



**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 2021

CADOL de l'habitat du 21 octobre 2021



Réf. : 3346H21JC



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 2021.

## 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 afin de répondre aux besoins en logements et déterminer les territoires les plus tendus ;
- 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 logement ;
- Les marges de manœuvre dans l'offre de logement existante.

## 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>
<i>Tronc commun</i>	Écart entre le poids des ménages par rapport au poids des ménages médian à l'EPCI	Écart entre le poids des ménages par rapport au poids des ménages médian à l'EPCI	Écart entre le poids des ménages par rapport au poids des ménages médian à l'EPCI
	Évolution du nombre de ménages depuis 2007 (%)	Évolution du nombre de ménages depuis 2007 (%)	Évolution du nombre de ménages depuis 2007 (%)
	Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 2016	Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 2016	Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 2016
	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 propriétaires dans les résidences principales
<i>Indicateurs spécifiques</i>	Poids des ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (%)	Mobilité dans le parc HLM	Prix moyen au m <sup>2</sup> des maisons neuves
	Vacance dans le parc HLM construit après 2000	Loyers privés	Prix moyen au m <sup>2</sup> des terrains 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 (%)
	Loyers privés	Prix moyen au m <sup>2</sup> des maisons neuves	Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire

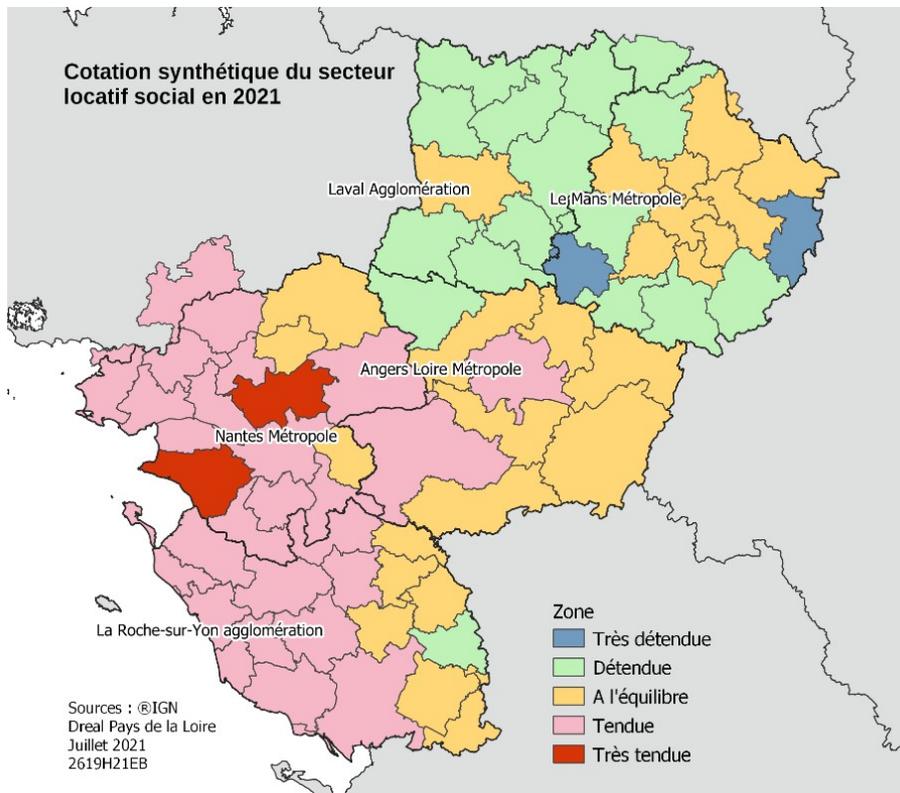
## 2. La méthodologie employée

### Une analyse en trois étapes (suite) :

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

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

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

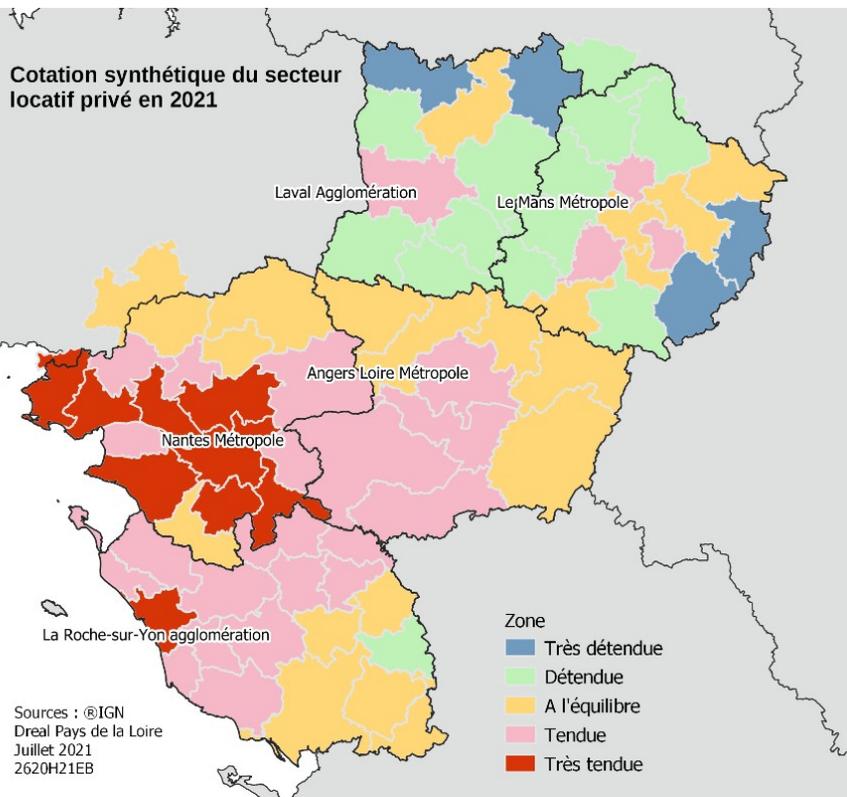


#### La cotation synthétique pour le secteur locatif social :

- 39 EPCI classés comme tendus ou très tendus, principalement situés à l'Ouest de la région :
- Tension forte sur le littoral principalement due à une inadéquation entre l'offre de logements et la demande de logements sociaux, corrélée à des loyers élevés dans le parc privé.
- Dynamisme démographique et niveau des loyers du parc privé sont les facteurs impactant le plus fortement la tension sur le secteur locatif social.
- Moins de tensions en Mayenne et Sarthe, en particulier au sein des EPCI ruraux.

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

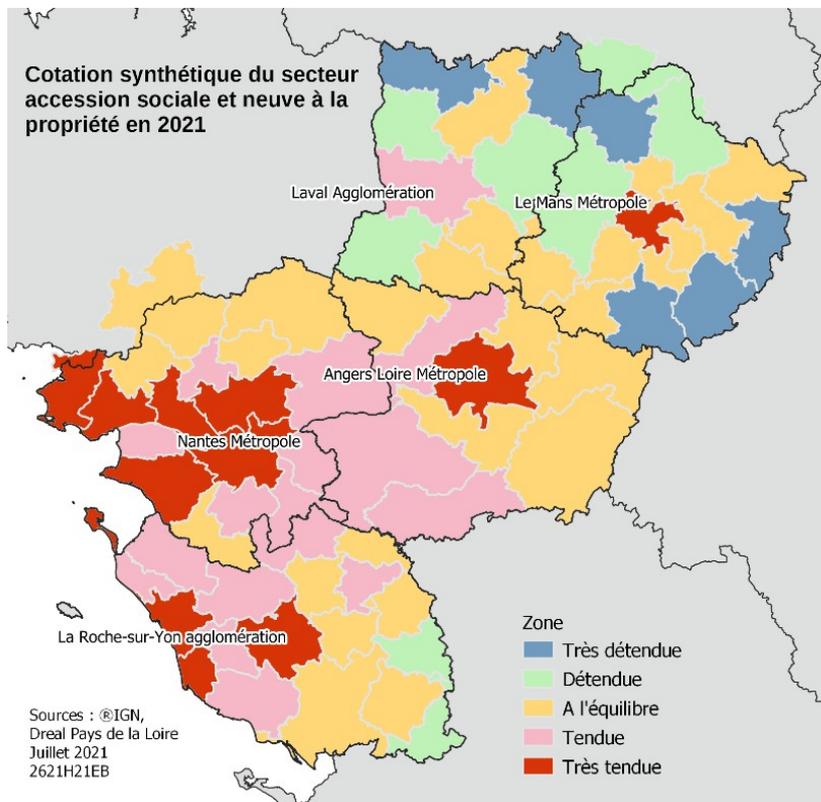
Cotation synthétique du secteur locatif privé en 2021



#### La cotation synthétique pour le secteur locatif privé :

- Des tensions au sein du parc locatif privé présentes au sein de 34 EPCI de la région.
- Des facteurs de niveau de tension multiples et variables selon les EPCI :
  - Difficulté d'accès aux logements locatifs privés pouvant être liées aux niveaux des loyers privés, aux prix des maisons et aux dynamiques démographiques ;
  - Une offre de logements locatifs limitée ;
  - Une faible vacance dans le parc privé.

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

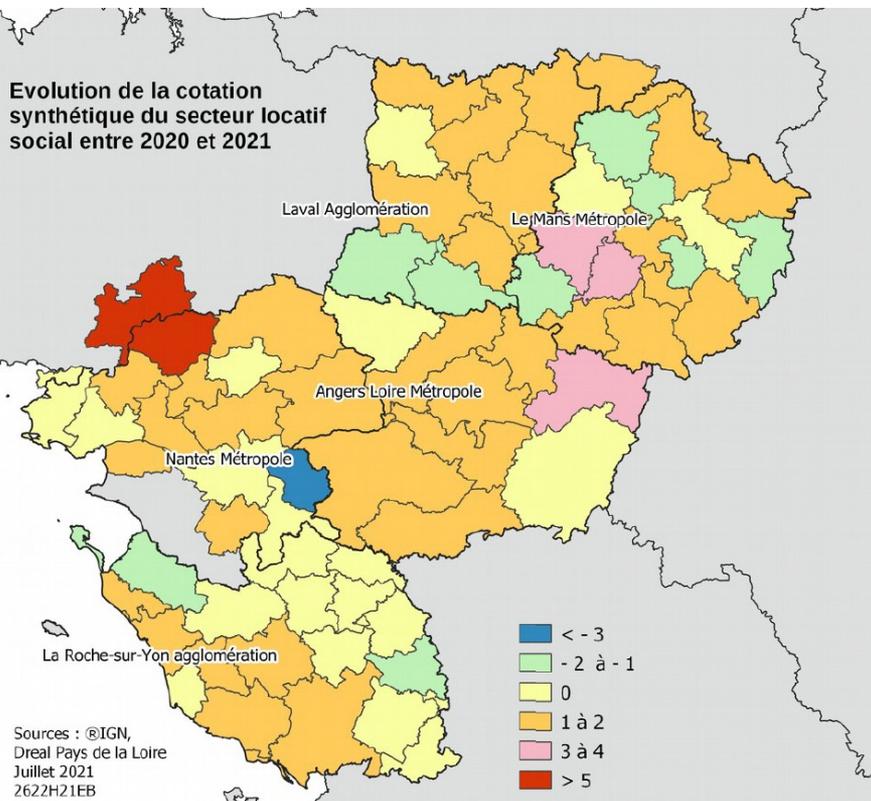


#### La cotation synthétique pour l'accession sociale et neuve à la propriété :

- 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.
- En termes d'accession sociale et neuve à la propriété, 12 EPCI sont considérés comme très tendus, au regard des critères régionaux.

## 4. L'évolution des tensions du marché du logement

Evolution de la cotation synthétique du secteur locatif social entre 2020 et 2021

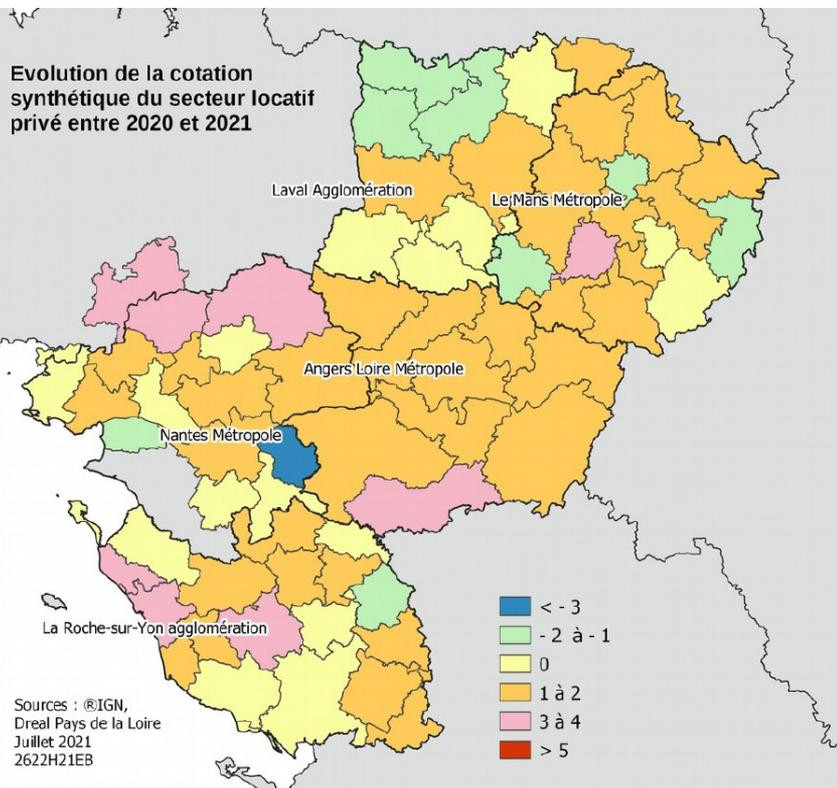


### Pour le secteur locatif social :

- Augmentation de la tension sur le parc locatif social pour 37 EPCI de la région.
- 9 EPCI deviennent tendus.
- Les facteurs explicatifs de l'accroissement des tensions au sein du parc locatif social diffèrent selon les territoires :
  - la diminution de la vacance dans le parc locatif HLM récent, très faible déjà
  - la baisse de la mobilité
  - l'augmentation des loyers privés.
- Inversement, les tensions diminuent légèrement sur des territoires tendus comme l'Île de Noirmoutier et Challans-Gois-Communauté sans réussir néanmoins à détendre le secteur du parc locatif social.

## 4. L'évolution des tensions du marché du logement

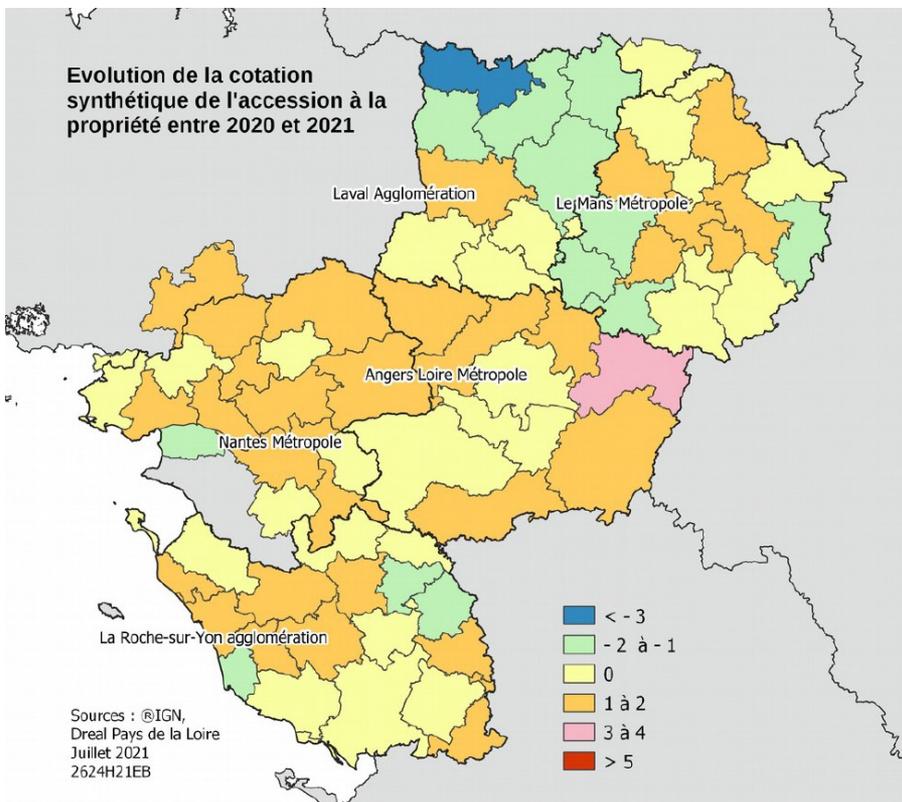
Evolution de la cotation synthétique du secteur locatif privé entre 2020 et 2021



### Pour le secteur locatif privé :

- Le parc locatif privé continue à se tendre dans la région.
- La cotation augmente ainsi au sein de 43 EPCI de la région.
- Comme dans le millésime précédent, la cotation du secteur locatif privé de 9 EPCI diminue. Cette baisse ne réussit pas à ramener à l'équilibre les marchés qui étaient tendus en 2020.

## 4. L'évolution des tensions du marché du logement



### Pour l'accession sociale et neuve à la propriété :

- Difficulté d'accès à la propriété augmentant au sein de près de 44 % des EPCI, principalement les territoires urbains, périurbains ou pôle d'emplois.
- Le marché de l'accession devient tendu pour 2 EPCI.
- 3 EPCI passent de tendus à très tendus.
- 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 :

- 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 élevé, une faible vacance et une attractivité démographique.
- Des tensions fortes au sein des 3 segments de parc pour 1/3 des EPCI de la région (majoritairement situés en Loire-Atlantique et en Vendée).
- L'ensemble des EPCI chefs lieux de département deviennent plus tendus et remontent dans le classement des territoires tendus.
- Le nombre de territoires concernés par les tensions augmente nettement dans le secteur privé que ce soit dans le locatif ou l'accession.

## 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 au logement, étalement urbain...
- Enjeux forts en matière de réponse aux besoins en logements et à l'aménagement des territoires : risque d'autant plus renforcé que l'étude ne rend pas totalement compte des effets de la crise sanitaire.

### Réponses possibles :

- Développer une offre de logements adaptée aux besoins, aux spécificités des territoires et aux enjeux de cohésion territoriale ;
- Selon les territoires, mobiliser le parc déjà existant.

# Publications de l'étude TML 2021

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'accroissent sur l'ensemble des marchés du logement pour 27 des EPCI de la région.

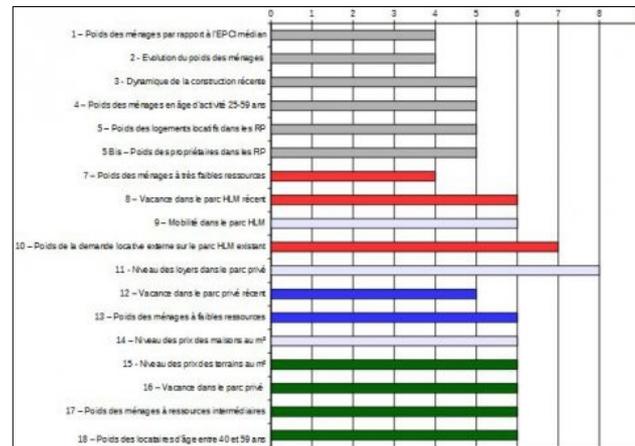
L'analyse régionale fait apparaître que les EPCI les plus tendus sont situés majoritairement en Loire-Atlantique et en Vendée. Le CA Nantes Agglomération de France englobe les plus fortes tensions, suivi par les intercommunalités de Nantes Métropole, Entre-les-Églises, Cap Atlantique, Sèvre-Nièvre-Croix-de-Vie, Les Sablès d'Olonne et Ile 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**