

# Marchés de l'habitat

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

### *Synthèse régionale de l'étude 2014*

#### Les origines de la démarche

La Dreal des Pays de la Loire a initié en 2011 un système d'observation sur les tensions des marchés du logement. 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 ;
- disposer d'un outil d'aide à la décision pour la répartition territoriale des aides de l'État en faveur du logement social.

Ce système repose sur 18 d'indicateurs définis au niveau des EPCI de la région, regroupés en 4 catégories :

- le tronc commun représentant le dynamisme du territoire ;
- les indicateurs relatifs au parc locatif social ;
- les indicateurs relatifs au parc locatif privé ;
- les indicateurs relatifs à l'accession sociale à la propriété.

Le regroupement de ces indicateurs est traité sous forme de cotations synthétiques. Ainsi on peut obtenir, pour chaque territoire, une valeur globale exprimée sous forme de cartes au plan régional.

#### Les 3 cartes synthétiques

Pour réaliser les cotations synthétiques, les dix indicateurs relatifs à chaque segment sont additionnés : les 5 indicateurs du tronc commun et les 5 indicateurs propres à chaque segment. Ainsi on peut obtenir, pour chaque territoire, une valeur globale. La cotation s'effectue sur les points.

##### 5 indicateurs communs illustrant le dynamisme du contexte local

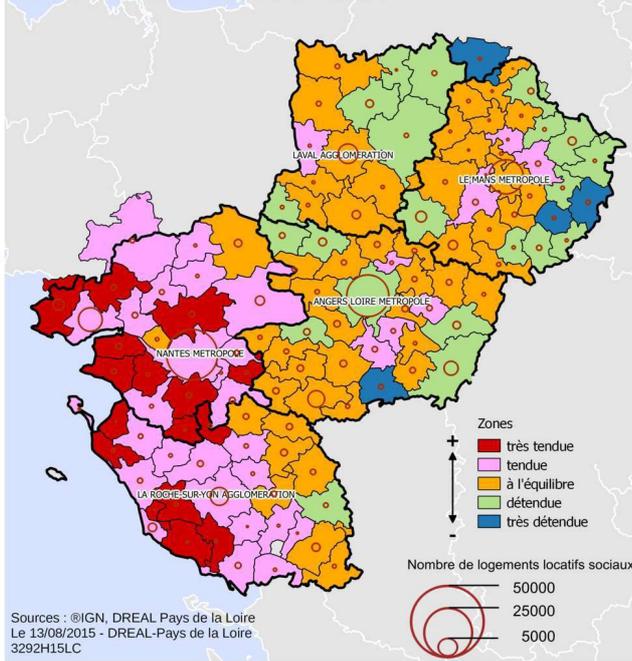
- 1. Poids des ménages** : les plus fortes tensions sont sur les EPCI-centres qui concentrent le plus grand nombre de ménages ;
- 2. Evolution du nombre de ménages depuis 1999** : les départements de Loire-Atlantique et de Vendée apparaissent comme les plus dynamiques en termes de croissance du nombre de ménages ;
- 3. Nombre de logements construits en moyenne annuelle depuis 2004 pour 1000 habitants en 1999** : on note une forte attractivité des EPCI ligériens et vendéens, en cohérence avec l'évolution du nombre de ménages. Toutefois, ces nouvelles constructions sur le littoral ne répondent pas entièrement aux besoins en logements, car elles sont majoritairement constituées de résidences secondaires ;
- 4. Part des ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux** : cet indicateur met en exergue les territoires vieillissants, principalement constitués à l'ouest par les EPCI littoraux et à l'est par les EPCI ruraux ;
- 5. Poids des logements locatifs dans les résidences principales** : le parc locatif est plus important dans les EPCI chefs-lieux de leur département puisqu'ils constituent des pôles d'emploi et doivent, de ce fait, disposer d'un parc d'accueil pour les nouveaux arrivants.

*Le secteur locatif social : une tension plus élevée sur la Loire-Atlantique et la Vendée que sur le reste de la 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. A l'inverse, le Maine-et-Loire, la Mayenne et la Sarthe sont à l'équilibre avec des secteurs détendus dans les EPCI ruraux.

Dans les 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.

**Secteur locatif social en 2014**

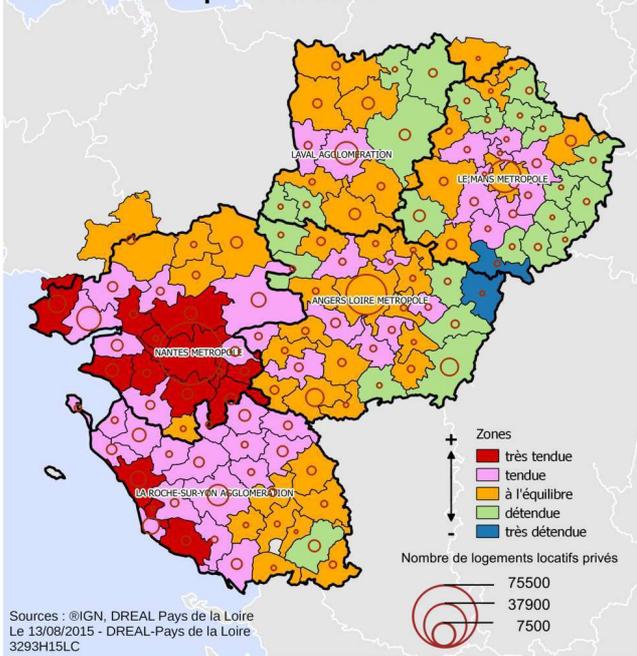


**5 indicateurs qualifiant les tensions sur le parc locatif social, et éléments d'analyse**

- Poids des ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM** : en Pays de la Loire, les ménages concernés sont moins présents sur les pôles centraux que sur le reste du territoire ;
- Vacance du parc HLM construit après 2000** : la vacance est globalement faible dans les EPCI de la région, seuls 18 EPCI (contre 22 en 2013) ont une vacance qui excède 8,87 % ;
- Mobilité dans le parc HLM** : la situation est toujours très contrastée à l'échelle régionale, par rapport à 2013, la part des EPCI avec une mobilité supérieure à 20,63 % a fortement diminué : 16 EPCI étaient recensés en 2013 contre seulement 1 en 2014 ;
- Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant** : la demande est beaucoup plus élevée sur les territoires littoraux et autour de Nantes Métropole que sur le reste du territoire régional ;
- Loyers moyens du parc locatif privé** : depuis 2011, les plus fortes tensions sont sur les territoires littoraux et les pôles urbains. Le nord et l'est de la région connaissent une tension moindre.

*Le secteur locatif privé : des tensions similaires à celles déjà observées sur le parc locatif social et un tiers du territoire à l'équilibre...*

**Secteur locatif privé en 2014**



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 et à l'inverse, les tensions sont plus faibles dans les EPCI ruraux du Maine-et-Loire, de la Mayenne et de la Sarthe. On observe une verticale allant du nord-Mayenne au sud-Vendée, globalement à l'équilibre.

**5 indicateurs qualifiant les tensions sur le parc locatif privé**

- Vacance dans le parc locatif privé construit après 2000** : les pôles urbains apparaissent globalement moins tendus que sur le reste du territoire, où le parc locatif privé est moins important ;
- Poids de ménages locataires aux revenus > à 100 % des plafonds HLM** : le poids des ménages à faibles ressources augmente globalement sur la région et principalement sur les EPCI littoraux et péri-urbains ;
- Loyers moyens du parc locatif privé** : depuis 2011, les plus fortes tensions sont sur les territoires littoraux et les pôles urbains. Le nord et l'est de la région connaissent une tension moindre ;
- Mobilité dans le parc HLM** : la situation est toujours très contrastée à l'échelle régionale, par rapport à 2013, la part des EPCI avec une mobilité supérieure à 20,63 % a fortement diminué : 16 EPCI étaient recensés en 2013 contre seulement 1 en 2014 ; la tension sur le parc public se répercute sur le parc privé.
- Prix moyen des maisons neuves** : le prix des maisons neuves a augmenté sur l'ensemble de la région depuis l'étude de 2013.

**L'accession sociale et neuve à la propriété : les EPCI-centres et les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée concentrent les plus fortes tensions...**

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.

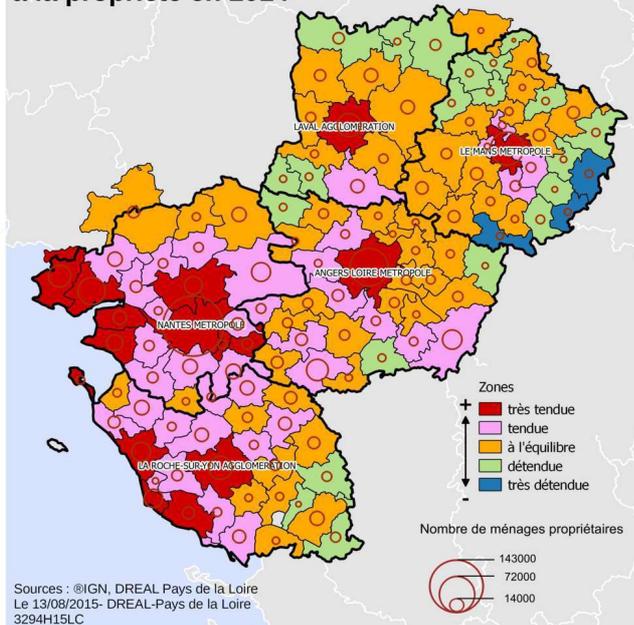
De plus, les coûts du foncier et des maisons neuves demeurent trop élevés pour nombre de ménages primo-accédants.

Les territoires ruraux, normalement caractérisés par une offre moins chère, ne sont plus aussi accessibles.

**5 indicateurs qualifiant les tensions sur l'accession sociale à la propriété**

- 1. Prix moyen des terrains à bâtir** : le foncier est globalement plus cher en Loire-Atlantique et sur le littoral ;
- 2. Prix moyen des maisons neuves** : le prix des maisons neuves a augmenté sur l'ensemble de la région depuis l'étude de 2013 ;
- 3. Vacance dans le parc locatif privé construit après 2000** : les pôles urbains connaissent une vacance moins importante que sur le reste du territoire où le parc locatif privé est moins important ;
- 4. Pourcentage de ménages locataires aux revenus > à 130 % des plafonds HLM** : ce sont dans les EPCI-centres, les EPCI péri-urbains en Loire-Atlantique et les EPCI littoraux que les ménages aux ressources intermédiaires sont les plus importants ;
- 5. Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire** : cette population, plus encline à accéder à la propriété, rencontre des difficultés d'accession dans les EPCI-centres, et l'ouest de la région.

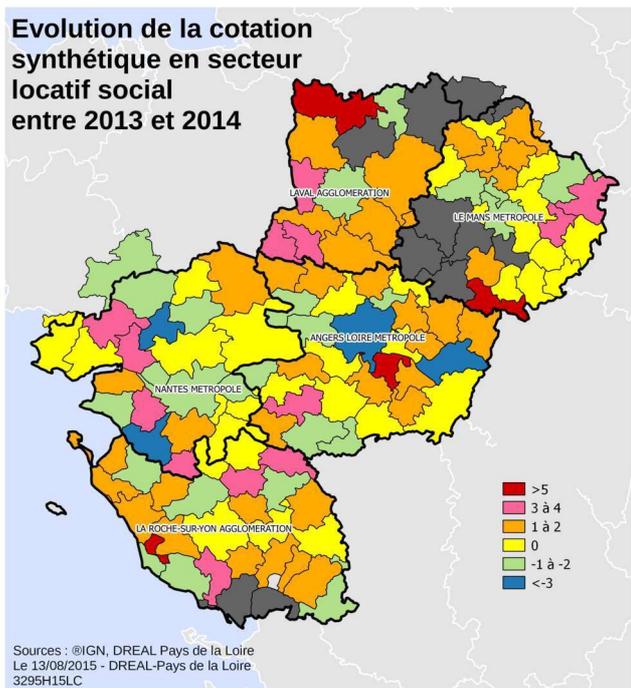
**Accession sociale et neuve à la propriété en 2014**



**Évolutions constatées depuis l'étude précédente**

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.

**L'évolution du secteur locatif social : une situation qui se tend...**



Entre 2013 et 2014, la tension dans le secteur locatif social tend à s'accroître sur plus de la moitié des EPCI de la région, principalement en périphérie des EPCI chefs-lieux de leur département.

Elle décroît sur 33 EPCI (54 entre 2013 et 2012) dont seulement sur 4 fortement (supérieur à - 3) et reste stable sur 19 EPCI.

La situation relevée sur certains EPCI en 2013, tel la CC Coeur Pays de Retz, se poursuit encore en 2014.

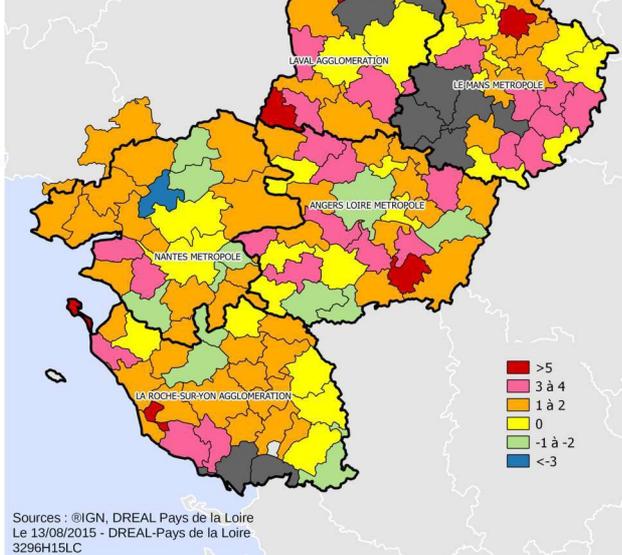
## L'évolution du secteur locatif privé : une situation plus tendue sur toute la région...

Le secteur locatif privé se tend globalement sur toute la région ( 84 EPCI sur 115, soit 73 %).

Seuls 18 contre 44 EPCI en 2013 connaissent une tension moins importante.

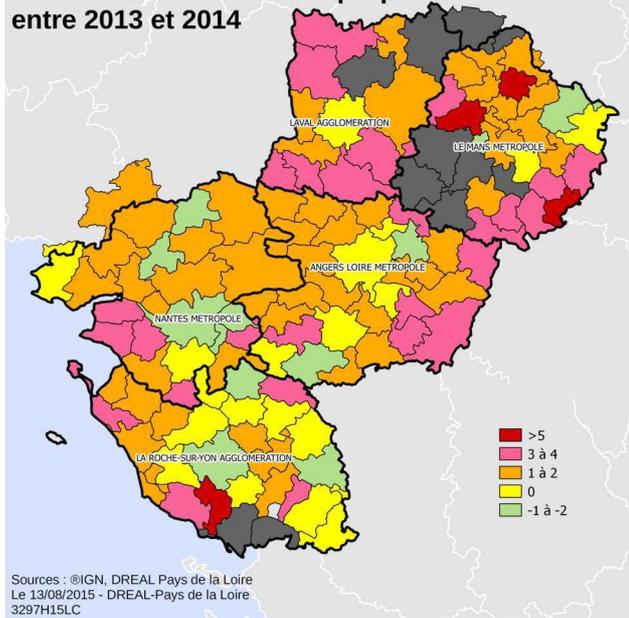
Le secteur locatif privé se détend sur les EPCI-centres sauf sur Le Mans Métropole et La Roche sur Yon Agglomération. Ce constat est à relativiser puisque, globalement, dans les départements de la Mayenne, de la Sarthe et de Maine et Loire, là où l'évolution de la cotation synthétique augmente, la tension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

### Evolution de la cotation synthétique en secteur locatif privé entre 2013 et 2014



## L'évolution en accession sociale et neuve à la propriété : une augmentation de la tension

### Evolution de la cotation synthétique en accession sociale à la propriété entre 2013 et 2014



Dans la continuité de 2013, la tension en matière d'accès se caractérise par une augmentation de la tension sur les EPCI péri-urbains et ruraux de chaque département.

À l'inverse, les EPCI-centres qui ont un territoire tendu, ont une tendance à la détente (sauf sur Le Mans Métropole). Ceci s'explique par le fait que sur certains territoires, les prix des maisons neuves et des terrains diminuent même s'ils restent élevés.

## Pour consulter les études « Tensions des marchés du logement »...

Vous trouverez en ligne l'étude complète de 2014, avec des analyses détaillées des indicateurs et des profils de territoires sur le site Internet de la Dreal (<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/>).

Il est également possible d'y télécharger les précédentes versions de l'étude « Tensions des marchés du logement » via le lien ci-après :

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/tensions-sur-les-secteurs-du-marche-du-logement-r1071.html>

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

5 rue Française 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