

DREAL

Pays de la Loire

Service
Intermodalité
Aménagement
logement

Septembre
2015

Situation de l'habitat et du logement

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

**OUTILS
ET REPÈRES**

Collection

n° 53



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Pays de la Loire

Table des matières

| | |
|-------------------------------------|----|
| I – Contexte..... | 3 |
| II – Objectifs | 3 |
| III - Méthodologie..... | 3 |
| A/ Présentation générale | 3 |
| B/ Indicateurs..... | 5 |
| 1 – Liste des indicateurs..... | 5 |
| 2 – Définition des indicateurs..... | 6 |
| C/ Sources | 7 |
| D/ Cartographie..... | 8 |
| IV – Profils de territoire..... | 10 |

I – Contexte

La Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire a initié en 2011 un système d'information sur les tensions des marchés du logement sur son territoire, disponible en téléchargement sur Internet sur le lien suivant : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr> (Accueil > Logement et construction > Marchés du logement > Tensions sur les secteurs du marché du logement).

En effet, dans un contexte où l'intervention de l'État devenait de plus en plus territorialisée et ciblée par segment de parc (programmation du logement social, investissement locatif privé dans les zones tendues...), il est apparu nécessaire de disposer d'une connaissance plus fine des tensions des marchés du logement.

II – Objectifs

Cette étude a pour but de qualifier la tension de chaque segment de parc (secteur locatif public, secteur locatif privé et accession à la propriété) sur la base d'indicateurs.

Au-delà de l'analyse des tensions, elle vise à :

- aboutir avec les acteurs de la politique de l'habitat, aux niveaux régional et local, à une vision partagée des enjeux en matière de logement ;
- disposer d'un outil d'aide à la décision pour la répartition territoriale des aides de l'État en faveur du logement social.

Cet outil permet par ailleurs à l'État de disposer d'éléments pour formaliser ses avis, notamment sur les programmes locaux de l'habitat, les schémas de cohérence territoriale et les demandes d'agrément au titre de l'investissement locatif privé¹, et pour orienter son action sur les territoires en lien avec les collectivités territoriales.

Enfin, ces informations permettent aux EPCI (établissement publics de coopération intercommunale), porteurs d'une politique d'habitat, de connaître les tensions de leur territoire et de se représenter dans le contexte régional.

III - Méthodologie

A/ Présentation générale

L'étude comprend 18 indicateurs de tension pour lesquels sont établis des classes de valeurs permettant de qualifier la tension.

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, son avantage étant sa proximité à la réalité des territoires au regard de l'analyse des disparités territoriales, avec pour inconvénient le risque de variations fortes des classements de territoires selon les années sur un indicateur, d'où la nécessité d'une observation régulièrement actualisée pour confirmer la tendance d'un indicateur à la hausse ou à la baisse.

Les indicateurs fixent la gradation des tensions des marchés locaux et permettent de disposer d'une méthode de classement. Cette méthode combine des indicateurs d'offre et de demande, et des indicateurs de progression et de stock. Les indicateurs de progression ont été limités afin de ne pas favoriser les secteurs péri-urbains.

Le niveau d'analyse est celui des EPCI de la région Pays de la Loire. En effet, l'échelon communal n'a pas été jugé opportun, car certaines données ne sont pas suffisamment fournies à

¹ L'agrément prévu au second alinéa du III et au deuxième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du code général des impôts

un niveau géographique aussi fin. L'EPCI étant un périmètre « politique », il est susceptible d'évoluer. Par conséquent, aucune évolution ne sera calculée sur les EPCI dont le périmètre change entre deux millésimes « TML²».

Pour 2014, une comparaison du territoire de Nantes Métropole (CU de Nantes Métropole) a été effectuée avec Rennes Métropole, la Métropole Rouen Normandie, Bordeaux Métropole ainsi que Toulouse Métropole, territoires de l'Ouest ayant un marché comparable. Cette analyse positionne le marché de Nantes Métropole par rapport au marché de l'Ouest de la France.

B/ Indicateurs

1 – Liste des indicateurs

Le système d'information sur les tensions des marchés du logement repose sur 18 indicateurs répartis par segment de marché. 2 indicateurs sont communs aux secteurs locatifs (*en jaune dans le tableau ci-dessous*).

| | Secteur locatif social | Secteur locatif privé | Accession sociale et neuve à la propriété |
|--------------------------------|--|--|--|
| Tronc commun | 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 1999 (%) | Évolution du nombre de ménages depuis 1999 (%) | Évolution du nombre de ménages depuis 1999 (%) |
| | Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 1999 | Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 1999 | Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 1999 |
| | Part des ménages en âge d'être actifs Sur le nombre de ménages fiscaux | Part des ménages en âge d'être actifs Sur le nombre de ménages fiscaux | Part des ménages en âge d'être actifs Sur le nombre de ménages fiscaux |
| | Poids des logements locatifs dans les résidences principales | Poids des logements locatifs dans les résidences principales | Poids des logements locatifs dans les résidences principales |
| Indicateurs spécifiques | Poids des ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (%) | Mobilité dans le parc HLM | Prix moyen des maisons neuves |
| | Vacance dans le parc HLM construit après 2000 | Loyers privés | Prix moyen au m ² 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 des maisons neuves | Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire |

Chaque indicateur est analysé en termes de valeur et de cotation, ce qui permet d'établir une cotation synthétique par secteur de marché. Cette cotation synthétique est basée sur les 10 indicateurs ci-dessus.

Par ailleurs, les 18 indicateurs sont qualifiés selon quatre thèmes (Cf. p 6) :

- l'illustration du dynamisme du contexte local ;
- la clientèle ciblée par le segment de marché concerné ;
- les situations de concurrence entre les parcs ;
- les marges de manœuvre dans l'offre existante.

2 – Définition des indicateurs

| |
|--|
| tension si indicateur à valeur élevée |
| tension si indicateur à valeur faible |
| tension si indicateur à valeur faible pour le parc à locatif, si indicateur à valeur élevée pour le parc de propriétaires |
| NB : un indicateur n'est pas calculé si les données manquent ou ne sont pas fiables. Ainsi les autres indicateurs sont pondérés pour le calcul de la cotation synthétique. |

Pour le calcul des indicateurs, c'est le dernier millésime disponible au moment de l'étude qui est utilisé.

| Indicateur | Définition | Source | Millésime de la source |
|--|--|---|------------------------|
| 1 – Écart entre le poids des ménages par rapport au poids des ménages médian à l'EPCI | Nombre de ménages fiscaux par EPCI - nbre de ménages médian par EPCI | Filocom | 2013 |
| 2 - Évolution du nombre de ménages depuis 1999 (2007 pour l'étude comparative de Nantes Métropole) | (ménages fiscaux 2013 - ménages fiscaux 1999) / ménages fiscaux 1999 | Filocom | 2013 |
| 3 – Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 1999 | Nombre annuel moyen de logements commencés entre 2004 et 2013 / (population sans double compte en 1999 / 1000) | Sit@del2 | 2014 |
| 4 – Part des ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux | Nombre de ménages fiscaux entre 25 et 59 ans / nombre total de ménages fiscaux | Filocom | 2013 |
| 5 – Poids des locataires dans les résidences principales | Nombre de RP sur le parc locatif / nombre total de RP | Filocom | 2013 |
| 6 – Poids des propriétaires dans les résidences principales | Nombre de RP sur le parc locatif / nombre total de RP | Filocom | 2013 |
| 7 – Poids des ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM | Nombre de RP parc locatif privé avec des ménages aux revenus < 60 % des plafonds HLM / RP locatif parc privé | Filocom | 2013 |
| 8 – Vacance dans le parc HLM construit après 2000 | Nombre de logements vacants sur le parc locatif public construits après 2000 / (Nombre de RP sur le parc locatif public construites après 2000 + Nombre de logements vacants) | Filocom | 2013 |
| 9 – Mobilité dans le parc HLM | Nombre total d'emménagements depuis 1 an / Nombre total de logements HLM au 1er janvier | RPLS | 2014 |
| 10 – Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant | Nombre demandes externes parc HLM au 01/01/2014 / nombre logements HLM en 2013 | Fichiers de la demande locative sociale (CREHA Ouest) | 2014 |
| 11 – Loyers privés | Loyer moyen au m ² par EPCI (collecte d'hiver) <i>Pour étude comparative de Nantes Métropole</i> | Siclop OLAP | 2014 2013 |
| 12 – Vacance dans le parc locatif privé construit après 2000 | Nombre de logements vacants dans le parc privé construits depuis 2000 / (nombre RP sur le parc privé construites à partir 2000 + nombre logements vacants + nombre résidences secondaires construites depuis 2000) | Filocom | 2013 |
| 13 – Poids des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM | Nombre de ménages aux revenus > 100 % des plafonds HLM / Nombre de ménages aux revenus renseignés | Filocom | 2013 |
| 14 – Prix moyen des maisons neuves | Prix total des maisons / nombre de maisons | EPTB | 2014 |
| 15 – Prix moyen au m ² des terrains à bâtir | Prix total des terrains / surface totale des terrains | EPTB | 2014 |
| 16 – Vacance dans le parc privé (ancien et récent) | Total des logements vacants sur le parc privé / (Total des RP sur le parc privé + Total des LV + Total des RS) | Filocom | 2013 |
| 17 – Poids des ménages en locatif privé aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM | Nombre de ménages aux revenus > 130 % des plafonds HLM / Nombre de ménages aux revenus renseignés | Filocom | 2013 |
| 18 – Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire | Nombre de ménages 40-59 ans locataires parc public et parc privé / (ménages locataires 40-59 + ménages propriétaires 40-59 + autres 40-59 ans) | Filocom | 2013 |

C/ Sources

Afin d'être au plus proche des réalités des marchés du logement, le système d'information sur les tensions est destiné à évoluer en fonction des sources sur lesquelles il s'appuie. Au titre de 2013, la source pour le prix des maisons avait été changée. Au titre de 2014, aucune source n'a été modifiée. Toutefois, d'autres sources ont été utilisées pour la comparaison nationale, notamment pour l'indicateur 11 sur les loyers privés, et sur l'indicateur 10 sur la demande locative sociale externe.

| Source | Description |
|---|---|
| Filocom | Filocom est un fichier des logements par commune. Cette base de données, d'origine fiscale, porte sur les logements et leurs occupants. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS). |
| RPLS | RPLS est un répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, auparavant dénommé EPLS. Ces deux millésimes se sont pas directement comparables car certains champs ont évolué. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS). |
| Fichiers de la demande locative sociale | CREHA Ouest est le Centre régional d'études pour l'habitat de l'Ouest. Il met à disposition des fichiers départementaux de la demande de logement locatif social en Pays de la Loire. C'est une source régionale. |
| Info-centre "SNE" | L'info-centre « SNE » est alimenté par le SNE qui est le Système National d'Enregistrement des demandes de logement locatif social. C'est une source nationale. |
| Siclop | Siclop est un système d'information et de collecte des loyers privés en Pays de la Loire. Ce système a été créé et est alimenté par la DREAL Pays de la Loire et des partenaires locaux (agences départementales d'information sur le logement, directions départementales des territoires et conseils départementaux). |
| OLAP | OLAP est l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne. Cet observatoire étudie également les loyers sur d'autres grandes agglomérations françaises. Les données sont disponibles sur leur site internet. |
| EPTB | EPTB est une enquête annuelle sur le prix des terrains à bâtir auprès des particuliers qui ont déposé un permis de construire pour une maison individuelle. Elle permet de connaître le prix et les caractéristiques des terrains, ainsi que le prix des maisons neuves. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SoeS). |
| PERVAL <i>(utilisé pour le prix des maisons pour TML 2011 et 2012)</i> | Perval est un système d'enregistrement national des transactions immobilières par les notaires. Cette base est remplie de façon volontaire. Ces données ne sont donc pas exhaustives. |

D/ Cartographie

Les 18 indicateurs sont cartographiés selon les classes de valeur définies lors de l'étude 2011 (voir ci-après), considérée comme le niveau de référence du système d'information sur les tensions des marchés du logement. **Ces classes sont figées afin de pouvoir établir des comparaisons entre les différents millésimes TML.**

Certains calculs d'indicateurs ont évolué en 2014, à savoir :

- **le prix des terrains est maintenant calculé au m² afin d'être au plus près de la réalité du marché ;**
- **les calculs de vacance prennent désormais en compte les résidences secondaires ;**
- **le parc récent est maintenant pris en compte depuis l'année 2000.**

Les classes correspondantes ont donc été recalculées (pour les indicateurs ayant fait l'objet de modifications de classes, aucune évolution ne sera affichée pour TML 2014).

Les évolutions sont présentées en valeurs « brutes » et sous forme de cotations, dont l'amplitude dépend de chaque indicateur. Ces deux formes de représentation de l'évolution de la tension sont à mettre en regard et à interpréter avec une précaution importante : une évolution de la tension de plusieurs points ne signifie pas pour autant qu'un territoire devient tendu ou détendu. **Elle montre une tendance à vérifier dans les futures observations.**

Pour chacun des indicateurs, trois cartes sont ainsi réalisées selon :

- les nouvelles valeurs avec les données disponibles au moment de l'actualisation de l'étude ;
- l'évolution 2013 – 2014 en valeurs de l'indicateur ;
- l'évolution 2013 – 2014 de la cotation de celui-ci.

La mise en regard des cartes de l'évolution en valeurs et en cotations permet de relativiser certains résultats. Par exemple, un changement de valeur peut être jugé comme minime si la cotation elle-même reste identique. À l'inverse, un changement de cotation, avec un saut important d'une cotation à une autre, peut être dû à une certaine sensibilité de l'indicateur, que relativisera la carte d'évolution des valeurs.

Pour plus de clarté, **l'année mentionnée dans les titres des cartes d'évolution correspond à l'année de référence de l'étude, et non au millésime de la source utilisée.** En revanche les années dans les titres des cartes de situation se réfèrent au millésime de la source utilisée. La représentation cartographique classe les valeurs de chaque indicateur de tension du moins tendu (couleur froide – bleue) au plus tendu (couleur chaude – rouge).

La cartographie pour la cotation synthétique sur les 3 secteurs a également été modifiée pour une plus grande lisibilité. En effet, les classes ne sont plus indiquées en termes de chiffres mais sont définies selon une zone très détendue à très tendue. Le tableau ci-dessous établit la correspondance avec les cotations synthétiques:

| Cartographie territoires régionaux | Zones |
|------------------------------------|---------------|
| > 58 | Très tendue |
| 52 à 57 | Tendue |
| 46 à 51 | A l'équilibre |
| 42 à 45 | Détendue |
| < 42 | Très détendue |

Classes de valeurs afférentes aux indicateurs

dynamique du contexte local

clientèle cible

marges dans l'offre existante

concurrences entre parcs

| Indicateurs | Médiane | Moyenne | Classe moyenne borne inférieure | Classe moyenne borne supérieure | Classe moyenne +1ET | Classe moyenne +2ET | Classe moyenne +3ET |
|--|---------|---------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Écart entre le poids des ménages par rapport au poids des ménages médian à l'EPCI | 84 | 5 469 | 1 569 | 9 369 | 17 169 | 24 969 | 32 769 |
| Évolution du nombre de ménages depuis 1999 | 24,67% | 25,40% | 20,50% | 30,30% | 40,10% | 49,90% | 59,70% |
| Nombre de logements construits en moyenne annuelle entre 2004 et 2013 pour 1 000 habitants en 1999 | 8,02 | 8,83 | 6,77 | 10,88 | 14,99 | 19,10 | 23,21 |
| Part des ménages en âge d'être actifs Sur le nombre de ménages fiscaux | 57,82% | 57,42% | 54,29% | 60,56% | 66,83% | 73,10% | 79,37% |
| Poids des locataires dans les résidences principales | 23,42% | 25,08% | 21,81% | 28,36% | 34,91% | 41,46% | 48,01% |
| Poids des propriétaires dans les résidences principales | 23,42% | 25,08% | 21,81% | 28,36% | 34,91% | 41,46% | 48,01% |
| Poids des ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM | 40,32% | 40,20% | 36,87% | 43,54% | 50,21% | 56,88% | 63,55% |
| Vacance dans le parc HLM construit après 2000 | 3,33% | 5,26% | 4,05% | 6,46% | 8,87% | 11,28% | 13,69% |
| Mobilité dans le parc HLM | 13,33% | 13,96% | 11,73% | 16,18% | 20,63% | 25,08% | 29,53% |
| Demande locative sociale externe Sur le parc HLM existant | 20,1% | 24,9% | 19,00% | 30,73% | 42,46% | 54,19% | 65,92% |
| Loyers privés | 6,45 | 6,80 | 6,25 | 7,35 | 8,45 | 9,55 | 10,65 |
| Vacance dans le parc locatif privé construit après 2000 | 2,86% | 3,26% | 2,55% | 3,98% | 5,41% | 6,84% | 8,27% |
| Poids des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM | 16,17% | 17,25% | 15,04% | 19,47% | 23,90% | 28,33% | 32,76% |
| Prix moyen des maisons neuves (€) | 130 215 | 132 566 | 125 231 | 139 902 | 154 573 | 169 244 | 183 914 |
| Prix moyen au m ² des terrains À bâtir (€) | 45,00 | 58,00 | 38,34 | 77,33 | 116,32 | 155,31 | 194,30 |
| Vacance dans le parc privé | 6,74% | 7,19% | 5,94% | 8,45% | 10,96% | 13,47% | 15,98% |
| Poids des ménages en locatif privé aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM | 5,57% | 6,14% | 4,85% | 7,43% | 10,01% | 12,59% | 15,17% |
| Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans Et locataire | 20,20% | 21,77% | 18,77% | 24,77% | 30,77% | 36,77% | 42,77% |

IV – Profils de territoire

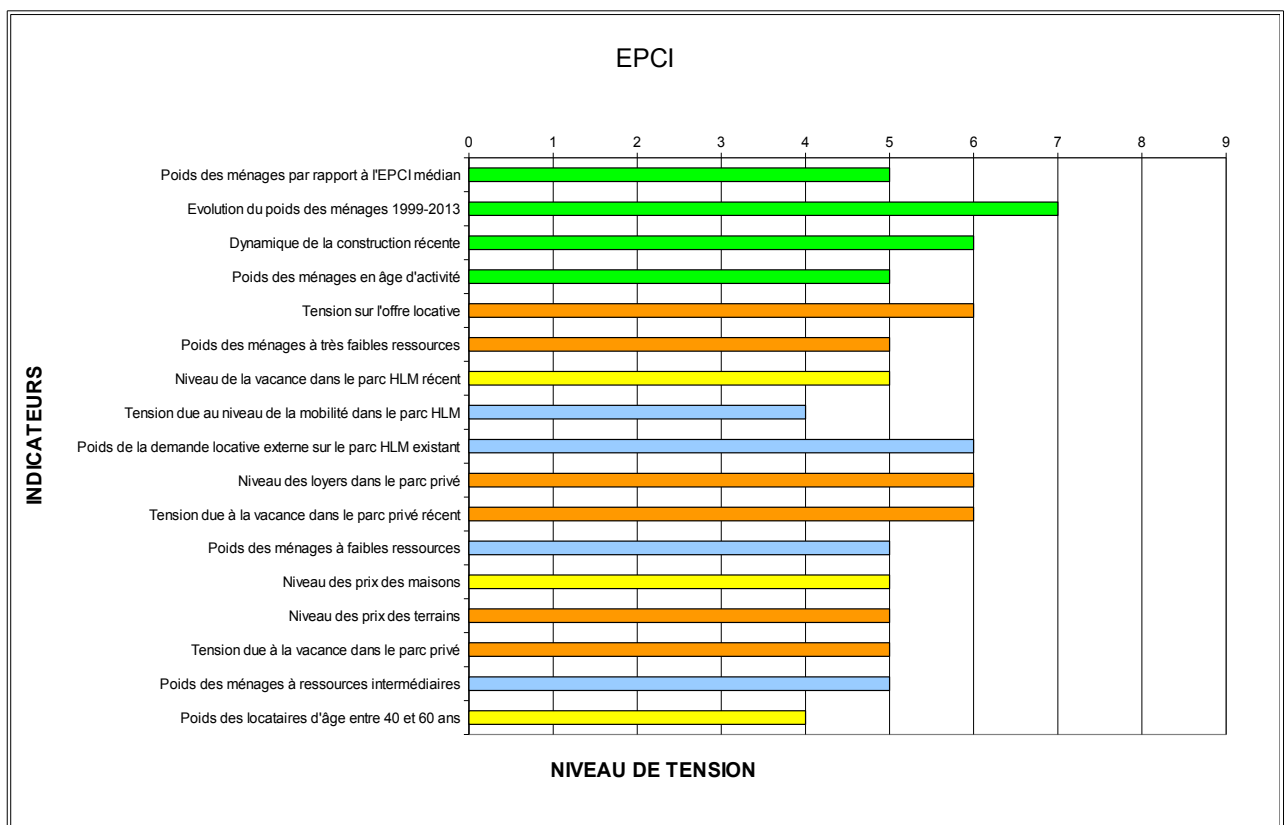
Les profils de territoire permettent de caractériser la situation d'un EPCI au regard de l'ensemble des indicateurs, et de repérer si ceux-ci sont convergents vers la situation de tension ou de détente sur le segment choisi, voire si certains d'entre eux sont divergents de la tendance globale sur le département ou la région Pays de la Loire.

Ce type de représentation qualifie finement le territoire concerné, en mettant en lien les différents champs d'analyse, et en permettant une comparaison entre territoires.

L'usage de plusieurs indicateurs fiabilise le résultat, et les éventuelles disparités entre indicateurs apportent des éclairages sur un dysfonctionnement sur le territoire étudié, qu'il convient alors d'analyser plus précisément. Notamment, le niveau de tension d'un EPCI sur un secteur peut masquer des disparités entre communes aux profils hétérogènes au sein du territoire (commune pôle et autres communes par exemple).

La DREAL met à disposition, sur internet, l'outil permettant d'établir ces profils de territoires : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/systeme-d-information-sur-les-r1071.html>

Exemple de profil



Directeur de publication :
Annick BONNEVILLE

ISSN : 2115-9998
(3656H15LC)