires. Ainsi, il passe de 19 € du m<sup>2</sup> dans la communauté de communes Haute Sarthe Alpes Mancelles à 217 € du m<sup>2</sup> dans Nantes Métropole. Viennent ensuite les communautés de communes de l'Île de Noirmoutier et des Sables d'Olonne.

Un prix moyen au m<sup>2</sup> élevé est souvent corrélé avec un prix moyen des terrains vendus élevé. Ainsi, avec une moyenne de 77 799 €, Nantes Métropole enregistre la moyenne de prix des terrains vendus la plus élevée.

Cet indicateur met à jour une tension plus importante sur les chefs-lieux de département (excepté sur l'agglomération de Laval), sur le littoral ainsi que sur le département de la Loire-Atlantique.

Trois territoires se détachent nettement en termes de niveau de prix du foncier : la communauté de communes de l'Île de Noirmoutier, Nantes Métropole et des Sables d'Olonne.

Ces trois EPCI enregistrent des niveaux de prix des maisons neuves (indicateur 14) également élevés, ce qui implique une très grande difficulté à y accéder à la propriété. La rareté du foncier urbanisable et l'attractivité démographique de ces EPCI expliquent en partie cette situation.



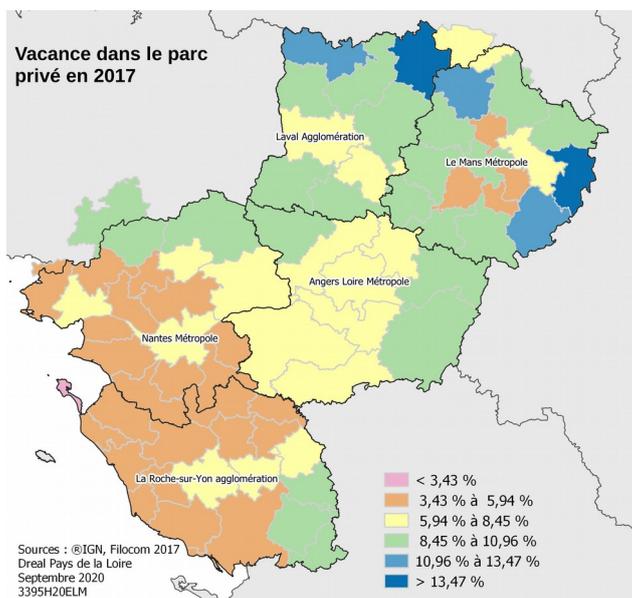
À l'échelle de la région, les prix des terrains au m<sup>2</sup> augmente en moyenne par rapport à 2017. Les terrains vendus coûtent plus cher au m<sup>2</sup> au sein de 51 EPCI. Les plus fortes augmentations concernent tous les types de territoires, à l'exception des grandes agglomérations dont les prix sont déjà élevés et s'accroissent donc plus modérément, et tous les départements.

Les baisses de prix s'observent également sur des territoires très différents : EPCI littoraux, ruraux, villes moyennes. La plupart des EPCI littoraux enregistrent une diminution du prix au m<sup>2</sup> des terrains vendus alors que les maisons y sont vendues plus chères entre 2017 et 2018, à l'exception de la communauté de communes de l'Île de Noirmoutier.

Comme pour l'indicateur précédent, les chiffres sont à relativiser et davantage à analyser en évolution. Ainsi, la cotation reste stable pour 47 EPCI, augmente pour 18 et diminue pour 6 EPCI. Néanmoins, on peut noter que les augmentations de cotation de la tension au sein d'un nombre conséquent d'EPCI concernent en particulier les indicateurs liés au prix (maison, terrains, loyers).

## INDICATEUR 16 – Vacances dans le parc privé

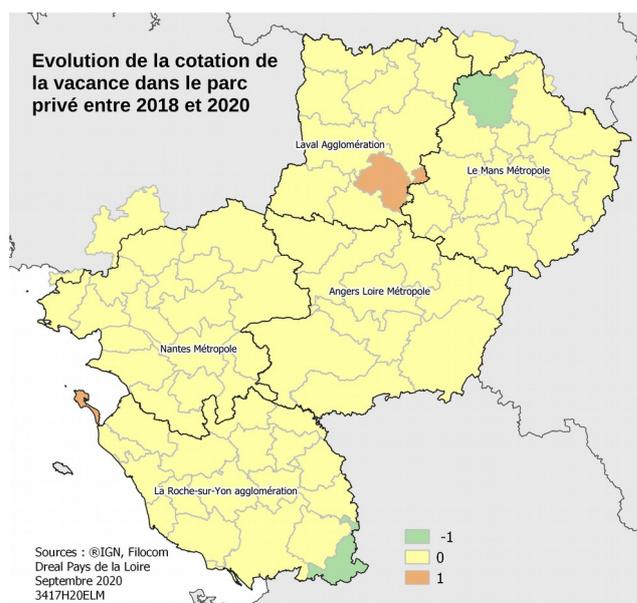
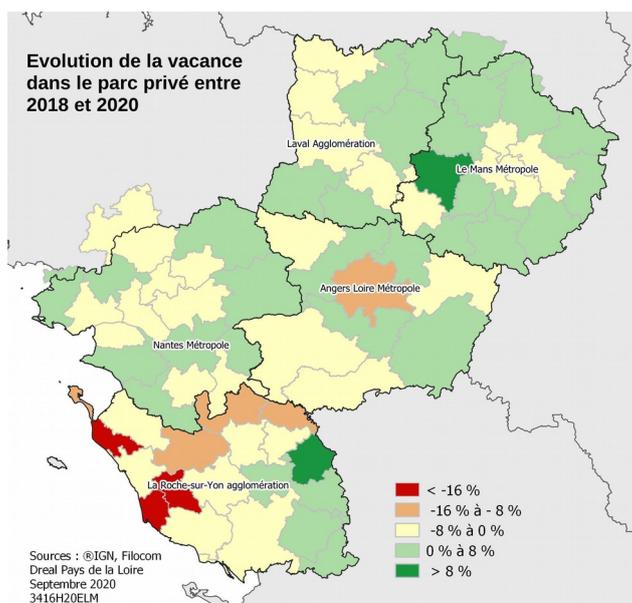
Cet indicateur prend en compte l'ensemble de la vacance du parc privé. Plus la vacance est faible, plus le secteur est tendu.



Le taux moyen de la vacance dans le parc privé régional est de 7,3 %. La vacance est très élevée à l'Est de la région, en particulier dans les EPCI ruraux et spécifiquement en Sarthe et en Mayenne, territoires enregistrant les plus faibles évolutions de ménages. 30 EPCI dépassent la moyenne régionale avec des taux supérieurs à 10 % pour 13 d'entre eux. Ce niveau de vacance élevé est un enjeu stratégique pour, entre autres, la revitalisation des territoires et la gestion économe de l'espace.

À l'inverse, une trop faible vacance, comme celle observée au sein d'une grande partie des intercommunalités de la Loire-Atlantique et de la Vendée en particulier celles du littoral, interroge sur la capacité des territoires à répondre aux besoins en logements.

Les EPCI centres, sauf Le Mans Métropole ont tous une vacance inférieure à la moyenne régionale.



Selon les EPCI, la vacance dans le parc privé a évolué entre les deux millésimes de -25 % à +12 %.

La vacance diminue dans certains territoires tendus, au sein des territoires littoraux et de grandes agglomérations (Angers, La Roche-sur-Yon et Le Mans métropole), les couronnes périurbaines, mais également au sein de territoires ruraux qui apparaissent moins tendus.

Elle augmente dans 37 EPCI dont les territoires concentrant une forte part de logements vacants (à l'exception des communautés de communes d'Anjou Bleu Communauté et de l'Ernée).

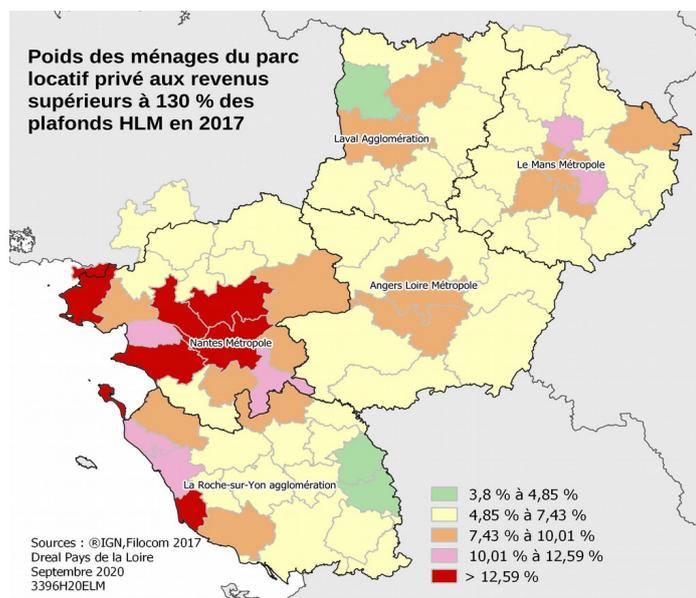
Des territoires, avec peu de logements vacants comme Nantes Métropole, Pornic Agglo – Pays de Retz, Cap Atlantique et le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, enregistrent également une croissance de leur nombre de logements vacants, ce qui est un signe favorable pour les marchés du logement.

Néanmoins, ces évolutions ne sont pas suffisantes pour entraîner des répercussions sur la cotation de l'indicateur et donc sur le niveau de tension liée à la vacance sauf pour quatre EPCI. Ainsi, deux EPCI ruraux (les communautés de communes de Haute Sarthe Alpes Mancelles et de Vendée Sèvre Autise) voient leur cotation baisser. A l'inverse, la tension augmente au sein du Pays de Meslay-Grez et de l'Île de Noirmoutier.

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

Cet indicateur permet d'évaluer la capacité financière d'un ménage locataire à accéder à la propriété dans le neuf. Il porte sur les ménages à revenus moyens, capables de soutenir l'effort financier requis. Afin de déterminer si l'accession neuve est la solution préférable à l'accession dans l'ancien et à la location, cet indicateur est à relier avec les indicateurs relatifs aux prix des terrains (indicateur 15), des maisons (indicateur 14) et des loyers privés (indicateur 11).

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

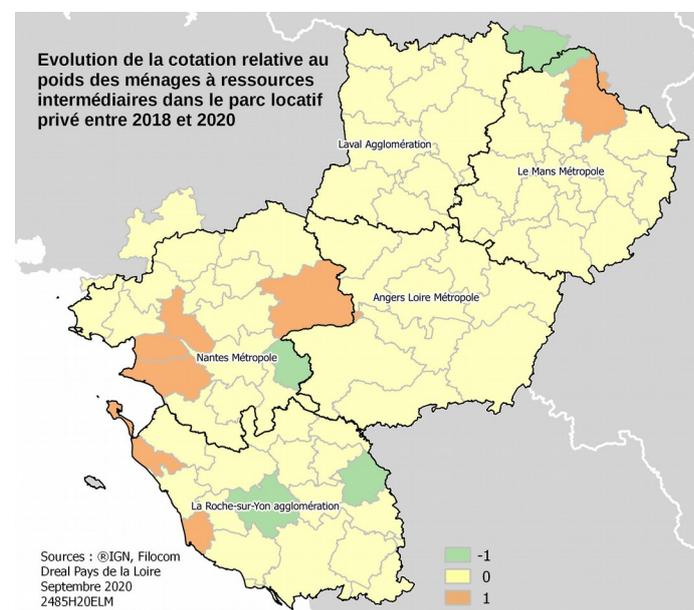
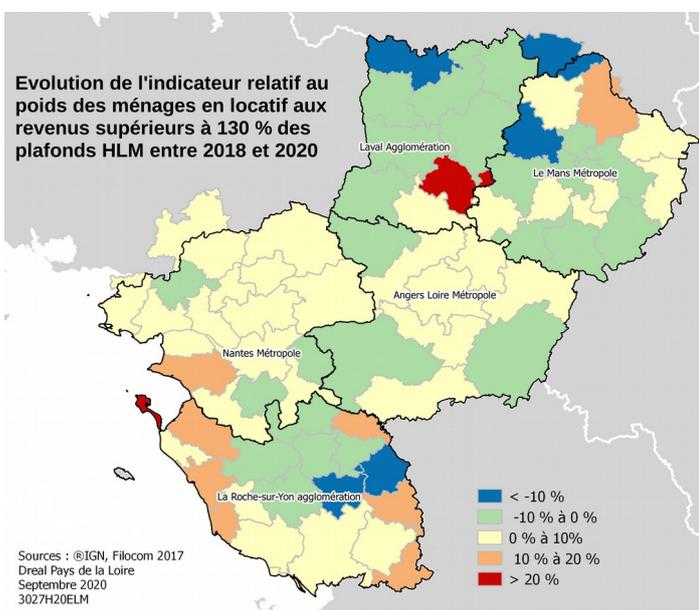


Les ménages locataires à ressources intermédiaires représentent près de 8 % des ménages régionaux. La grande majorité des EPCI, près de 82 %, ont une part de ménages locataires à ressources intermédiaires inférieure à 10 %. Ces ménages sont plutôt situés au sein de Nantes Métropole, ses EPCI limitrophes ainsi que sur le littoral.

Sur ces territoires, les prix des terrains à bâtir et des constructions sont en règle générale très élevés ainsi que les loyers au m<sup>2</sup> des logements privés.

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

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

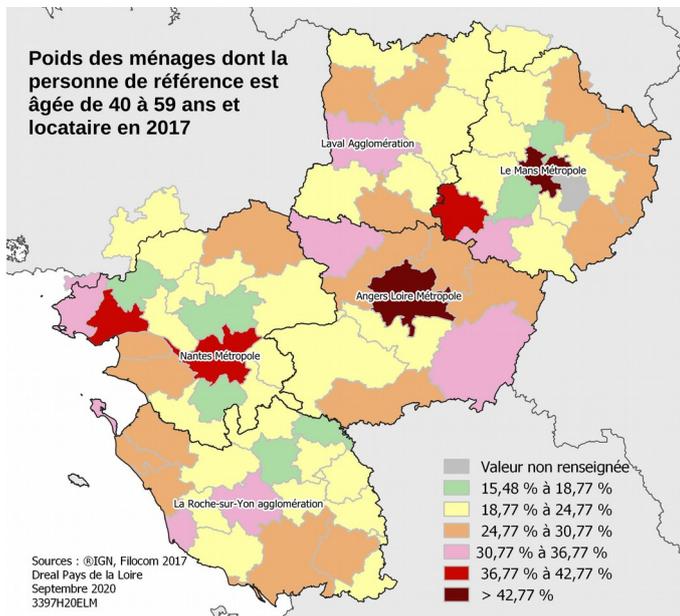


La part de ces ménages diminue au sein de 40 % des EPCI de la région. Ces diminutions concernent principalement les territoires ruraux de tous les départements mais également des pôles d'emplois et des chefs-lieux de département comme La Roche-sur-Yon Agglomération, Laval Agglomération, Le Mans Métropole et les territoires proches des chefs-lieux de département.

La part de ces ménages se traduit par une augmentation de la tension sur les marchés du logement au sein de 8 EPCI, principalement littoraux, dont la cotation augmente d'un point. À l'inverse, la tension baisse au sein de 4 EPCI.

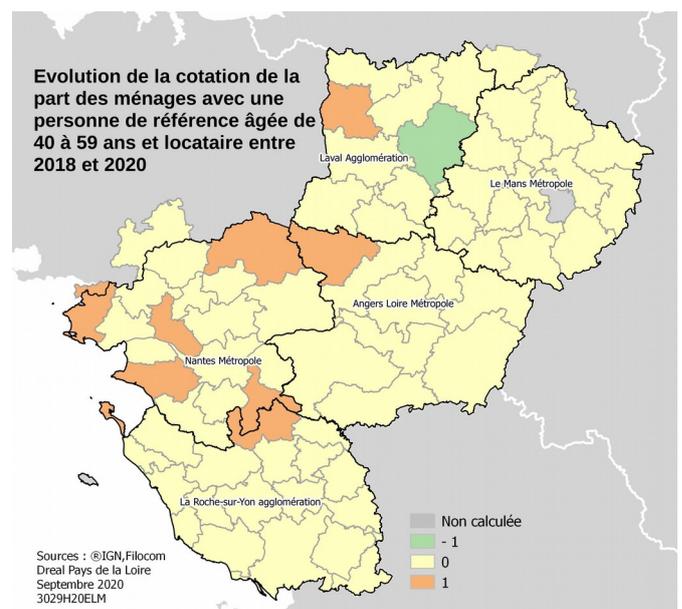
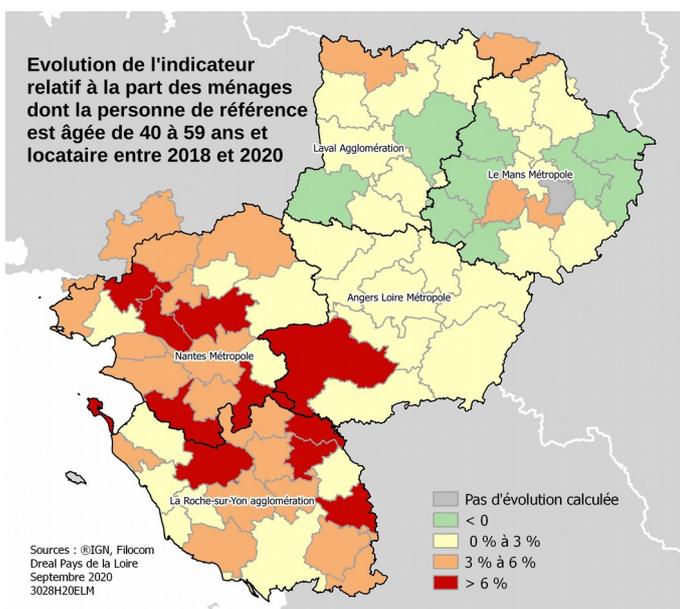
## INDICATEUR 18 – Part des ménages dont la « personne de référence »<sup>2</sup> est âgée de 40 à 59 ans et locataire

Cet indicateur a pour objectif de déterminer la capacité de la « personne de référence » du ménage locataire, âgée de 40 à 59 ans, à devenir propriétaire. Cette catégorie de population est la plus encline à accéder à la propriété, dans le neuf comme dans l'ancien.



La part des ménages dont la « personne de référence » est âgée de 40 à 59 ans et locataire dépasse les 40 % au sein des plus grandes agglomérations ce qui met en évidence des difficultés pour accéder à la propriété dans la plupart de ces territoires, même si la location peut être un choix pour certains ménages.

Cette part augmente dans près de 86 % des EPCI de la région dénotant l'augmentation des tensions sur les marchés du logement de nombreuses intercommunalités. Cela tend à signifier que moins de ménages tendent à devenir propriétaires. La part des ménages, dont la « personne de référence » est âgée de 40 à 59 ans et locataire, diminue au sein de 9 EPCI ruraux ou constitués de villes moyennes dans les départements de l'Est de la région.

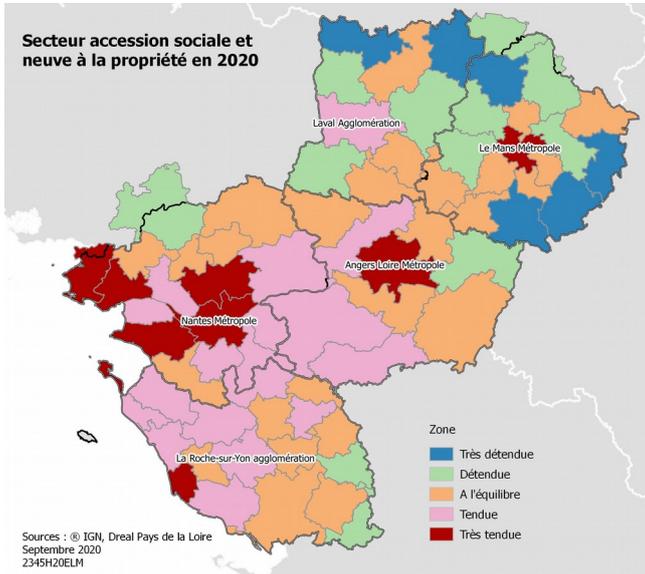


Ces évolutions sont à relativiser puisque près de 85 % des EPCI ont une cotation stable. 9 EPCI, principalement situés dans les départements de Loire-Atlantique et de Vendée, voient leur cotation augmenter d'un point.

<sup>2</sup> La notion de « personne de référence » est définie par l'INSEE. Pour de précisions consultables via le lien suivant : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1944>

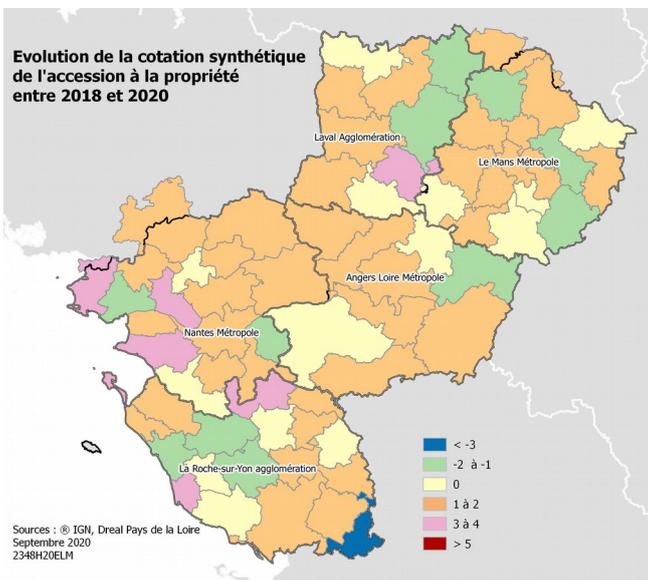
## Cotations synthétiques du secteur de l'accès sociale et neuve

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



Cette carte met en évidence les difficultés d'accès à la propriété notamment au sein des chefs-lieux de département mais aussi sur le littoral, les territoires péri-urbains à Nantes Métropole et l'Ouest du Maine-et-Loire, soit 38 % des EPCI de la région.

Nantes Métropole est l'EPCI le plus tendu de la région sur ce secteur suivi par Angers Loire Métropole. Neuf EPCI sont considérés comme très tendus, au regard des critères régionaux, en termes d'accès sociale et neuve à la propriété.



La difficulté d'accéder à la propriété augmente au sein de près de 3/4 des EPCI. La majorité des territoires se tendent qu'ils soient urbains, péri-urbains, littoraux ou ruraux.

Entre 2018 et 2020, le marché de l'accès est devenu tendu au sein du Pays d'Ancenis, des Vallées du Haut-Anjou et du Pays des Herbiers. L'augmentation de la tension constatée a fait passer de tendue à très tendue les intercommunalités, de CAP Atlantique, Pornic Agglo – Pays de Retz, Sud Retz Atlantique, Erdre-et-Gesvres, Les Sables d'Olonne et l'Île de Noirmoutier.

Cette situation résulte majoritairement de l'augmentation des prix des maisons et des terrains sur la plupart des territoires alors que pour certains d'entre eux, le niveau des prix était déjà élevé.

## CONCLUSION

### De nombreuses tensions sur les différents segments du marché du logement

Les trois segments du marché du logement se tendent au sein de la région, en particulier au sein des chefs-lieux de département, des pôles d'emplois et des territoires littoraux. L'association de plusieurs facteurs concourent à cette croissance. Dans les indicateurs communs à plusieurs segments du parc, on peut citer la baisse de la dynamique de la construction neuve sur des territoires confrontés à une croissance démographique comme les pôles d'emplois, quelques territoires littoraux et les EPCI en couronne périurbaine. Cette situation, existante avant la COVID-19, n'a pu que s'accroître du fait de la situation sanitaire.

On note également une baisse de la part des logements locatifs au sein du parc dans certains EPCI (sur le littoral vendéen et en couronne d'Angers Loire Métropole) entraînant pour certains territoires une vraie pénurie de logements locatifs. L'augmentation des niveaux de prix (loyers, maisons, terrains) sur de nombreux territoires participe également à l'augmentation de la tension sur les marchés du logement. La baisse de la vacance dans le parc est également un élément préoccupant traduisant un manque de fluidité pour les parcours résidentiels.

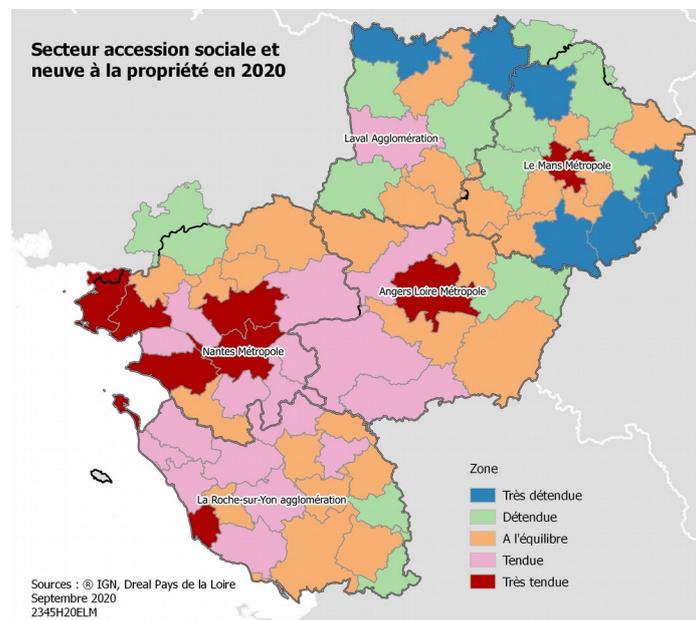
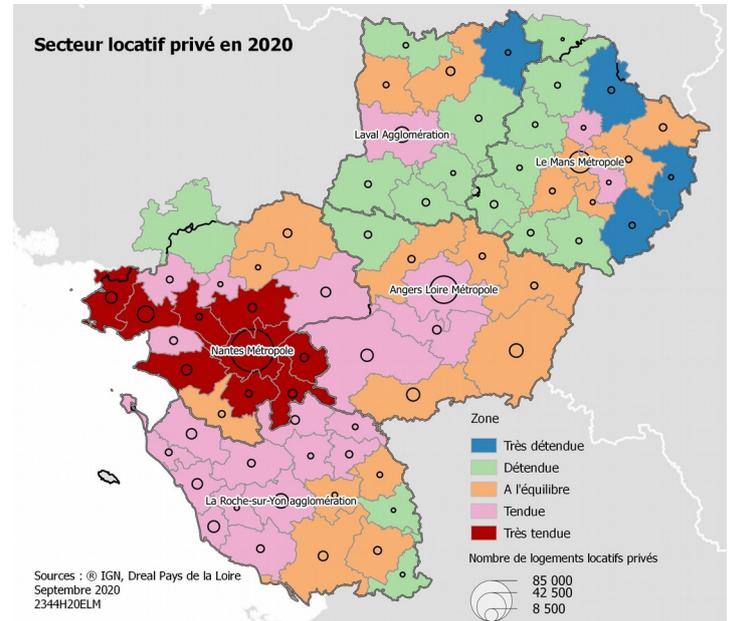
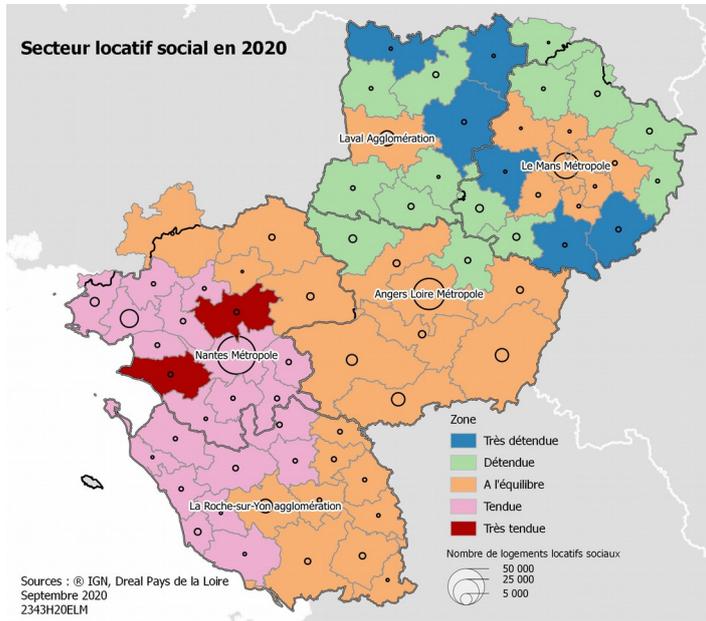
Les marchés du logement des territoires définis comme tendus à l'échelle régionale se caractérisent par des niveaux de prix élevés (loyers, maisons et terrains) et une faible vacance aussi bien dans le parc locatif social que dans le parc privé, ainsi qu'une grande attractivité démographique pouvant accentuer des déséquilibres sur les différents segments du parc.

À l'inverse, la majorité des intercommunalités de la Sarthe et de la Mayenne reste plutôt détendue même si certains EPCI enregistrent une augmentation de la cotation de quelques indicateurs.

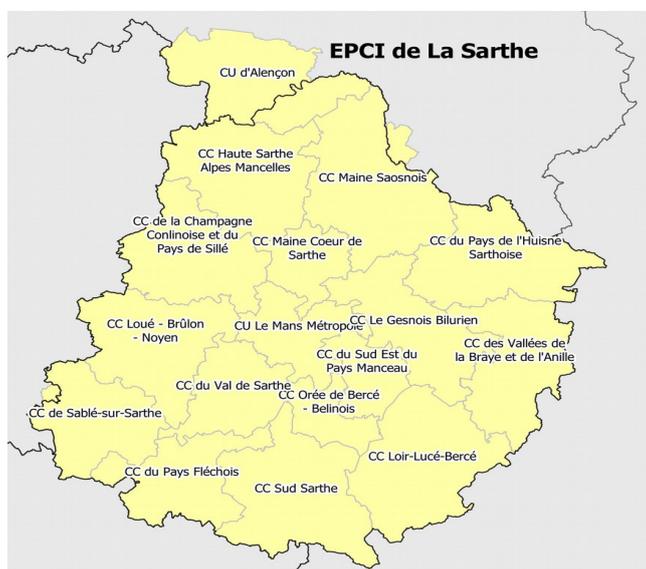
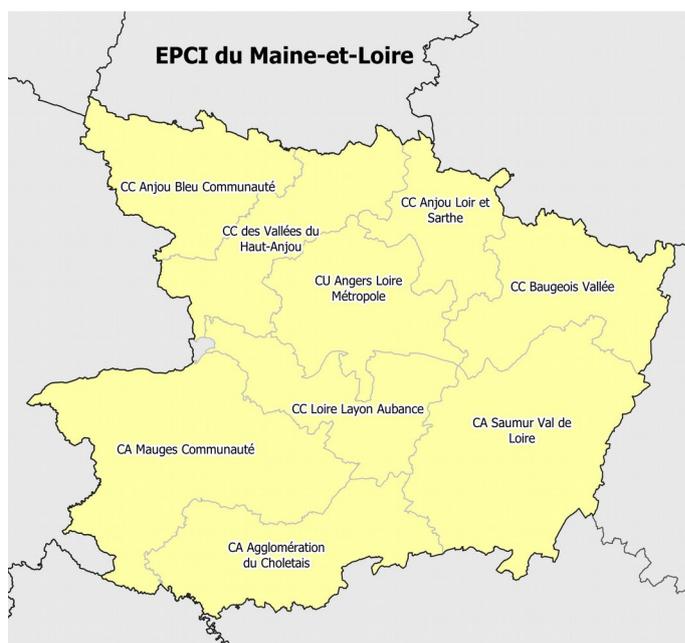
La région concentre donc des enjeux différents aussi bien au niveau des segments de marché que des territoires.

# ANNEXES

# Annexe 1 : Triptyque de la tension des marchés du logement



## Annexe 2 : Cartes départementales des EPCI de la région Pays de la Loire



## Annexe 3 : Indicateurs et sources utilisées

Indicateurs	Source	Millésime
1 – Écart entre le poids des ménages par rapport au poids des ménages médian à l'EPCI	Filocom	2017
2 – Évolution annuelle du nombre de ménages depuis 2007	Filocom	2017 et 2007
3 – Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 2016	Sitadel ; RP	2009-2018 et 2016
4 – Part des ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux	Filocom	2017
5 – Poids des locataires dans les résidences principales	Filocom	2017
5bis – Poids des propriétaires dans les résidences principales	Filocom	2017
7- Poids des ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM	Filocom	2017
8 – Vacance dans le parc HLM construit après 2000	RPLS	2019
9 – Mobilité dans le parc HLM	RPLS	2018
10 – Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant	CREHA Ouest	2019
11 – Loyers privés	SICLOP	2019
12 – Vacance dans le parc locatif privé construit après 2000	Filocom	2017
13 – Poids des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM	Filocom	2017
14 – Prix moyen au m <sup>2</sup> des maisons neuves	EPTB	2018
15 – Prix moyen au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir	EPTB	2018
16 – Vacance dans le parc privé (ancien et récent)	Filocom	2017
17 – Poids des ménages en locatif privé aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM	Filocom	2017
18 – Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire	Filocom	2017

### Légende sur le sens des indicateurs de la tension

Tension si indicateur à valeur élevée
Tension si indicateur à valeur faible
Tension si indicateur à valeur faible pour le parc locatif à valeur élevée pour le parc de propriétaire

### Précisions sur la démarche

Le système d'observation sur les tensions des marchés du logement a été initié en 2011 par la DREAL des Pays de la Loire. 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.

La méthodologie de l'étude est consultable sur le site internet de la DREAL des Pays de la Loire :  
<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/methodologie-et-outils-r2040.html>

### Consulter l'étude sur la tension des marchés en Pays de la Loire – Édition 2020

La présente étude, ainsi que les millésimes précédents sont consultables dans la rubrique dédiée du site internet de la DREAL Pays de la Loire :  
<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/tensions-sur-les-marches-du-logement-r1071.html>

### Autres publications consultables sur la tension des marchés du logement en Pays de la Loire

Les publications suivantes sont également mises à disposition dans la rubrique dédiée du site internet de la DREAL :

- La synthèse de l'étude de la tension des marchés du logement – Édition 2020
- Comparaison des cotations synthétiques de plusieurs métropoles
- L'outil « Profils de territoires » – Édition 2020
- La méthodologie du système d'information sur les tensions des marchés du logement

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

Service intermodalité,  
aménagement, logement

5, rue Françoise Giroud  
CS 16326  
44263 NANTES cedex 22  
Tél : 02 72 74 73 00

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

**ISSN : 2109-0017**

Réf. : 3031H20ELMJC

Plus d'informations sur les marchés du logement sur le site internet de la DREAL Pays de la Loire :  
<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/marches-du-logement-r198.html>