

Les tensions des marchés du logement en 2020 en Pays de la Loire

Synthèse de l'étude

Préambule

Les tensions du marché du logement, secteurs locatif social, locatif privé et accession sociale et neuve à la propriété, sont approchées au travers de l'analyse de 18 indicateurs relatifs à la dynamique démographique du territoire, au parc locatif social, au parc privé, aux occupants et aux marchés du logement dans le cadre d'une évaluation des tensions réalisée à l'échelle régionale. Cette étude permet de faire émerger les territoires les plus tendus de la région au regard des classes de valeurs définies en 2011 et d'observer les évolutions des tensions. 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.

A retenir

En 2020, au regard de cette évaluation réalisée à une échelle régionale, le marché du logement est tendu pour 1/4 des EPCI de la région. L'analyse régionale fait apparaître que les EPCI les plus tendus sont situés en Loire-Atlantique et en Vendée. La CA Pornic Agglo-Pays de Retz enregistre les plus fortes tensions, suivie par les intercommunalités Erdre-et-Gesvres, Île de Noirmoutier, Cap Atlantique, les Sables d'Olonne et Nantes Métropole. Viennent ensuite des EPCI littoraux et en couronne périurbaine de Nantes Métropole. Au moins un des segments du parc est sous tension pour la moitié des EPCI.

Le segment du parc locatif privé est tendu ou très tendu pour 45 % des EPCI, celui de l'accession sociale et neuve à la propriété pour 38% et celui du locatif social pour 32 %.

Le niveau de tension est différent selon les secteurs. Il atteint son niveau maximum pour l'accession sociale et neuve à la propriété, qui reste une difficulté majeure au sein des chefs lieux de département, puis pour le secteur locatif privé.

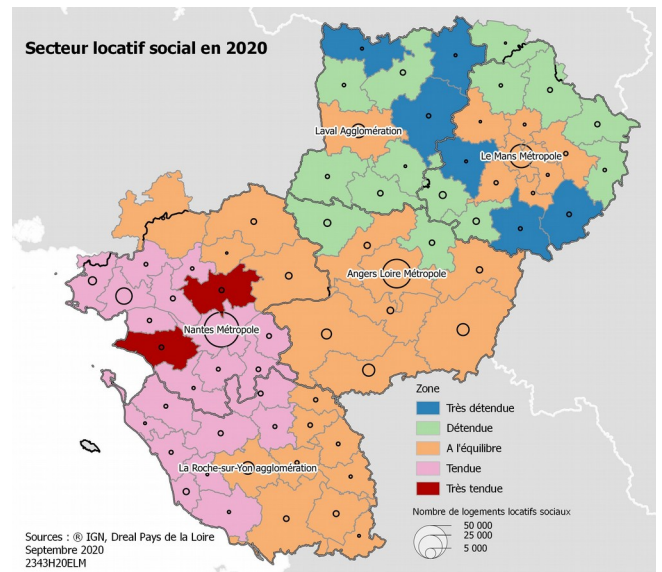
A l'échelle de la région, les tensions s'accroissent sur l'ensemble des secteurs, et plus particulièrement au sein du secteur privé.

Secteur du locatif social

Les tensions sur le parc locatif social de la région s'observent au sein d'un tiers des EPCI, situés principalement à l'Ouest de la région avec deux EPCI très tendus.

Comme les deux années précédentes, avec la cotation la plus élevée, la communauté d'agglomération de Pornic Agglo - Pays de Retz sur le littoral est la plus tendue. Elle est suivie par les communautés de communes d'Erdre-et-Gesvres et de Grand Lieu en périphérie de Nantes Métropole. La tension reste plus forte sur la majeure partie des EPCI de Loire-Atlantique ainsi que sur le littoral vendéen avec pour ce dernier, une difficulté à satisfaire les demandes externes en particulier sur Challans Gois Communauté, Les Sables d'Olonne, Océan Marais de Monts, et le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

La tension est principalement due à une inadéquation entre l'offre et la demande de logements sociaux corrélée à des loyers élevés dans le parc privé, n'en facilitant pas l'accès aux ménages modestes. À l'inverse, il y a peu de tensions en Maine-et-Loire, Mayenne et Sarthe, et en particulier au sein des EPCI ruraux.

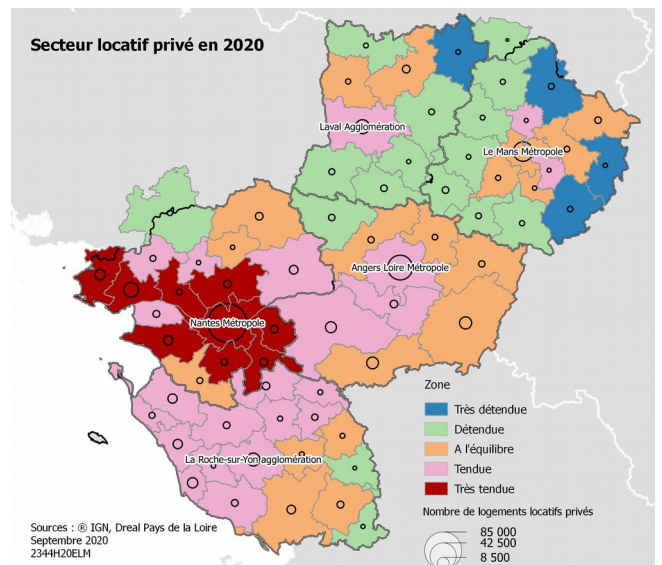


Secteur du locatif privé

Les tensions au sein du parc locatif privé sont présentes au sein de 45 % des EPCI de la région dont l'ensemble des EPCI des chefs-lieux de département (à l'exception de Le Mans Métropole) et la majeure partie des intercommunalités littorales.

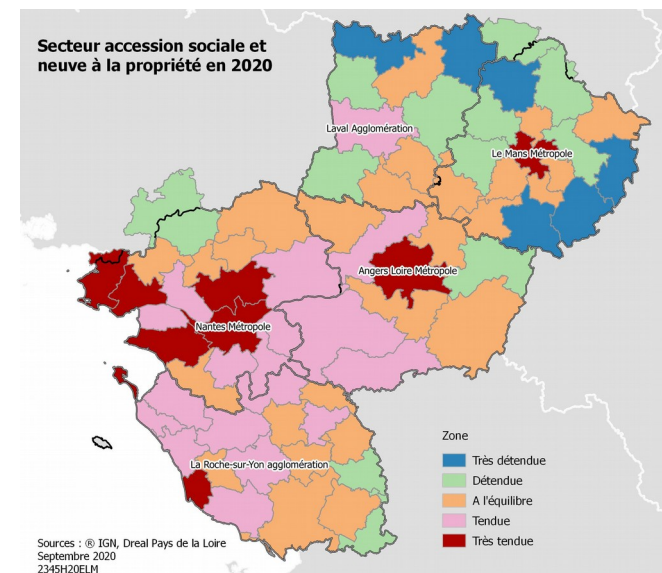
Ce niveau de tension plus élevé s'observe au sein de la majorité des EPCI des trois départements les plus dynamiques démographiquement : la Loire-Atlantique, le Maine-et-Loire et la Vendée. Il n'est cependant pas homogène au sein de l'ensemble des EPCI tendus. Ainsi, la difficulté d'accès aux logements locatifs privés peut être liée au niveau des loyers comme sur le littoral ou Nantes Métropole ou liée au peu de logements locatifs comme dans le bocage vendéen. Le niveau de tension maximum au sein du parc locatif privé est atteint par la communauté de communes d'Erdre-et-Gesvres.

Ce secteur fait apparaître plus de tensions que le locatif social puisque 9 EPCI, tous situés en Loire-Atlantique, sont considérés comme très tendus pour uniquement deux concernant le logement social. Les facteurs expliquant ce niveau de tensions sont multiples. Les niveaux de loyer et de prix des maisons y contribuent fortement comme le poids démographique de ces EPCI.



Secteur de l'accession sociale et neuve à la propriété

Cette carte met en évidence les difficultés d'accès à la propriété notamment au sein des chefs-lieux de département mais aussi sur le littoral, les territoires péri-urbains à Nantes Métropole et l'Ouest du Maine-et-Loire, soit 38 % des EPCI de la région. Nantes Métropole, est l'EPCI le plus tendu de la région sur ce secteur suivi par Angers Loire Métropole. Neuf EPCI sont considérés comme très tendus, au regard des critères régionaux, en termes d'accession sociale et neuve à la propriété.



Les évolutions de la tension par segment de marché

Au regard des niveaux de tension définis en 2011, les marchés du logement sont de plus en plus tendus en région Pays de la Loire. Les tensions augmentent ainsi, entre 2018 et 2020, au sein de la majorité des EPCI, soit 70 % d'entre eux.

L'association de plusieurs facteurs concourent à cette croissance. Dans les indicateurs communs à plusieurs segments du parc, on peut citer la baisse de la dynamique de la construction neuve sur des territoires confrontés à une croissance démographique comme les pôles d'emplois, quelques territoires littoraux et les EPCI en couronne périurbaine. Cette situation, existante avant la COVID-19, n'a pu que s'accroître du fait de la situation sanitaire. On note également une baisse de la part des logements locatifs au sein du parc dans certains EPCI (sur le littoral vendéen et en couronne d'Angers Loire Métropole) entraînant pour certains territoires une vraie pénurie de logements locatifs. L'augmentation des loyers sur tout type de territoires participe également à l'augmentation de la tension des marchés du logement, en particulier sur des territoires avec des loyers déjà élevés comme les agglomérations d'Angers et du Mans, et certains EPCI littoraux. La baisse de mobilité dans le parc HLM d'une partie des EPCI est également un élément préoccupant.

Secteur du locatif social

À l'échelle de la région, la tension sur le parc locatif social a légèrement augmenté (plus 10 points). Elle diminue pour 18 EPCI et reste stable pour 24 EPCI. Elle croît sur les 29 autres.

Elle augmente très fortement sur l'intercommunalité du Sud-Est du Pays Manceau. Cette augmentation est liée à une baisse de la vacance dans le parc locatif social récent. Il est à noter que pour cet indicateur, l'évolution est surreprésentée du fait d'un faible nombre de logements sociaux récents et de logements vacants récents.

Des EPCI déjà très tendus ou tendus, en particulier Pornic Agglo - Pays de Retz, Erdre-et-Gesvres, Sud Retz Atlantique et la CARENE voient leur cotation augmenter.

Les facteurs explicatifs diffèrent selon les territoires. Au-delà des indicateurs communs aux 3 secteurs, la croissance des populations précaires au sein du parc locatif privé (en particulier autour d'Angers Loire Métropole) augmente le nombre de personnes qui pourraient prétendre aux logements sociaux. De même, la diminution de la vacance dans le parc locatif HLM récent, très faible déjà, entraîne une augmentation de la cotation de cet indicateur pour 40 % des EPCI. La baisse de la mobilité au sein du parc HLM dans 38 EPCI ainsi que l'augmentation du nombre de demandes externes (en particulier en Maine-et-Loire) participent également à l'accroissement des tensions au sein du parc locatif social.

À l'inverse, les tensions diminuent sur des territoires tendus comme Nantes Métropole, Estuaire et Sillon, Vendée Grand Littoral, Sud Estuaire, Noirmoutier et Les Sables d'Olonne sans réussir néanmoins à détendre le secteur du parc locatif social.

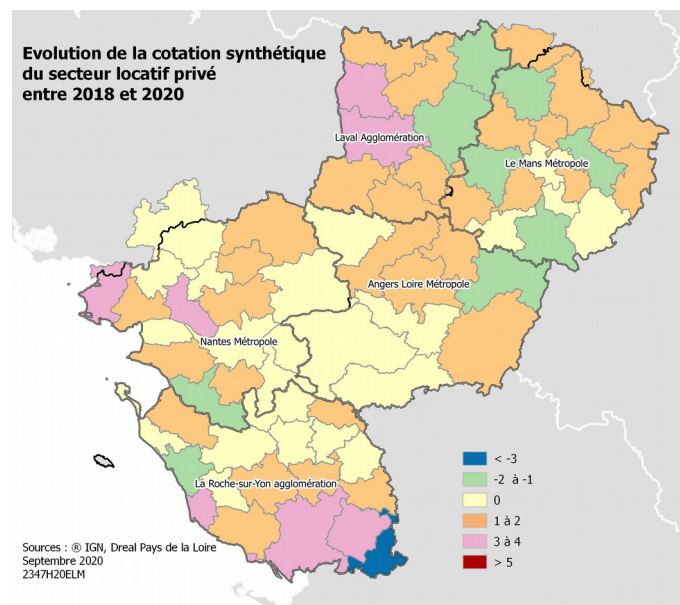
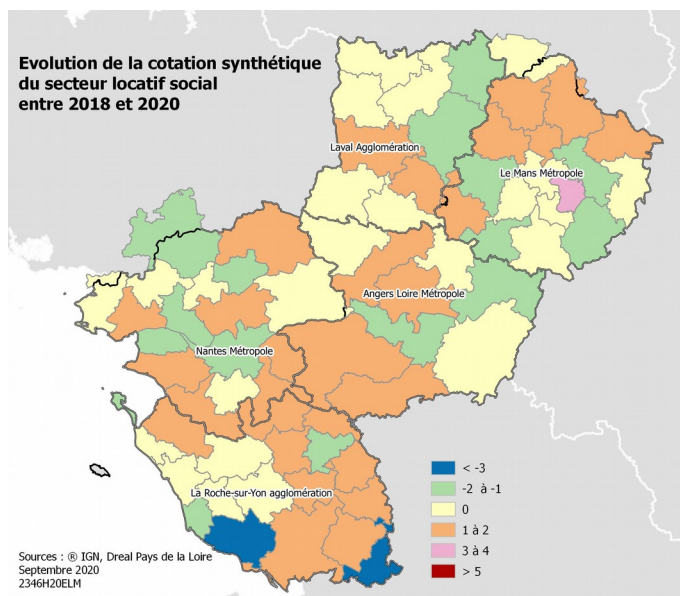
Secteur du locatif privé

Le parc locatif privé se tend dans la région, contrairement aux résultats observés en 2018. Ainsi, la cotation augmente au sein de plus de la moitié des EPCI de la région.

Des marchés à l'équilibre en 2018 comme ceux des intercommunalités de Laval, Maine-Coeur-de-Sarthe, La Roche-sur-Yon et le Pays de Mortagne se tendent. Les EPCI de CAPA et la CARENE passent de tendus à très tendus.

Plusieurs facteurs, en plus de ceux déjà mentionnés, participent à l'augmentation de la tension : 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.

À l'inverse, la cotation du secteur locatif privé de 10 EPCI diminue. Cette évolution n'est cependant pas suffisante pour détendre ce segment de parc pour les 2 EPCI littoraux tendus concernés.

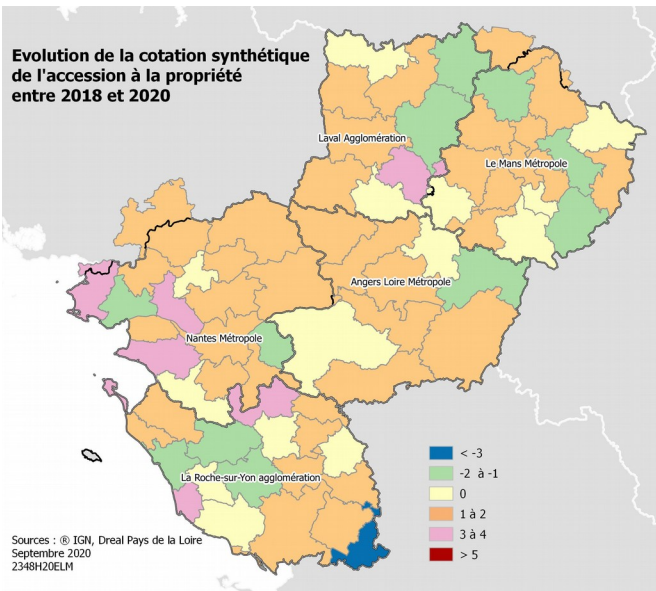


Secteur de l'accession sociale et neuve à la propriété

La difficulté d'accéder à la propriété augmente au sein de près de 3/4 des EPCI. La majorité des territoires se tendent qu'ils soient urbains, péri-urbains, littoraux ou ruraux.

Entre 2018 et 2020, le marché de l'accession est devenu tendu au sein du Pays d'Ancenis, des Vallées du Haut-Anjou et du Pays des Herbiers. L'augmentation de la tension constatée a fait passer de tendue à très tendue les intercommunalités, de CAP Atlantique, Pornic Agglo - Pays de Retz, Sud Retz Atlantique, Erdre-et-Gesvres, Les Sables d'Olonne et L'Île de Noirmoutier.

Cette situation résulte majoritairement de l'augmentation des prix des maisons et des terrains sur la plupart des territoires alors que pour certains d'entre eux, le niveau des prix était déjà élevé.



De nombreuses tensions sur les différents segments du marché du logement

Les trois segments du marché de logement se tendent au sein de la région, en particulier au sein des chefs-lieux de département, des pôles d'emplois et des territoires littoraux.

Les marchés du logement des territoires définis comme tendus à l'échelle régionale se caractérisent par des niveaux de prix élevés (loyers, maisons et terrains) et une faible vacance aussi bien dans le parc locatif social que dans le parc privé, ainsi qu'une grande attractivité démographique pouvant accentuer des déséquilibres sur les différents segments du parc.

De plus, l'impact de la crise sanitaire sur les marchés du logement n'a pas encore été évalué et risque d'augmenter la difficulté à se loger des ménages sur certains territoires.

À l'inverse, la majorité des intercommunalités de la Sarthe et de la Mayenne reste plutôt détendue même si certains EPCI enregistrent une augmentation de la cotation de quelques indicateurs.

La région concentre donc des enjeux différents aussi bien au niveau des segments de marché que des territoires.

Précisions sur la démarche

Ce système d'observation sur les tensions des marchés du logement a été initié en 2011 par la Dreal des Pays de la Loire. 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.

Ce système repose sur 18 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.

Une cotation est calculée pour chaque indicateur selon les classes de valeurs définies à l'échelle régionale lors de la première étude réalisée en 2011. Pour réaliser les cotations synthétiques, les cotations des indicateurs sont additionnés : les 5 indicateurs du tronc commun et les 5 indicateurs propres à chaque segment.

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>

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 :
Annick Bonneville

ISSN : 2109-0017

Réf. : 2276H20ELMJC

Pour consulter les études de « Tensions des marchés du logement »

Vous pouvez consulter l'étude complète de l'année 2020, comportant les analyses détaillées des indicateurs sur le site internet de la DREAL des Pays de la Loire : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/etudes-r2041.html>

Les précédentes versions de l'étude « Tensions des marchés du logement » y sont également consultables.