

DREAL

Pays de la Loire

service
intermodalité
aménagement
logement

Septembre
2015

Situation de l'habitat et du logement en Pays de la Loire

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

Année 2014

ANALYSES
ET CONNAISSANCE

Collection

n° 164



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. Préambule.....	2
II. Cartographie des indicateurs et de leurs évolutions.....	3
INDICATEUR 1 - Poids des ménages par rapport à l'EPCI médian.....	5
INDICATEUR 2 - Évolution du nombre de ménages.....	6
INDICATEUR 3 - Nombre de logements construits en moyenne annuelle pour 1000 habitants.....	7
INDICATEUR 4 - Ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux.....	8
INDICATEUR 5 - Poids des logements locatifs dans les résidences principales.....	9
INDICATEUR 6 - Poids des propriétaires dans les résidences principales.....	10
INDICATEUR 7 - Ménages dans le secteur locatif privé à très faibles ressources (<60 % des plafonds HLM).....	11
INDICATEUR 8 - Vacance dans le parc HLM récent.....	12
INDICATEUR 9 - Mobilité dans le parc HLM.....	13
INDICATEUR 10 - Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant.....	14
INDICATEUR 11 - Loyers privés.....	15
INDICATEUR 12 - Vacance dans le parc locatif privé récent.....	16
INDICATEUR 13 - Poids des ménages dans le parc locatif à faibles ressources (revenus >100 % plafonds HLM).....	17
INDICATEUR 14 - Prix moyen des maisons neuves.....	18
INDICATEUR 15 - Prix moyen au m ² des terrains à bâtir.....	19
INDICATEUR 16 - Vacance dans le parc privé.....	20
INDICATEUR 17 - Poids des ménages en locatif à ressources intermédiaires (revenus >130 % plafonds HLM).....	21
INDICATEUR 18 - Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire.....	22
III. Cartographie par segment de marché et évolutions.....	23
SECTEUR LOCATIF SOCIAL EN RÉGION.....	24
SECTEUR LOCATIF PRIVÉ EN RÉGION.....	25
SECTEUR ACCESSION SOCIALE ET NEUVE A LA PROPRIÉTÉ EN RÉGION.....	26
CONCLUSION EN RÉGION.....	26
LES 3 SEGMENTS DE PARC SUR 5 GRANDS TERRITOIRES DE L'OUEST.....	27
CONCLUSION DANS L'OUEST.....	29
IV. Profils de territoire.....	30
Exemple de profils de trois territoires littoraux de Loire-Atlantique et de Vendée.....	31
Exemple de profils de trois territoires ruraux de Mayenne, Sarthe et Maine-et-Loire.....	32
Exemple de profils de trois territoires urbains de Loire-Atlantique,.....	33
Mayenne et Vendée.....	33
Table des annexes.....	34
Annexe 1 : cartes des EPCI de la région Pays de la Loire.....	35
Annexe 2 : Synthèse des évolutions, en termes de valeurs, par indicateur.....	38
Annexe 3 : indicateurs et sources utilisées.....	39

I. Préambule

La présente étude est l'actualisation 2014 du système d'information sur les tensions des marchés du logement. La méthodologie de ce système a été mise à jour suite à quelques évolutions par rapport à 2013 et est disponible sur le site internet de la DREAL à l'adresse suivante : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/systeme-d-information-sur-les-r1071.html>.

Le système repose, comme en 2013, sur 18 indicateurs de tension classés selon quatre catégories :

Le tronc commun, représentant le dynamisme du territoire

1. Écart entre le nombre de ménages de l'EPCI et la médiane des EPCI régionaux
2. Evolution du nombre de ménages entre 1999 – 2013
3. Nombre de logements construits en moyenne annuelle entre 2004 et 2013 pour 1 000 habitants en 1999
4. Part des ménages fiscaux en âge d'être actifs ¹
5. Poids des locataires dans les résidences principales

Le parc locatif social

1. Poids des ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM
2. Vacance du parc HLM construit après 2000 ¹
3. Mobilité HLM
4. Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant
5. Loyers moyens au m² du parc locatif privé

Le parc locatif privé

1. Vacance du parc privé construit après 2000 ¹
2. Poids des ménages locataires aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM
3. Loyers moyens au m² du parc locatif privé
4. Mobilité HLM
5. Prix moyen des maisons neuves

Le parc des propriétaires

1. Prix moyen au m² des terrains à bâtir ¹
2. Prix moyen des maisons neuves
3. Vacance dans le parc privé ¹
4. Poids des ménages locataires aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM
5. Part des ménages de 40-59 ans locataires

L'étude 2014 connaît quelques changements par rapport à la version 2013. En effet, certains calculs d'indicateurs ont été modifiés afin d'être plus proche de la réalité du marché du logement. Ces changements ont pour conséquence l'absence d'analyse en termes d'évolution sur ces indicateurs.

Par ailleurs, une étude comparative de Nantes Métropole avec quatre autres territoires de l'Ouest de la France, aux marchés semblables, a été réalisée sur les cotations synthétiques. La méthodologie est la même que celle reprise pour la région. Seuls quelques sources ou millésimes diffèrent (*voir méthodologie du système*).

Une synthèse de l'étude est disponible également sur le site Internet de la DREAL.

¹ Le calcul pour cet indicateur évolue pour l'année 2014, les évolutions pour l'indicateur et la cotation ne seront pas calculées entre 2013 et 2014

II. Cartographie des indicateurs et de leurs évolutions

Les 18 indicateurs ne sont pas tous cartographiés selon le même principe que la première étude². En effet, afin d'améliorer l'étude et pour rester au plus proche du marché, les indicateurs suivants ont fait l'objet d'évolutions :

- la vacance récente est désormais prise en compte après l'année 2000 (initialement 1989) ;
- le calcul de la vacance dans le parc HLM récent devient : Nombre de logements vacants HLM construits après 2000 / (Nombre de logements sur le parc HLM construits après 2000 + Nombre de logements vacants HLM construits après 2000) ;
- le calcul de la vacance dans le parc locatif privé récent devient : Nombre de logements vacants dans le parc privé construits après 2000 / (Nombre de logements sur le parc privé construits après 2000 + nombre de logements vacants dans le parc privé construits après 2000 + nombre de résidences secondaires construites dans le parc privé après 2000) ;
- le calcul de la vacance dans le parc locatif privé (ancien et récent) devient : Nombre de logements vacants dans le parc privé / (Nombre de résidences principales sur le parc privé + nombre de logements vacants dans le parc privé + nombre de résidences secondaires dans le parc privé) ;
- l'indicateur sur le prix des terrains est désormais calculé au m².

Par ailleurs, pour une plus grande lisibilité, les classes cartographiées ont été réduites. On observe maintenant 6 classes pour les cartes de valeurs, 5 classes pour les cartes des évolutions de valeurs et 3 classes pour les cartes d'évolution de la cotation.

Pour chacun des indicateurs (sauf pour ceux ayant fait l'objet d'un changement de calcul ou n'ayant pas un nouveau millésime de la source), trois cartes sont ainsi réalisées selon :

- les nouvelles valeurs avec les données disponibles au moment de l'actualisation de l'étude 2013 ;
- 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. En effet, un changement de valeur peut être jugé comme minime si la cotation elle-même reste identique. À l'inverse, 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).

Enfin, aucune évolution n'est calculée pour les 16 EPCI ayant changé de périmètre entre 2013 et 2014 ou nouveaux :

- les Communautés de Communes des Pays de « Loué, Vègre et Champagne » et du Mont des Avaloirs ont été créées en 2014 ;
- les Communautés de Communes de « Villaines La Juhel », des « Avaloirs », des « Pays de Loué », de « Vègre et Champagne » et du « Pays Malicornais » ont disparu ;

² Cf la méthodologie du système d'information sur les tensions des marchés du logement

- la Communauté de Communes du Pays de Mayenne a accueilli une nouvelle commune ;
- la Communauté Urbaine d'Alençon a accueilli une nouvelle commune ;
- la Communauté de Communes de Sablé-sur-Sarthe a accueilli une nouvelle commune ;
- la Communauté de Communes du Pays Fléchois a accueilli deux nouvelles communes ;
- la Communauté de Communes Orée de Bercé-Belinois a perdu une commune ;
- la Communauté de Communes du Val de Sarthe a perdu trois communes ;
- la Communauté de Communes du Massif de Perseigne a perdu une commune ;
- la Communauté de Communes des Isles du Marais Poitevin a perdu une commune ;
- la Communauté de Communes de Pays Né de la Mer a perdu une commune.

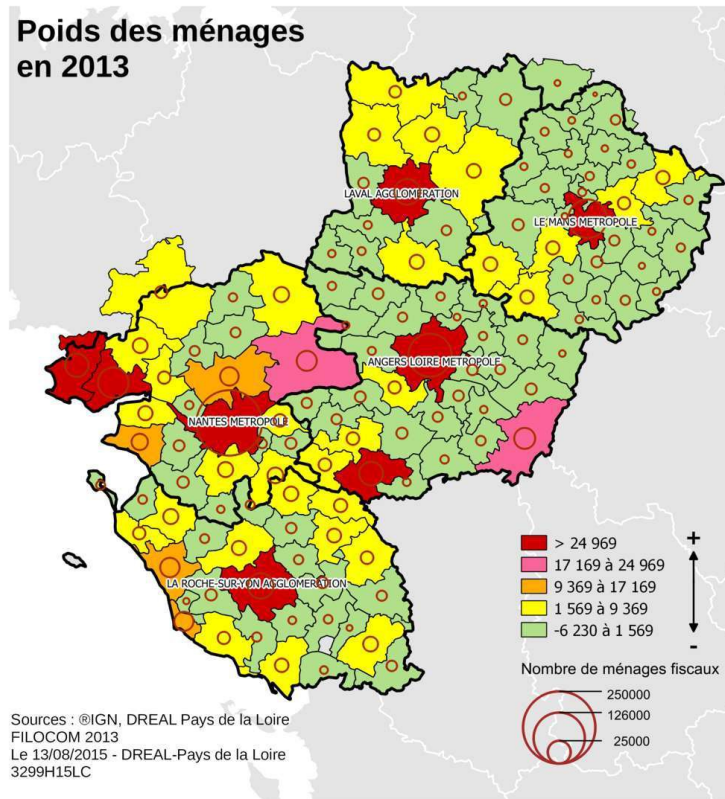
Par conséquent, les analyses en termes d'évolution, qu'elles soient en valeur ou en cotation, ne porteront que sur 115 EPCI, sur 126 EPCI existants, pour l'année 2014.

Pour les cotations synthétiques, les indicateurs manquants ou non fiables (par exemple : moins de 11 annonces collectées sur un EPCI pour l'indicateur relatif aux niveaux des loyers privés), ne seront pas pris en compte dans le calcul. Par conséquent, les autres indicateurs sont pondérés.

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

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).

Cet indicateur permet ainsi de dégager l'impact de phénomènes démographiques et sociétaux sur les besoins en logements (phénomènes de décohabitation, de vieillissement de la population, etc.).



La tension est plus élevée sur les EPCI-centres et certains EPCI littoraux (CARENE et CAP Atlantique), car ils concentrent le plus de ménages.

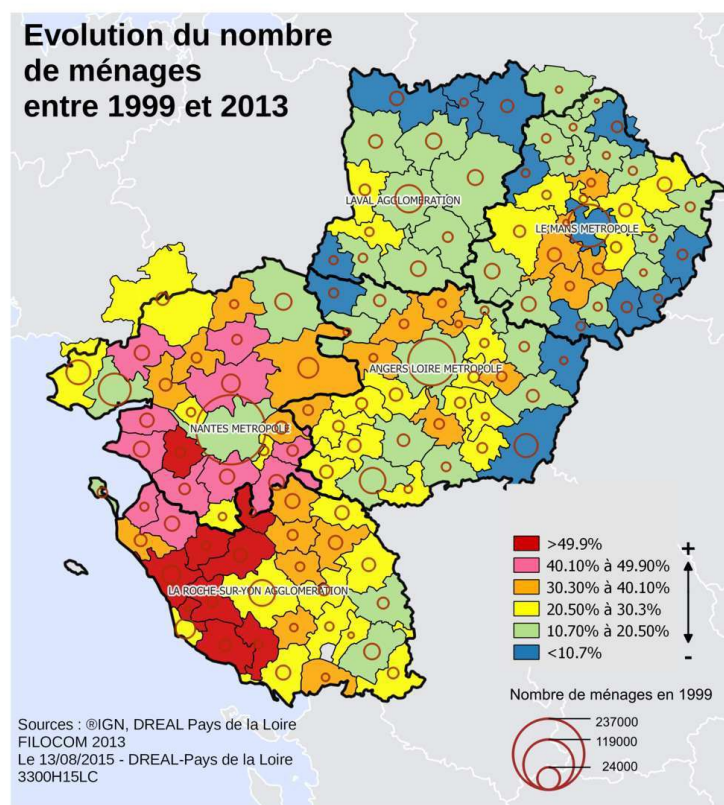
À noter que le poids des ménages est le plus souvent corrélé avec l'emploi, les EPCI les plus tendus (écart > 24 969) ont tous un indicateur d'indépendance pour l'emploi³ supérieur à 1 sauf pour l'EPCI de CAP Atlantique (Indicateur de 0,90).

Le millésime de la source n'ayant pas changé par rapport à l'étude 2013, aucune évolution n'est cartographiée sur cet indicateur.

³ Indicateur d'indépendance pour l'emploi (Source : Recensement 2011) : il mesure l'attractivité du territoire en termes d'emploi. Lorsqu'il est supérieur à 1, il y a plus d'actifs qui viennent y travailler, que d'actifs qui en partent pour travailler.

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 le commentaire sur l'indicateur précédent.



Ce sont les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée qui apparaissent les plus dynamiques en termes de croissance du nombre de ménages. Cette croissance résulte soit de la décohabitation, soit de l'arrivée de nouveaux ménages.

La plus forte croissance (64,25%) est observée sur la Communauté de communes de l'Auzance et de la Vertonne située en Vendée qui a pour chef-lieu : L'Île d'Olonne. A l'inverse, l'EPCI du Pays Calaisien (en Sarthe) affiche une faible progression du nombre de ménages de 0,13 %.

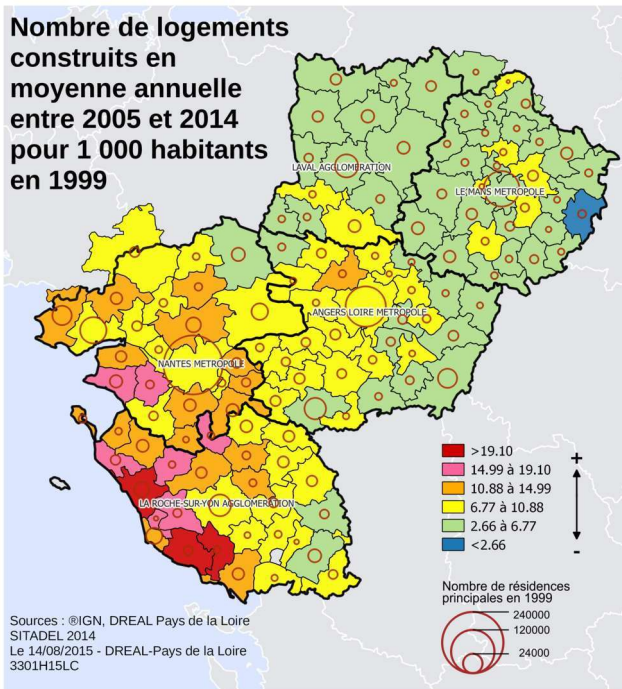
2013 confirme les phénomènes observés depuis 2010. Les EPCI les plus tendus restent majoritairement ceux situés sur le littoral et en zone péri-urbaine. Bien qu'ayant des évolutions comparables, leurs tensions ont des origines différentes. Le littoral attire plutôt des ménages âgés logés en résidences secondaires, alors que le péri-urbain capte davantage les jeunes ménages ayant besoin d'une résidence principale. En effet, le foncier y est moins cher que dans les EPCI des chefs-lieux de département.

À noter une augmentation ou un maintien du nombre de ménages entre 1999-2013 sur tous les EPCI chefs-lieux de département par rapport à 1999-2010.

Le millésime de la source n'ayant pas changé par rapport à l'étude 2013, aucune évolution n'est cartographiée sur cet indicateur.

INDICATEUR 3 - Nombre de logements construits en moyenne annuelle pour 1000 habitants

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

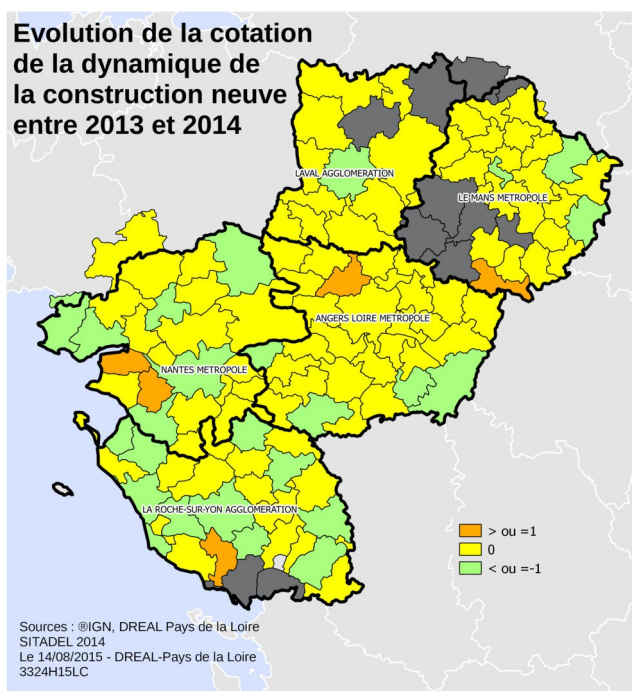
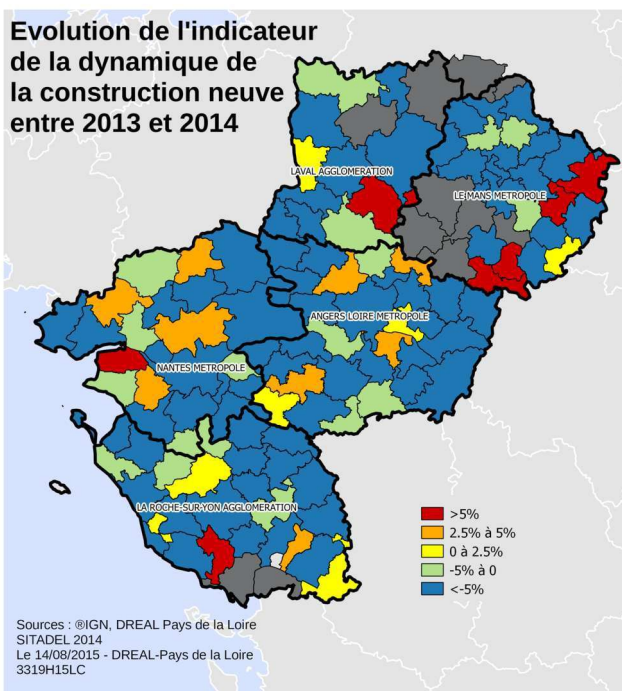


Les tendances observées sont en cohérence avec l'évolution du nombre de ménages (indicateur 2). Entre 2005 et 2014, on observe une forte attractivité des EPCI de Loire-Atlantique et de Vendée, essentiellement ceux situés sur le littoral et le rétro-littoral ainsi qu'en péri-urbain.

Comme pour l'étude de 2013 (évolution 2003-2012), c'est en Vendée que la tension est la plus forte sur la CC du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et la CC du Talmondais, avec respectivement 21 et 25 logements construits en moyenne annuelle pour 1 000 habitants. La CC du Pays du Moutierrois, également en Vendée, connaît également une tension forte avec 20 logements.

Toutefois, ces nouvelles constructions littorales sont pour partie des résidences secondaires, au détriment des résidences principales.

La tension sur le péri-urbain résulte quant à elle de la construction de résidences principales à destination des jeunes ménages.

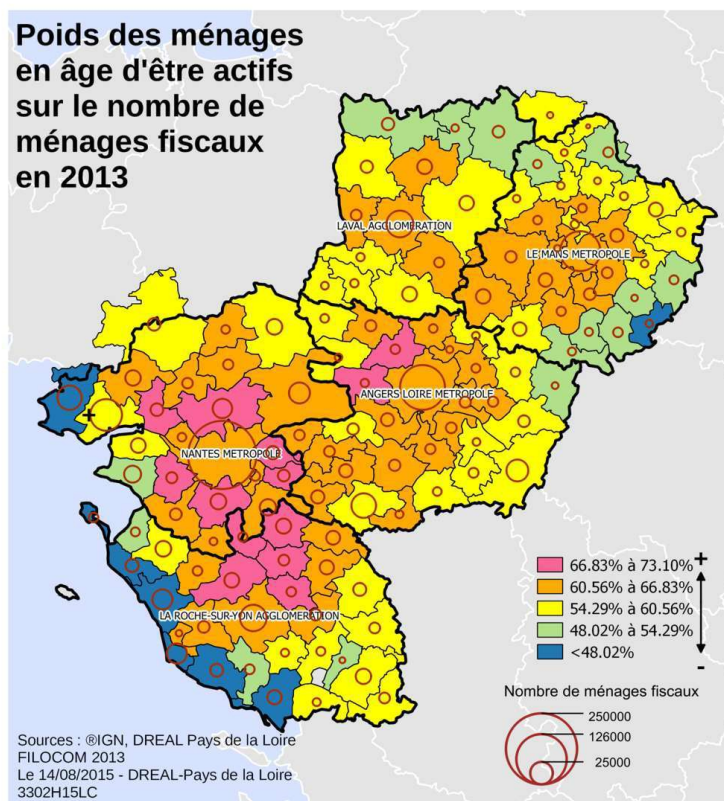


Contrairement à 2013, la dynamique de construction s'est ralentie. On observe une évolution positive de l'indicateur sur seulement 22 EPCI de la région. Sur ces 22 EPCI, 5 EPCI ont changé de cotation, ce qui met en exergue un plus fort dynamisme sur ces territoires (par exemple la CC du Moutierrois en Vendée).

92 EPCI connaissent une dynamique de construction plus faible, le plus touché est la CC de la région de Blain en Loire Atlantique (- 43,2%) qui subit une baisse de cotation de 2 points par rapport à 2013 (à l'identique de la CC du Pays de Challans en Vendée). Pour les autres EPCI, ce constat est à relativiser par le fait que 30 d'entre eux baissent de cotation.

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

La présence de ménages actifs ou en âge de l'être sur le territoire régional est à analyser en lien avec l'installation de ménages plus âgés et de ménages souhaitant disposer d'une résidence secondaire.



Ce sont les EPCI littoraux et ruraux qui connaissent les plus faibles parts de ménages en âge d'être actifs. Le plus bas niveau observé est de 39,76 % sur la CC des Olonnes.

A l'inverse, les EPCI chefs-lieux de département et péri-urbains – dotés d'un grand nombre de résidences principales et concentrant le plus grand nombre d'emplois– accumulent la plupart des ménages en âge d'être actifs.

L'EPCI le plus dynamique est la CC du canton de Rocheservière, dans le département de la Vendée, avec près de 69 % des ménages en âge d'être actifs. Ces derniers travaillent sur Nantes ou sur la Roche-sur-Yon et résident dans un EPCI péri-urbain ayant un coût du foncier plus abordable.

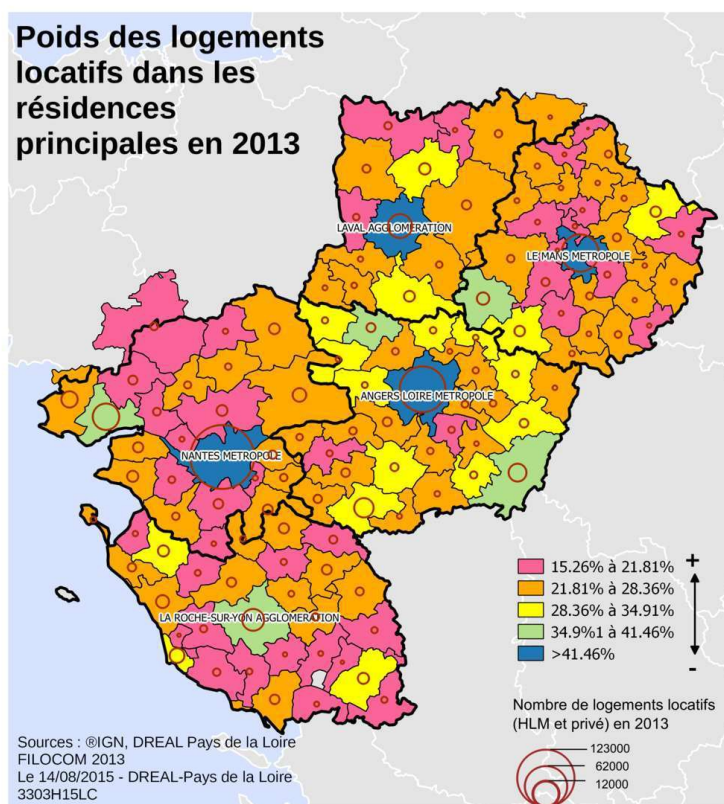
Ceci est également mis en évidence sur les EPCI péri-urbains de Nantes et d'Angers.

Le millésime de la source n'ayant pas changé par rapport à l'étude 2013 et le calcul de l'indicateur ayant été modifié, aucune évolution n'est cartographiée sur cet indicateur.

INDICATEUR 5 - Poids des logements locatifs dans les résidences principales

Cet indicateur porte sur le stock des logements locatifs des parcs privé et public utilisés comme 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.



Ce sont les EPCI chefs-lieux de leur département qui disposent des parcs locatifs les plus importants et qui sont donc les moins tendus. Angers Loire Métropole apparaît comme l'EPCI le moins tendu avec un poids de près de 54 % de logements locatifs dans les résidences principales.

Les EPCI les plus tendus sont, d'une manière générale, les pôles péri-urbains et ruraux (territoires privilégiés de la propriété). On peut noter par exemple :

- la CC du Massif de Perseigne, dans la Sarthe, avec un poids de logements locatifs de 15,4 % ;
- la CC de l'Auzance et de la Vertonne, en Vendée, avec 15,8 % ;
- la CC Sèvre, Maine et Goulaine en la Loire-Atlantique, avec 17,6 %.

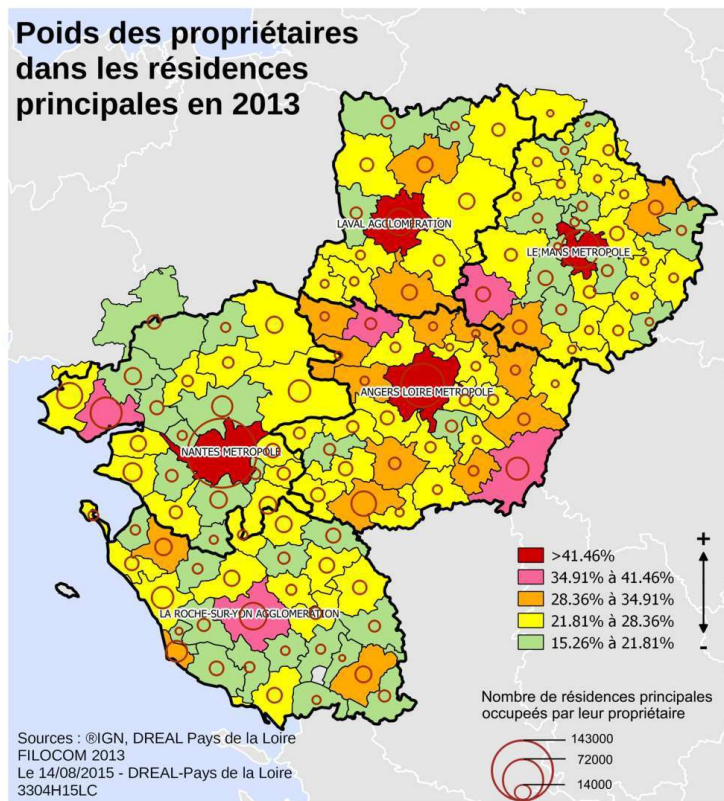
La taille du parc locatif est souvent corrélée avec le poids de l'emploi. En effet, les EPCI dont le poids du parc locatif au sein des résidences principales est supérieur à 34,9 % ont tous des taux d'indicateurs pour l'emploi⁴ supérieur à 1 (CARENE, La Roche-Sur-Yon Agglomération, CA Saumur Loire Développement, CC du Canton de Segré, Laval Agglomération, Le Mans Métropole, Angers Loire Métropole et Nantes Métropole). De plus, le parc locatif est un parc d'accueil pour ceux qui trouvent un emploi.

Le millésime de la source n'ayant pas changé par rapport à l'étude 2013, aucune évolution n'est cartographiée sur cet indicateur.

⁴ Indicateur d'indépendance pour l'emploi (Source : Recensement 2011) : il mesure l'attractivité du territoire en termes d'emploi. Lorsqu'il est supérieur à 1, il y a plus d'actifs qui viennent y travailler, que d'actifs qui en partent pour travailler.

INDICATEUR 6 - Poids des propriétaires dans les résidences principales

Cet indicateur est la vision inverse du précédent et porte sur l'analyse de l'accession neuve à la propriété. Plus le poids des locataires est faible, plus le poids de la propriété est élevé. Les principaux facteurs, qui induisent une tension, sont l'offre réduite en termes de foncier à bâtir et/ou le coût élevé de celle-ci, ainsi que les prix de vente élevés.



A l'inverse du précédent indicateur, les secteurs géographiques les plus tendus se trouvent au niveau des EPCI-centres (Laval Agglomération, Le Mans Métropole, Angers Loire Métropole, Nantes Métropole et La Roche-sur-Yon Agglomération), mais aussi sur les EPCI de la CC de Sablé-sur-Sarthe (dans le 72), la CARENE (dans le 44) et la CA de Saumur Loire Développement (dans le 49). Pour certains EPCI, cette tension peut s'expliquer par le coût élevé du foncier (notamment les EPCI centres et la CARENE) ou une offre réduite en termes de foncier à bâtir.

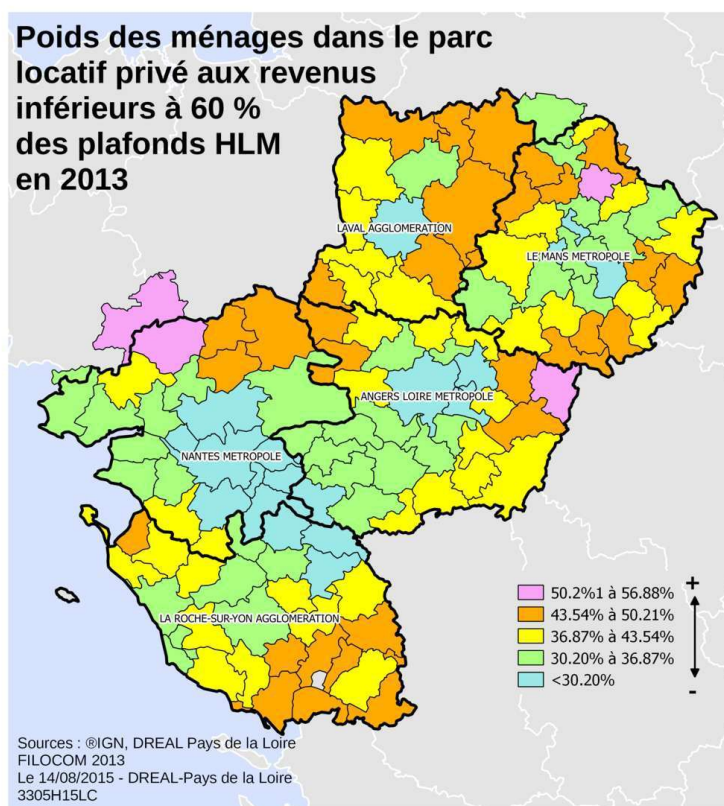
Pour les autres EPCI de la région, la tension est globalement plus faible. 100 EPCI (sur 126) se trouvent dans la tranche 15,26 % - 28,36 % de locataires dans les résidences principales, ce constat conforte le poids de propriété dans la région. S'agissant le plus souvent de logements individuels, il ressort la nécessité de développer une politique de maîtrise de la péri-urbanisation favorisant les opérations de renouvellement urbain.

Par ailleurs, cela met en lumière que le foncier et les coûts de construction demeurent trop élevés dans les EPCI-centres.

Le millésime de la source n'ayant pas changé par rapport à l'étude 2013, aucune évolution n'est cartographiée sur cet indicateur.

INDICATEUR 7 - Ménages dans le secteur locatif privé à très faibles ressources (<60 % des plafonds HLM)

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



On observe que le poids des ménages à très faibles ressources dans le parc locatif privé tend à diminuer. En effet, en 2012⁵, 1 EPCI dépassait les 56,88 % de ménages aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM, alors qu'en 2013, il n'y en a aucun. De plus, 9 EPCI était en dessous de 30,2 % de ménages à très faibles ressources en 2012 alors qu'en 2013, on en recense 20. La situation s'est principalement améliorée dans et/ou autour des EPCI-centres, territoires où les parcs locatifs privés sont les plus importants.

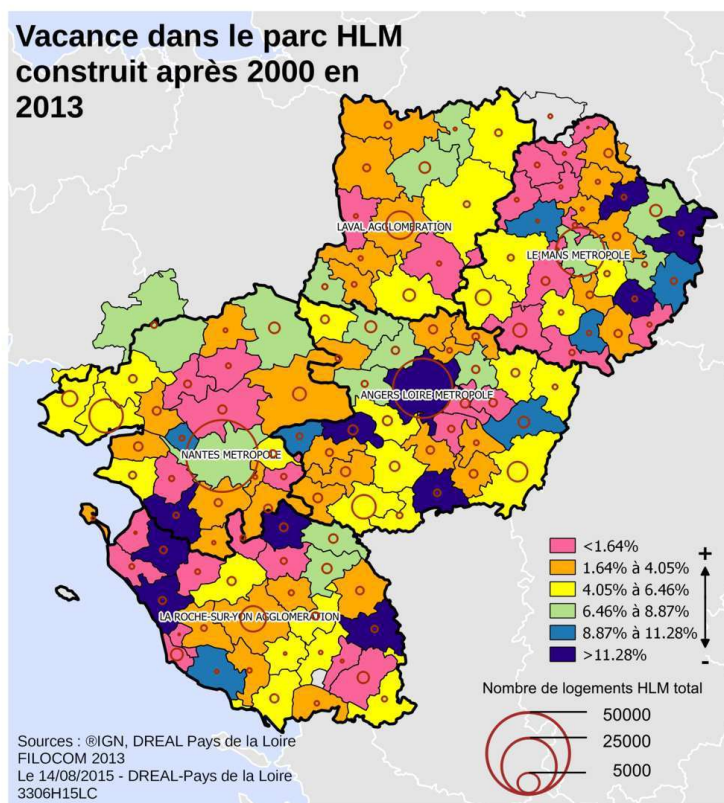
Les trois EPCI, qui apparaissent comme les plus tendus, avec près de 52 % de ménages aux revenus très modestes sont la CC du Pays de Redon (44), la CC de la région de Noyant (49) et la CC du Pays Maronnais (72) ; ces valeurs sont également en lien avec des taux de chômage élevés sur ces 3 EPCI.

Le millésime de la source n'ayant pas changé par rapport à l'étude 2013, aucune évolution n'est cartographiée sur cet indicateur.

5 Source : filocom 2010

INDICATEUR 8 - Vacance dans le parc HLM récent

Cet indicateur porte sur les logements vacants dans le parc HLM récent. Il permet notamment de mesurer l'adéquation du parc aux besoins des ménages.



66 EPCI ont une vacance inférieure à 4,05 % (dont 20 EPCI ont une vacance nulle), soit près de la moitié des EPCI de la région ont une vacance sur le parc public récent très faible à faible.

Seuls 18 EPCI ont une vacance qui excède 8,87 % (dont 5 EPCI ont un taux supérieur à 20 %), ce qui confirme qu'au niveau régional, le parc public récent est relativement tendu et répond bien aux besoins et attentes des ménages.

On observe à l'échelle départementale que les situations sont contrastées, ce qui peut s'expliquer, par exemple par la construction de programmes importants restant en partie vacants sur les premiers mois ou par des parcs relativement faibles sur des EPCI ruraux.

Il en est de même pour les EPCI chefs-lieux de département puisque la vacance oscille entre 2,7 % sur Laval Agglomération et 11,8 % sur Angers Loire Métropole. Cette situation est à nuancer par le fait que plus le parc est important, plus la vacance est potentiellement élevée.

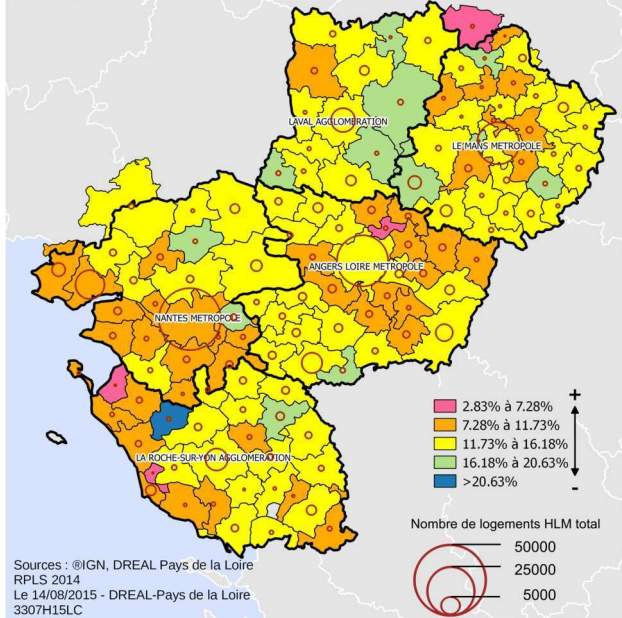
Le millésime de la source n'ayant pas changé par rapport à l'étude 2013, aucune évolution n'est cartographiée sur cet indicateur.

INDICATEUR 9 - Mobilité dans le parc HLM

Quelques éléments d'analyse lorsqu'on constate une faible mobilité :

- elle peut mettre à jour des difficultés des ménages logés hors du parc HLM à y entrer ;
- elle est à relier avec la typologie du parc : le parc de logements HLM individuels fidélise plus les occupants que les logements collectifs.

Mobilité dans le parc HLM en 2014

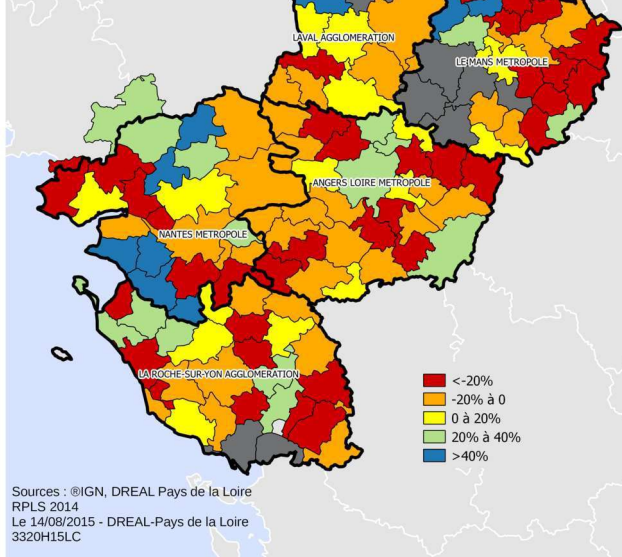


Contrairement à 2013, la mobilité sur le parc HLM a augmenté sur certains EPCI. En effet, pour l'étude 2013⁶, on comptait 9 EPCI avec un taux de mobilité inférieur à 7,28 %, désormais, on en dénombre seulement 4.

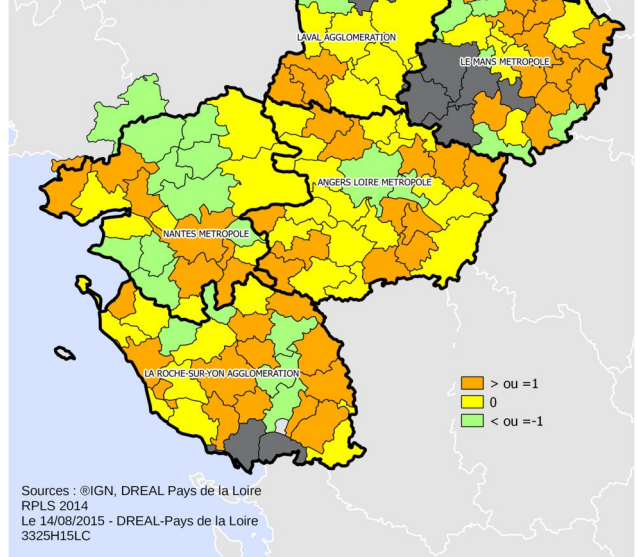
La part des EPCI avec une mobilité supérieure à 20,63 % a également fortement diminué : 16 EPCI étaient recensés en 2013 contre seulement 1 en 2014 (la CC du Pays de Palluau avec un taux de 21,4 %).

Les EPCI-centres ont des taux de mobilité entre 11,76 % et 16,18 % sauf sur Nantes Métropole où la mobilité a diminué (10,8 %).

Evolution de l'indicateur relatif à la mobilité dans le parc HLM entre 2013 et 2014



Evolution de la cotation relative à la mobilité dans le parc HLM entre 2013 et 2014



En termes de valeurs, sur 74 des EPCI analysés, la mobilité HLM a diminué, ce qui augmente la tension. Ce constat est confirmé par l'évolution en termes de cotations puisque 56 EPCI en connaissent une augmentation. Bien que la situation soit hétérogène au niveau régional, les plus fortes tensions apparaissent en Vendée et en Sarthe.

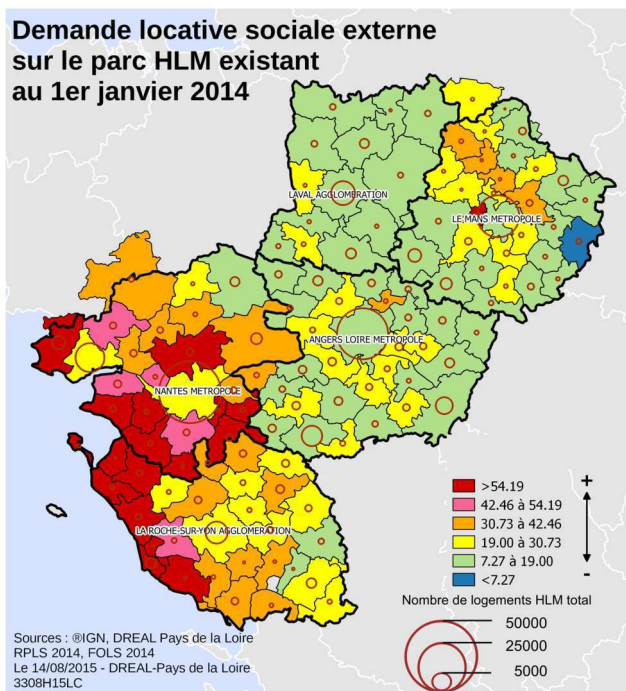
Ces constats sont à corréliser avec l'indicateur 8, en effet, un taux de vacance élevé avec un taux de mobilité faible laissent supposer un parc principalement inadapté (ou insuffisant) par rapport à la demande.

Ceci met en évidence des disparités à l'échelle régionale et la nécessité de mener des politiques de l'habitat territorialisées.

6 Source : RPLS 2012

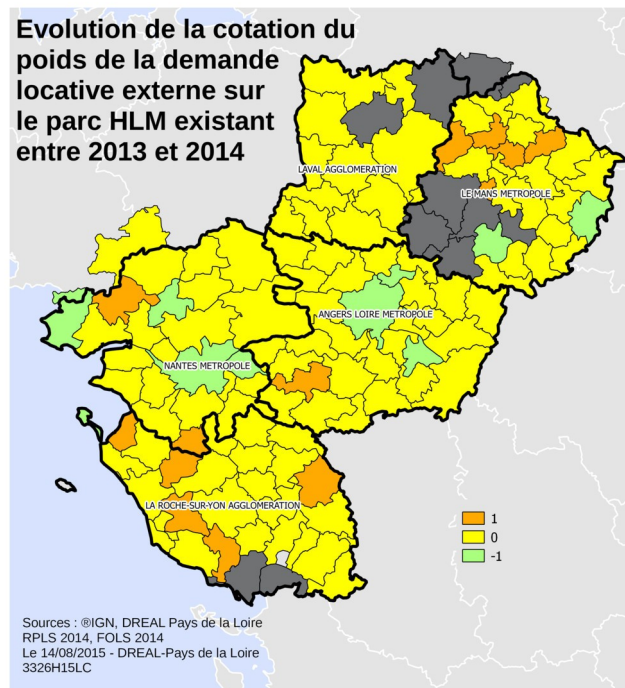
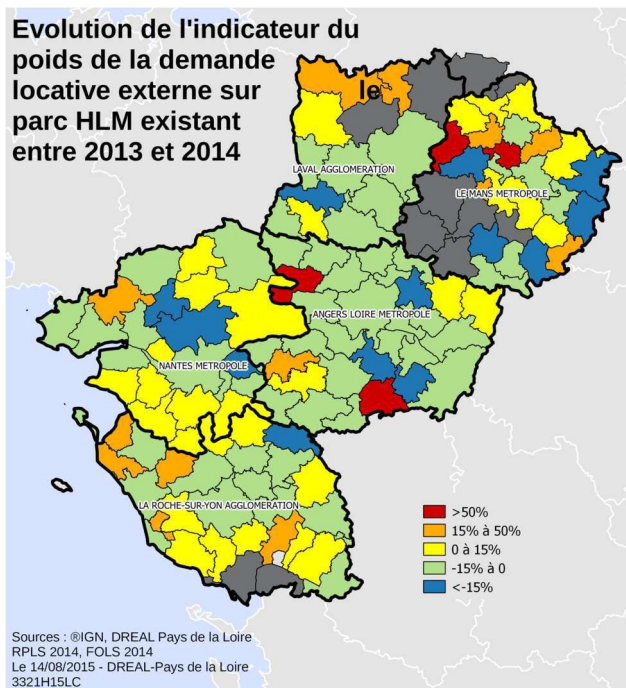
INDICATEUR 10 - Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant

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.



On constate que la demande externe, relative au parc existant, est beaucoup plus élevée sur les territoires littoraux et autour de Nantes Métropole que sur le reste du territoire. 23 EPCI, contre 24 en 2013 et 20 en 2012, ont une demande externe supérieure à 42,46 %. Ce constat met en évidence l'inadéquation entre l'offre et la demande de logements sociaux sur ces territoires, et donc la nécessité d'en produire davantage.

Le reste de la région est moins tendu sur cet indicateur.



En termes de valeurs, la demande locative externe sur le parc HLM est en augmentation sur 48 EPCI contre 91 EPCI en 2013⁷, ce qui relativise le constat. Elle baisse au contraire sur 67 EPCI. L'augmentation de la demande sur certains EPCI est corrélée avec la faible mobilité. En effet, les demandes ne peuvent pas être satisfaites compte-tenu de l'absence d'une trop faible fluidité sur le parc.

Ces observations sont nuancées par l'évolution en termes de cotation, elle augmente seulement sur 13 EPCI et reste stable sur 92. Les augmentations sont majoritairement situées dans les départements de la Vendée (faible nombre de logements HLM) et de la Sarthe (parc en partie inadapté et ancien).

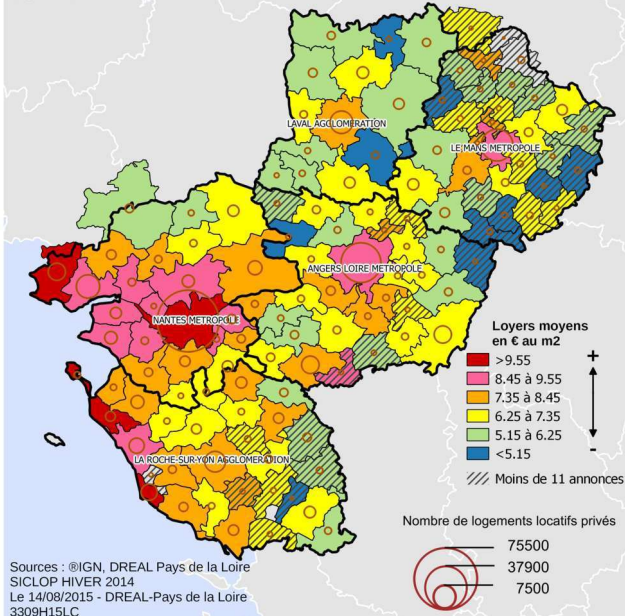
7 Source RPLS 2012 et FOLS 2012

INDICATEUR 11 - Loyers privés

Cet indicateur est issu du système d'information et d'observation sur les loyers du parc locatif privé régional : SICLOP. Il repose sur les annonces immobilières du site internet de Ouest France Immobilier.

L'indicateur correspond au loyer moyen au m² ⁸ de la collecte d'hiver de l'année de l'étude. Les territoires sur lesquels le nombre d'annonces collectées est insuffisant pour disposer d'une donnée fiable apparaissent en rayé ou en gris clair sur les cartes et n'ont pas fait l'objet d'une évolution.

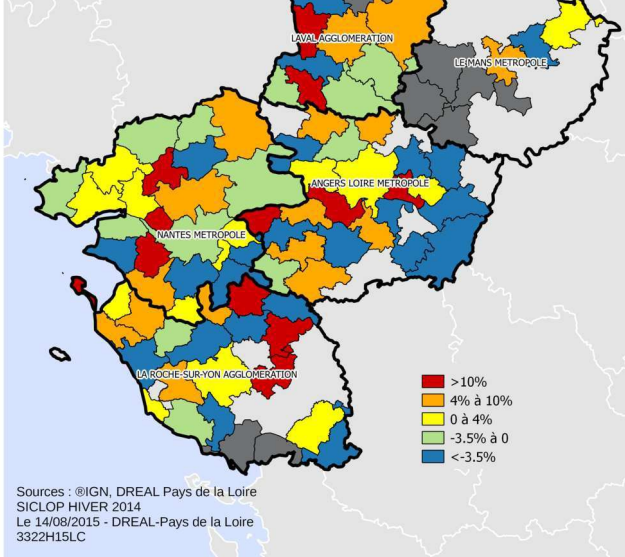
Loyers sur le parc privé en 2014



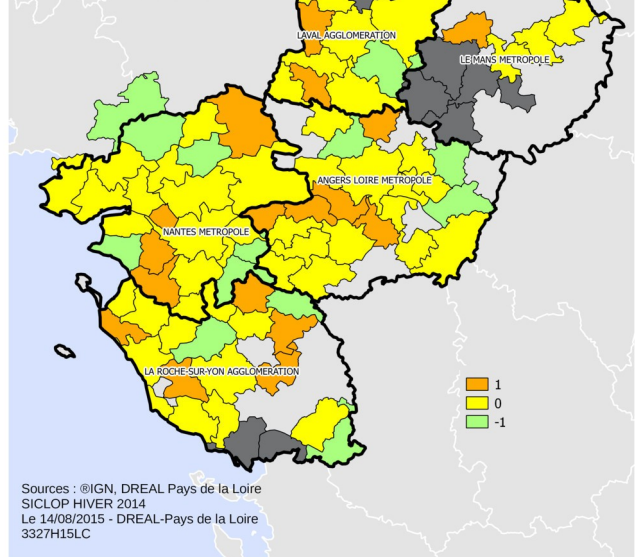
La plus forte tension apparaît sur les territoires littoraux de la Vendée et sur le département de la Loire-Atlantique (15 EPCI ont un prix moyen au m² supérieur à 8,45 €, contre 10 en 2013).

Le nord de la région et principalement la Mayenne connaissent une tension moindre (9 EPCI ont un prix moyen au m² inférieur à 6,25 € dont 2 inférieur à 5,15 €).

Evolution de l'indicateur du niveau des loyers dans le parc privé entre 2013 et 2014



Evolution de la cotation du niveau des loyers dans le parc privé entre 2013 et 2014



En termes de valeurs, le loyer moyen au m² a augmenté sur 43 EPCI et diminué sur 37.

Ce constat est à nuancer car seulement 17 EPCI ont vu leur cotation augmenter.

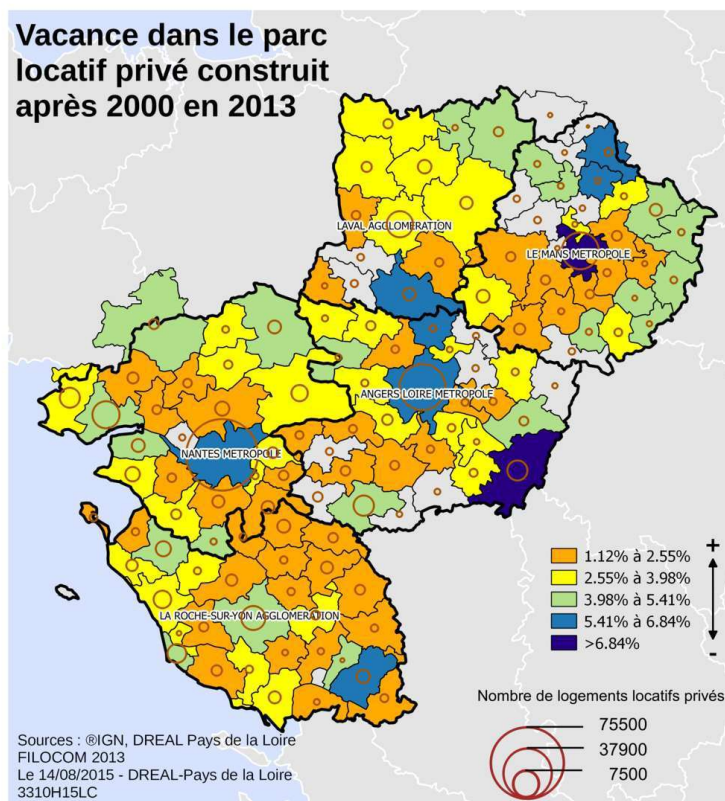
Si on croise l'évolution de la cotation et celle de la valeur ainsi que le niveau des loyers, on remarque que les tensions apparaissent principalement sur les EPCI de la Loire-Atlantique et de la Vendée ayant une augmentation de leur cotation (l'EPCI qui se tend le plus est celui de la CC de l'Île de Noirmoutier ; du au manque de logements et à la part importante de résidences secondaires : 63 %).

⁸ Somme des surfaces / somme des loyers

INDICATEUR 12 - Vacance dans le parc locatif privé récent

Cet indicateur prend en compte la vacance dans le parc privé récent, afin d'écartier les questions d'obsolescence.

D'un point de vue analytique, plus la vacance est faible, plus le secteur est tendu.



Sur cette carte, les pôles urbains apparaissent globalement moins tendus (une vacance supérieure à 3,98 %) que sur le reste du territoire (77 EPCI ont une vacance inférieure à 3,98%). Toutefois il faut relativiser ces résultats par le fait que le stock de logements locatifs privés y est moins important et que sur les EPCI-centres, la vacance peut être frictionnelle avec la réalisation de programmes importants créant une vacance forte.

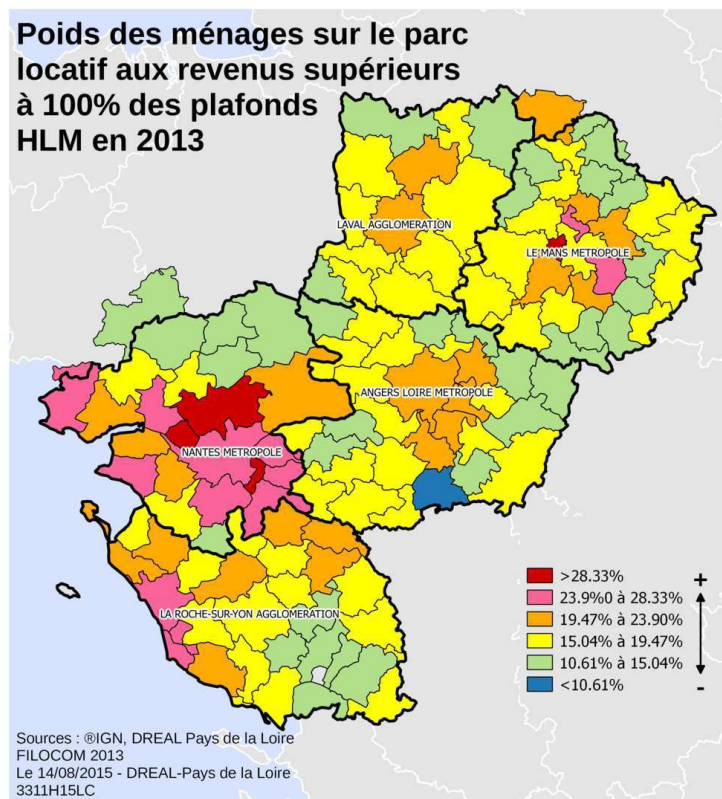
Ce sont les EPCI en périphérie des EPCI-centres qui ont la vacance la plus faible. En plus du fait qu'il y ait peu de locatif social sur ces territoires, cela peut s'expliquer par des logements récents et des loyers moins élevés ou une offre répondant à la demande.

Le millésime de la source n'ayant pas changé par rapport à l'étude 2013 et le calcul de l'indicateur ayant été modifié, aucune évolution n'est cartographiée sur cet indicateur.

INDICATEUR 13 - Poids des ménages dans le parc locatif à faibles ressources (revenus >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.



Le poids des ménages à faibles ressources augmente globalement sur la région. On recense 4 EPCI avec des parts supérieures à 28,33 % contre 3 en 2012.

13 EPCI ont entre 23,9 % et 28,32 % de ménages à faibles ressources contre 9 en 2012.

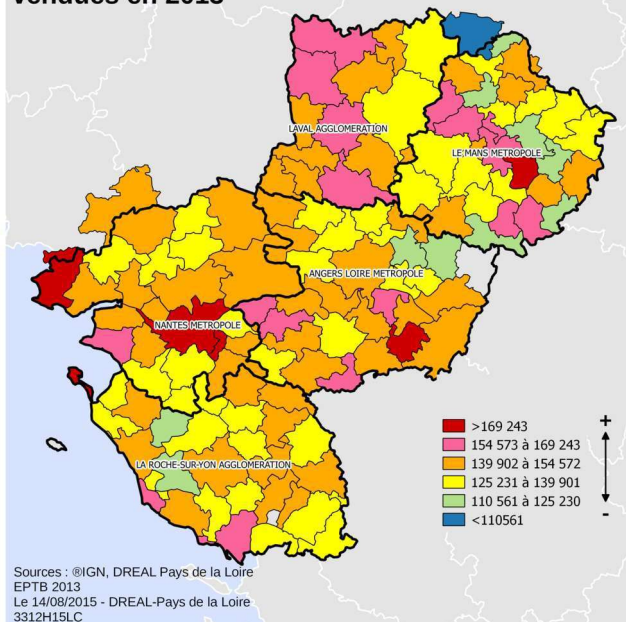
Cet accroissement touche essentiellement les EPCI littoraux et péri-urbains.

Le millésime de la source n'ayant pas changé par rapport à l'étude 2013, aucune évolution n'est cartographiée sur cet indicateur.

INDICATEUR 14 - Prix moyen des maisons neuves

L'indicateur correspond au bien dont l'achat du terrain et le dépôt du permis de construire ont eu lieu la même année. Par conséquent, il indique le prix des maisons de l'année du millésime concerné. Il permet d'apprécier dans quelle mesure une accession à la propriété est possible et abordable par les ménages selon leur niveau de revenu.

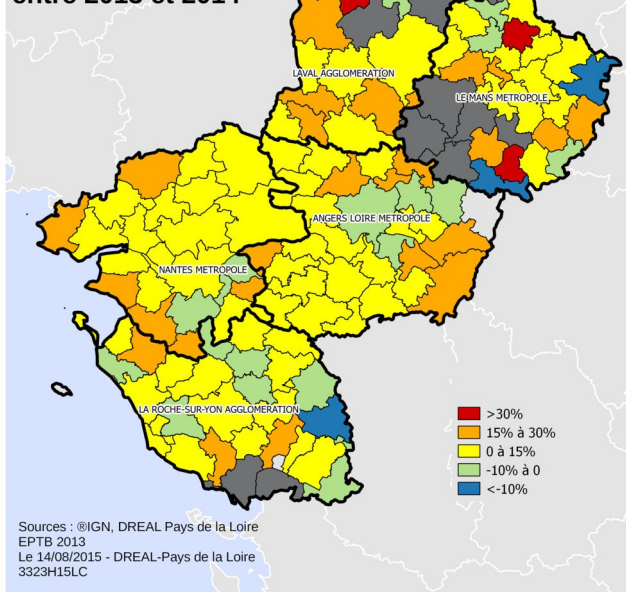
Prix moyen des maisons neuves vendues en 2013



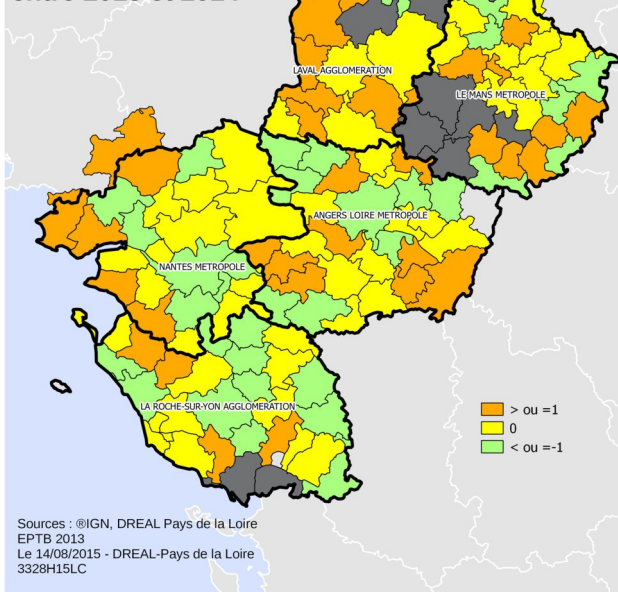
Le prix des maisons neuves a augmenté sur l'ensemble de la région depuis l'étude de 2013⁹. Désormais, on dénombre 23 EPCI, plus tendus (11 en 2013), sur lesquels le prix des maisons excède 154 573 €. Ils sont répartis sur l'ensemble de la région. La tension la plus forte concerne la CAP Atlantique (prix moyen de 182 290 €) ainsi que Sèvre, Maine et Goulaine (prix moyen de 178 879 €).

53 EPCI ont un prix moyen compris entre 107 521 € et 139 901 €. L'année précédente, 90 étaient dénombrés. Ceci dégage une tendance à la hausse du prix des maisons neuves.

Evolution de l'indicateur des prix des maisons entre 2013 et 2014



Evolution de la cotation des prix des maisons entre 2013 et 2014



Celle-ci est d'ailleurs confirmée par l'évolution de l'indicateur. En effet, en termes de valeur, 92 EPCI ont une évolution positive. Les plus importantes sont constatées sur la CC du Pays Marollais en Sarthe (+ 58,2%), puis la CC Aune et Loir (+ 37,1%), et enfin la CC du Bocage Mayennais (+ 35,2%). Les comparaisons étant semblables entre les deux années, ceci peut s'expliquer par une surface moyenne de construction plus importante. Dans les EPCI-centres, les prix ont stagné ou diminué.

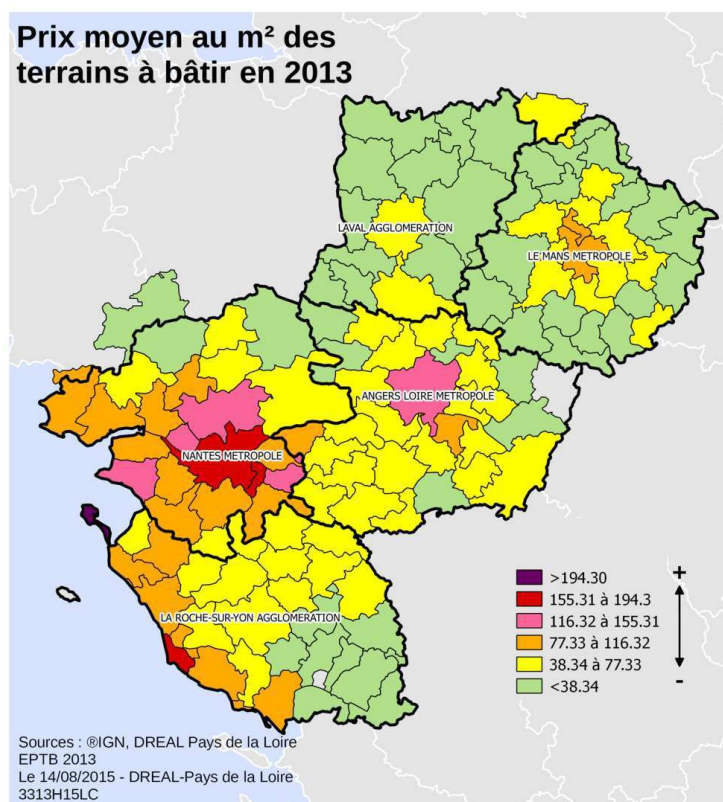
Bien que la tendance soit à la hausse sur 32 EPCI de la région ; sur 48 EPCI, la cotation n'a pas évolué, et sur 34 EPCI, la cotation a diminué, ce qui relativise les constats précédents.

9 Source : EPTB 2012

INDICATEUR 15 - Prix moyen au m² 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.

Cette année, le prix moyen des terrains est désormais calculé au m². En effet, les surfaces de terrain à bâtir ayant une tendance à diminuer, il est plus juste d'analyser le coût au m² afin de se situer au mieux de la réalité du marché, la source restant EPTB.



Cet indicateur met à jour une tension plus importante en Loire-Atlantique, sur le littoral vendéen ainsi que sur les EPCI-centres d'Angers Loire Métropole et Le Mans Métropole.

9 EPCI ont un prix moyen au m² des terrains à bâtir supérieur à 116,32 €. Sur ces EPCI, 3 sont également tendus au niveau des prix des maisons neuves (indicateur 14) : la CC de l'Île de Noirmoutier (219,7 € au m²), Nantes Métropole (191,7 € au m²) et la CC Sèvre, Maine et Goulaine (177,7 € au m²).

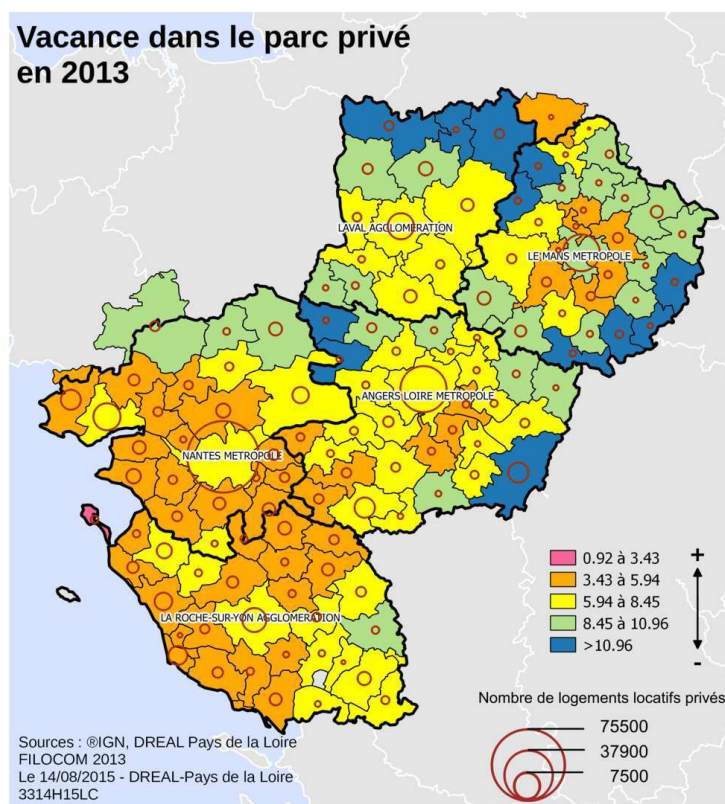
Sur certains territoires (notamment dans les EPCI ruraux des départements de Sarthe, Mayenne et Maine et Loire), les maisons neuves ont un coût élevé mais le foncier est relativement accessible ; ce qui s'explique par des constructions ayant des surfaces plus importantes.

Le calcul de l'indicateur ayant été modifié, aucune évolution n'est cartographiée sur cet indicateur.

INDICATEUR 16 - Vacance dans le parc privé

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

- le coût des logements n'est pas adapté par rapport à ceux pratiqués dans le parc privé ;
- la demande est inférieure à l'offre ;
- le parc connaît des problèmes de vétusté.



De manière générale, la vacance est plus faible sur la Loire-Atlantique et sur la Vendée. La CC de l'île de Noirmoutier, la CC du Pays de Saint Gilles Croix-de-Vie, la CC de Pornic, la CC Coeur Pays de Retz, la CC de Grandlieu, la CC Océan Marais de Monts ou encore la CC Sèvre Maine et Goulaine enregistrent les plus faibles taux de vacance (inférieurs à 4 %).

Cependant, les EPCI-centres ont tous une vacance inférieure à 8,45 %, sauf pour Le Mans Métropole qui reste tout de même proche avec un taux de 8,86 %.

38 EPCI ont une vacance supérieure à 8,45 % soit 30 % des EPCI qui apparaissent comme peu tendus. La majorité de ces EPCI sont dans la Sarthe.

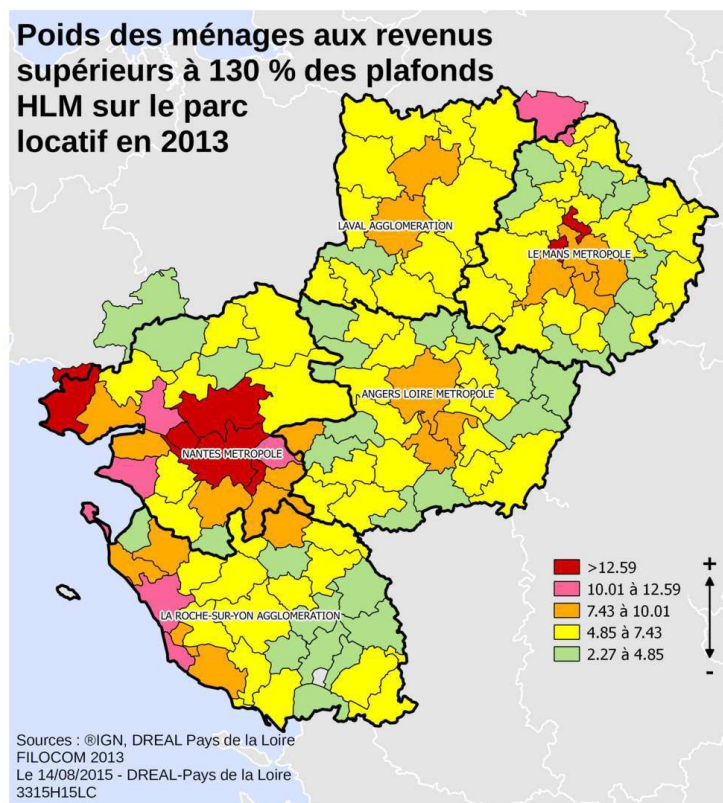
Le millésime de la source n'ayant pas changé par rapport à l'étude 2013 et le calcul de l'indicateur ayant été modifié, aucune évolution n'est cartographiée sur cet indicateur.

INDICATEUR 17 - Poids des ménages en locatif à ressources intermédiaires (revenus >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.

Il est à relier avec les indicateurs relatifs aux prix des terrains (indicateur 15), des maisons (indicateur 14) et des loyers privés (indicateur 11), afin de déterminer si l'accession neuve est la solution préférable à l'accession dans l'ancien et à la location.

De manière générale, les EPCI tendus sur cet indicateur sont détendus sur l'indicateur relatif au poids des ménages à très faibles ressources.



La majorité des EPCI (112 sur 126) dispose d'un taux de moins de 10 % de la population concernée.

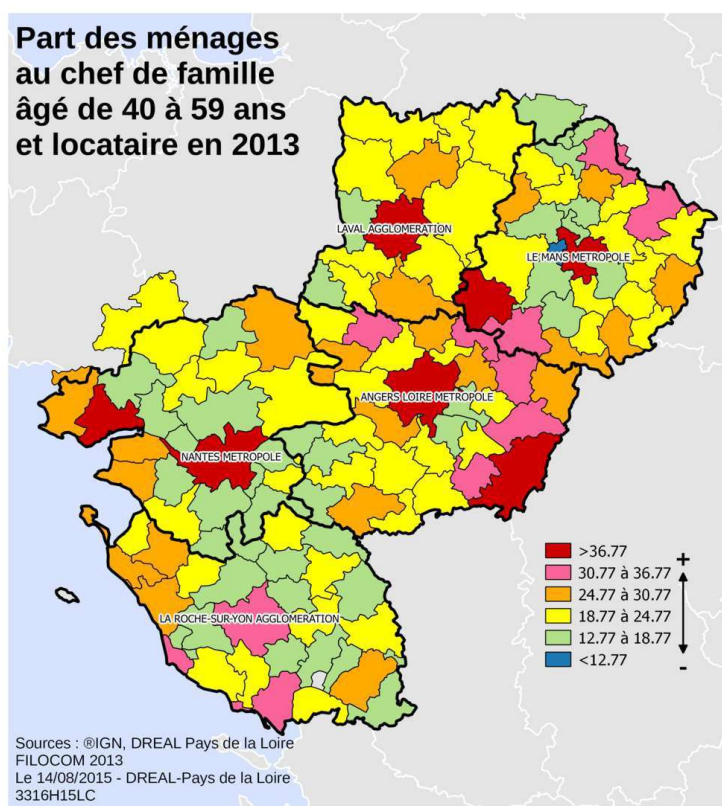
Les ménages à ressources intermédiaires se localisent plus sur Nantes Métropole et 3 de ses EPCI limitrophes, ainsi que sur CAP Atlantique et sur les EPCI du Bocage Cénomane et des Rives de Sarthe situés dans le département 72.

Les prix des terrains à bâtir et des maisons neuves sont en règle générale très élevés sur ces territoires. Il en va de même pour les loyers au m² des logements privés.

Le millésime de la source n'ayant pas changé par rapport à l'étude 2013, aucune évolution n'est cartographiée sur cet indicateur.

INDICATEUR 18 - Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire

Cet indicateur a pour objectif de déterminer la capacité des chefs de famille de 40 à 59 ans locataires, à devenir propriétaire, ces derniers étant actuellement la part de la population la plus encline à accéder à la propriété, dans le neuf comme dans l'ancien.



Les plus fortes tensions sont sur les EPCI-centres et sur l'est du département du Maine et Loire. Même si la location peut être un choix, ce constat met néanmoins en évidence des difficultés d'accès à la propriété, l'achat restant encore trop élevé pour ces ménages.

18 EPCI ont près d'1/3 de ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire. Les 2/3 des EPCI sont situés en Maine-et-Loire et en Sarthe. Par conséquent, il existe sur ces territoires une difficulté d'accession à la propriété, soit parce que les prix du foncier ou des maisons sont trop élevés (Cf. indicateurs 14 et 15), soit parce qu'il y a peu d'accession sociale proposée.

Sur des EPCI comme Nantes Métropole ou Angers Loire Métropole, ce peut être les prix élevés dans le parc privé qui sont un frein à l'accession. Pour aider ces primo-accédants, Nantes Métropole a mis en place un dispositif d'accession abordable qui leur permet de devenir propriétaire sur Nantes ou son agglomération grâce à « un coup de pouce » de la collectivité.

Le millésime de la source n'ayant pas changé par rapport à l'étude 2013, aucune évolution n'est cartographiée sur cet indicateur.

III. Cartographie par segment de marché et évolutions

Les indicateurs précédemment développés peuvent être regroupés par segment de marché (le secteur locatif social, le secteur locatif privé et l'accès sociale et neuve à la propriété), formant ainsi des indicateurs synthétiques.

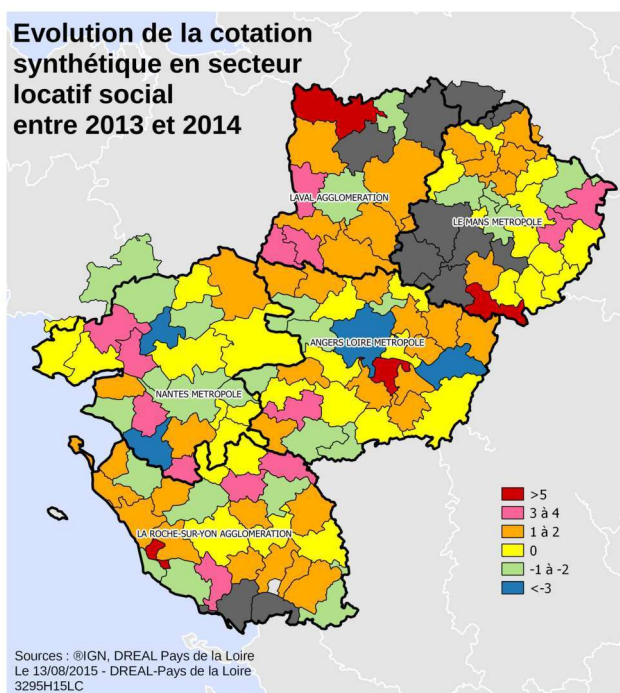
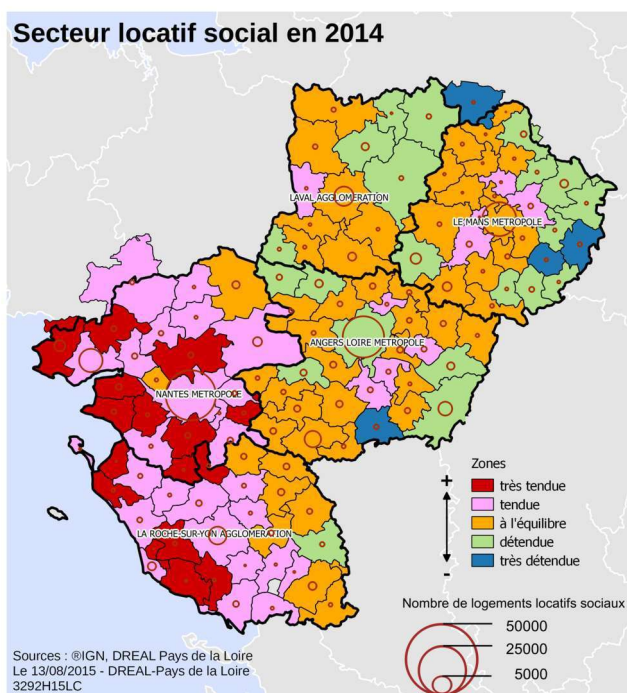
Pour réaliser les cartes qui s'y réfèrent, dix indicateurs relatifs à chaque segment sont additionnés, c'est-à-dire les cinq indicateurs du tronc commun et ceux qui lui sont propres (Cf. méthodologie p 5). À chaque secteur se rapporte un stock de logements avec les caractéristiques associées, symbolisé sur les cartes par des ronds proportionnels qui permettent de relativiser les résultats au regard du parc existant concerné.

Une comparaison est désormais possible entre Nantes Métropole et 4 autres EPCI de l'ouest de la France aux marchés similaires : Rennes Métropole, la Métropole de Rouen Normandie, Bordeaux Métropole et Toulouse Métropole.

Le tableau suivant montre les caractéristiques principales de chaque agglomération étudiée. Cette comparaison étant nouvelle, cette partie ne vise donc à présenter que les cartes des trois secteurs, l'évolution des cotations qui s'y réfèrent sera présentée dans la prochaine étude.

	Nantes Métropole	Rennes Métropole	Métropole Rouen Normandie	Bordeaux Métropole	Toulouse Métropole
Population en 2012	602 923	420 717	488 630	737 492	725 091
Densité de la population (nombre d'habitants au km²) en 2012	1 152	597	736	1 275	1 583
Superficie (en km²)	523	705	664	578	458
Nombre de ménages en 2012	280 579	195 607	223 891	353 179	354 782
Nombre total de logements en 2012	302 525	210 263	242 433	380 317	388 654
Part des résidences principales en 2012, en %	92,7	93,0	92,4	92,9	91,3
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2012, en %	52,30	48,70	44,60	44,70	42,60
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2012, en euros	21 226,7	21 526,1	19 442,6	20 766,7	21 406,0
Sources : Insee, RP2012 exploitation principale et Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa					

SECTEUR LOCATIF SOCIAL EN RÉGION



La tension est globalement plus élevée sur la Loire-Atlantique et la Vendée, notamment dans les EPCI littoraux et en périphérie des EPCI-centres. À l'inverse, il y a peu de tensions en Maine-et-Loire, Mayenne et Sarthe, avec des niveaux plus faibles dans les EPCI ruraux. Dans la plupart des EPCI-centres, la tension est moyenne (sauf sur Nantes Métropole et La Roche sur Yon agglomération), l'offre locative sociale sur ces territoires est plus élevée qu'en périphérie ou sur le littoral.

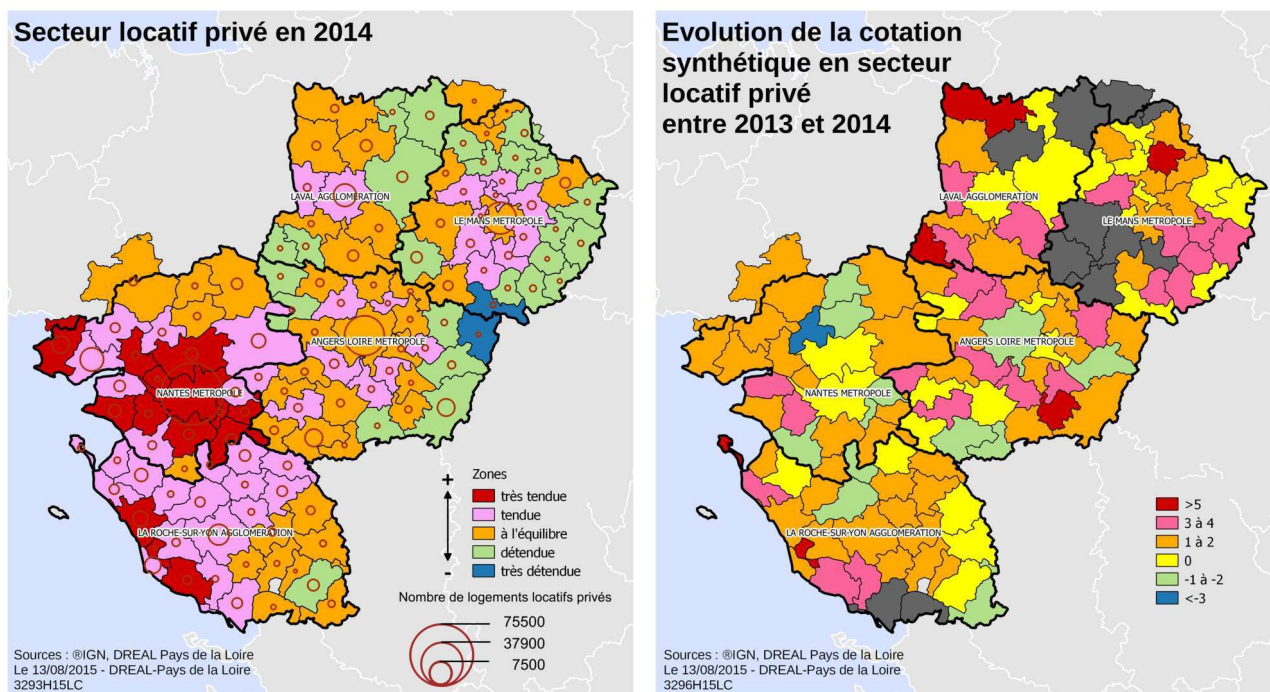
Globalement, 54 EPCI sur 126 EPCI (42,9%) sont en 2014 à l'équilibre sur le secteur locatif social.

Entre 2013 et 2014, la tension diminue sur 33 EPCI (54 entre 2012 et 2013) dont seulement sur 4 fortement (supérieur à - 3).

La tension dans le secteur locatif social tend à s'accroître sur la région, et notamment dans les secteurs ruraux ou en périphérie des EPCI chefs-lieux de leur département.

La situation est stable sur 19 EPCI et augmente sur 63 EPCI. L'augmentation de la tension relevée sur certains EPCI en 2013, tel la CC Coeur Pays de Retz, se poursuit encore en 2014.

SECTEUR LOCATIF PRIVÉ EN RÉGION



Les tendances observées sur le parc locatif social se retrouvent globalement sur le parc locatif privé. En effet, les plus fortes tensions se concentrent en Loire-Atlantique et en Vendée.

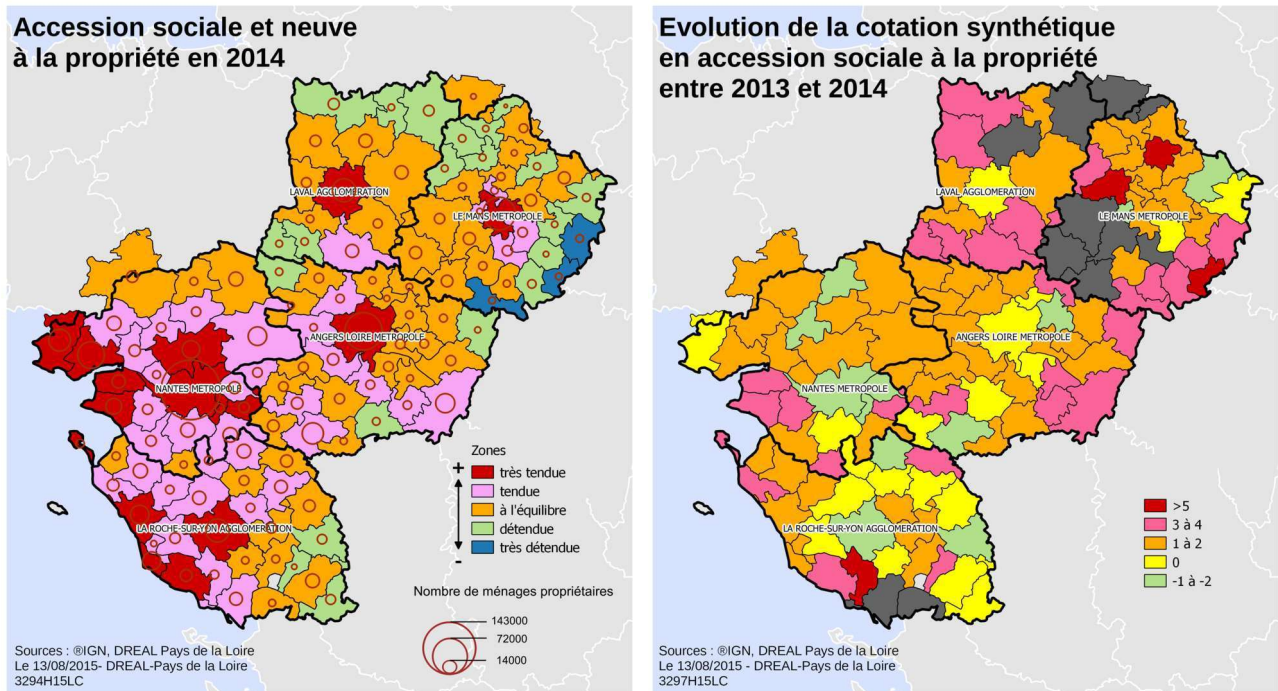
Globalement, 48 EPCI sur 126 EPCI (38,1%) sont en 2014 à l'équilibre sur le secteur locatif privé.

Le secteur locatif privé se tend globalement sur toute la région. 84 EPCI sur 113, soit près des 3/4, subissent une augmentation de leur cotation. Seuls 18 EPCI, contre 44 en 2013, connaissent une tension moins importante.

Par contre, le secteur locatif privé se détend sur les EPCI-centres, sauf sur Le Mans Métropole et La Roche sur Yon Agglomération. Ce constat est à relativiser puisque, globalement, dans les départements de la Mayenne, de la Sarthe et de Maine et Loire, là où la cotation synthétique augmente, la tension reste faible.

Toutefois, il apparaît des spécificités. En effet, un secteur, tel que la CC de l'Auzance et de la Vertonne (85), considéré comme tendu voit sa cotation s'accroître de l'ordre plus de 5 points. Sur cet EPCI, l'indicateur 9 sur la mobilité dans le parc HLM (mobilité en diminution) semble le déclencheur de cette croissance.

SECTEUR ACCESSION SOCIALE ET NEUVE A LA PROPRIÉTÉ EN RÉGION



Cette carte met clairement en évidence les difficultés d'accès à la propriété sur les territoires urbains et littoraux. Cette situation résulte globalement d'un problème en termes d'offre car la demande potentielle existe sur ces territoires (Cf. Indicateur 17).

De plus, les coûts du foncier et des maisons neuves demeurent trop élevés.

Les territoires ruraux, normalement caractérisés par une offre moins chère, deviennent moins accessibles. Ce constat est renforcé par l'évolution de la cotation sur certains de ces territoires.

A l'inverse, les EPCI-centres qui sont des territoires tendus, ont une tendance à la détente (sauf sur Le Mans Métropole). Ceci s'explique par le fait que sur ces territoires, les prix des maisons neuves et des terrains diminuent même s'ils restent élevés (Cf. Indicateurs 14 et 15).

En conclusion, le secteur accession sociale et neuve à la propriété se tend surtout sur les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée, ainsi que sur les principales agglomérations. Globalement, en termes de valeurs, 49 EPCI sur 126 EPCI (39,9%) sont en 2014 à l'équilibre sur le secteur de l'accession. On dénombre 84 EPCI sur 113, soit près des 3/4, qui subissent une évolution positive de leur cotation. Seuls 12 EPCI, contre 48 en 2013, connaissent une tension moins importante.

CONCLUSION EN RÉGION...

Pour conclure sur les trois segments de parc en région Pays de la Loire, on observe les plus fortes tensions sur les EPCI-centres et sur ceux situés en Loire-Atlantique et à l'ouest de la Vendée.

À l'inverse, les intercommunalités à l'est et au nord-ouest de la Sarthe, ainsi qu'au nord de la Mayenne sont plutôt détendus.

Toutefois, la région a tendance à se tendre sur les territoires ruraux d'après les évolutions de cotation.

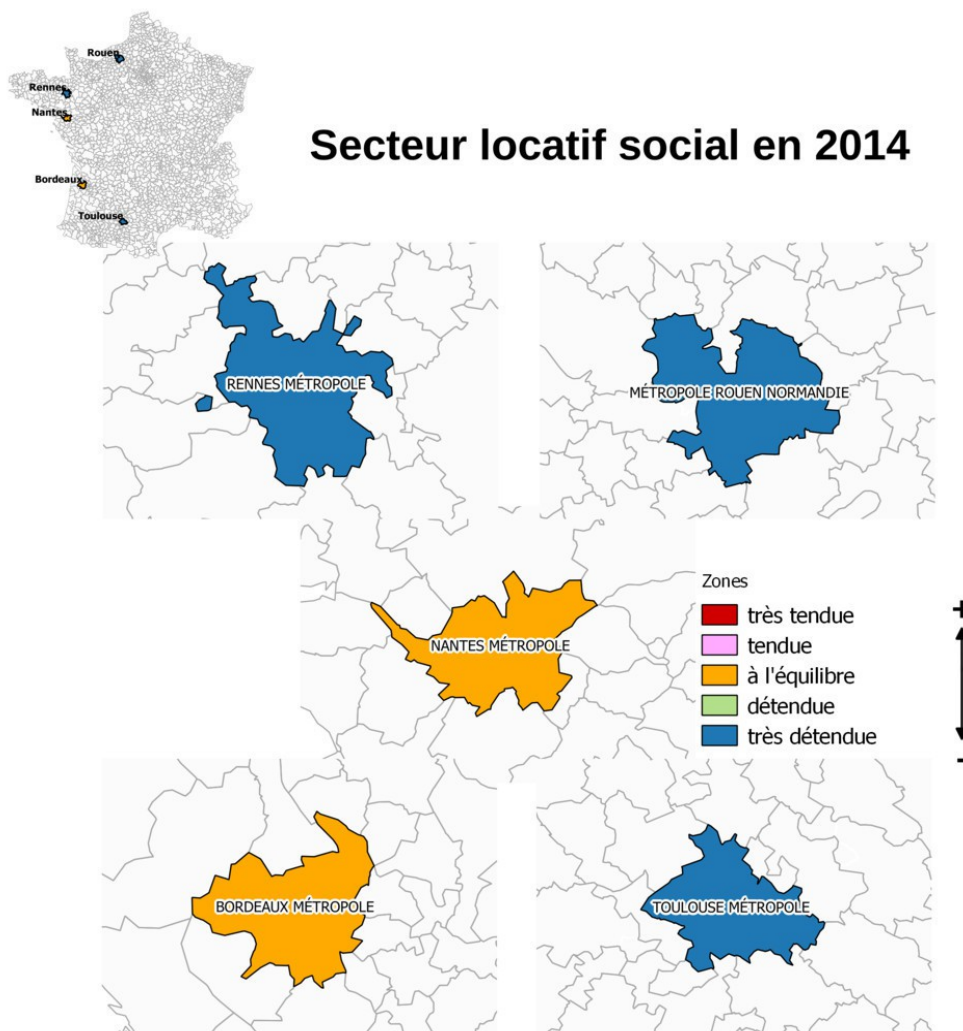
Celle-ci concentre donc des enjeux hétérogènes auxquels doivent répondre les programmes locaux de l'habitat.

LES 3 SEGMENTS DE PARC SUR 5 GRANDS TERRITOIRES DE L'OUEST

Pour positionner le marché nantais, Nantes Métropole a été comparé avec d'autres territoires identiques de la côte Atlantique.

Des écarts peuvent être constatés par rapport aux résultats précédents en raison du recours à des sources différentes sur certains indicateurs (Cf. méthodologie).

Par exemple, l'évolution du nombre de ménages (indicateur n°2) commence en 2007 pour les résultats suivants alors que dans l'étude régionale elle débute en 1999.

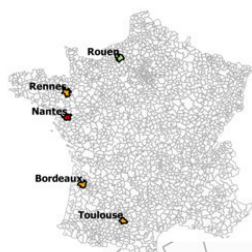


Sources : ©IGN, DREAL Pays de la Loire
Le 13/08/2015 - DREAL-Pays de la Loire
3286H15LC

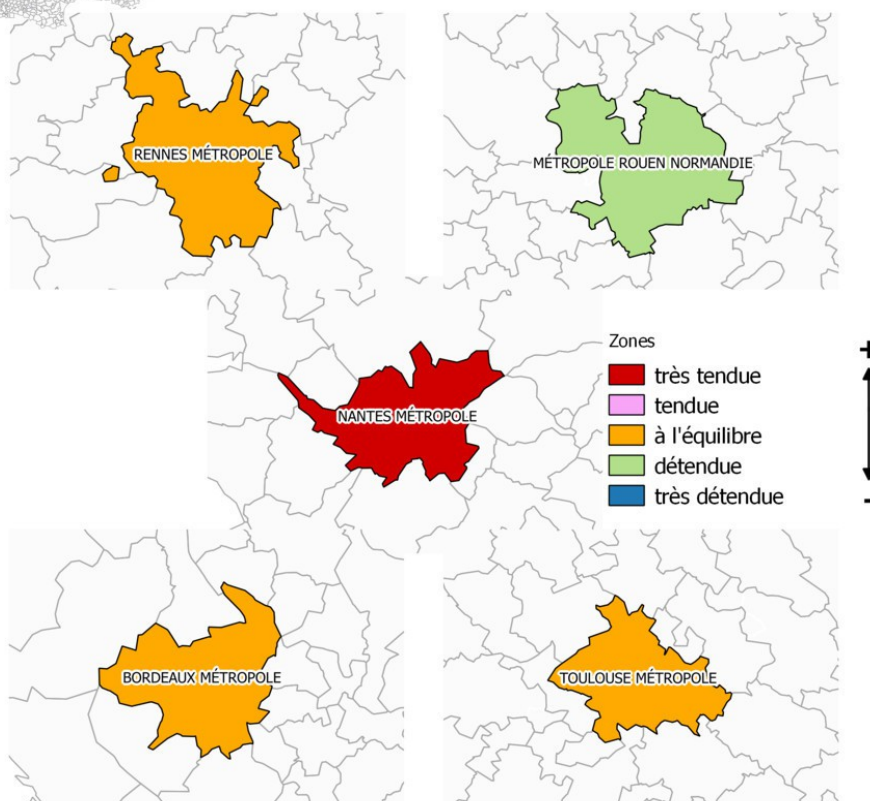
Sur le secteur locatif social, Nantes Métropole, tout comme Bordeaux Métropole, est à l'équilibre.

Les 3 autres métropoles apparaissent moins tendus : ceci s'explique notamment par le fait que la pression locative externe y est la plus faible.

La situation de Rennes Métropole peut s'expliquer par la mise en place d'un système de cotation de la demande locative sociale.



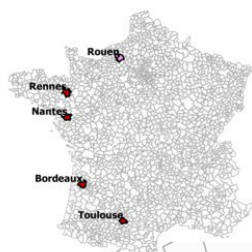
Secteur locatif privé en 2014



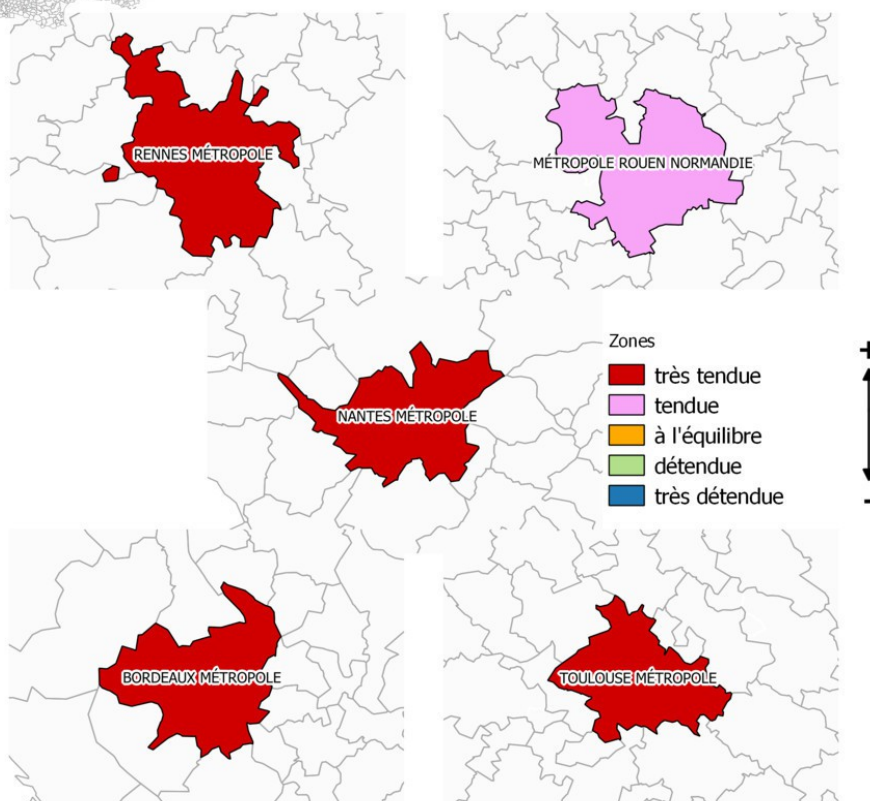
Sources : @IGN, DREAL Pays de la Loire
 Le 13/08/2015 - DREAL-Pays de la Loire
 3287H15LC

Sur le secteur locatif privé, Nantes Métropole se démarque des 4 autres agglomérations. En effet, l'EPCI est le plus tendu.

Sur Nantes Métropole, les ménages ont une vocation plus forte à devenir propriétaires et la vacance dans le parc privé récent est l'une des plus faibles par rapport aux autres EPCI. Cette tension peut également s'expliquer sur le niveau élevé des loyers, dans la métropole nantaise, et sur un coût du foncier le plus élevé. La part des ménages en âge d'activité n'y est pourtant pas la plus forte et la construction neuve est une des plus dynamiques.



Accession sociale et neuve à la propriété en 2014



Sources : @IGN, DREAL Pays de la Loire
Le 13/08/2015 - DREAL-Pays de la Loire
3288H15LC

C'est sur le secteur de l'accèsion que les 5 EPCI sont les plus tendus. C'est Nantes Métropole qui a la cotation la plus élevée (68 contre 65 pour l'EPCI suivant).

Les prix du foncier et des maisons sont notamment élevés et la vocation à devenir propriétaire est très forte. De plus, sur Nantes Métropole et Rennes Métropole, la vacance dans le parc privé y est la plus faible (respectivement 6,28 % et 6,56 %).

CONCLUSION DANS L'OUEST...

Pour conclure sur les trois segments de parc comparés entre 5 EPCI de l'ouest de la France, on observe que les plus fortes tensions sont sur Nantes Métropole, l'accèsion étant notamment très tendue.

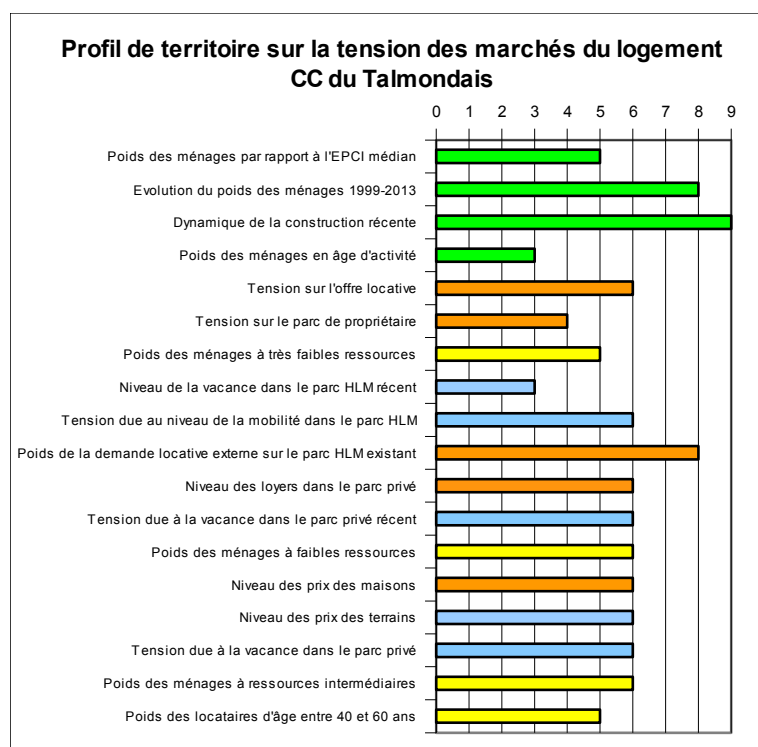
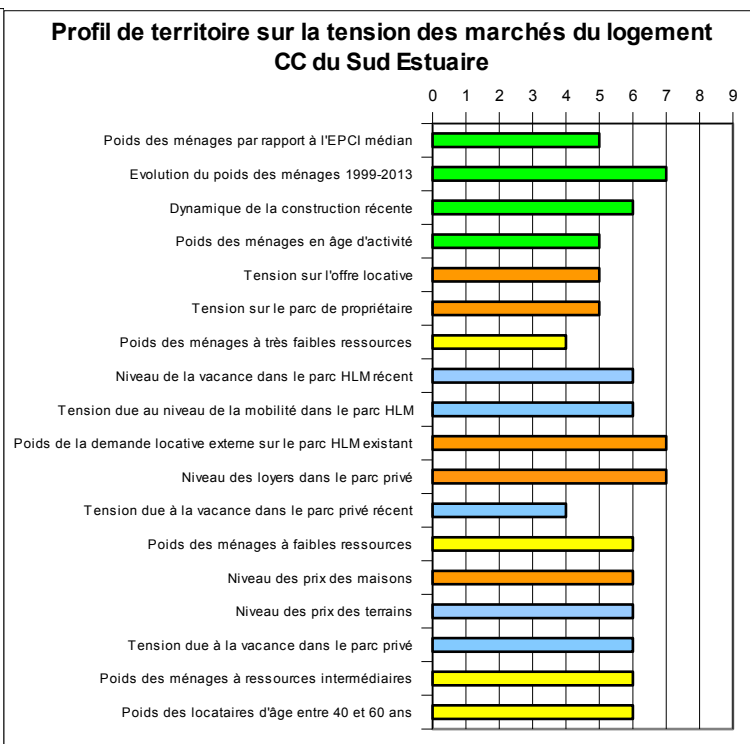
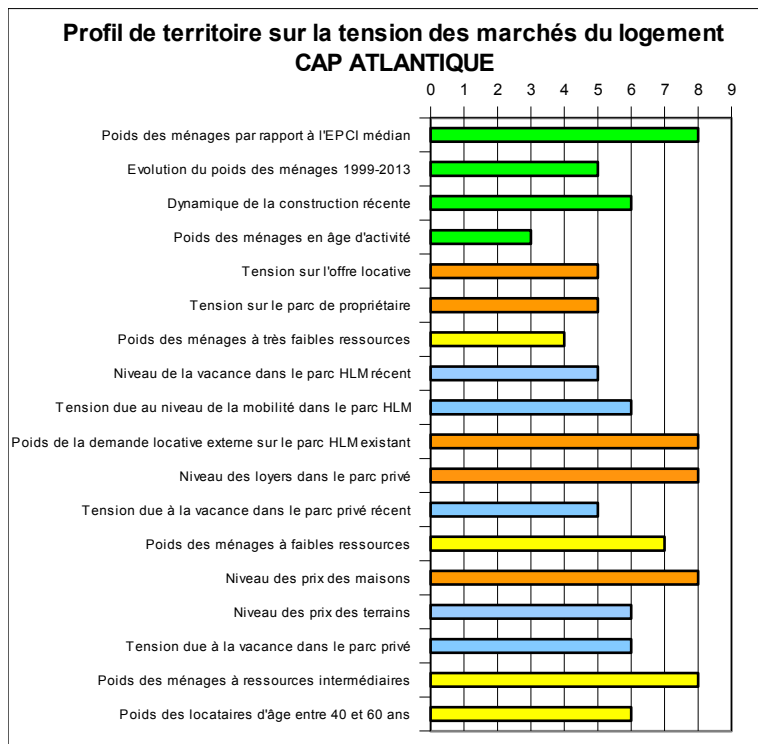
En 2015, l'étude comparative entre ces 5 agglomérations pourra montrer les évolutions en termes de cotations.

IV. Profils de territoire

Chaque EPCI de la région des Pays de la Loire peut être représenté sous forme de graphique avec la cotation de chaque indicateur (de 1 à 9). La couleur de chacun d'entre eux correspond à la légende suivante :

dynamique du contexte local
clientèle cible
marges dans l'offre existante
concurrences entre parcs

Exemple de profils de trois territoires littoraux de Loire-Atlantique et de Vendée



dynamique du contexte local
clientèle cible
marges dans l'offre existante
concurrences entre parcs

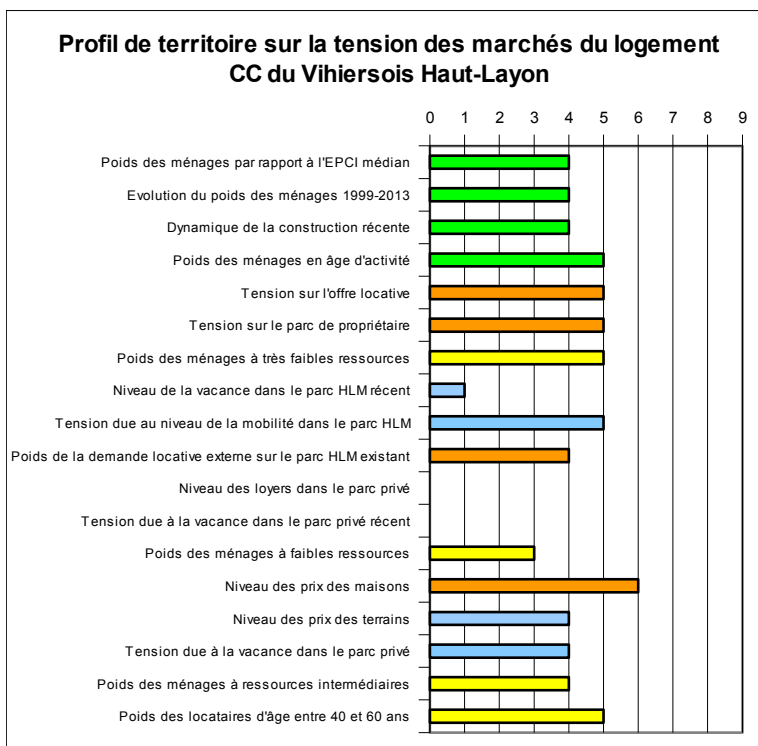
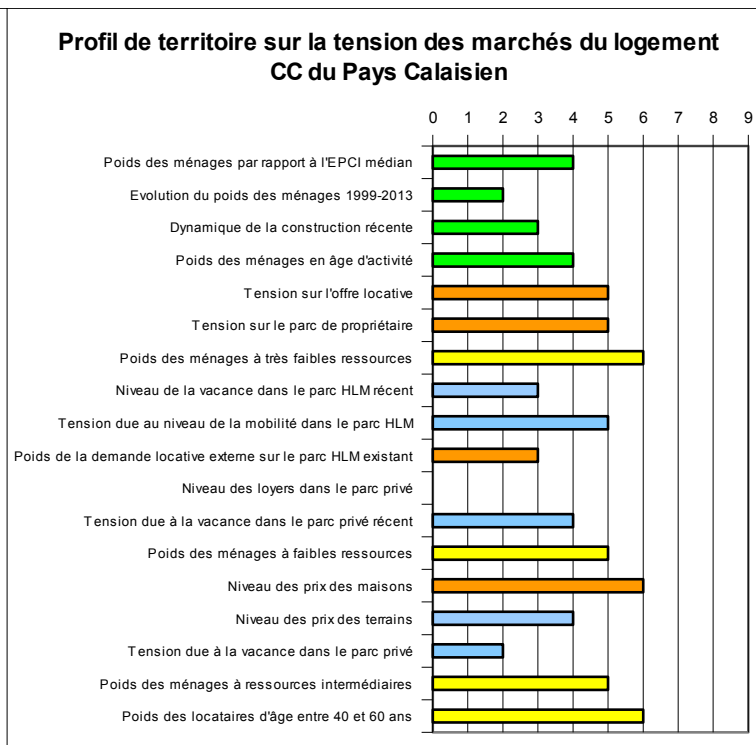
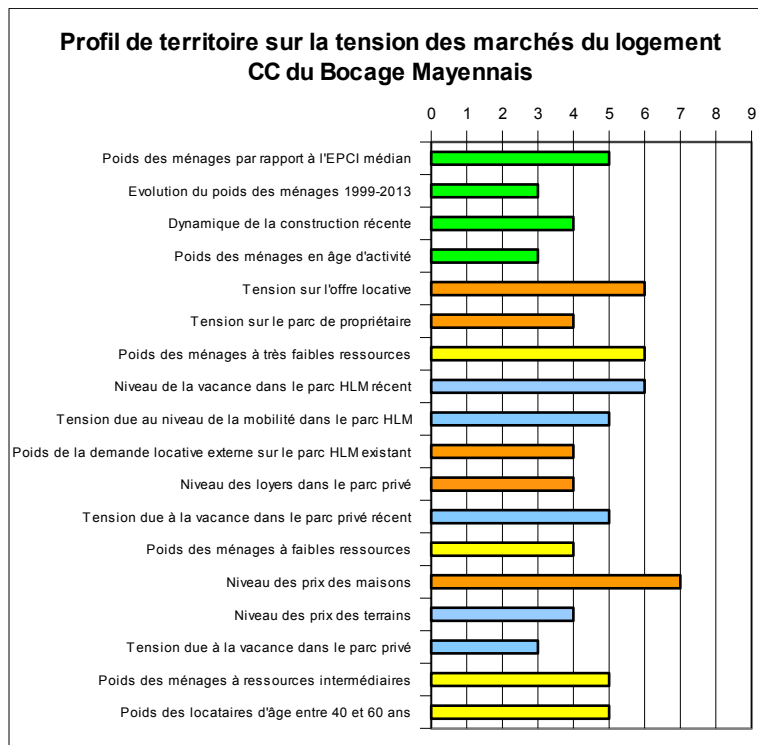
S'agissant des indicateurs sur le contexte local, les 3 EPCI se caractérisent par une forte dynamique de construction (6 à 9 points) et un faible poids des ménages en âge d'être actifs (3 à 5 points). Ces constats, à l'identique de 2013, mettent en évidence des territoires vieillissants dont la production de logements est pour partie destinée aux résidences secondaires.

Les ménages à ressources intermédiaires sont prépondérants (de 6 à 8 points).

Il apparaît des marges dans l'offre existante bien qu'on constate, sur les 3 EPCI, une tension relativement importante (6 points) en matière de mobilité dans le parc HLM.

La concurrence entre les parcs est très forte sur CAP Atlantique. On observe une très forte tension en matière de demande locative sociale sur cet EPCI qui connaît un loyer élevé sur le parc privé supérieur à 9,55 €/ m² et un niveau de prix très élevé sur les maisons neuves (prix moyen de 182 290 €).

Exemple de profils de trois territoires ruraux de Mayenne, Sarthe et Maine-et-Loire



dynamique du contexte local

clientèle cible

marges dans l'offre existante

concurrences entre parcs

Ces territoires ruraux sont globalement peu tendus. Certains indicateurs ne sont pas cotés par manque de données suffisantes (niveau des loyers ou de la vacance dans le parc privé récent).

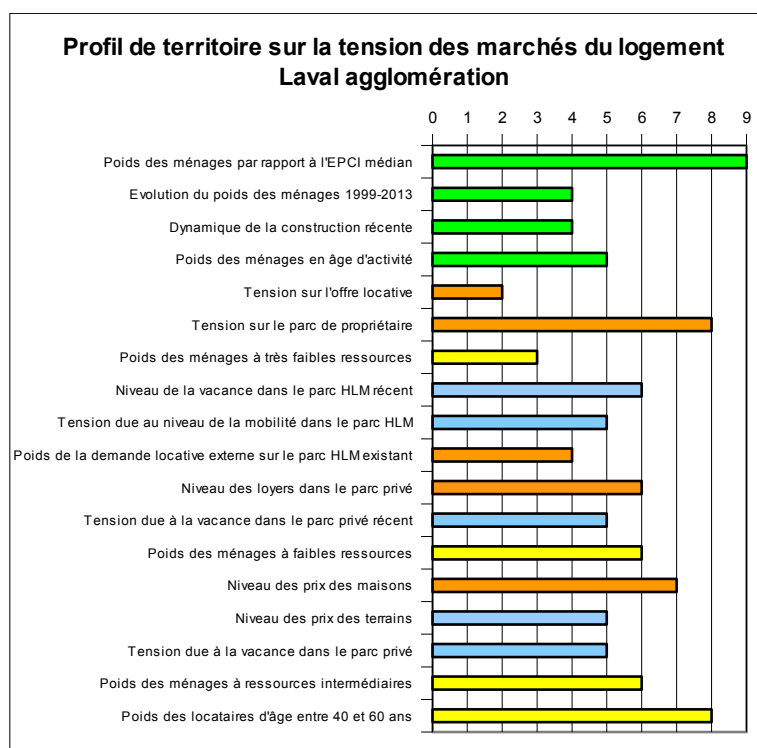
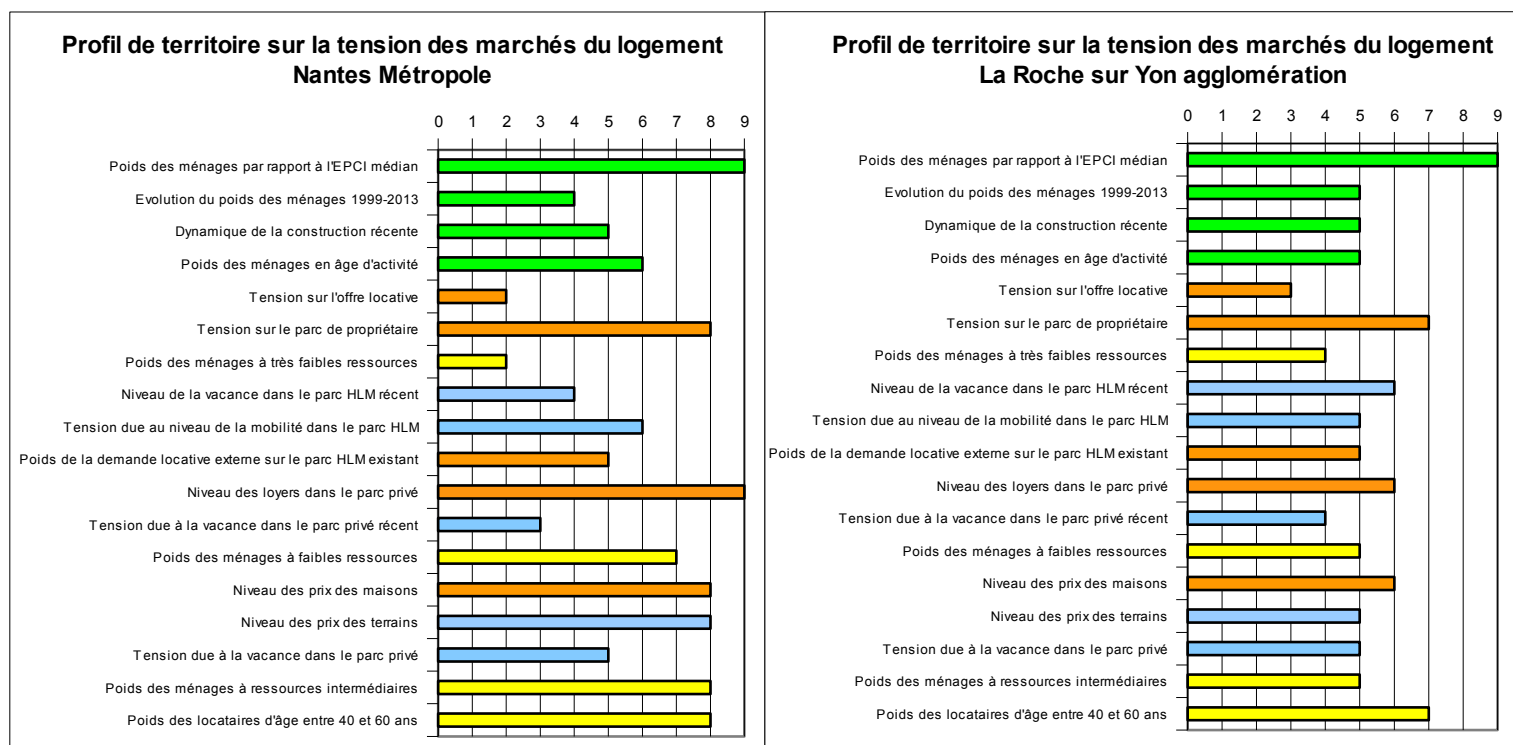
Les indicateurs sur le contexte local sont donc moins élevés (entre 2 et 5 points) que ceux des territoires littoraux : ces derniers semblent plus attractifs pour les ménages. Ils ont toutefois un point commun, ce sont des territoires vieillissants.

Les ménages à très faibles ressources sont globalement les plus représentés (autour de 5 à 6 points).

La marge dans l'offre existante est moyennement élevée, et assez hétérogène au niveau des 3 EPCI. Il apparaît toutefois une tension au niveau de la vacance sur le parc HLM. Il faut prendre des précautions sur les indicateurs concernés, compte-tenu du faible stock de logements du parc locatif HLM.

La tension liée à la concurrence entre les parcs est également modérée, soit autour de 5 points. Toutefois on note que le niveau de prix des maisons est assez élevé. Ceci peut s'expliquer par le fait que les surfaces habitables sont plus importantes dans ces territoires ruraux et donc font augmenter le coût de la construction.

Exemple de profils de trois territoires urbains de Loire-Atlantique, Mayenne et Vendée



dynamique du contexte local
 clientèle cible
 marges dans l'offre existante
 concurrences entre parcs

Le contexte local de ces territoires urbains a un profil nettement différent des territoires précédemment analysés : l'évolution du poids des ménages est faible (entre 4 et 5 points) tandis que le poids des ménages par rapport à l'EPCI médian est très élevé (9 points).

Le niveau de tension de la clientèle cible est plus élevé pour les ménages à ressources faibles et intermédiaires qu'à très faibles ressources. Le contraste est moins marqué sur l'agglomération de La Roche sur Yon. De plus, comme en 2013, on constate une tension importante sur l'indicateur relatif au poids des locataires d'âge entre 40 et 60 ans, qui dans ces trois EPCI, se porte de 7 à 8 points.

En termes de marges dans l'offre existante, les tensions sont assez hétérogènes entre les 3 territoires. Les plus faibles tensions apparaissent sur la vacance sur le parc privé récent.

Les phénomènes observés en 2012 et 2013 se poursuivent et confirment la difficulté d'accès à la propriété sur les centres urbains. À l'inverse, la tension sur l'offre locative est bien moindre (de 1 à 3 points), malgré le niveau de loyers assez élevé dans le parc privé (entre 6 et 9 points de tension). Le parc HLM, généralement plus conséquent sur les pôles urbains que sur le littoral et le rural, est moyennement tendu.

Table des annexes

Annexe 1 : cartes départementales des EPCI de la région Pays de la Loire

Annexe 2 : Synthèse des évolutions, en termes de valeurs, par indicateur

Annexe 2 : indicateurs et sources utilisées

EPCI de Loire-Atlantique



EPCI de Maine et Loire



EPCI de Mayenne



EPCI de Sarthe



EPCI de Vendée



Annexe 2 : Synthèse des évolutions, en termes de valeurs, par indicateur

INDICATEURS	Nombre d'EPCI avec une diminution de la tension	Nombre d'EPCI avec une tension stable	Nombre d'EPCI avec une augmentation de la tension	Tension régionale
1 – Poids des ménages par rapport à l'EPCI médian	<i>pas d'évolution calculée</i>			
2 – Évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2013	<i>pas d'évolution calculée</i>			
3 - Nombre de logements construits en moyenne annuelle entre 2004 et 2013 pour 1 000 habitants en 1999	92	1	22	en baisse
4 – Ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux	<i>pas d'évolution calculée</i>			
5 – Poids des logements locatifs dans les résidences principales	<i>pas d'évolution calculée</i>			
6 – Poids des propriétaires dans les résidences principales	<i>pas d'évolution calculée</i>			
7 – Ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM	<i>pas d'évolution calculée</i>			
8 - Vacance dans le parc HLM construit après 2000	<i>pas d'évolution calculée</i>			
9 – Mobilité dans le parc HLM	41	0	74	en augmentation
10 – Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant	67	0	48	en baisse
11 – Loyers privés	37	0	43	en baisse
12 - Vacance dans le parc locatif privé construit après 2000	<i>pas d'évolution calculée</i>			
13 – Poids des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM	<i>pas d'évolution calculée</i>			
14 – Prix moyen des maisons vendues	21	1	92	stable
15 - Prix moyen au m ² des terrains à bâtir	<i>pas d'évolution calculée</i>			
16 – Vacance dans le parc privé	<i>pas d'évolution calculée</i>			
17 – Poids des ménages en locatif privé aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM	<i>pas d'évolution calculée</i>			
18 – Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire	<i>pas d'évolution calculée</i>			

Annexe 3 : indicateurs et sources utilisées

Légende sur le sens des indicateurs de tension :

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 : prix du foncier calculé hors valeurs manquantes avec attribution de la valeur moyenne des EPCI du département hors pôle

Indicateur	Source	Millésime de la source	Descriptif de la source
1 - Poids des ménages par rapport à l'EPCI médian	Filocom	2013	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).
2 - Évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2013 (entre 2007 et 2013 pour la comparaison EPCI de l'Ouest)	Filocom	2013	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).
3 - Nombre de logements construits en moyenne annuelle entre 2004 et 2013 pour 1 000 habitants en 1999	Sit@del2	2014	Sit@del 2 est un système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux. Il recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. C'est une source nationale contrôlée et enrichie par le service statistique du ministère (SOeS).
4 - Ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux	Filocom	2013	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).
5 - Poids des logements locatifs dans les résidences principales	Filocom	2013	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).
6 - Poids des propriétaires dans les résidences principales	Filocom	2013	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).
7 - Ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM	Filocom	2013	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).
8 - Vacance dans le parc HLM construit après 2000	Filocom	2013	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).
9 - Mobilité dans le parc HLM	RPLS	2014	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).
10 - Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant	CREHA Ouest (INFO-CENTRE « SNE » pour la comparaison EPCI de l'Ouest)	2014	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 des Pays de la Loire. 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.
11 - Loyers privés	Siclop (OLAP 2013 pour les EPCI de Toulouse, Bordeaux et Rennes Métropole – Etude 2012 de la DREAL Haute-Normandie pour la Métropole Rouen Normandie)	HIVER 2014	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 de la mer et conseils généraux). L'OLAP est l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne qui produit également des publications sur d'autres agglomérations de la France. C'est une source disponible sur internet via leur site.
12 - Vacance dans le parc locatif privé construit après 2000	Filocom	2013	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).
13 - Poids des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM	Filocom	2013	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).
14 - Prix moyen des maisons vendues	EPTB	2013	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. On dispose ainsi du prix et des caractéristiques des terrains. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS).
15 - Prix moyen au m ² des terrains à bâtir	EPTB	2013	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. On dispose ainsi du prix et des caractéristiques des terrains. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS).
16 - Vacance dans le parc privé (ancien et récent)	Filocom	2013	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).
17 - Poids des ménages en locatif privé aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM	Filocom	2013	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).

18 - Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire	Filocom	2013	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).
--	---------	------	---

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

5 rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES Cedex 2
Tél : 02 72 74 73 00
Fax : 02 72 74 73 09

Directeur de publication :
Annick Bonneville
ISSN : 2109-0017