



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Crédit photo : Arnaud Bouissou / Terra

La tension des marchés du logement en Pays de la Loire Édition 2020

CADOL du 25 mars 2021



Réf. : 1094H21EBJC



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

Sommaire

1. Contexte et objectifs de l'étude
2. Méthodologie employée
3. La tension des marchés du logement en région Pays de la Loire
4. L'évolution des tensions des marchés du logement
5. Synthèse des résultats
6. Enjeux et réponses possibles
7. Les publications produites et l'outil « Profil de territoires »

1. Contexte et objectifs de l'étude

Contexte :

- L'étude des tensions des marchés du logement (TML) est réalisée par la DREAL depuis 2011 ;
- La présente étude porte sur l'actualisation de l'étude des tensions au regard des données disponibles en 2020 ;
- Une grande partie du territoire régional est en situation de croissance démographique, augmentant ainsi les besoins en logements.

Objectifs :

- Mieux connaître les marchés du logement pour chaque segment du parc de logements ;
- Comparer les segments du parc de logements des EPCI entre eux et sur le long terme afin d'analyser les tensions et répondre aux besoins en logement ;
- Organiser cette connaissance pour pouvoir la suivre dans le temps et la mettre à disposition des acteurs de l'habitat ;
- Partager cette connaissance avec tous les acteurs porteurs des politiques publiques.

2. La méthodologie employée

Une analyse réalisée en trois étapes :

Étape 1 – Calcul de 18 indicateurs à l'échelle des EPCI permettant de qualifier 4 thèmes :

- Le dynamisme local ;
- Les ménages ciblés par les différents segments de marché ;
- Les situations de concurrence entre les parcs de logement ;
- Les marges de manœuvre dans l'offre de logements .

2. La méthodologie employée

Une analyse réalisée en trois étapes :

Étape 1 – Calcul de 18 indicateurs à l'échelle des EPCI

	<i>Secteur locatif social</i>	<i>Secteur locatif privé</i>	<i>Accession sociale et neuve à la propriété</i>
<i>Tronc commun</i>	Écart entre le poids des ménages par rapport au poids des ménages médian à l'EPCI	Écart entre le poids des ménages par rapport au poids des ménages médian à l'EPCI	Écart entre le poids des ménages par rapport au poids des ménages médian à l'EPCI
	Évolution du nombre de ménages depuis 2007 (%)	Évolution du nombre de ménages depuis 2007 (%)	Évolution du nombre de ménages depuis 2007 (%)
	Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 2016	Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 2016	Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 2016
	Part des ménages en âge d'être actifs 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 locataires dans les résidences principales	Poids des propriétaires dans les résidences principales
<i>Indicateurs spécifiques</i>	Poids des ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (%)	Mobilité dans le parc HLM	Prix moyen au m ² 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 privé construit après 2000	Vacance dans le parc privé
	Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant	Poids des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM (%)	Poids des ménages en locatif privé aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM (%)
	Loyers privés	Prix moyen au m ² des maisons neuves	Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire

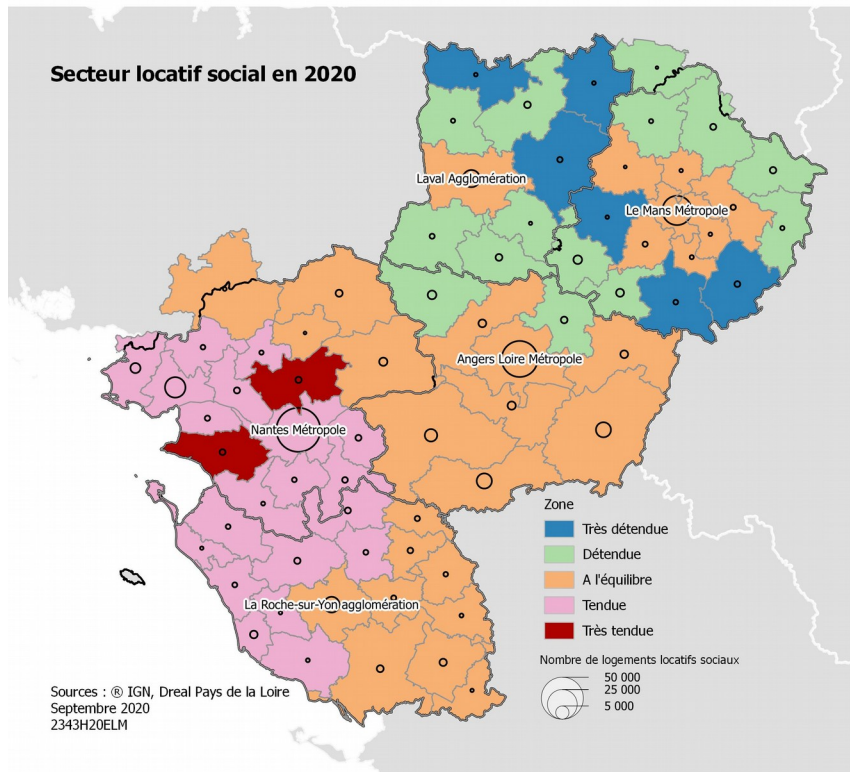
2. La méthodologie employée

Une analyse en trois étapes :

Étape 2 – Calcul d'une cotation pour chaque indicateur selon des classes de valeur définies en 2011 à l'échelle régionale.

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

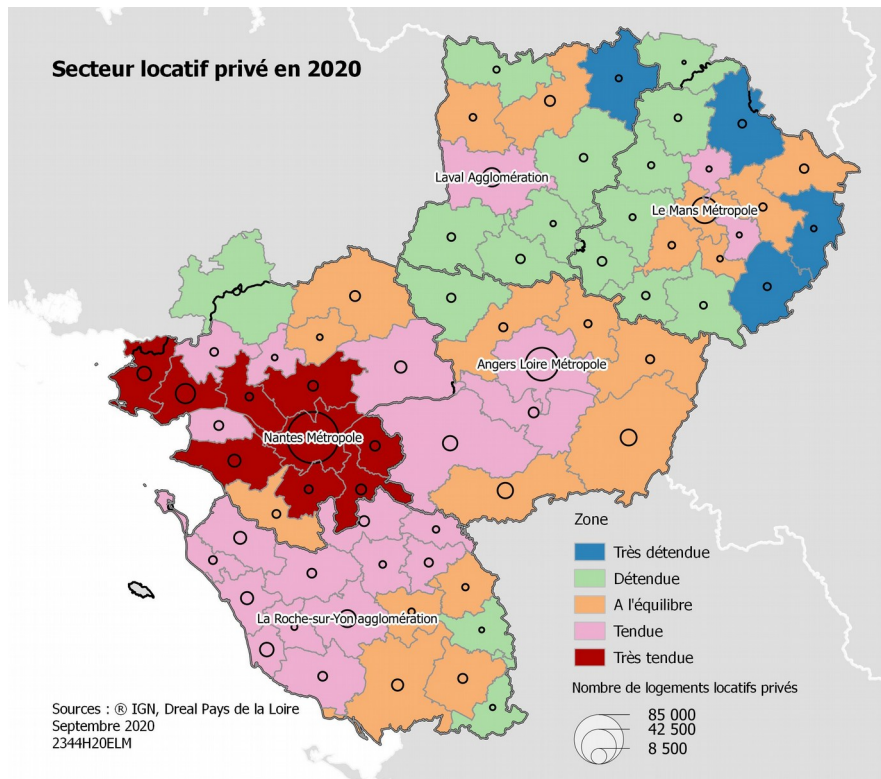
3. La tension du marché du logement en Pays de la Loire



La cotation synthétique pour le secteur locatif social :

- Les EPCI les plus tendus sont situés à l'Ouest de la région (Nantes Métropole et sa périphérie, et territoires littoraux) ;
- Un tiers des EPCI sont très tendus ou tendus ;
- Des difficultés à satisfaire les demandes externes ;
- Des loyers élevés dans le parc privé ne facilitant pas l'accès aux ménages modestes.

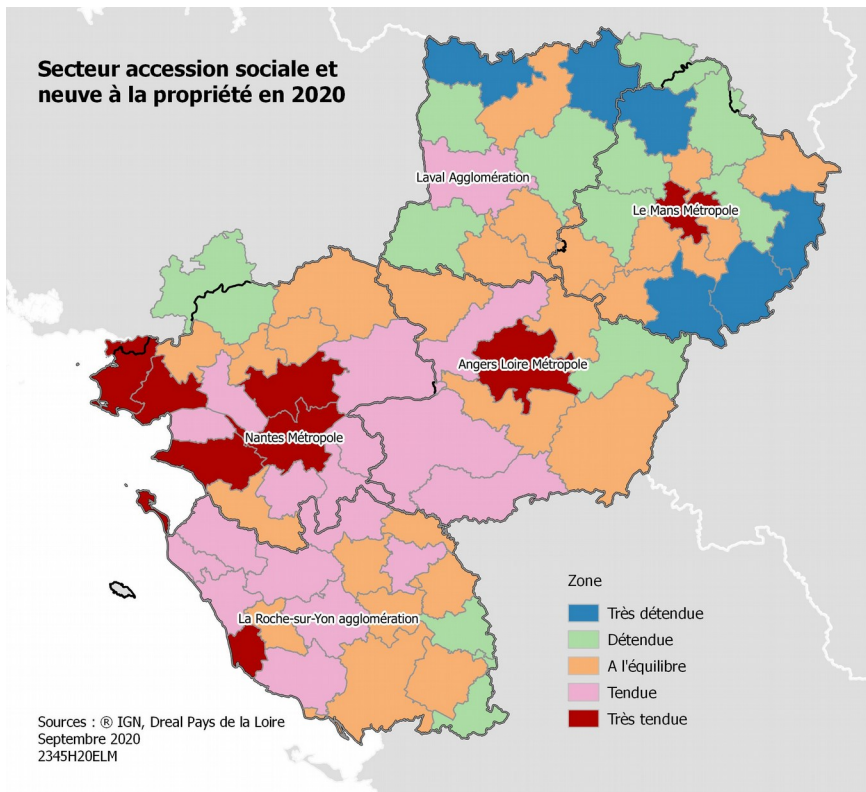
3. La tension du marché du logement en Pays de la Loire



La cotation synthétique pour le secteur locatif privé :

- Des tensions au sein de 45 % des EPCI, en particulier à l'ouest de la Région avec 9 EPCI très tendus ;
- Des préfectures et un littoral tendus ;
- Des tensions liées au niveau de loyer et au prix des maisons sur le littoral et dans les préfectures ;
- Pour d'autres territoires comme le bocage vendéen des tensions liées à une offre de logements locatifs privés faible.

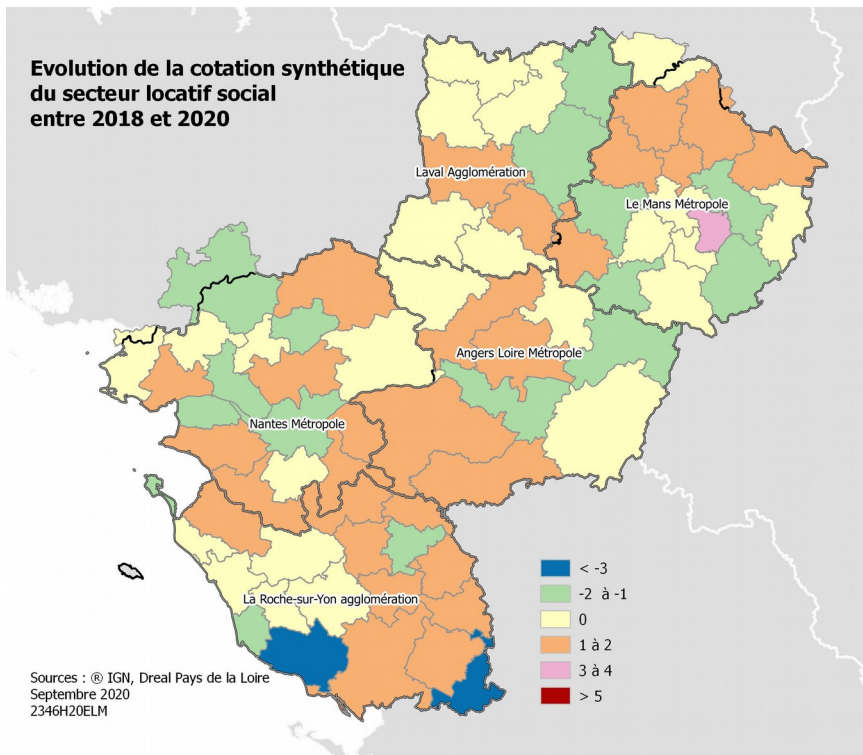
3. La tension du marché du logement en Pays de la Loire



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

- Des difficultés d'accès à la propriété, notamment sur les chefs lieux de départements et leur couronne péri-urbaine mais aussi sur le littoral et à l'Ouest du Maine-et-Loire soit sur 38 % des EPCI ;
- 9 EPCI très tendus ;
- Nantes Métropole est l'EPCI le plus tendu suivi par Angers Loire Métropole.

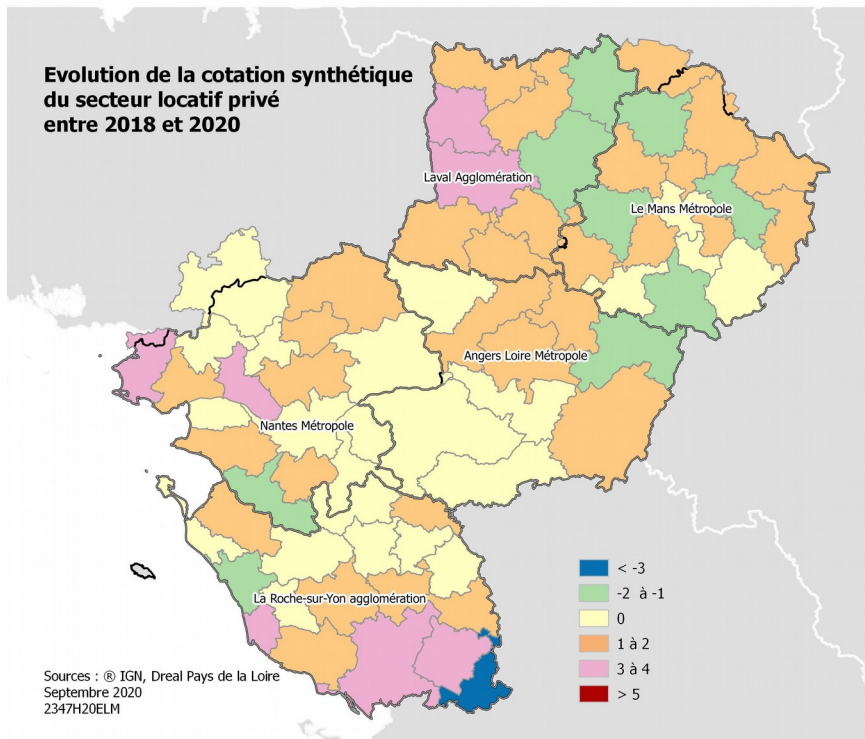
4. L'évolution des tensions du marché du logement



Pour le secteur locatif social :

- Légère augmentation de la tension à l'échelle de la région ;
- Augmentation de la tension pour 41 % des EPCI ;
- Croissance de la tension au sein d'EPCI très tendus ou tendus comme Pornic - Agglo Pays de Retz, Erdre et Gesvres, Sud Retz Atlantique et la Carene ;
- Augmentation de la tension au sein de la CC du Sud Est du Pays Manceau liée à la baisse du nombre de logements sociaux vacants récents, baisse surreprésentée du fait d'un faible nombre de logements sociaux récents.

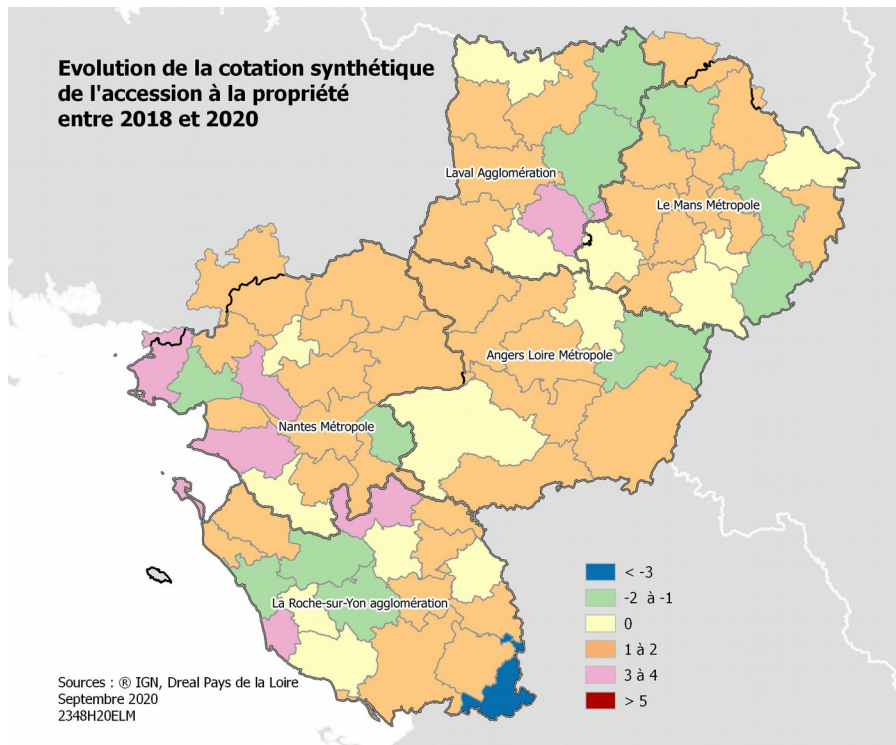
4. L'évolution des tensions du marché du logement



Pour le secteur locatif privé :

- Augmentation de la tension au sein de plus de la moitié des EPCI avec CAPA et la Carene qui passent de tendus à très tendus et Laval, Maine Coeur de Sarthe, La Roche-sur-Yon et le Pays de Mortagne qui se tendent ;
- Liée à la baisse de la vacance dans le parc privé, l'augmentation du poids des ménages avec des revenus > 100 % du plafond HLM et le prix des maisons ;
- Baisse de la tension au sein de 10 EPCI.

4. L'évolution des tensions du marché du logement



Pour l'accession sociale et neuve à la propriété :

- Augmentation des difficultés d'accès à la propriété au sein de près de 3/4 des EPCI qu'ils soient urbains, péri-urbains, littoraux ou ruraux ;
- Le marché de l'accession devient tendu pour 3 EPCI ;
- 6 EPCI passent de tendus à très tendus ;
- Liée à l'augmentation des prix de l'immobilier et du foncier qui étaient déjà élevés pour une partie des territoires.

5. Synthèse des résultats

Au vu de la méthode employée, plusieurs constats se dégagent :

- Au moins un secteur sous tension dans la moitié des EPCI ;
- Des tensions fortes au sein des 3 segments de parc pour 1/4 des EPCI de la région (situés en Loire-Atlantique et en Vendée) ;
- Peu d'évolutions des tensions au sein du parc locatif social ;
- Des déséquilibres importants et en croissance sur les segments de marché du parc privé que ce soit le secteur du locatif privé ou celui de l'accession ;
- Des marchés tendus caractérisés par des niveaux de prix élevé, une faible vacance et une attractivité démographique.

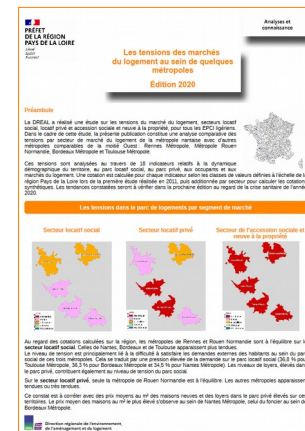
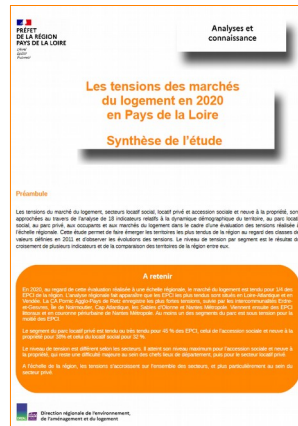
6. Enjeux et réponses possibles

- Les tensions des marchés du logement génèrent plusieurs types de problématiques, particulièrement présentes sur certains territoires : difficultés d'accès au logement, étalement urbain, problématiques de mobilité, enjeux de qualité de vie au sein du logement et du territoire...
- La situation des marchés du logement est très différente selon les EPCI de la région.
- Ainsi, les réponses aux enjeux de logements sont multiples et passent par un développement d'une offre de logements adaptée aux besoins, aux spécificités des territoires mais également aux enjeux de cohésion territoriale et de développement durable.

7. Les publications produites et l'outil « Profil de territoires »

Une étude composée 3 publications et 1 outil :

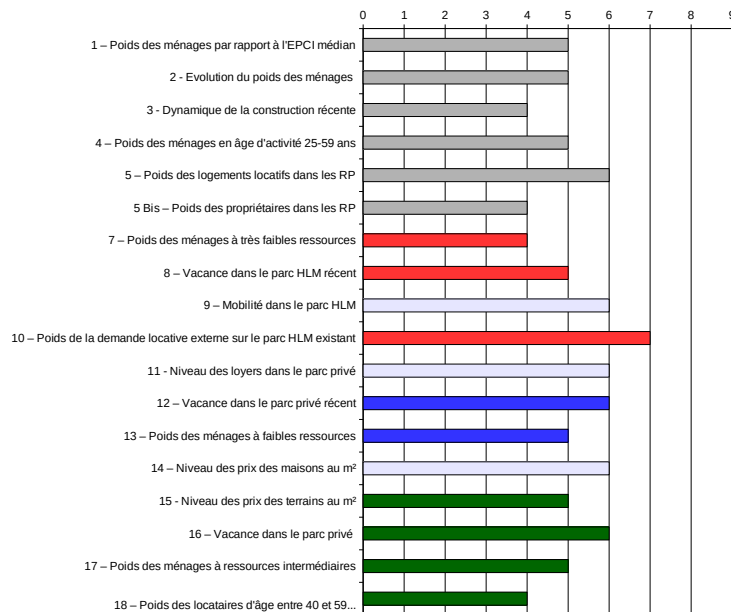
- L'étude complète du millésime 2020 des tensions des marchés du logement en Pays de la Loire
- La synthèse de l'étude
- Une publication comparant la tension des marchés du logement au sein de quelques métropoles
- L'outil « Profil de territoires » sur la tension des marchés du logements



L'intégralité des productions de l'étude est accessible via [le lien suivant](#)

7. Les publications produites et l'outil « Profil de territoires »

Profil de territoire sur la tension des marchés du logement



L'outil « Profil de territoires » sur la tension des marchés du logement :

- Outil simple permettant aux EPCI de disposer de graphiques « à façon » reprenant le niveau de tension de chaque indicateur, suivant un système de cotations préalablement défini.
- Outil se présentant sous forme de tableur à plusieurs onglets alimentant un graphique pré-formaté

Outil « Profil de territoire - TML » mis à disposition via [le lien suivant](#)

Merci de votre attention