



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Analyses et connaissance



**La tension des marchés du
logement en Pays de la Loire**
Édition 2025

Table des matières

PRÉAMBULE.....	3
LE TRONC COMMUN.....	5
INDICATEUR 1 – Poids démographique des EPCI.....	6
INDICATEUR 2 – Évolution du nombre de ménages.....	7
INDICATEUR 3 – Nombre de logements mis en chantier en moyenne annuelle pour 1 000 habitants.....	8
INDICATEUR 4 – Part des ménages fiscaux en âge d'être actifs.....	9
INDICATEUR 5 – Poids des locataires dans les résidences principales.....	10
LE SECTEUR LOCATIF SOCIAL.....	11
INDICATEUR 7 – Part des ménages à très faibles ressources dans le secteur locatif privé (revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM).....	12
INDICATEUR 8 – Taux de vacance dans le parc locatif social récent.....	13
INDICATEUR 9 – Mobilité dans le parc locatif social.....	14
INDICATEUR 10 – Poids de la demande locative sociale externe dans le parc social.....	15
INDICATEUR 11 – Niveau de loyer dans le secteur locatif privé.....	16
Cotations synthétiques du secteur locatif social.....	17
LE SECTEUR LOCATIF PRIVE.....	18
INDICATEURS COMMUNS AU SECTEUR HLM.....	19
INDICATEUR 12 – Vacance dans le parc récent.....	20
INDICATEUR 13 – Poids des ménages dans le parc locatif avec des revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM.....	21
INDICATEUR 14 – Prix moyen au m ² des maisons neuves.....	22
Cotations synthétiques du secteur locatif privé.....	23
LE SECTEUR DE L'ACCESSION SOCIALE ET NEUVE.....	24
INDICATEUR 15 – Prix moyen au m ² des terrains à bâtir.....	25
INDICATEUR 16 – Vacance dans le parc privé.....	26
INDICATEUR 17 – Poids des ménages en locatif à ressources intermédiaires (revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM).....	27
INDICATEUR 18 – Part des ménages dont la « personne de référence » est âgée de 40 à 59 ans et locataire.....	28
Cotations synthétiques du secteur de l'accession sociale et neuve.....	29
CONCLUSION.....	30
ANNEXES.....	31
Annexe 1 : La tension des marchés du logement.....	32
Annexe 2 : Cartes départementales des EPCI de la région Pays de la Loire.....	33
Annexe 3 : Indicateurs et sources utilisés.....	34

PRÉAMBULE

L'étude sur les tensions des marchés du logement (TML), initiée par la DREAL en 2011, permet de faire émerger les territoires les plus tendus de la région et d'en observer les évolutions. La méthodologie de l'étude est disponible sur le site internet de la DREAL des Pays de la Loire¹.

Cette étude a pour but de qualifier la tension de chaque segment de parc (secteur locatif public, secteur locatif privé et accession sociale à la propriété dans le neuf) sur la base d'indicateurs. Elle vise également à partager avec les principaux acteurs de la politique de l'habitat, aux niveaux régional et local, une vision des enjeux en matière de logement.

Elle repose sur l'analyse de 18 indicateurs pour lesquels ont été établis des classes de valeurs en 2011 permettant de qualifier la tension. Ces indicateurs, calculés au niveau des EPCI de la région, se regroupent dans 4 catégories :

Le tronc commun, représentant le dynamisme du territoire :

Indicateur 1 : Poids démographique des EPCI
Indicateur 2 : Evolution du nombre de ménages
Indicateur 3 : Nombre de logements construits en moyenne annuelle pour 1 000 habitants
Indicateur 4 : Part des ménages fiscaux en âge d'être actifs
Indicateur 5 et 6 : Poids des locataires et des propriétaires dans les résidences principales

Les indicateurs relatifs au parc locatif social :

Indicateur 7 : Ménages dans le secteur locatif privé à très faibles ressources (revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM)
Indicateur 8 : Vacance dans le parc HLM récent
Indicateur 9 : Mobilité dans le parc HLM
Indicateur 10 : Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant
Indicateur 11 : Niveau de loyers du secteur locatif privé

Les indicateurs relatifs au parc locatif privé :

Indicateur 9 : Mobilité dans le parc HLM
Indicateur 11 : Niveau de loyers du secteur locatif privé
Indicateur 12 : Vacance dans le parc récent
Indicateur 13 : Poids des ménages locataires dont les revenus dépassent les plafonds de ressources HLM
Indicateur 14 : Prix moyen au m² des maisons neuves

Les indicateurs relatifs à l'accession sociale à la propriété :

Indicateur 15 : Prix moyen au m² des terrains à bâtir
Indicateur 16 : Vacance dans le parc privé
Indicateur 17 : Poids des ménages locataires dont les ressources dépassent 130 % des plafonds HLM
Indicateur 18 : Part des ménages locataires dont la « personne de référence » est âgée de 40-59 ans

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. La méthode utilisée pour le calcul des classes de valeurs et des cotations est celle de l'écart-type. Elle consiste à mesurer la dispersion ou l'étalement d'un ensemble de valeurs autour de leur moyenne. Plus l'écart-type est faible, plus la population observée est homogène. Cette méthode permet ainsi de dégager les zones tendues de celles qui le sont moins.

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

Le système d'information des tensions du marché du logement est mis à jour annuellement avec les dernières données disponibles.

Ainsi, la totalité des 18 indicateurs a pu être actualisée :

- l'indicateur concernant la dynamique de construction (données au 31 décembre 2024) ;

1 <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/methodologie-et-outils-r2040.html>

- les indicateurs liés au parc social issus de la source RPLS (données au 1^{er} janvier 2024) et des fichiers de la demande locative sociale (données au 1^{er} janvier 2025) :
 - Vacance dans le parc HLM récent ;
 - Mobilité dans le parc HLM ;
 - Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant.
- les indicateurs liés aux niveaux des prix :
 - Loyers privés issus de SICLOP, outil reposant sur la collecte d'annonces immobilières de maisons et d'appartements en location dans les Pays de la Loire, publiées entre septembre 2024 et septembre 2025 sur le [site internet de Ouest-France Immobilier](#) ;
 - Prix moyen au m² des maisons neuves (EPTB 2023, données au 31 décembre 2023) ;
 - Prix moyen au m² des terrains (EPTB 2023, données au 31 décembre 2023).

Le périmètre géographique des EPCI s'appuie sur le code officiel géographique de 2023. Les indicateurs actualisés ont été calculés sur le périmètre en vigueur en 2023. Ainsi, il est à noter que tous les indicateurs sont recalculés sur les périmètres en vigueur à cette date.

À retenir pour l'édition 2025

En 2025, la tension des marchés du logement a tendance à se renforcer et plus particulièrement dans le secteur locatif privé et dans celui de l'accession. La tension semble progresser de manière plus modérée pour le marché locatif social, néanmoins le délai d'attribution d'un logement social s'allonge en raison de la faible rotation du parc, en grande partie liée au blocage du marché de l'accession. Les ménages les plus solvables du parc locatif public ont plus de difficultés à trouver des logements en accession abordable.

Les EPCI les plus tendus se situent 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 l'impact croissant de l'offre locative de courte durée.

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

L'augmentation du prix de l'accession à la propriété de ces dernières années combinée à une diminution des capacités budgétaires des ménages a pour effet de bloquer le parcours résidentiel des classes moyennes qui se maintiennent plus longtemps dans le parc locatif privé ou public.

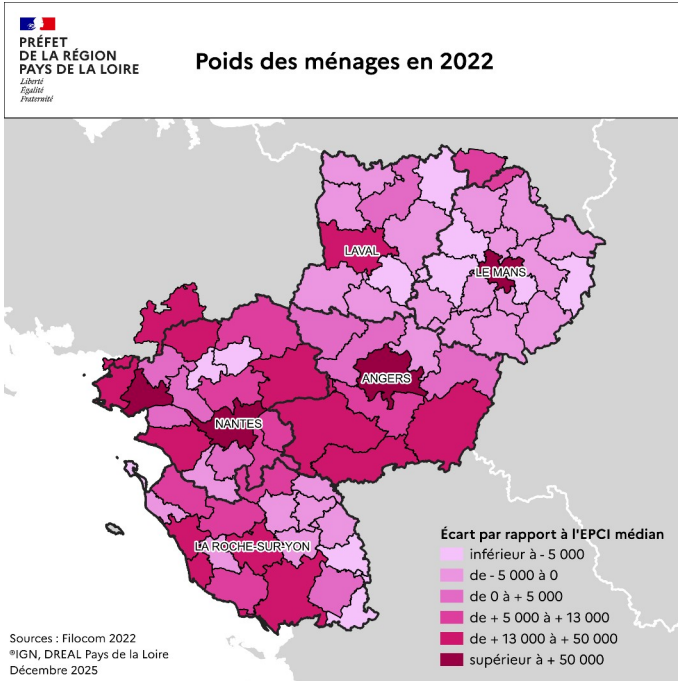
LE TRONC COMMUN



INDICATEUR 1 – Poids démographique des EPCI

Cet indicateur permet de montrer l'évolution de la répartition des ménages au sein de la région. Il met aussi en évidence les territoires régionaux où les tensions sur les logements pourraient s'accroître du fait d'un essor démographique plus important que sur les périodes précédentes.

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).

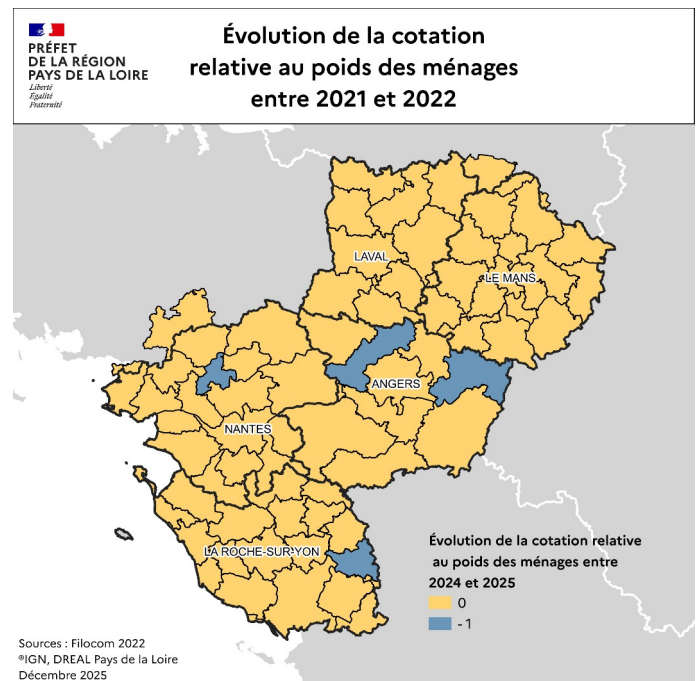
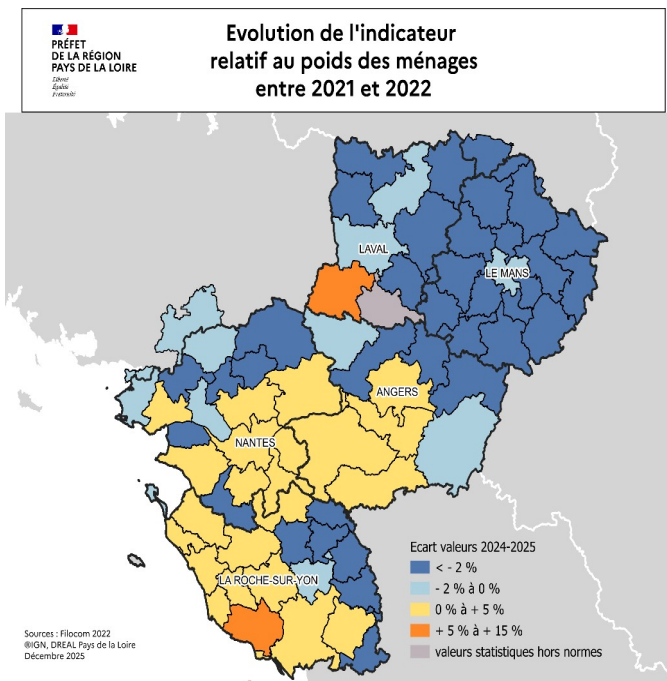


En 2022, la hiérarchie des villes n'est pas bouleversée. Le nombre de ménages est plus important dans les chefs-lieux de département. En Mayenne et en Sarthe, la polarisation est forte, Laval et Le Mans concentrent chacune une part importante de la population de leur département.

En revanche, en Loire-Atlantique, dans le Maine-et-Loire et surtout en Vendée, les chefs-lieux sont concurrencés par d'autres EPCI.

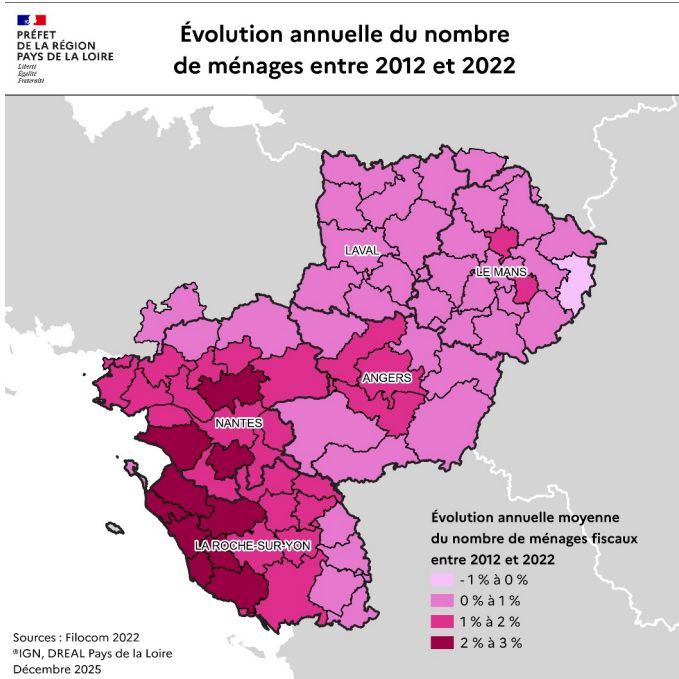
Ainsi, la pression démographique est plus forte au sein des chefs-lieux de département, mais aussi dans une partie du littoral et dans certains EPCI qui attirent de nombreux ménages, grâce à leur proximité avec plusieurs zones d'emploi et un coût des logements plus faible. C'est le cas de Cholet agglomération, de Saumur Val de Loire, de Mauges Communauté et du Pays d'Ancenis. Ces trois derniers EPCI sont aussi très étendus ce qui explique leur poids démographique. Il faut noter un net décrochage des EPCI de la Sarthe par rapport à la dynamique démographique régionale.

La médiane relative au nombre de ménages fiscaux au sein des EPCI régionaux est passée de 6 202 en 2013 à 13 268 en 2022, ce qui indique un développement démographique de plus en plus inégal des EPCI. Ce résultat est aussi lié à la fusion de certains EPCI.



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 la définition de l'indicateur 1. La croissance du nombre de ménages peut être liée soit à l'arrivée de nouveaux ménages, soit à la décohabitation.

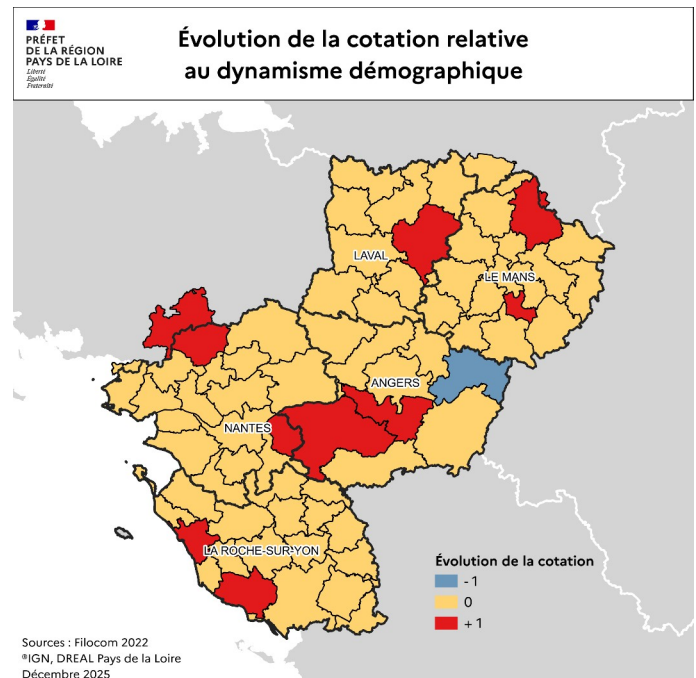
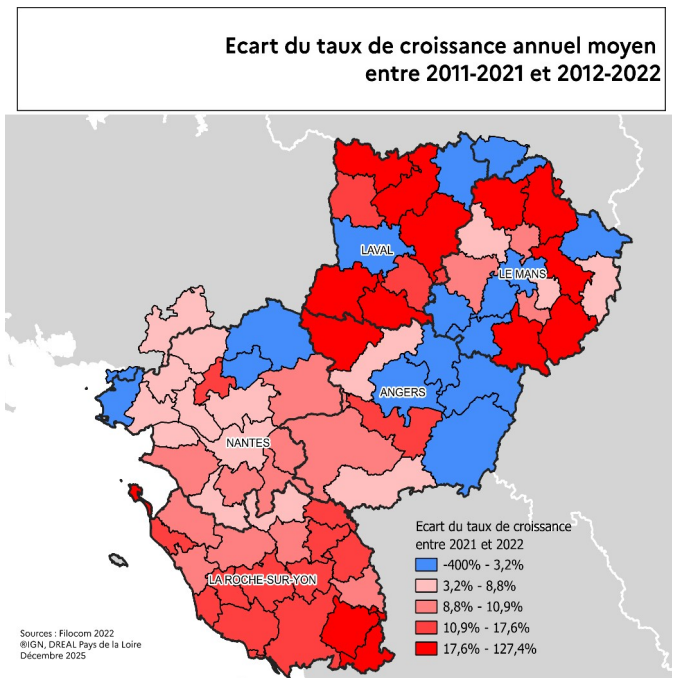


Les espaces les plus attractifs de France se situent le long des côtes atlantiques et de la Méditerranée. En Pays de la Loire, le nombre de ménages fiscaux a augmenté de 1,3 % par an entre 2012 et 2022, cette croissance se concentre dans l'Ouest de la région, en particulier autour de Nantes et sur le littoral.

Ainsi deux EPCI littoraux déjà tendus voient leur cotation augmenter : la communauté d'agglomération de Saint-Gilles-Croix de Vie et la communauté de communes Vendée Grand Littoral.

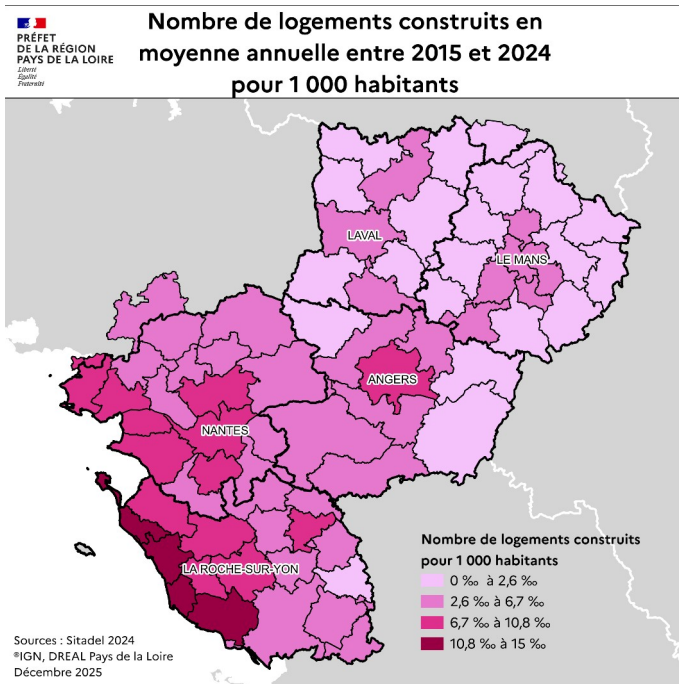
D'autres EPCI moins tendus voient leur cotation augmenter également, les classant au même niveau que Saint-Nazaire agglomération ou Angers Loire métropole, c'est le cas de 3 EPCI entre Nantes et Angers : la communauté d'agglomération de Mauges communauté et les deux communautés de communes de Sèvre et Loire et de Loire Layon Aubance.

La tension se renforce également dans des EPCI qui restent à des niveaux de tension plus faibles : la communauté d'agglomération de Redon, les communautés de communes du Maine Saosnois et Orée de Bercé.



INDICATEUR 3 – Nombre de logements mis en chantier en moyenne annuelle pour 1 000 habitants

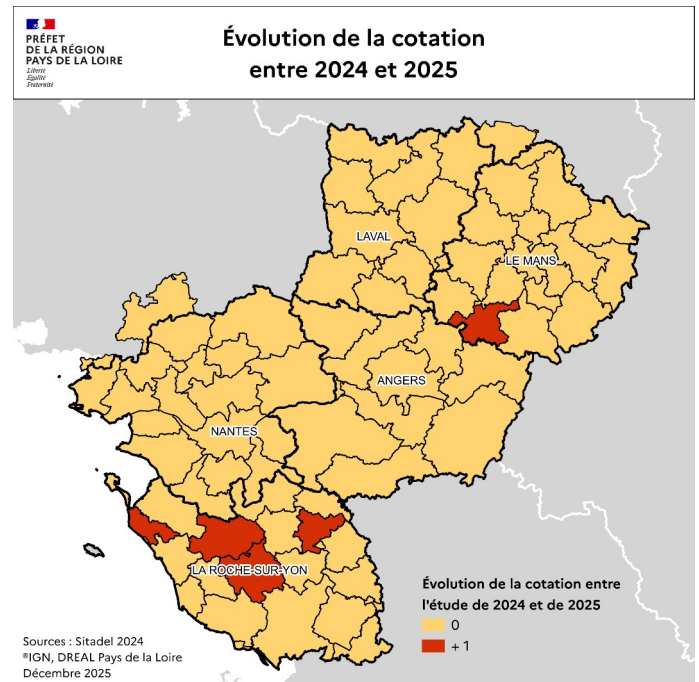
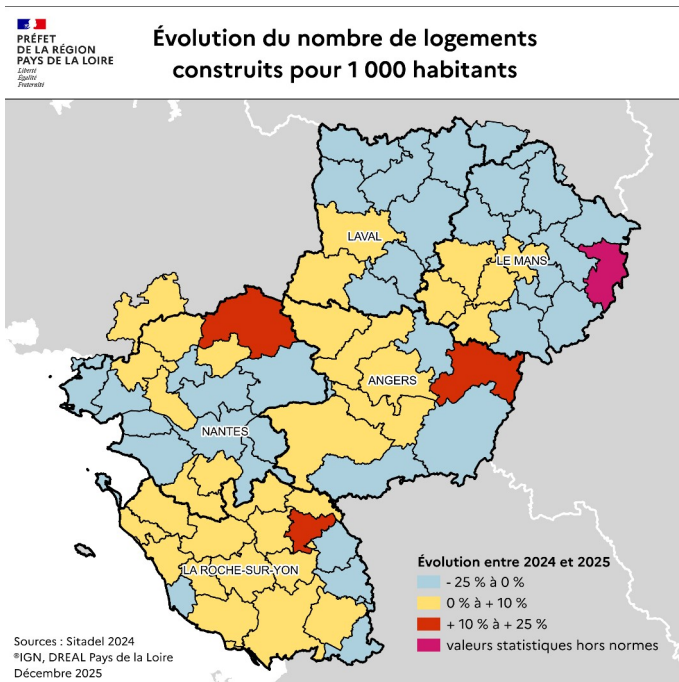
Le dynamisme de la construction de logements s'évalue au regard d'un seuil de population (ici pour 1 000 habitants).



Entre 2015 et 2024, le nombre de logements mis en chantier rapporté au nombre d'habitants a diminué à l'échelle de la région de près d'un tiers, même s'il reste particulièrement élevé dans les EPCI littoraux et en particulier en Vendée.

En dehors de ces territoires, la production de logements a diminué dans 57 % des EPCI entre 2024 et 2025. Cet indicateur est lissé sur 10 ans, par conséquent il influe peu sur la cotation, même si les tendances les plus récentes de fortes baisses de la production de logements neufs commencent à se faire sentir.

Parmi les freins fréquemment évoqués, les acteurs locaux pointent de plus en plus la réticence des habitants devant la densification des villes, les difficultés d'accès au foncier et les difficultés liées au modèle économique de la promotion immobilière dont les prix de sortie sont trop élevés au regard des capacités budgétaires actuelles des ligériens.

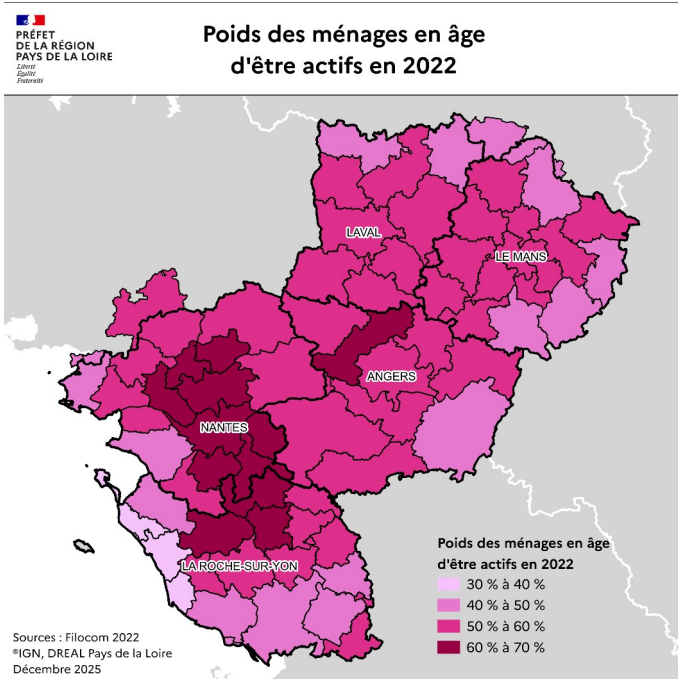


À l'inverse, dans près de 17 % des EPCI, principalement dans des territoires situés en Vendée et dans le Nord de Nantes, on observe une augmentation du nombre de logements commencés pour 1 000 habitants, ce qui traduit une tension accrue.

Durant la période 2014-2023, 33 % des EPCI avaient connu une augmentation du nombre de logements commencés, contre 50 % pendant la période 2012-2021.

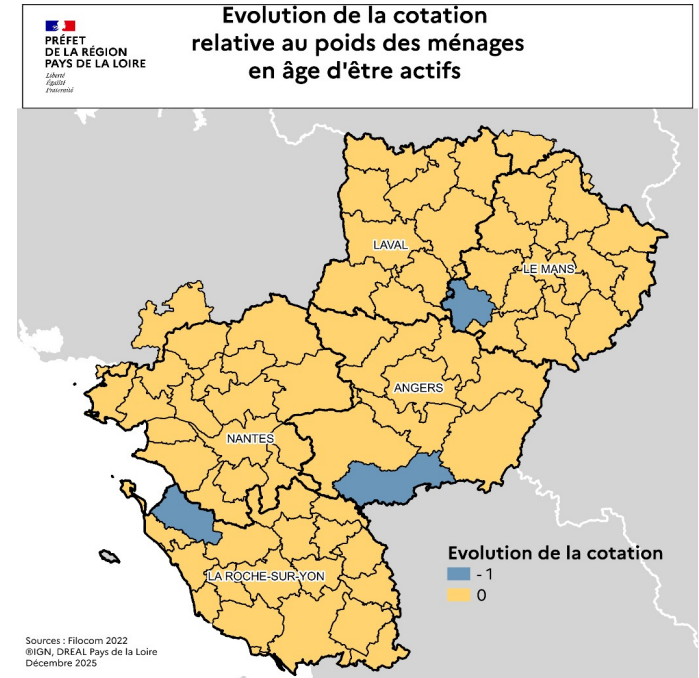
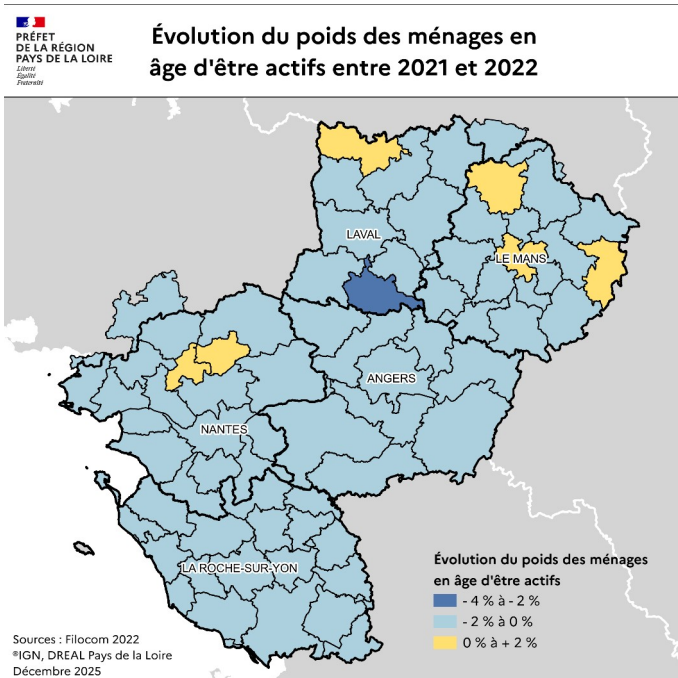
INDICATEUR 4 – Part des ménages fiscaux en âge d'être actifs

Cet indicateur reflète les tensions potentielles résultant de la présence d'actifs (ou de potentiellement actifs) dans les territoires. Il permet de mieux comprendre la structure de la demande de logement par territoire.



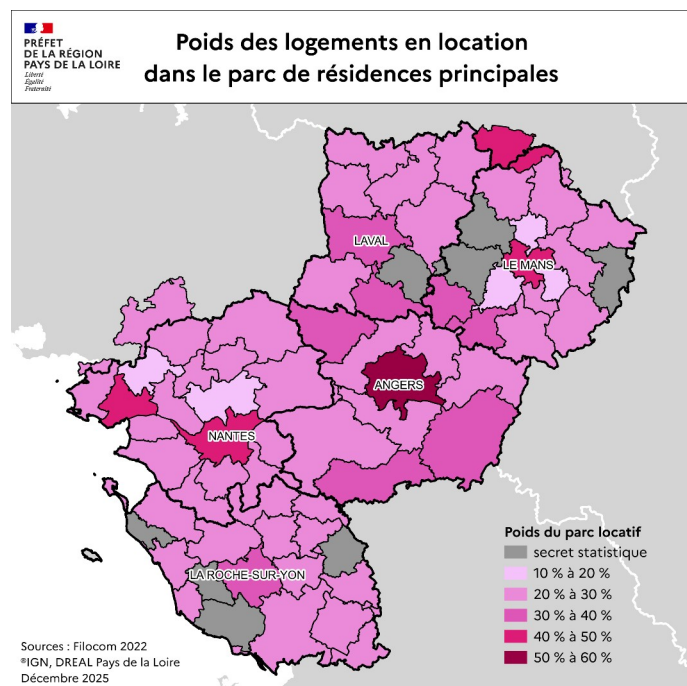
L'évolution en valeur de cet indicateur indique une baisse générale du poids des ménages en âge d'être actifs. Deux phénomènes peuvent expliquer cette évolution. D'une part, le vieillissement de la population est une tendance nationale et devrait s'accélérer. D'autre part, la région attire de nombreux retraités en particulier dans sa partie littorale.

La concentration des actifs dans les territoires voisins de Nantes métropole souligne l'interdépendance de ces territoires. Les actifs travaillant dans la zone d'emploi de Nantes peuvent se déplacer très loin pour trouver un logement adapté à leur budget et à leur projet résidentiel. Cet indicateur permet de souligner la nécessaire solidarité des EPCI vis-à-vis du logement des actifs, le recrutement des entreprises dépassant très souvent et très largement leur périmètre administratif.



INDICATEUR 5 – Poids des locataires dans les résidences principales

Cet indicateur porte sur le stock des logements locatifs des parcs privé et public occupés à titre de résidences principales. L'analyse de ce stock permet d'évaluer la plus ou moins grande diversité résidentielle nécessaire à l'accueil de nouveaux arrivants, qu'ils soient décohabitants, en couple ou isolés. Lorsque la part de locataires augmente, la tension diminue.



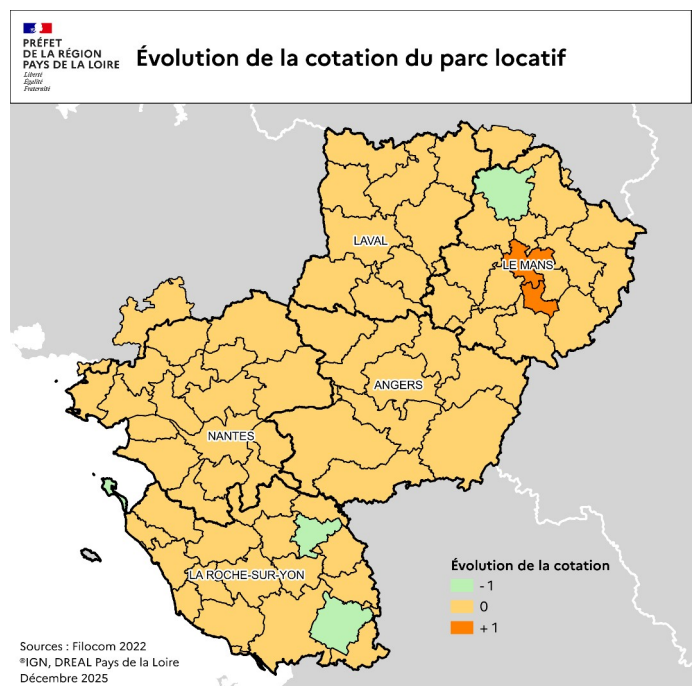
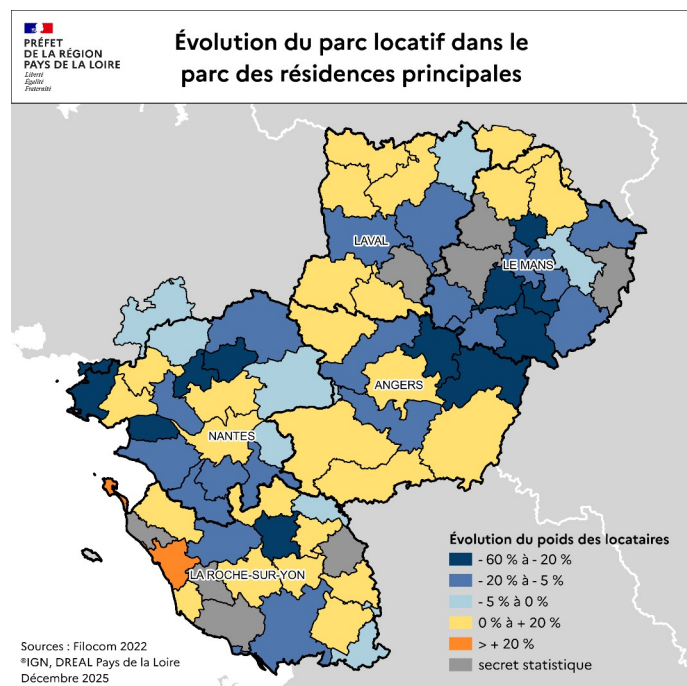
En Pays de la Loire, 34 % des ménages sont locataires de leur résidence principale en 2022.

L'offre locative est très polarisée et se concentre dans les chefs-lieux de département et à Saint-Nazaire Agglomération.

Les deux pôles universitaires de Nantes et Angers, ainsi que Le Mans métropole sont les mieux dotés.

Angers Loire Métropole détient la plus forte proportion de parc locatif, 52 % des résidences principales sont des logements loués, suivi des deux autres EPCI : Le Mans et Nantes (près de 48 %).

Dans les territoires attractifs de l'Ouest, le faible nombre de logements locatifs est facteur de tension. Il constitue un frein à l'arrivée de nouveaux habitants et particulièrement de jeunes actifs et peut représenter un handicap pour répondre au dynamisme du marché du travail de certaines zones d'emplois. Le risque est également d'aggraver la ségrégation socio-spatiale constatée dans certains territoires.



Cet indicateur montre également, en miroir, le poids important de la propriété en dehors des grandes villes. Sur l'ensemble de la région, le parc locatif a tendance à augmenter moins fortement que le parc de résidences principales.

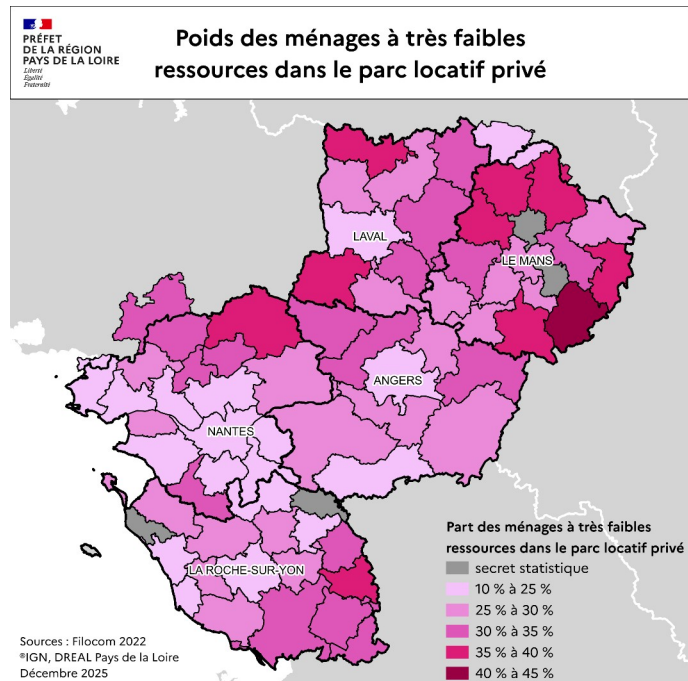
Dans 50 % des EPCI, la part de logements locatifs continue de diminuer, c'est le cas plus particulièrement dans la Sarthe mais aussi en Loire-Atlantique et dans le Maine-et-Loire. Cette évolution y accroît donc les tensions.

LE SECTEUR LOCATIF SOCIAL



INDICATEUR 7 – Part des ménages à très faibles ressources dans le secteur locatif privé (revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM)

Cet indicateur reflète la situation des occupants des logements du parc locatif privé avec de très faibles revenus, au regard des plafonds HLM. Ces ménages peuvent ainsi prétendre à occuper le parc HLM.

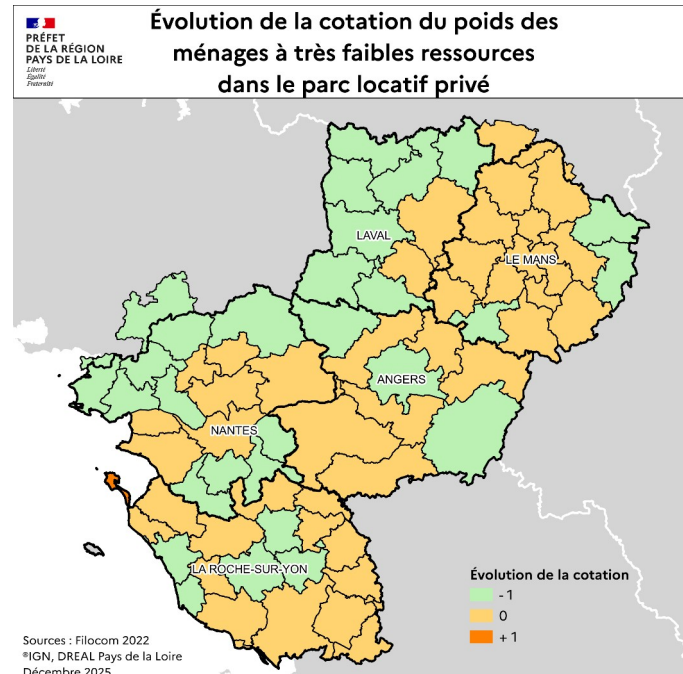
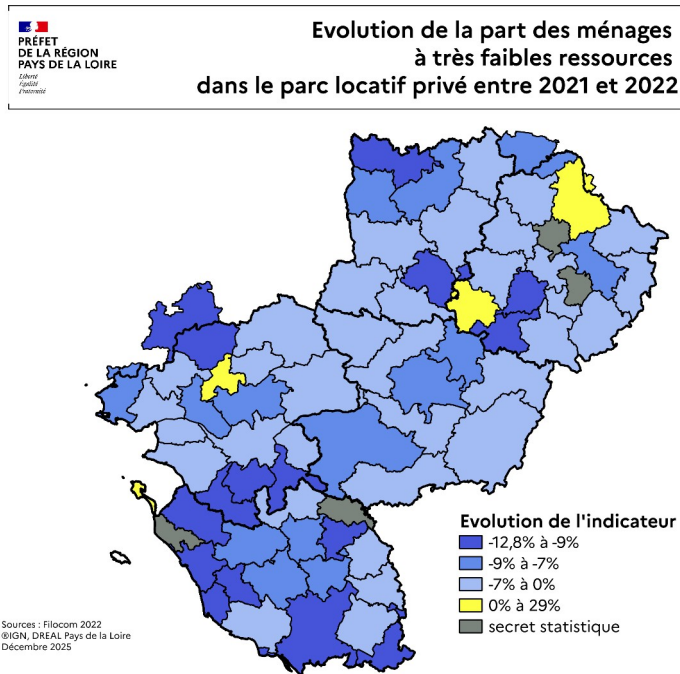


La part des ménages à faibles ressources est en baisse depuis 2019, elle est passée de 29% en 2019 à 28 % en 2021 et 24 % en 2022. Ces ménages peuvent prétendre à des logements très sociaux du parc locatif social avec des niveaux de loyer adaptés à leur budget. Dans certains EPCI ruraux, plus d'un tiers des locataires du parc privé ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM.

Deux facteurs peuvent expliquer l'importance des populations précaires au sein du parc privé dans ces territoires : le faible nombre de logements sociaux et le faible niveau de loyers de ce parc qui est davantage accessible en milieu rural.

Le poids des ménages à faibles revenus dans le parc locatif privé diminue dans toutes les intercommunalités de la région, à l'exception de trois d'entre elles, il s'agit des communautés de communes du Maine Saosnois, du Pays de Blain et du Pays Sabolien.

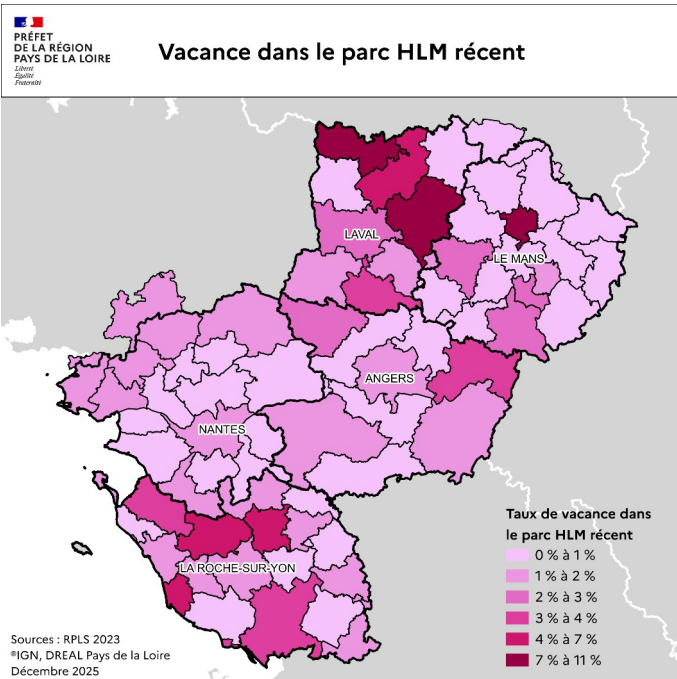
L'Île de Noirmoutier est la seule collectivité où la cotation augmente même si elle reste peu élevée.



INDICATEUR 8 – Taux de vacance dans le parc locatif social récent

Cet indicateur porte sur les logements vacants dans le parc HLM construit après 2000. Il permet notamment de mesurer l'adéquation du parc aux besoins des ménages. Plus la vacance est faible, plus le territoire apparaît comme tendu. Dans certains cas, la vacance est faible mais le volume de parc concerné est lui-même tellement réduit que l'indicateur est à examiner avec précautions.

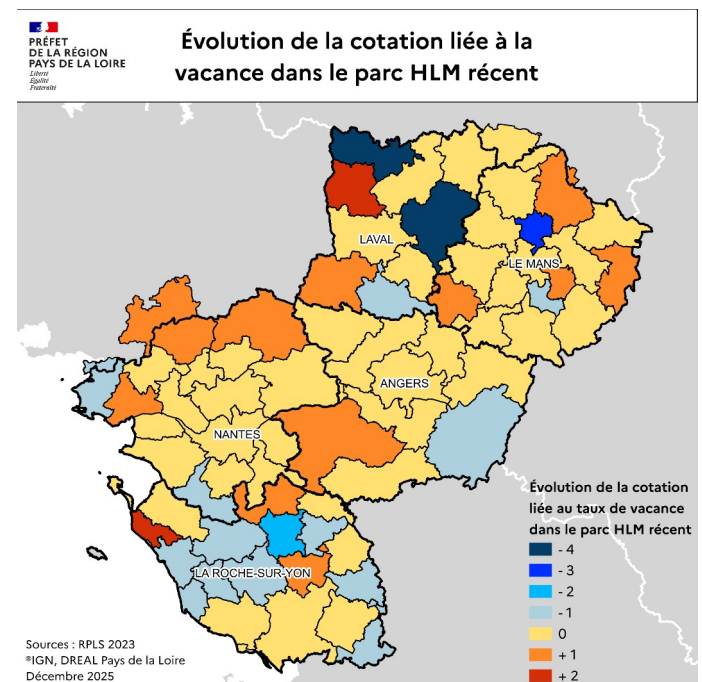
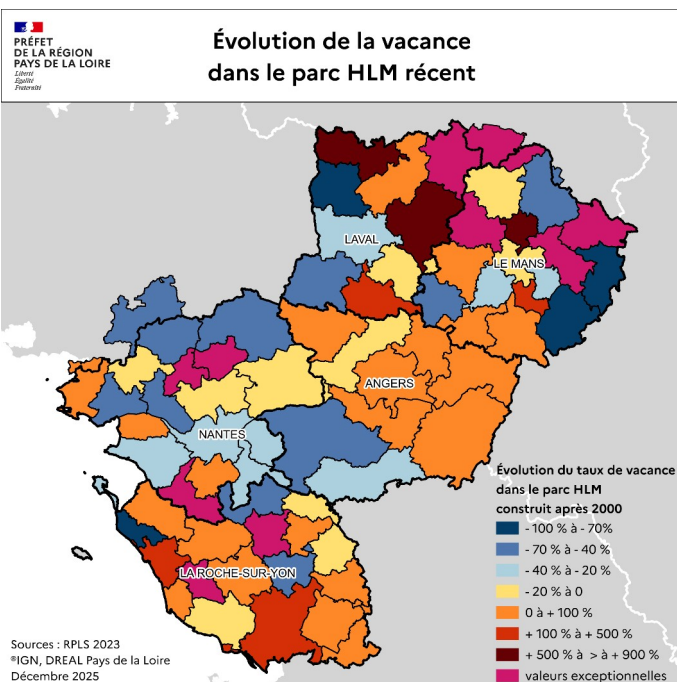
Changement méthodologique en 2020 : La source RPLS, davantage représentative des marchés locaux de l'habitat, a été utilisée à la place de la source Filocom.



Le taux de logements sociaux de moins de 25 ans vacants au sein du parc locatif social est de 1,4 %, un niveau rarement atteint dans le passé qui continue de baisser et qui illustre la tension de ce parc. La vacance a diminué dans 75 % des EPCI et en particulier dans des territoires plutôt ruraux de Sarthe et de Mayenne.

Certains d'entre-eux n'ont aucun logement locatif social récent vacant. Dans ce contexte, la marge de manœuvre des bailleurs sociaux pour mener leur politique patrimoniale est faible. De ce point de vue, la tension du parc social ne concerne pas que les espaces les plus urbains.

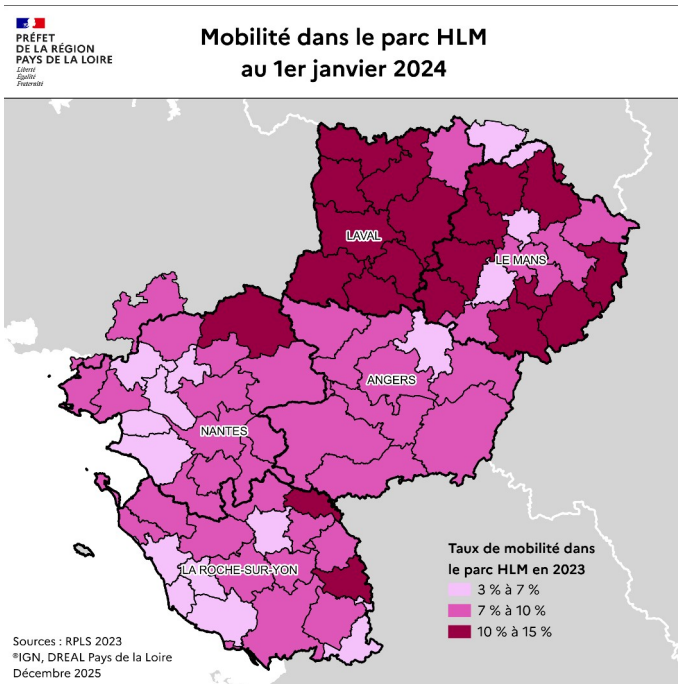
D'ailleurs, la cotation a augmenté dans 13 EPCI, tous situés en dehors des grandes villes. Elle diminue dans 17 d'entre eux. Toutefois, l'augmentation du nombre de logements récents vacants du parc locatif social est à analyser avec précaution. En effet, le nombre de logements concernés est souvent très faible, en particulier dans les espaces ruraux et littoraux, ce qui induit une forte variabilité des évolutions, notamment à la livraison d'un nouveau programme.



INDICATEUR 9 – Mobilité dans le parc locatif social

La mobilité permet, entre autres, d'adapter l'occupation des logements aux besoins des locataires. Elle sert ainsi à favoriser les parcours résidentiels des ménages. Une faible mobilité peut mettre à jour des difficultés d'accès pour les ménages logés hors du parc HLM. Elle est également à relier au type de logement : le parc de logements HLM individuels fidélise plus les occupants que les logements collectifs.

Cet indicateur est commun au secteur locatif privé.

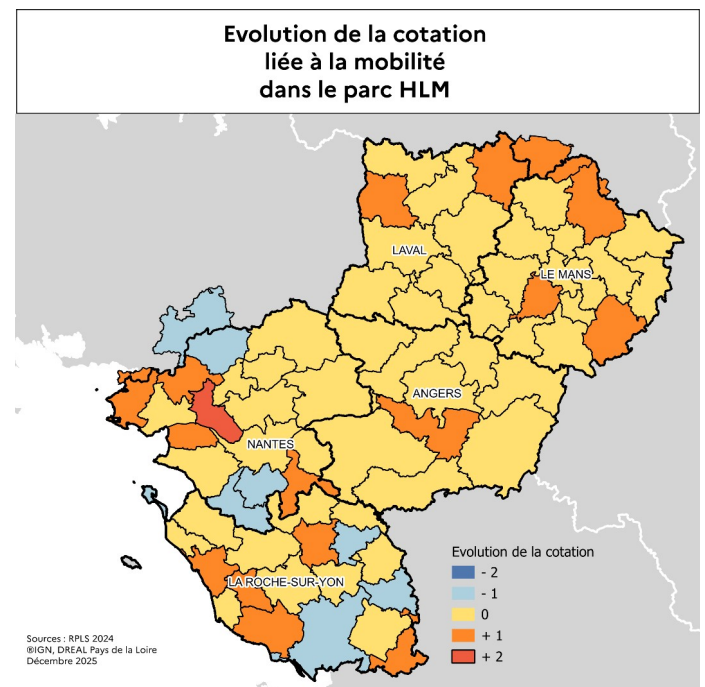
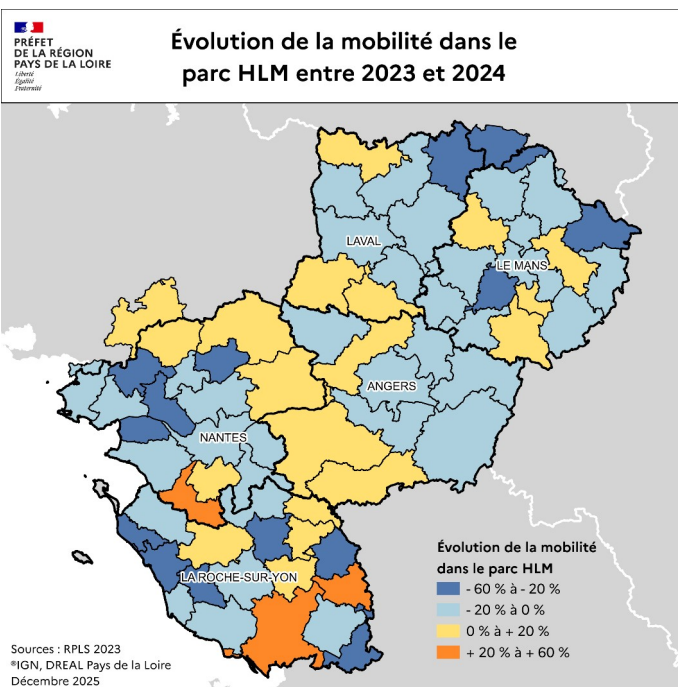


Le taux de mobilité au sein du parc de logements HLM des EPCI régionaux varie entre 5,2 % et 13 %. La mobilité des ménages dans le parc locatif social continue de diminuer, passant de 9,3 % au 1^{er} janvier 2023 à 8,4 % au 1^{er} janvier 2024.

Elle est plus importante en Mayenne et en Sarthe.

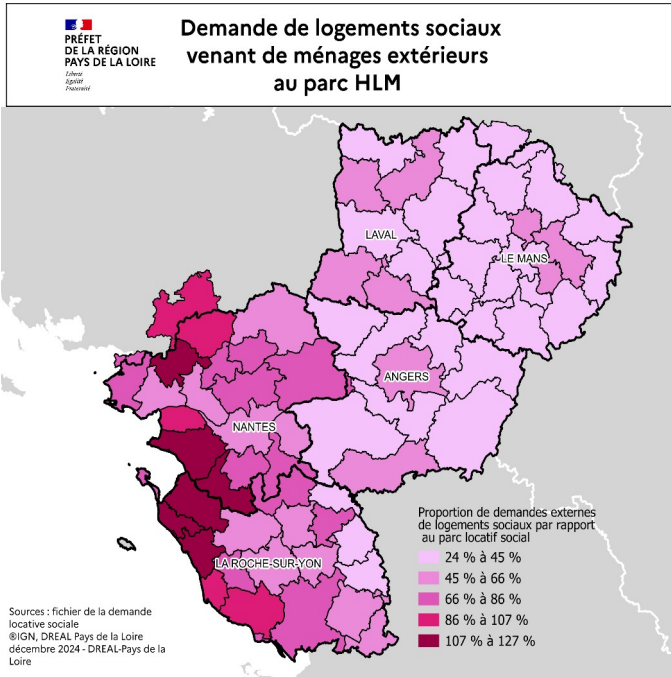
La mobilité des ménages du parc locatif social diminue dans 67 % des EPCI, l'accès au parc locatif social y devient plus difficile.

De manière générale, cette faible rotation du parc locatif social peut être liée au manque d'offre accessible dans le parc privé, en particulier en accession à la propriété.



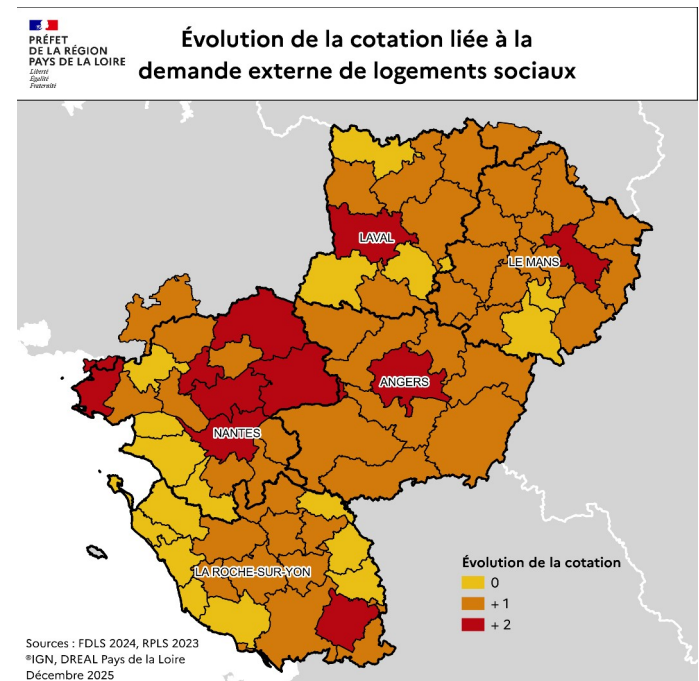
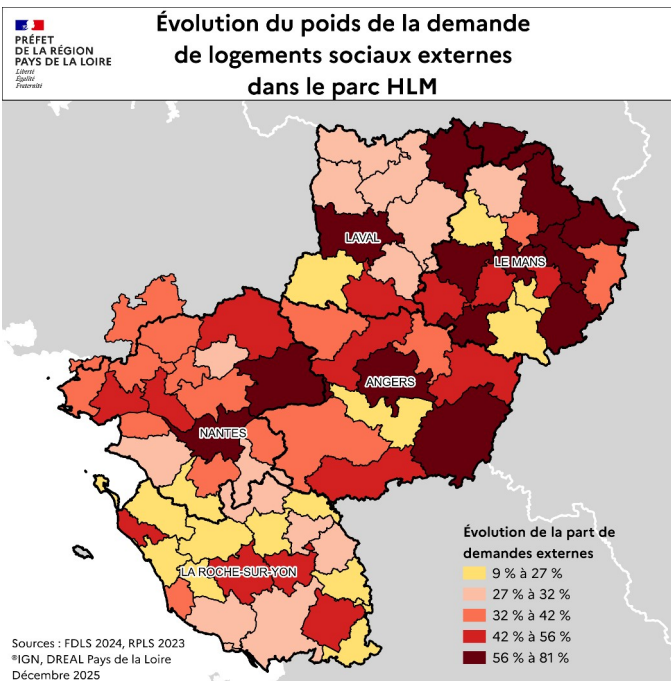
INDICATEUR 10 – Poids de la demande locative sociale externe dans le parc social

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 dans 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.



La part de demandes locatives sociales externes est plus élevée en Loire-Atlantique et en Vendée. Dans 6 EPCI, le nombre de demandes externes est supérieure à l'offre de logements sociaux (en violet foncé sur la carte), contre 2 l'année dernière. Ce sont tous des EPCI littoraux à l'exception de la communauté de communes de Pontchâteau. La demande locative sociale externe augmente dans tous les EPCI de la région et l'augmentation du parc locatif social ne suffit pas à répondre à ces besoins.

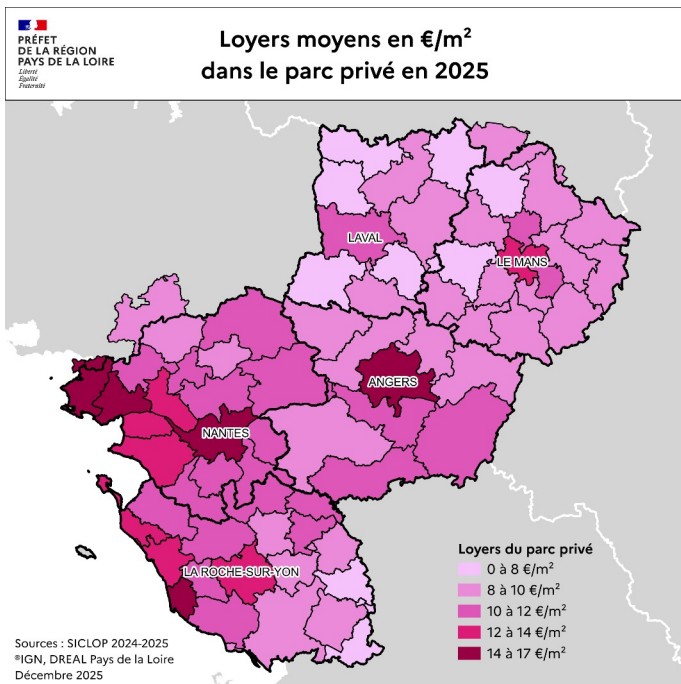
La croissance de la part de demandes externes concerne particulièrement les 4 principales agglomérations de la région. Quelques EPCI ruraux sont également concernés mais les volumes sont faibles. La part de la demande externe augmente dans 75 % des EPCI. Parallèlement, l'analyse de la demande externe révèle que ce sont principalement les ménages aux revenus intermédiaires qui contribuent le plus à la croissance de la demande, ce qui met en exergue une inadéquation ou une insuffisance de l'offre dans le parc privé pour ces ménages.



INDICATEUR 11 – Niveau de loyer dans le secteur locatif privé

Cet indicateur est issu du système d'information et d'observation sur les loyers du parc locatif privé régional (« SICLOP »), développé par la DREAL Pays de la Loire. Cet outil permet de calculer les loyers de marché aux échelles régionale, départementale et intercommunale. Il repose sur la collecte et le traitement d'annonces immobilières de maisons et d'appartements en location dans les Pays de la Loire publiées sur le [portail de Ouest-France Immobilier](#).

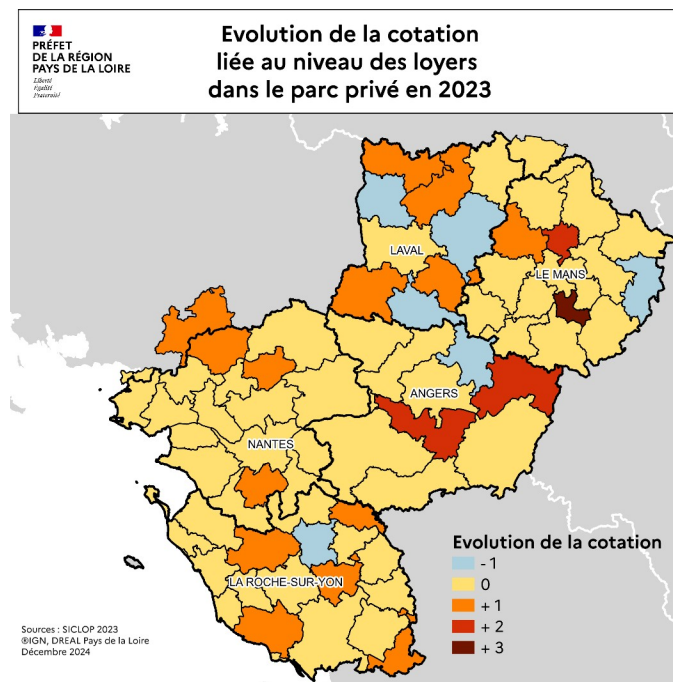
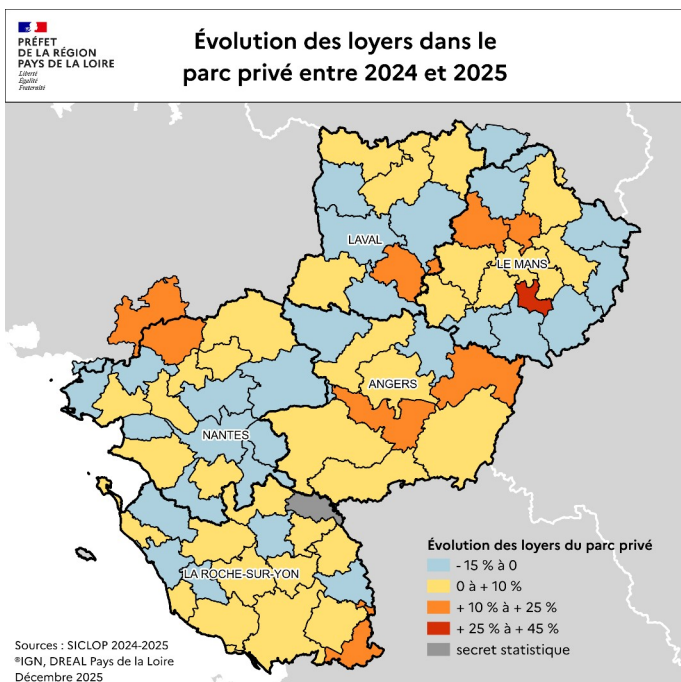
Cet indicateur correspond au loyer moyen au m² affiché dans les annonces entre septembre 2024 et septembre 2025.



Le loyer médian des annonces publiées sur le site Ouest France Immobilier entre septembre 2024 et septembre 2025 était de 9,45 €/m². Il était un euro moins cher en 2022.

Le loyer de marché dépasse 10 € au m² dans 23 EPCI contre 9 en 2021. Du fait de ce niveau de loyer élevé, le parc locatif privé est difficilement accessible pour une part grandissante de ménages qui viennent gonfler la demande en logement social.

Le Nord de la région connaît une tension moindre, les loyers moyens les plus faibles étant observés dans les communautés de communes du Bocage Mayennais (6,5 € par m²) et du Mont des Avaloirs (6,8 € par m²).



Le niveau des loyers augmente de plus de 5 % pour 24 EPCI, contre 41 EPCI lors du millésime précédent. La croissance des loyers se traduit par une augmentation de la cotation dans 17 EPCI. A l'inverse, 6 EPCI sur 71, principalement ruraux, enregistrent une baisse de leur cotation.

Cotations synthétiques du secteur locatif social

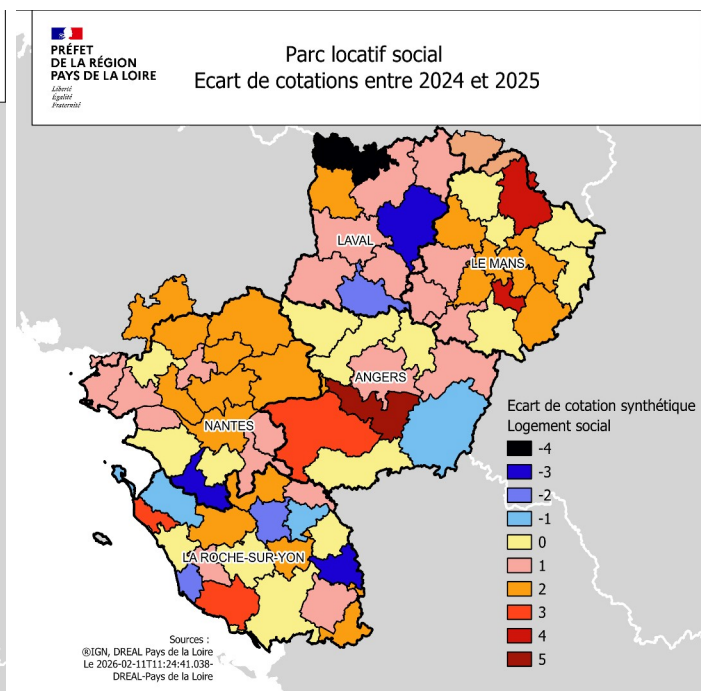
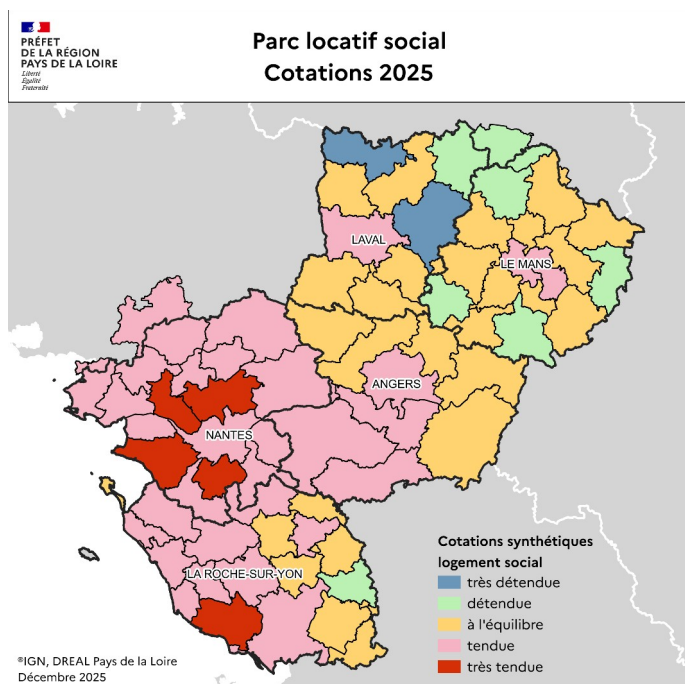
Cette cotation synthétique est issue des cotations des 5 indicateurs du tronc commun et des 5 autres indicateurs présentés précédemment.

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. Il s'agit des communautés de communes des Coëvrons, du Bocage Mayennais, Sud Retz Atlantique et du Pays de la Châtaigneraie. Dans ces territoires, les volumes de logements concernés sont relativement faibles.

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.

Au total, 35 EPCI sont considérés comme tendus ou très tendus contre 31 en 2024 et 28 en 2021.

Dans les territoires où la tension diminue, le nombre de ménages à faibles ressources (sous les plafonds du logement très social) recule alors que la mobilité et la vacance du parc locatif construit après 2000 augmentent.



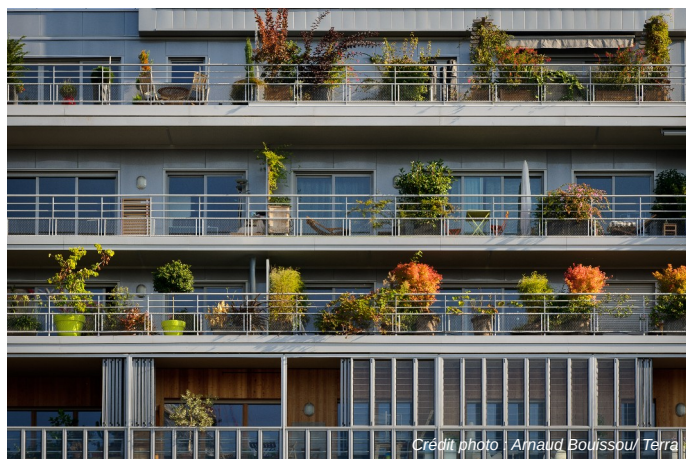
Les territoires les plus tendus se distinguent par des caractéristiques opposées :

- 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.

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.

LE SECTEUR LOCATIF PRIVE



INDICATEUR 9 : Mobilité dans le parc locatif social

Comme le montrent les cartes présentées dans la partie précédente, l'accès au parc locatif social devient de plus en plus difficile. Signe de ce blocage, la mobilité au sein du parc locatif social diminue dans 70 % des EPCI. Face au manque d'offre accessible dans le parc privé, les ménages libèrent moins souvent leur logement social. Cette tendance s'observe au sein de tous les types de territoires : les chefs-lieux de département et leur couronne, les pôles d'emplois, les territoires littoraux et les territoires ruraux.

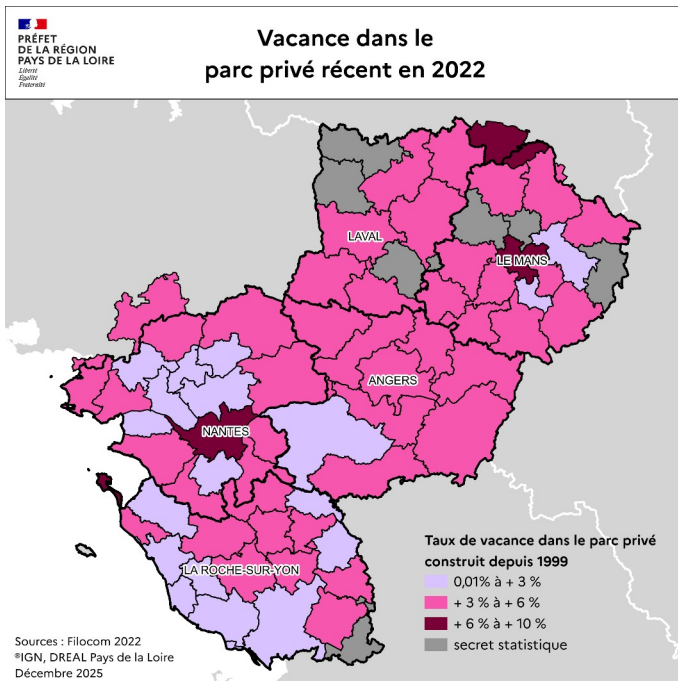
Cette diminution de la mobilité au sein du parc locatif social provoque une augmentation de la cotation dans 22 EPCI.

INDICATEUR 11 : Les loyers du parc privé

Le niveau des loyers de marché augmente à l'échelle régionale et au sein de la plupart des territoires. Cette croissance entraîne une intensification des tensions au sein à la fois du parc locatif privé et du parc locatif social pour une grande partie des EPCI.

INDICATEUR 12 – Vacance dans le parc privé construit après 2000

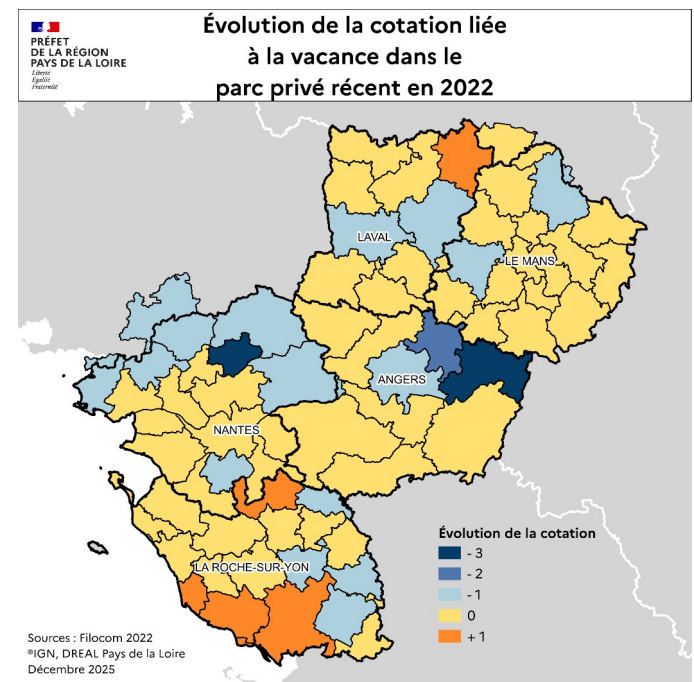
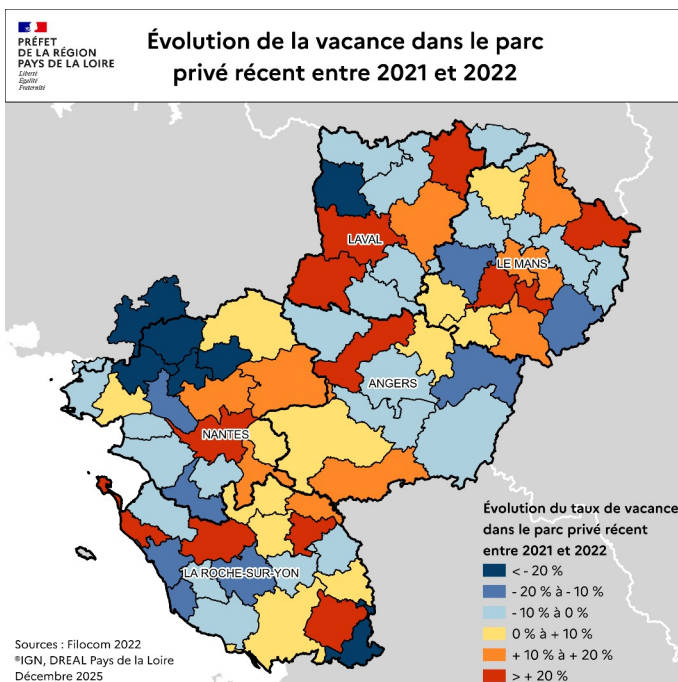
Cet indicateur prend en compte la vacance dans le parc privé construit après 2000, afin d'écarter les questions d'obsolescence. D'un point de vue analytique, plus la vacance est faible, plus le secteur est tendu.



La vacance dans le parc privé récent est en moyenne de 5 % en Pays de la Loire contre 5,8 % en France métropolitaine. Elle est plus importante dans les deux principales agglomérations de la région où elle continue de progresser.

Compte tenu de la forte demande de logements dans la métropole nantaise, ce résultat paraît surprenant. Néanmoins, la disparition de la taxe d'habitation sur les résidences principales a pu perturber la qualité des données. En effet, les données mobilisées pour cet indicateur proviennent du Fichier des Logements à la Commune (FILOCOM) qui s'appuie sur un traitement de différents fichiers fiscaux gérés par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

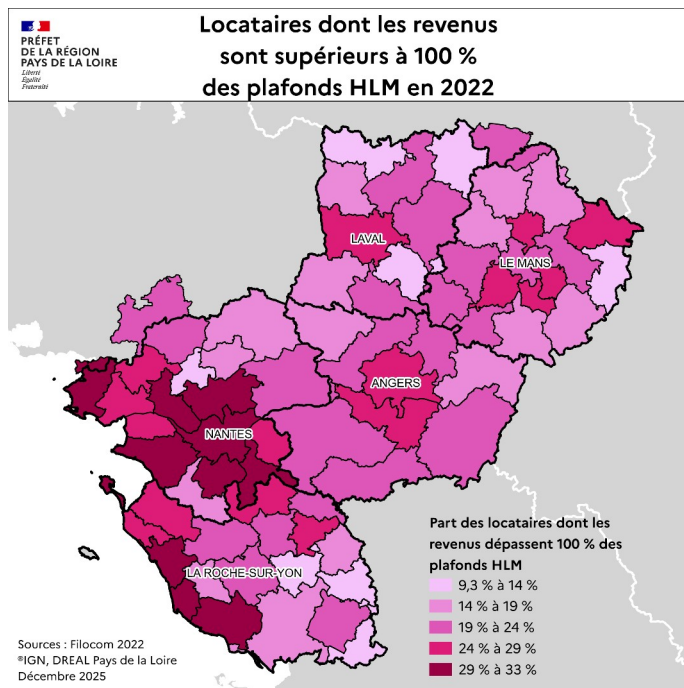
Pour pallier à ce manque d'informations, la DGFIP s'est appuyé sur les données issues d'une nouvelle application, « gérer mes biens immobiliers », qui a connu de nombreux problèmes dans son déploiement. Ils pourraient être à l'origine d'un nombre élevé de logements considérés comme vacants par l'administration dans certains territoires. Par ailleurs, dans les zones tendues notamment littorales, des stratégies fiscales peuvent inciter les propriétaires à déclarer leur logement comme résidence secondaire ou logement vacant en fonction du niveau d'imposition.



La part des logements vacants augmente dans 53 % des EPCI mais la cotation n'augmente que dans 5 EPCI.

INDICATEUR 13 – Poids des ménages dans le parc locatif avec des revenus supérieurs à 100 % des 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.



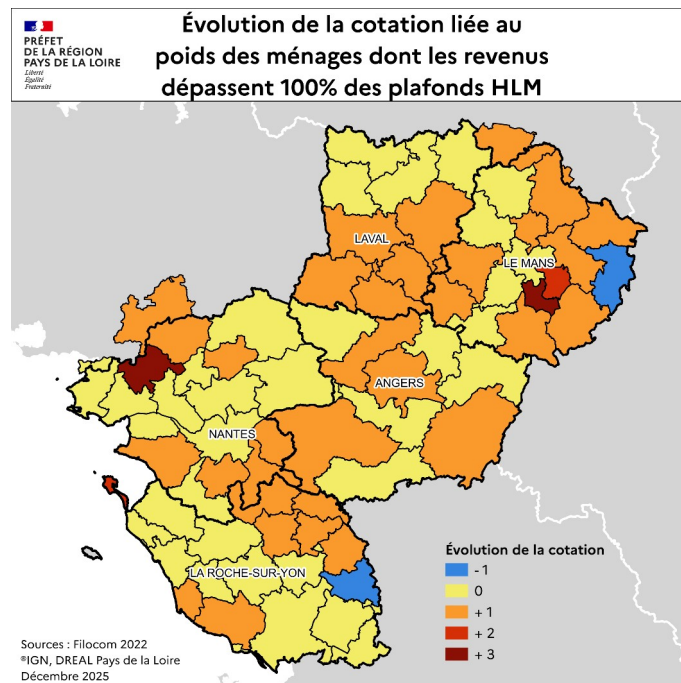
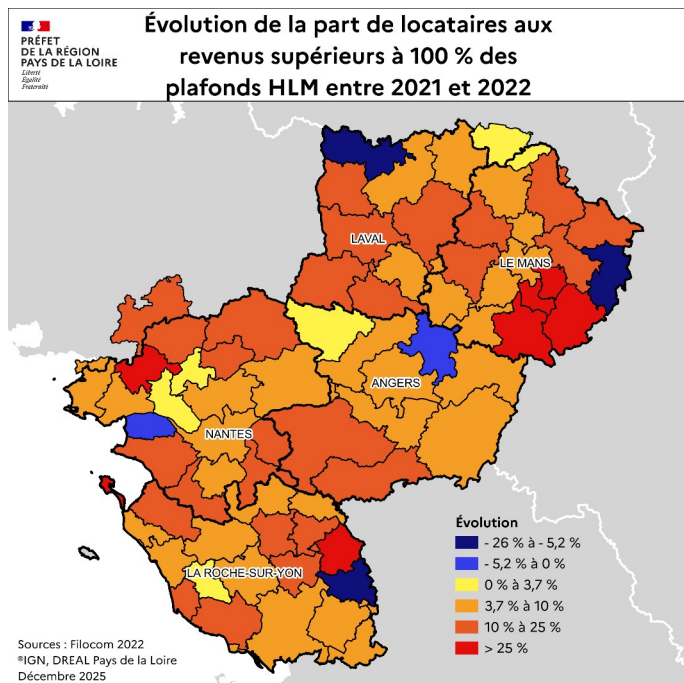
Les ménages locataires aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM représentent 25,5 % des ménages du parc locatif.

Cette part varie de 9,3 % et 33,5 % des ménages selon les EPCI. Elle est plus élevée dans les EPCI littoraux et dans les EPCI voisins de Nantes Métropole.

À l'échelle de la région, la part de ces ménages augmente de deux points, elle ne diminue que dans 5 EPCI.

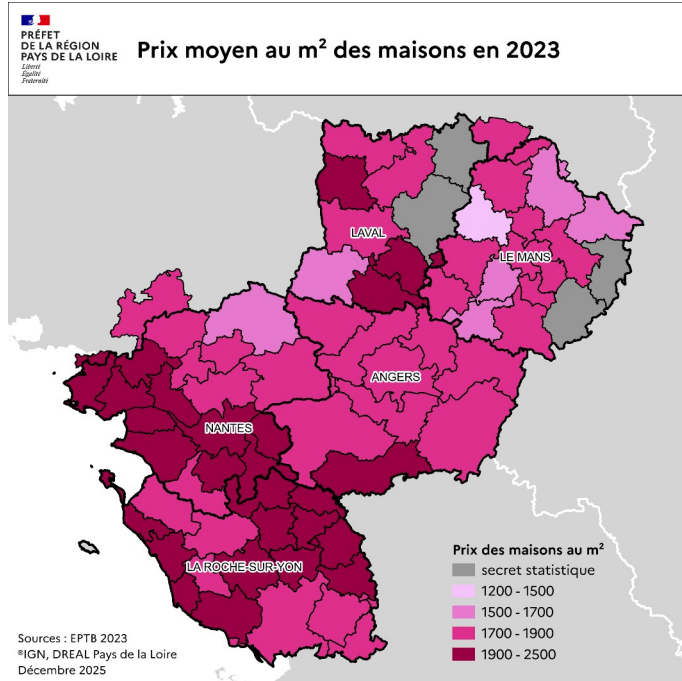
La part de ménages aux revenus supérieurs aux plafonds HLM a fortement augmenté alors qu'elle diminue pour les revenus les plus faibles à l'exception de l'Île de Noirmoutier où les parts de ménages à faibles revenus et à hauts revenus augmentent de manière concomitante.

La cotation de cet indicateur continue de progresser, elle est en hausse dans 34 EPCI.



INDICATEUR 14 – Prix moyen au m² des maisons neuves

Cet indicateur correspond au prix moyen des maisons neuves construites sur un terrain à bâtir dont l'achat du terrain et le dépôt du permis de construire ont eu lieu la même année. Il se base sur le prix des maisons de l'année du millésime concerné et permet d'apprécier dans quelle mesure une accession à la propriété est possible et abordable pour les ménages selon leur niveau de revenu. Cet indicateur est commun au secteur de l'accession. Il est issu de l'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB).

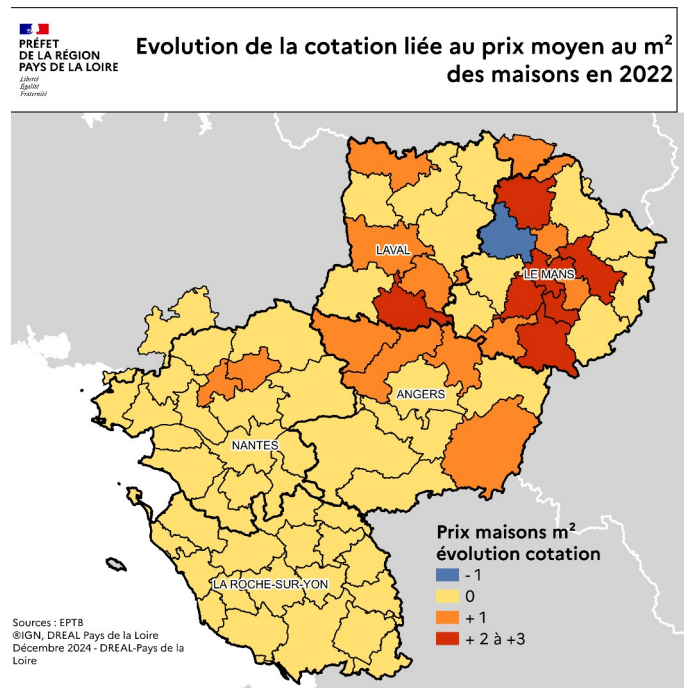
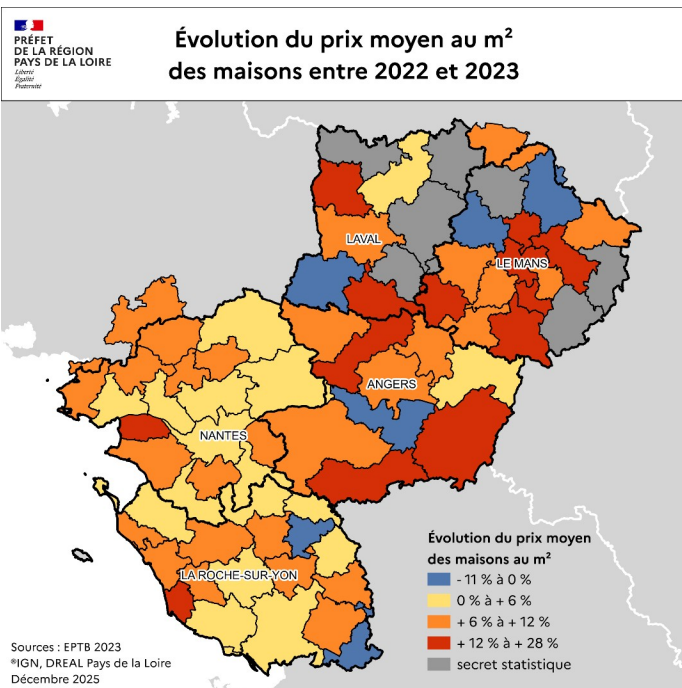


Dans un contexte de forte inflation des prix des matériaux de construction, le prix moyen des maisons individuelles au m² est en hausse dans la région. Les plus fortes augmentations s'observent dans des territoires plutôt ruraux.

L'enquête sur les prix des terrains à bâtir, qui a servi à fournir ces données, ne concerne que les logements individuels réalisés en diffus c'est à dire hors procédure de lotissement ou d'opération d'aménagement. Ce mode de construction longtemps dominant dans la région est en net recul.

Il permet de modérer le prix de sortie, il est privilégié par les accédants plutôt modestes. Très actifs jusqu'à la crise de 2008, il est en net recul et surtout depuis juillet 2022. Le coût moyen par m² des maisons neuves construites dans le diffus, c'est à dire hors promotion immobilière, était de 1 324 €/m² en 2013 et de **1 914 €/m²** en décembre 2022, soit une **progression de 45 % en 9 ans**. La promotion immobilière produit principalement des logements collectifs et se concentre dans les grandes villes et leur périphérie. La cotation augmente dans 19 EPCI.

Ce coût moyen ne prend pas en compte le prix du foncier. Le coût moyen d'une maison neuve construite dans le diffus, foncier inclus, était de **278 377€** en 2022 en Pays de la Loire contre 185 024€ en 2010 soit une **progression de 50 % du coût global**.



Cotations synthétiques du secteur locatif privé

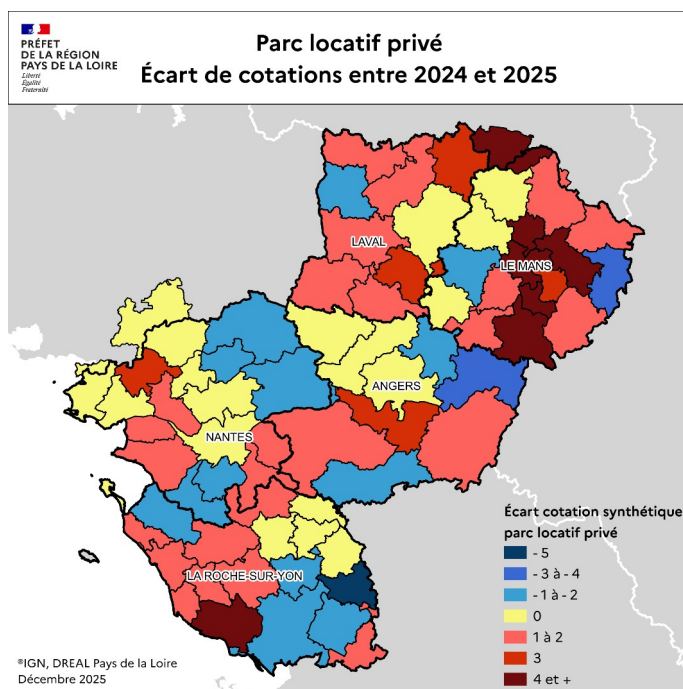
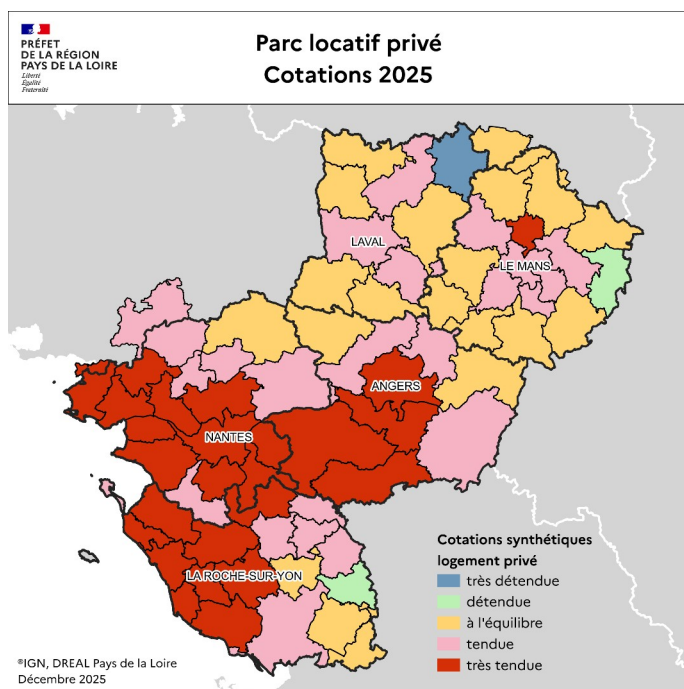
Cette cotation synthétique est issue des cotations des 5 indicateurs du tronc commun et des 5 autres indicateurs présentés précédemment.

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.

48 EPCI de la région sont considérés comme tendus ou très tendus, principalement situés le long de la Loire, autour de Nantes, sur le littoral et l'Ouest de la Vendée. La communauté de communes d'Erdre-et-Gesvres est à la fois le territoire le plus tendu comme les années précédentes et le seul qui ne soit pas proche du littoral. C'est aussi celui où la demande locative sociale externe a le plus progressé.

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 5 dans le parc social.

Dans 7 EPCI, la tension s'est fortement accrue, 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 cœur des demandeurs d'accèsion à la propriété. Ces EPCI ont connu la plus forte augmentation du prix des maisons.



Le parc locatif privé continue à se tendre dans la région, la cotation augmente dans 41 EPCI de la région. L'augmentation de la part de ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds de logement social est le plus impactant, devant l'augmentation de la demande locative externe, la baisse de la mobilité dans le parc HLM et le prix des maisons neuves. Il faut noter également que parmi les 21 EPCI où la cotation a augmenté de plus de deux points 14 ont connu une diminution du parc de logement locatifs privés.

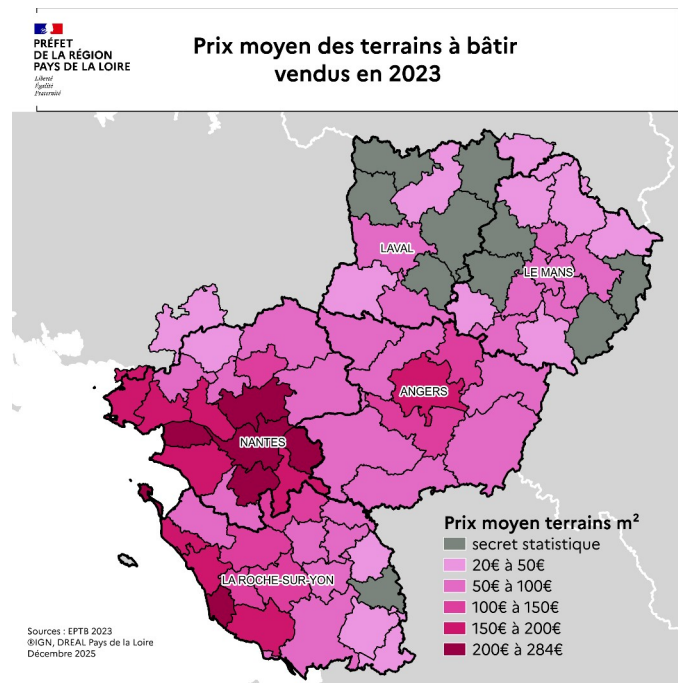
À l'inverse, la cotation du secteur locatif privé diminue dans 16 EPCI mais cette baisse ne permet pas de retrouver l'équilibre dans des marchés tendus et concerne aussi des marchés déjà détendus, voire à l'équilibre.

LE SECTEUR DE L'ACCESSION SOCIALE ET NEUVE



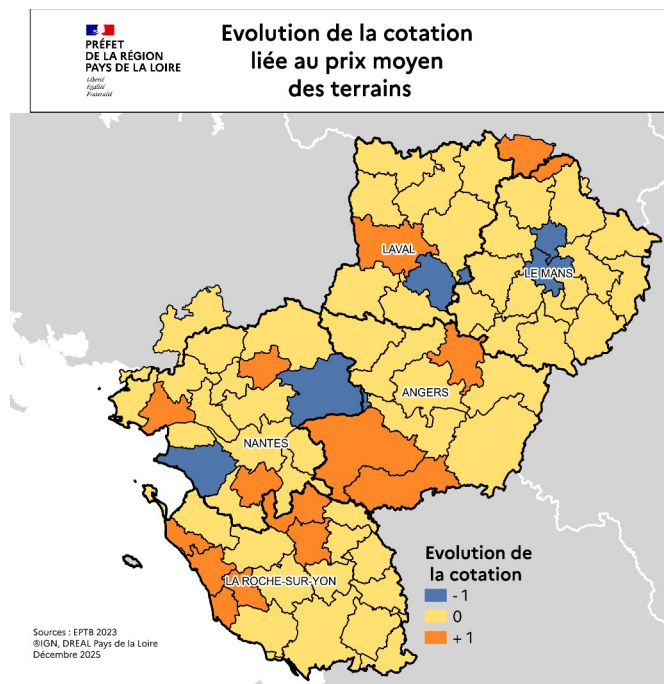
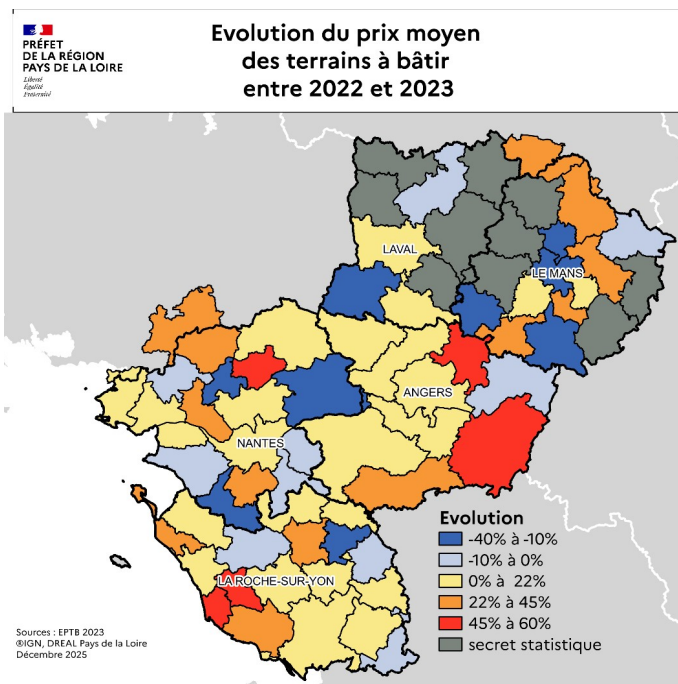
INDICATEUR 15 – Prix moyen au m² des terrains à bâtir

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 maîtrise des coûts de production de logements.



Le prix moyen au m² des terrains à bâtir dans la région s'élève à 117 €. Ce niveau de prix est très largement tiré vers le haut par le département de Loire-Atlantique qui concentre une grande partie des terrains à bâtir de la région. Les écarts entre départements sont très importants, de 155 €/m² en Loire-Atlantique à 61 €/m² en Sarthe et 56 €/m² en Mayenne. Entre les EPCI, cet écart est encore plus important, le rapport est de 1 à 14 entre la communauté de communes de La Châtaigneraie (20 €/m²) et Nantes Métropole (284 €/m²).

Cet indicateur est révélateur de l'attractivité des territoires, de la concentration des acteurs de la construction, de la disponibilité foncière et de la concurrence des usages. La rareté du foncier constructible et l'attractivité démographique de ces EPCI expliquent en partie cette situation. Plus largement, l'Ouest de la région attire la majorité des nouveaux ménages et le foncier constructible y est de moins en moins disponible en raison d'une pression croissante entre les usages : urbanisation, préservation de la biodiversité, agriculture, loisirs. A noter, l'extrême tension dans la métropole nantaise qui connaît une hyper-concentration des acteurs de la production de logements.

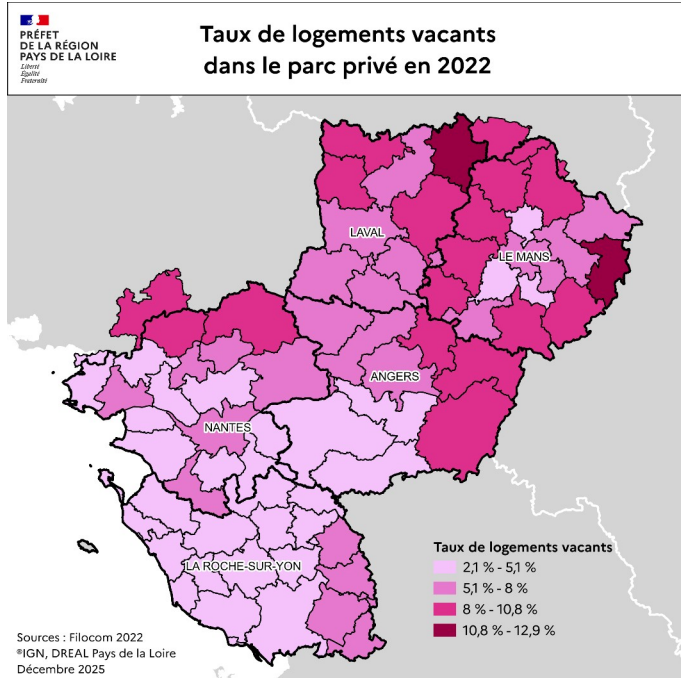


Les prix ont augmenté dans 57 % des EPCI. Les plus fortes augmentations concernent en premier lieu les territoires péri-urbains éloignés de Nantes et d'Angers, et le littoral vendéen.

Les cotations les plus élevées concernent des EPCI dont les niveaux de prix des maisons et de loyers dans le parc locatif privé sont les plus élevés de la région. C'est aussi dans ces EPCI que l'on observe la plus forte demande locative sociale externe.

INDICATEUR 16 – Vacance dans le parc privé

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



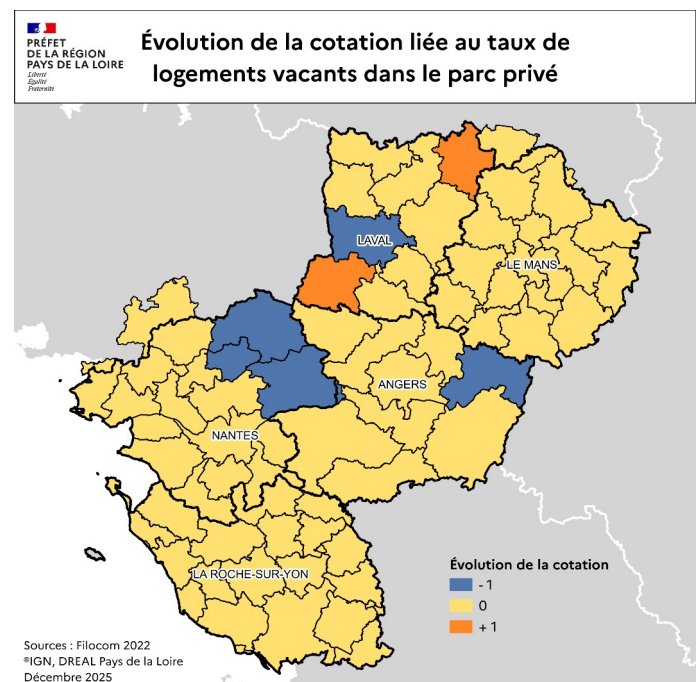
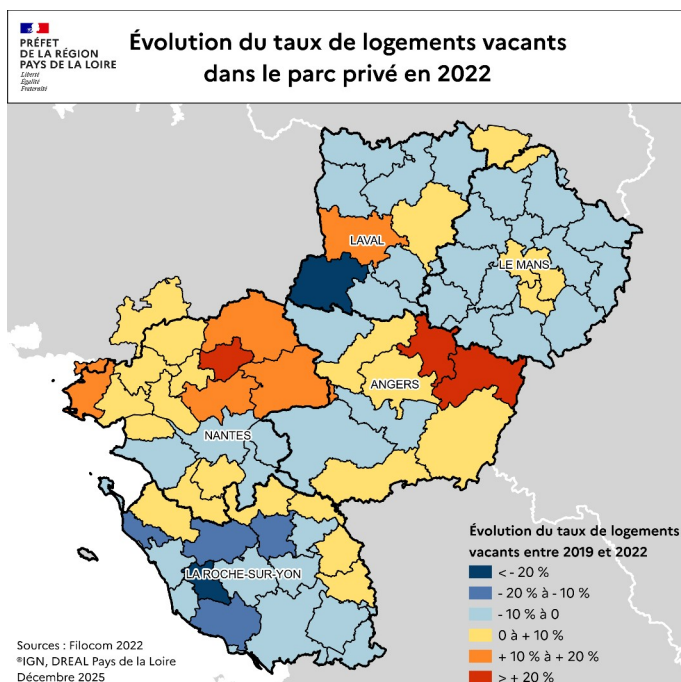
Le taux moyen de vacance dans le parc privé régional est de 5,92 % en 2022. Elle est très élevée dans l'Est de la région, en particulier dans les EPCI ruraux de la Sarthe et de la Mayenne, deux départements qui enregistrent les plus faibles évolutions de ménages.

18 EPCI dépassent la moyenne régionale contre 29 en 2021. 5 d'entre-eux avaient des taux supérieurs à 10 % en 2021, ce n'est plus le cas en 2022.

La faible vacance observée dans l'Ouest de la région, limite la mobilité des ménages et l'accès à certains territoires.

La vacance a diminué dans 62 % des EPCI et plus particulièrement en Vendée, en Sarthe et en Mayenne. Pour autant, la cotation reste relativement stable.

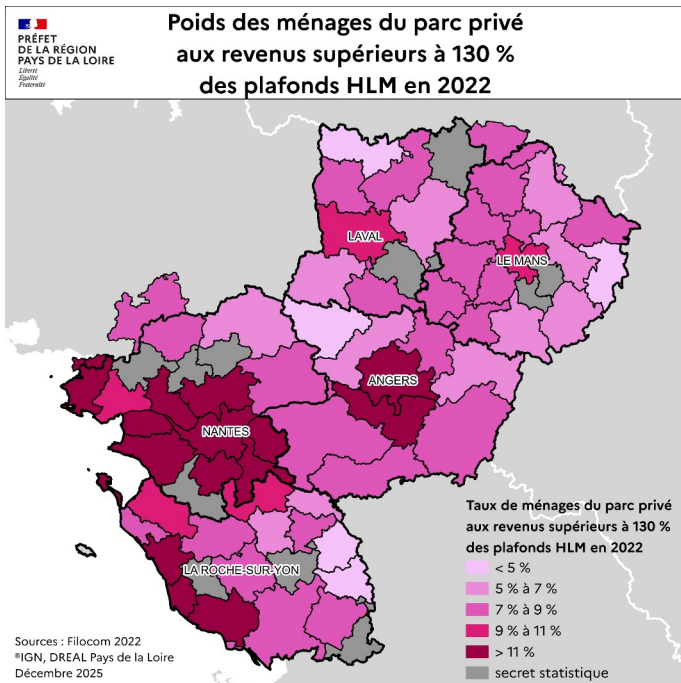
La tension reste relativement stable, à l'exception de 5 EPCI dont le taux de logements vacants a augmenté entre 2021 et 2022 ce qui a pour effet de faire baisser la tension. Il s'agit des communautés de communes de Châteaubriant-Derval, de Nozay, du Pays d'Ancenis et Baugeois Vallée, et de Laval Agglomération.



INDICATEUR 17 – Poids des ménages en locatif à ressources intermédiaires (revenus supérieurs à 130 % des 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. Afin de déterminer si l'accession neuve est la solution préférable à l'accession dans l'ancien et à la location, cet indicateur est à relier avec les indicateurs relatifs aux prix des terrains (indicateur 15), des maisons (indicateur 14) et des loyers privés (indicateur 11).

De manière générale, les EPCI tendus sur cet indicateur sont détendus sur celui relatif au poids de ménages à très faibles ressources (indicateur 7).

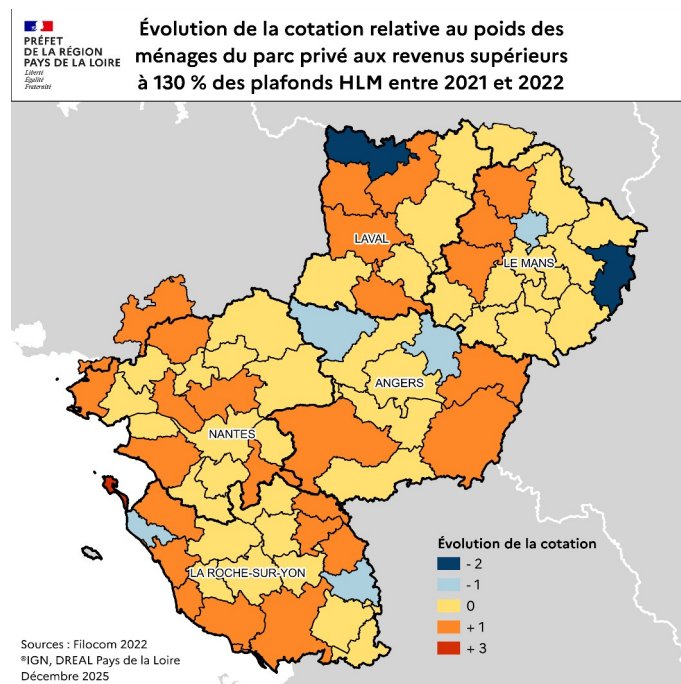
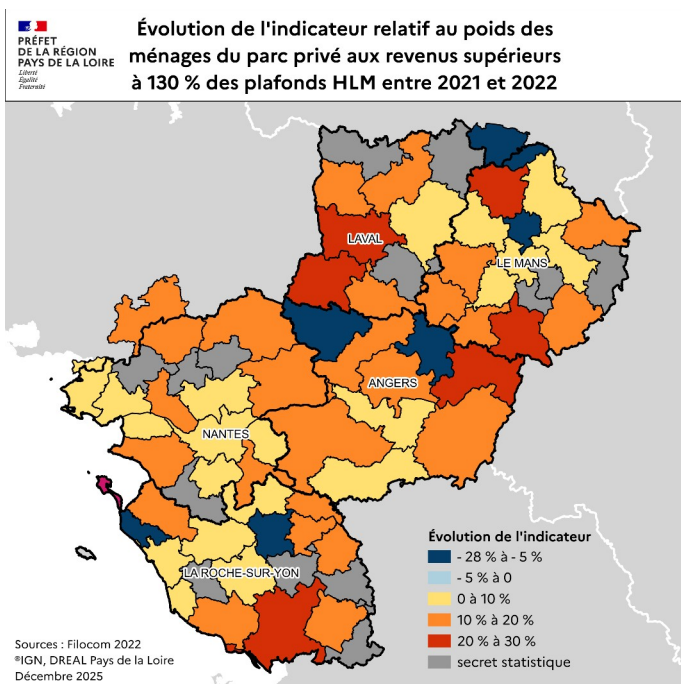


11 % des ménages régionaux ont des ressources qui dépassent 130 % des plafonds HLM. Mais, dans la grande majorité des EPCI, les ménages plus aisés représentent moins de 10 % des ménages du parc privé.

Les espaces les plus attractifs concentrent les plus hauts revenus : les EPCI littoraux, la métropole nantaise, les deux communautés urbaines et leurs aires d'influence. Dans ces territoires, les prix des terrains à bâtir et des constructions sont en règle générale très élevés ainsi que les loyers au m² des logements privés.

Dans les EPCI ruraux les plus isolés, la part des classes moyennes supérieures est plus faible. Cette part augmente dans 76 % des EPCI de la région.

La cotation liée à la part des ménages plus aisés augmente dans 25 EPCI. À l'inverse, elle baisse dans 7 EPCI.

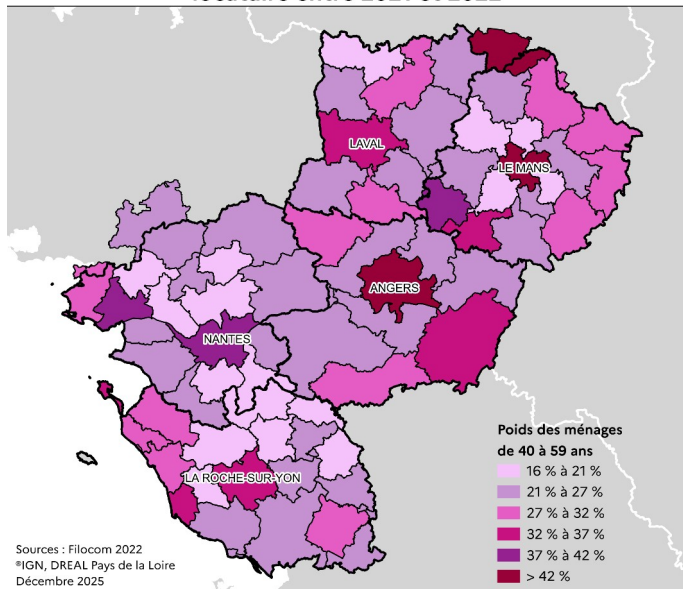


INDICATEUR 18 – Part des ménages dont la « personne de référence »² est âgée de 40 à 59 ans et locataire

Cet indicateur a pour objectif de déterminer la capacité de la « personne de référence » du ménage locataire, âgée de 40 à 59 ans, à devenir propriétaire. Cette catégorie de population est la plus encline à accéder à la propriété, dans le neuf comme dans l'ancien.

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Poids des ménages dont la personne de référence est âgée de 40 à 59 ans et locataire entre 2021 et 2022



En Pays de la Loire, 34 % des ménages sont locataires, ils sont 32 % chez les 40-59 ans.

Dans les deux principaux pôles universitaires, Nantes et Angers, la part des locataires est très importante mais ce sont plutôt de jeunes ménages. C'est également le cas à Laval et La Roche-sur-Yon. En revanche dans Le Mans Métropole, les jeunes locataires ne sont pas sur-représentés.

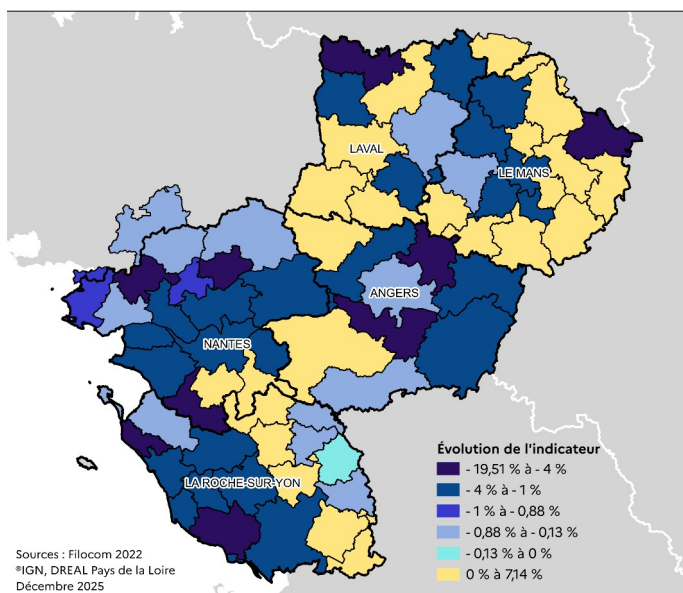
A l'inverse, dans les EPCI littoraux, la part de locataires à l'année est plus faible que dans les grandes villes et ce sont des publics plus âgés.

La part de locataires de 40-59 ans augmente dans près de 34 % des EPCI contre 63 % entre 2019 et 2021. En revanche, cette part diminue dans 44 EPCI ce qui semble constituer un changement de tendance par rapport aux années précédentes.

Ces évolutions sont à relativiser puisque près de 98 % des EPCI ont une cotation stable. 3 EPCI seulement voient leur cotation diminuer.

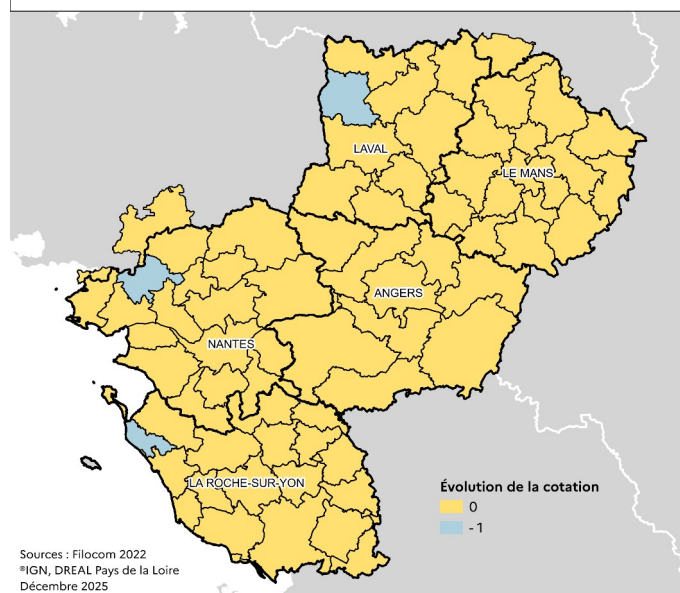
PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Évolution de l'indicateur relatif au poids des ménages dont la personne de référence est âgée de 40 à 59 ans entre 2021 et 2022



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Évolution de la cotation relative au poids des ménages dont la personne de référence est âgée de 40 à 59 ans et locataire entre 2021 et 2022

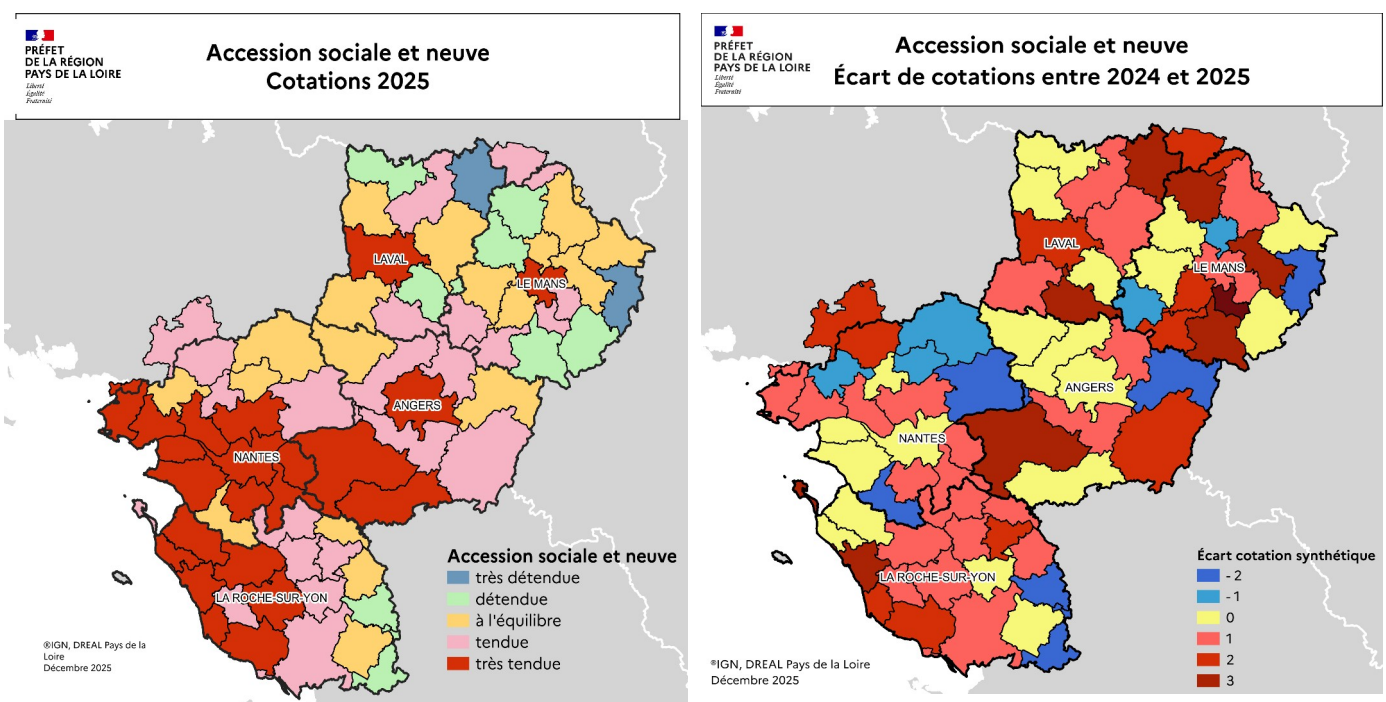


² La notion de « personne de référence » est définie par l'INSEE. Pour de précisions consultables via le lien suivant : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1944>

Cotations synthétiques du secteur de l'accès sociale et neuve

Cette cotation synthétique est issue des cotations des 5 indicateurs du tronc commun et des 5 autres indicateurs présentés précédemment.

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



Les territoires les plus tendus se caractérisent par des niveaux de prix d'achat des maisons très élevés, les loyers sont également les plus élevés de la région. En revanche, la part de ménages très modestes dans le parc locatif privé est faible.

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 accession à la propriété reste un projet très dominant dans la région. La diminution annoncée par l'INSEE et le service statistique du ministère de l'écologie du nombre de couples avec enfants risque de bousculer de plus en plus ce schéma dans les années à venir.

CONCLUSION

De nombreuses tensions dans les différents segments du marché du logement

La présente étude observe les tensions des marchés du logement des EPCI en les caractérisant au travers de 18 indicateurs et repère les territoires les plus tendus au sein de la région. Le millésime 2025 s'appuie sur la mise à jour de tous les indicateurs. Les tensions ont tendance à se renforcer sur le littoral, dans les principales agglomérations et les territoires périurbains.

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 m²
- le niveau de prix des terrains au m²

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 avant 2019 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.

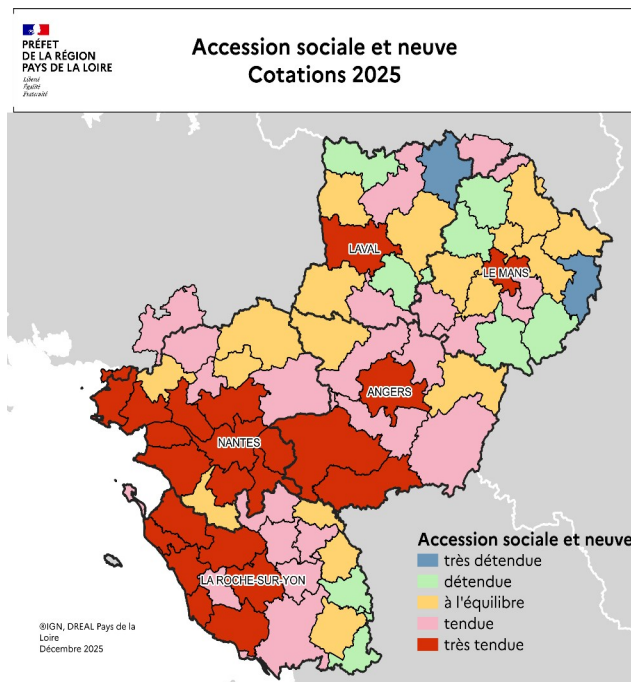
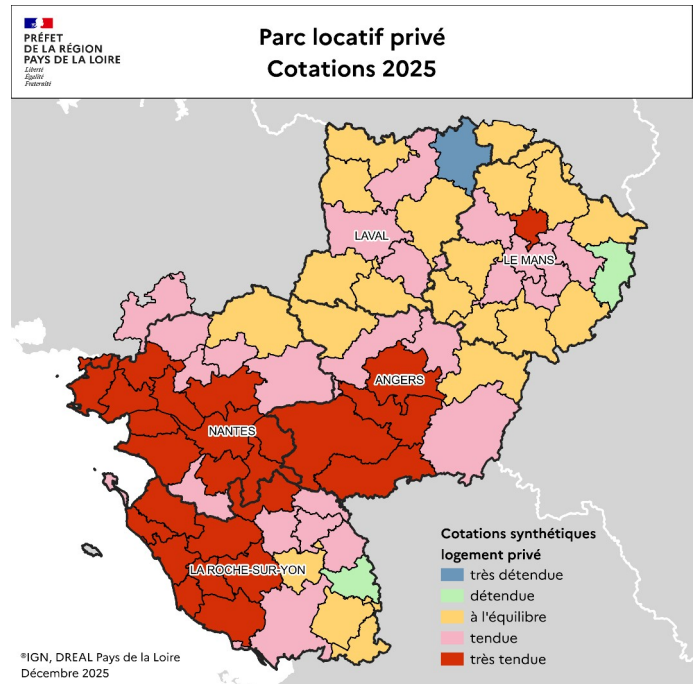
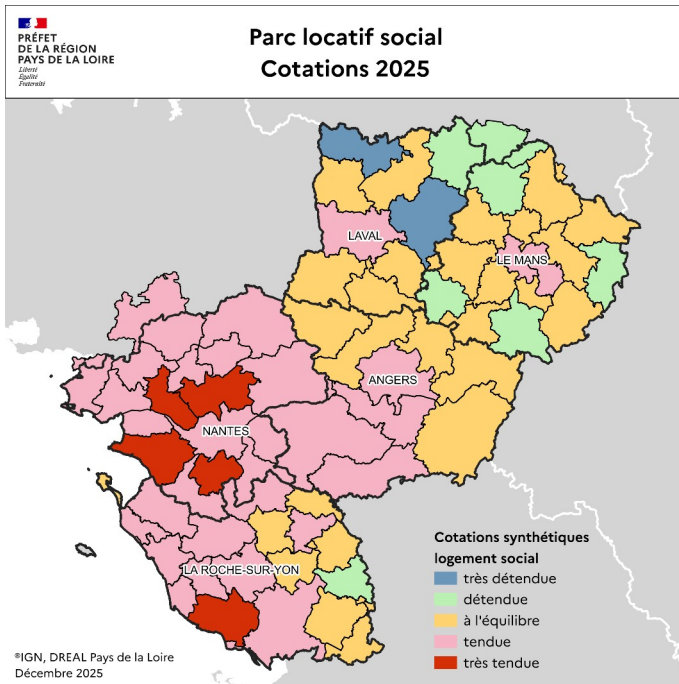
Mais la baisse continue des mises en chantier de logements, entamée en 2022, risque de relancer les tensions, en particulier dans le secteur social où la demande atteint des niveaux inédits.

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.

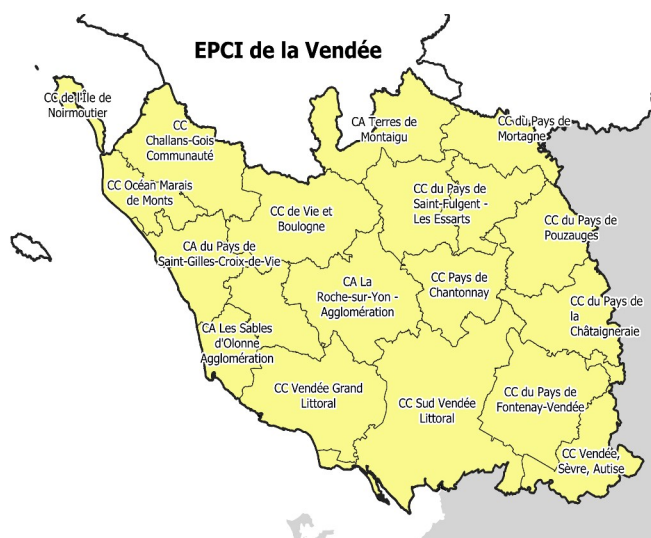
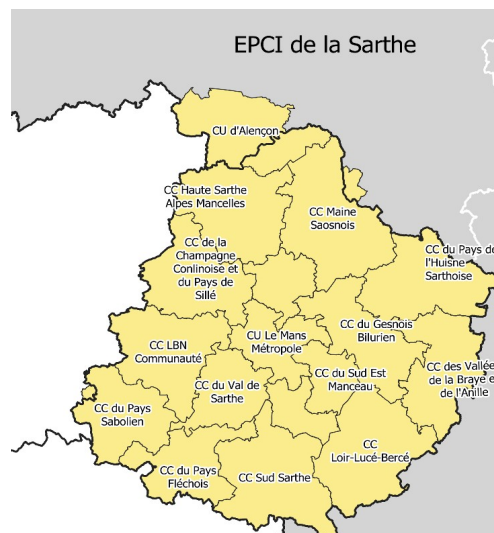
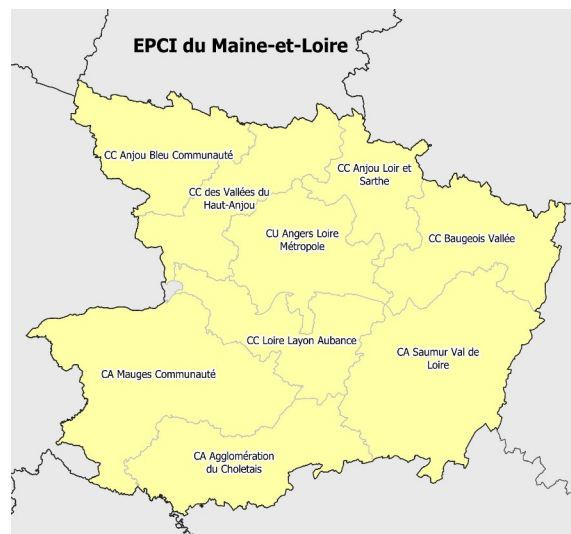
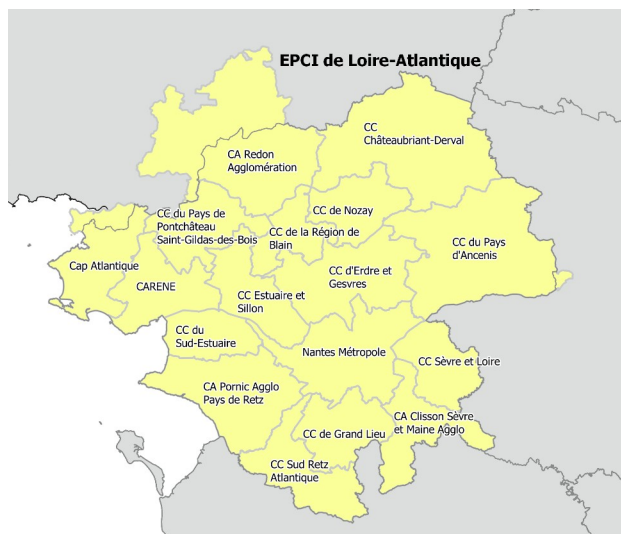
La croissance des tensions dans des territoires déjà tendus, il y a deux ans, en particulier dans l'Ouest de la région, souligne l'urgence de développer une offre de logements abordables. La diversification de l'offre de logements à destination des ménages modestes et intermédiaires doit se renforcer.

ANNEXES

Annexe 1 : La tension des marchés du logement



Annexe 2 : Cartes départementales des EPCI de la région Pays de la Loire



Annexe 3 : Indicateurs et sources utilisées

Indicateurs	Source	Millésime
1 – Écart entre le poids des ménages par rapport au poids des ménages médian à l'EPCI	Filocom	2022
2 – Évolution annuelle du nombre de ménages depuis 2011	Filocom	2022 et 2012
3 – Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 pour 1 000 habitants en 2023	Sitadel ; RP	2015 à 2024
4 – Part des ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux	Filocom	2022
5 – Poids des locataires dans les résidences principales	Filocom	2022
6 = 5bis – Poids des propriétaires dans les résidences principales	Filocom	2022
7- Poids des ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM	Filocom	2022
8 – Vacance dans le parc locatif social construit après 2000	RPLS	2024
9 – Mobilité dans le parc locatif social	RPLS	2024
10 – Demande locative sociale externe sur le parc locatif social existant	FDLS RPLS	2025 2024
11 – Loyers privés	SICLOP	2024-2025
12 – Vacance dans le parc locatif privé construit après 2000	Filocom	2022
13 – Poids des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM	Filocom	2022
14 – Prix moyen au m ² des maisons neuves	EPTB	2023
15 – Prix moyen au m ² des terrains à bâtir	EPTB	2023
16 – Vacance dans le parc privé (ancien et récent)	Filocom	2022
17 – Poids des ménages en locatif privé aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM	Filocom	2022
18 – Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire	Filocom	2022

Légende sur le sens des indicateurs de la tension

Tension si l'indicateur a une valeur élevée
Tension si l'indicateur a une valeur faible
Tension si l'indicateur a une valeur faible pour le parc locatif et s'il a une valeur élevée pour le parc de propriétaires

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 2025

La présente étude, ainsi que 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 :

- La synthèse de l'étude 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

Plus d'informations sur les marchés du logement sur le site internet de la DREAL Pays de la Loire :
<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/marches-du-logement-r198.html>