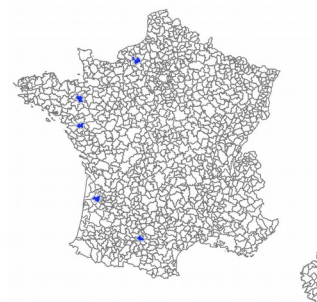


Les tensions des marchés du logement au sein de quelques métropoles

Édition 2020

Préambule

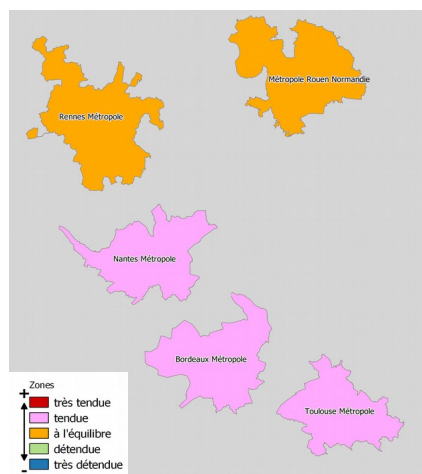
La DREAL a réalisé une étude sur les tensions du marché du logement, secteurs locatif social, locatif privé et accession sociale et neuve à la propriété, pour tous les EPCI ligériens. Dans le cadre de cette étude, la présente publication constitue une analyse comparative des tensions par secteur de marché du logement de la métropole nantaise avec d'autres métropoles comparables de la moitié Ouest : Rennes Métropole, Métropole Rouen Normandie, Bordeaux Métropole et Toulouse Métropole.



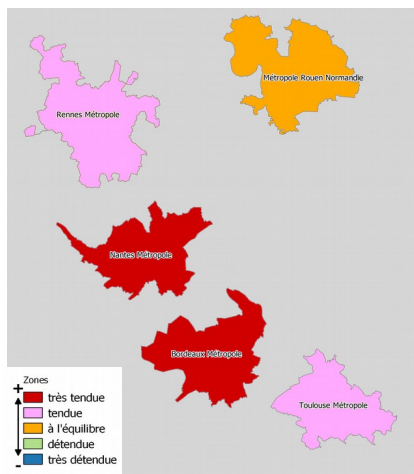
Ces tensions sont analysées au travers de 18 indicateurs relatifs à la dynamique démographique du territoire, au parc locatif social, au parc privé, aux occupants et aux marchés du logement. Une cotation est calculée pour chaque indicateur selon les classes de valeurs définies à l'échelle de la région Pays de la Loire lors de la première étude réalisée en 2011, puis additionnée par secteur pour calculer les cotations synthétiques. Les tendances constatées seront à vérifier dans la prochaine édition au regard de la crise sanitaire de l'année 2020.

Les tensions dans le parc de logements par segment de marché

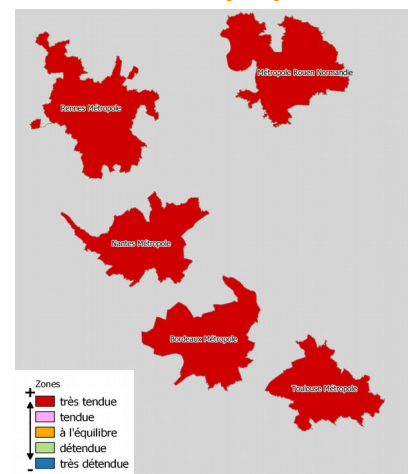
Secteur locatif social



Secteur locatif privé



Secteur de l'accession sociale et neuve à la propriété



Au regard des cotations calculées sur la région, les métropoles de Rennes et Rouen Normandie sont à l'équilibre sur le **secteur locatif social**. Celles de Nantes, Bordeaux et de Toulouse apparaissent plus tendues.

Le niveau de tension est principalement lié à la difficulté à satisfaire les demandes externes des habitants au sein du parc social de ces trois métropoles. Cela se traduit par une pression élevée de la demande sur le parc locatif social (36,8 % pour Toulouse Métropole, 36,3 % pour Bordeaux Métropole et 34,5 % pour Nantes Métropole). Les niveaux de loyers, élevés dans le parc privé, contribuent également au niveau de tension du parc social.

Sur le **secteur locatif privé**, seule la métropole de Rouen Normandie est à l'équilibre. Les autres métropoles apparaissent tendues ou très tendues.

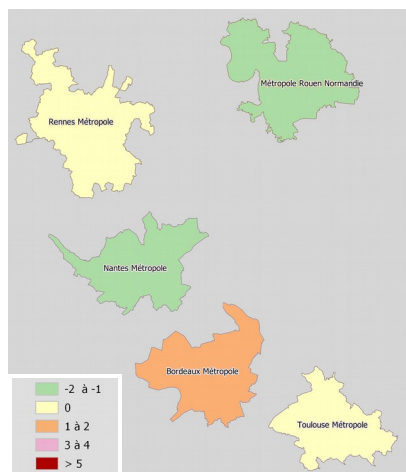
Ce constat est à corréliser avec des prix moyens au m² des maisons neuves et des loyers dans le parc privé élevés sur ces territoires. Le prix moyen des maisons au m² le plus élevé s'observe au sein de Nantes Métropole, celui du foncier au sein de Bordeaux Métropole.

Les cinq métropoles sont très tendues sur le **secteur de l'accès sociale et neuve à la propriété**. Toulouse Métropole, avec la plus forte cotation, apparaît comme la plus tendue. Elle est suivie par les métropoles de Bordeaux, puis celle de Nantes, du fait, principalement des facteurs suivants :

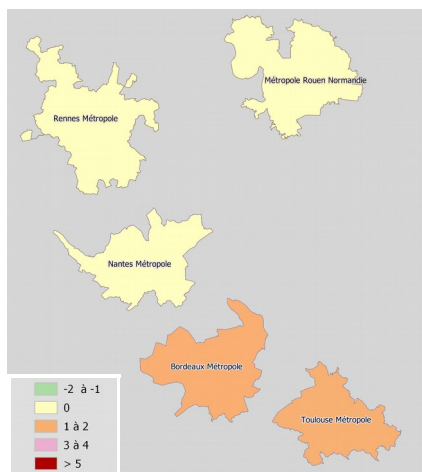
- les niveaux de prix des logements et du foncier ;
- la part importante des locataires âgés entre 40 et 60 ans et des ménages locataires avec des revenus supérieurs à 130 % du plafond HLM.

Les évolutions de la tension par segment de marché

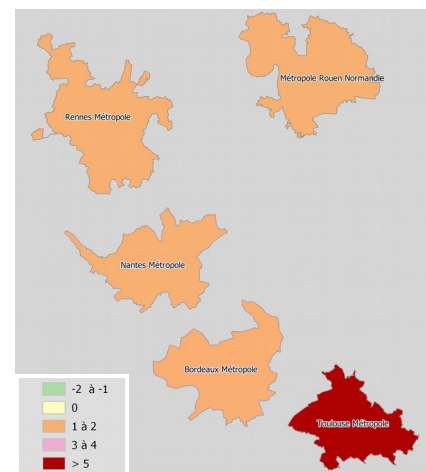
Secteur locatif social



Secteur locatif privé



Secteur de l'accès sociale et neuve à la propriété



La tension sur le **parc locatif social** diminue pour les métropoles de Rouen (segment à l'équilibre) et de Nantes (tendu) du fait principalement des facteurs démographiques (moindre augmentation du nombre de ménages et diminution de leur population précaire). À l'inverse, elle croît sur la métropole de Bordeaux qui enregistre une augmentation des loyers dans son parc privé et une baisse de la vacance et de la mobilité dans le parc locatif social. Ce segment reste stable pour les métropoles de Rennes et de Toulouse.

Les tensions s'accroissent au sein du **parc locatif privé** des métropoles de Bordeaux et Toulouse, déjà tendus en 2018, du fait principalement des effets démographiques et de l'augmentation du prix des maisons. Ce segment reste stable pour les trois autres métropoles.

Les tensions au sein du **secteur de l'accès sociale et neuve à la propriété**, déjà très tendu en 2018, se renforcent au sein de l'ensemble des métropoles. Là encore, l'augmentation des prix des maisons et du foncier contribue à cette croissance en réservant l'accès à la propriété aux ménages plus aisés.

Ainsi au regard des indicateurs des millésimes 2018 et 2020, les marchés du logement des trois métropoles de Bordeaux, Toulouse, puis Nantes sont nettement plus tendus que ceux des métropoles de Rennes et de Rouen. Entre 2018 et 2020, les tensions s'accroissent plus fortement sur les métropoles de Bordeaux et de Toulouse.

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>

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. : 3507H20ELMJC

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>