

# **Les tensions des marchés du logement en 2025 en Pays de la Loire**

## **Synthèse de l'étude**

### **Préambule**

L'étude sur la tension des marchés du logement (TML), initiée par la DREAL en 2011, a pour objectif d'analyser les déséquilibres éventuels entre l'offre et la demande à l'échelle des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI). Déclinée selon les trois principaux marchés, la tension est définie au regard des valeurs de 2011. L'étude permet de faire émerger les territoires les plus tendus de la région et d'observer leurs évolutions dans le temps.

Le niveau de tension par segment est le résultat du croisement de plusieurs indicateurs et de la comparaison des territoires de la région entre eux.

L'étude établit des niveaux pour le secteur locatif social, le secteur locatif privé et l'accèsion sociale et neuve à la propriété, à travers l'évolution de 18 indicateurs relatifs à la dynamique démographique du territoire, au parc locatif social, au parc privé, aux occupants et aux marchés du logement. L'étude est mise à jour annuellement avec les dernières données disponibles.

### **A retenir pour l'édition 2025**

En 2025, la tension des marchés du logement a tendance à se renforcer et plus particulièrement pour le marché du locatif privé et de l'accèsion. Si la tension augmente moins fortement pour le marché locatif social, les délais d'attribution d'un logement social s'allongent en raison de la faible rotation du parc, les ménages les plus solvables du parc locatif public ayant plus de difficultés à trouver des logements en accèsion abordable.

Les EPCI les plus tendus sont situés dans l'Ouest de la région.

Au moins un des segments du parc est sous tension pour 71% des EPCI contre 53 % en 2023.

Le niveau de tension est différent selon les secteurs. Le parc locatif privé est le plus tendu et sa tension continue de progresser. Elle se manifeste par une croissance du niveau des loyers qui peut être entretenue dans certains territoires par la réduction de l'offre locative privée de longue durée.

La tension dans le secteur de l'accèsion s'est fortement étendue, 43 EPCI sont tendus ou très tendus dans ce secteur contre 28 en 2023.

## Secteur du locatif social

35 EPCI sont considérés comme tendus ou très tendus du point de vue de l'offre de logement social contre 28 en 2021 et 30 en 2023.

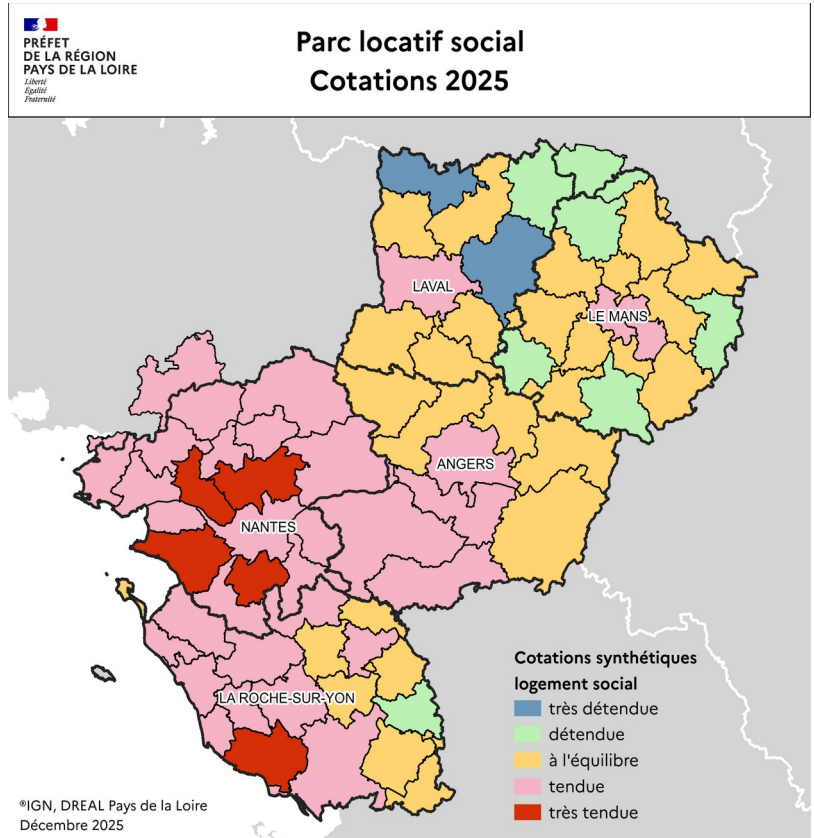
Dans ces territoires, l'offre est insuffisante pour répondre à la demande.

Les EPCI les plus tendus ont en commun :

- des niveaux de prix des logements les plus élevés de la région, que ce soit le loyer dans le parc locatif privé ou les prix d'accession des logements individuels ;
- une demande locative externe à son plus haut niveau ;
- une faible proportion de ménages très modestes dans le parc locatif privé ;
- un parc social insuffisant pour faire face à la demande.

Le nombre de territoires très tendus est plus faible dans le parc social, en particulier dans les grandes villes qui ont maintenu jusqu'en 2019 un niveau de production important, permettant d'absorber une partie de la demande.

Mais face à la forte croissance de la demande et au ralentissement de la production, les délais d'attributions de logements sociaux s'allongent et les ménages les plus solvables accèdent moins souvent à la propriété, bloquant la rotation du parc HLM.



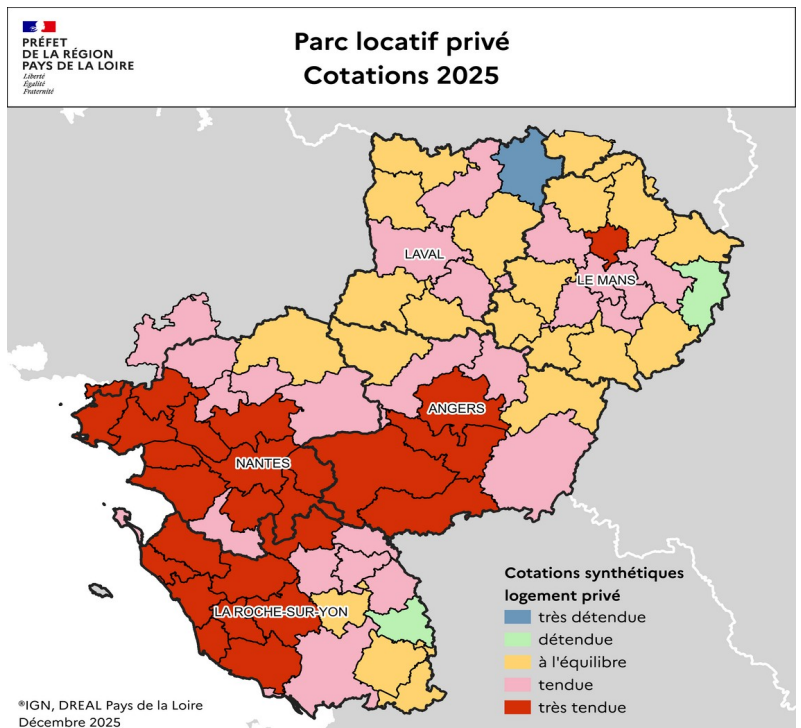
## Secteur du locatif privé

48 EPCI de la région sont considérés comme tendus ou très tendus en 2024 contre 34 en 2021 et 38 en 2023.

Les territoires les plus tendus sont majoritairement situés au sein des trois départements les plus dynamiques du point de vue démographique : la Loire-Atlantique, le Maine-et-Loire et la Vendée.

La communauté de communes d'Erdre-et-Gesvres reste le territoire le plus tendu.

L'offre locative est insuffisante dans de nombreux EPCI et particulièrement l'offre privée puisque 25 EPCI sont considérés comme très tendus dans le parc privé contre 3 dans le parc social.

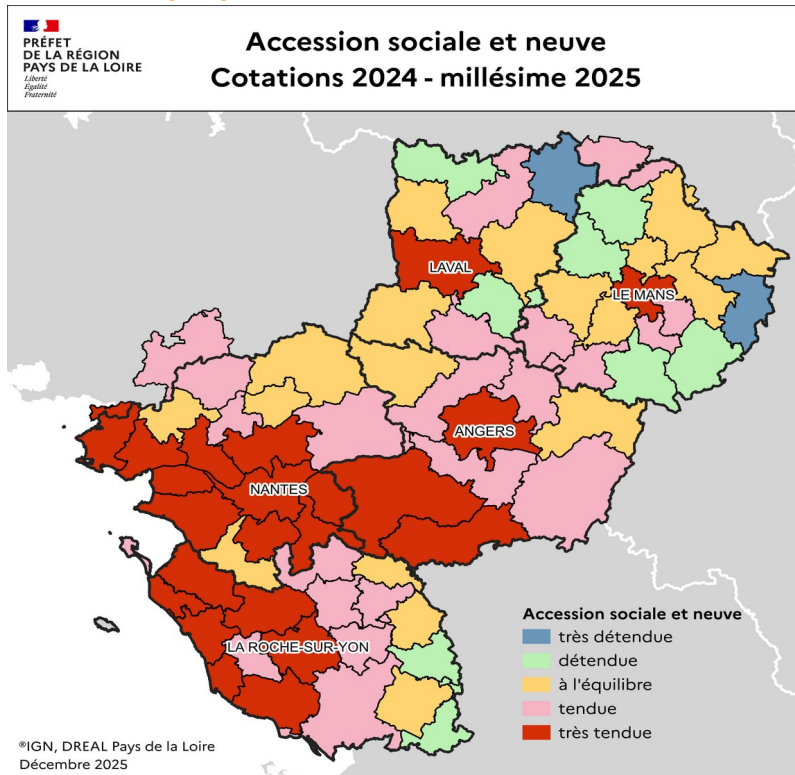


Face au manque d'offre adaptée, les loyers ont tendance à augmenter et deviennent inaccessibles pour les ménages modestes et une partie des classes moyennes. La baisse du poids des ménages avec des revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM comme sur l'île de Noirmoutier témoigne de l'inaccessibilité croissante de certains EPCI notamment littoraux pour les ménages modestes.

## Secteur de l'accès social et neuve à la propriété

43 EPCI sont tendus ou très tendus contre 28 en 2023. 22 EPCI sont considérés comme très tendus, contre neuf lors de l'édition de 2021.

Les difficultés d'accès à la propriété, longtemps concentrées dans les principaux chefs-lieux de département, se sont progressivement étendues aux territoires littoraux et à l'aire d'influence de Nantes métropole, l'EPCI le plus tendu de la région suivi d'Angers Loire Métropole et de Saint-Nazaire agglomération.

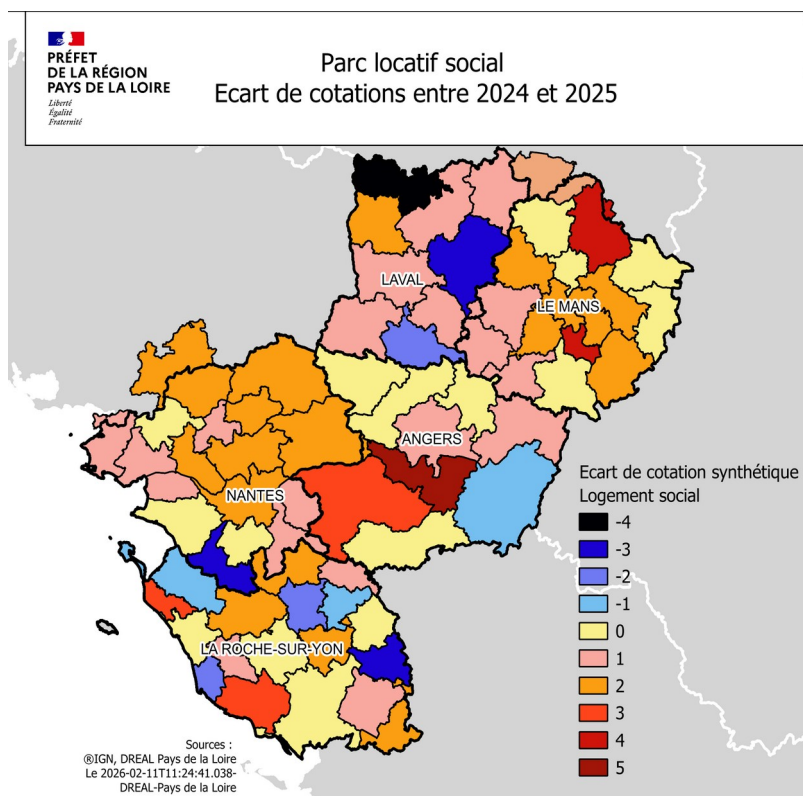


## Les évolutions de la tension en région par segment de marché

### Secteur du locatif social

La tension du parc locatif social a tendance à progresser en Pays de la Loire à l'exception de 4 EPCI où elle diminue significativement.

La diminution de la tension concerne aussi des territoires où la demande de logements sociaux est plus importante, comme dans l'Île de Noirmoutier ou encore dans la communauté de communes de Challans Gois et la communauté d'agglomération des Sables d'Olonne. Dans ce dernier cas, la baisse de la tension est due en partie à une diminution de la part de ménages très modestes dans le parc locatif privé. Or dans les communes littorales, les locations à l'année sont en concurrence avec les locations saisonnières, plus rentables pour les propriétaires bailleurs.

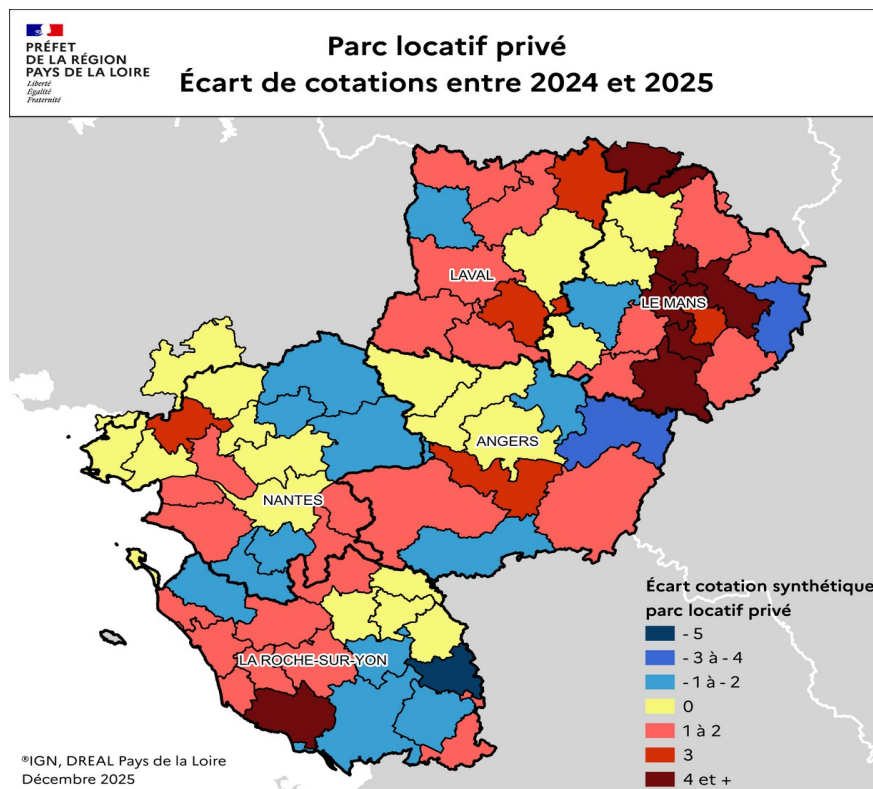


La tension a fortement progressé dans les communautés de communes Loire Layon Aubance, Orée de Bercé – Belinois, Maine Saosnois, Océan Marais de Monts, Vendée Grand Littoral, Pays des Herbiers, Pays de Mortagne et dans la communauté d'agglomération Mauges Communauté.

Elle gagne également du terrain en Mayenne et en Sarthe où la demande locative sociale continue de progresser. Toutefois, malgré cette progression, dans ces deux départements, les marchés restent à l'équilibre voire détendus, hormis dans les EPCI chefs-lieux de département.

## Secteur du locatif privé

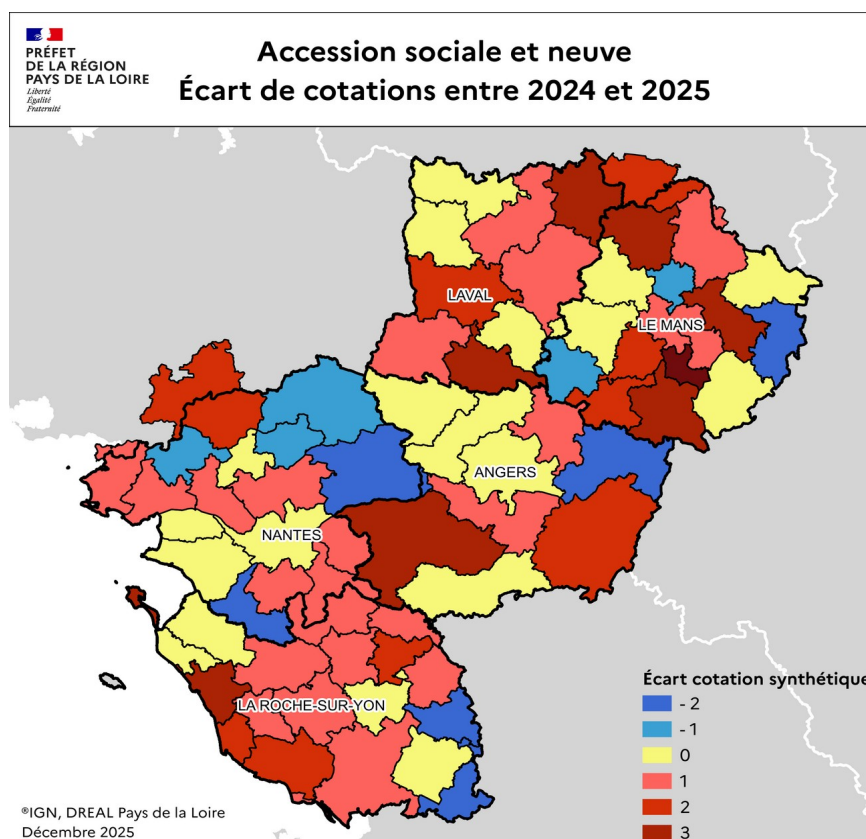
Le parc locatif privé continue à se tendre dans la région, la cotation augmente au sein de 41 EPCI de la région dont 7 plus particulièrement, il s'agit des communautés de communes Sud Sarthe, Maine Coeur de Sarthe, Vendée Grand Littoral, Le Gesnois Bilurien, Orée de Bercé – Belinois et de la communauté urbaine Le Mans métropole. L'insuffisance de l'offre par rapport à la demande se traduit par une augmentation des loyers qui constitue l'un des principaux contributeurs au niveau de tension. Ces EPCI connaissent également une augmentation des ménages dont les revenus dépassent 100 % des plafonds de ressources HLM qui constituent habituellement le coeur des demandeurs d'accèsion à la propriété. Ces EPCI ont connu la plus forte augmentation du prix des maisons.



## Secteur de l'accèsion sociale et neuve à la propriété

La tension s'est principalement accentuée en Vendée et dans certains espaces ruraux du Maine-et-Loire, de la Mayenne et de la Sarthe. L'augmentation du coût des maisons hors terrains est le principal facteur d'augmentation de la tension. Le prix des maisons a fortement augmenté alors que le prix du foncier a très peu bougé.

Malgré une certaine diversification de l'offre de logements dans certains territoires tendus, la concurrence des territoires pour attirer des familles par la production de logements individuels en accèsion à la propriété reste un projet très dominant dans la région. La diminution du nombre de couples avec enfants, annoncée par l'INSEE et le service statistique du ministère de l'écologie, risque de bousculer de plus en plus ce schéma dans les années à venir.



## De nombreuses tensions sur les différents segments du marché du logement

31 EPCI sont considérés comme tendus à très tendus dans les 3 segments de parc.

Parmi ces territoires, on peut distinguer deux grandes catégories :

- les EPCI littoraux ;
- les plus grandes villes et les EPCI voisins.

Les territoires littoraux connaissent les plus hauts niveaux de tension dans les quatre indicateurs suivants :

- la pression de la demande locative sociale externe ;
- le niveau des loyers du parc privé ;
- le niveau de prix des maisons au m<sup>2</sup> ;
- le niveau de prix des terrains au m<sup>2</sup>.

Dans les principaux pôles (Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval et La Roche-sur-Yon), le niveau des prix est également très élevé mais grâce à une offre de logements sociaux plus importante que dans les communes littorales, la pression vis-à-vis de la demande sociale est plus contenue. La production d'une offre soutenue de logements sociaux a permis de stabiliser le niveau de tension, comme à Nantes Métropole, Saint-Nazaire Agglo, Laval agglomération voire de le réduire à l'image d'Angers Loire Métropole. Mais la baisse continue des mises en chantier de logements entamée en 2022 sur certains territoires de la région, risque de relancer les tensions, en particulier dans le secteur social où la demande atteint des niveaux inédits.

En dehors des territoires les plus attractifs, la tension se renforce aussi dans certains territoires ruraux. En effet, même si elle reste mesurée, la tension monte significativement en Sarthe dans les communautés de communes Maine Saosnois, Maine Cœur de Sarthe, Sud Sarthe, Sud Est Manceau, le Gesnois Bilurien et dans Le Mans métropole, en particulier dans le secteur locatif privé.

La croissance des tensions dans des territoires déjà tendus, il y a deux ans, en particulier dans l'Ouest de la région, souligne l'urgence de développer une offre de logements abordables. La diversification de l'offre de logements à destination des ménages modestes et intermédiaires doit se renforcer.

### Précisions sur la démarche

L'étude sur les tensions des marchés du logement a été initiée en 2011 par la DREAL Pays de la Loire. Elle a pour objectif de partager, avec les principaux acteurs de la politique de l'habitat aux niveaux régional et local, une vision des enjeux en matière de logement.

La méthodologie de l'étude est consultable sur le site internet de la DREAL des Pays de la Loire : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/methodologie-et-outils-r2040.html>

### Consulter l'étude sur la tension des marchés en Pays de la Loire – Édition 2023

La présente étude et les millésimes précédents sont consultables dans la rubrique dédiée du site internet de la DREAL Pays de la Loire :

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

### Autres publications consultables sur la tension des marchés du logement en Pays de la Loire

Les publications suivantes sont également mises à disposition dans la rubrique dédiée du site internet de la DREAL :

- ▣ L'étude complète de la tension des marchés du logement – Édition 2025
- ▣ L'outil « Profils de territoires » – Édition 2025
- ▣ La méthodologie du système d'information sur les tensions des marchés du logement

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

Service intermodalité,  
aménagement, logement

5, rue Françoise Giroud  
CS 16326  
44263 NANTES cedex 22  
Tél : 02 72 74 73 00

**Directrice de publication :**  
**Anne Beauval**

1179H26BLG