

## Analyses et connaissance



# Table des matières

PRÉAMBULE.....	3
LE TRONC COMMUN.....	5
Indicateur 1 – Poids des ménages par rapport à l'EPCI médian.....	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 en âge d'être actifs parmi les ménages fiscaux.....	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 HLM récent.....	13
INDICATEUR 9 – Mobilité dans le parc HLM.....	14
INDICATEUR 10 – Poids de la demande locative sociale externe.....	15
INDICATEUR 11 – Loyers privés.....	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 privé récent.....	20
INDICATEUR 13 – Poids des ménages dans le parc locatif avec des revenus supérieurs à 100 % plafonds HLM.....	21
INDICATEUR 14 – Prix moyen au m <sup>2</sup> des maisons neuves.....	22
Cotations synthétiques du secteur locatif privé.....	24
LE SECTEUR DE L'ACCESSION SOCIALE ET NEUVE.....	25
INDICATEUR 15 – Prix moyen au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir.....	26
INDICATEUR 16 – Vacance dans le parc privé.....	27
INDICATEUR 17 – Poids des ménages en locatif à ressources intermédiaires (revenus supérieurs à 130 % plafonds HLM).....	28
INDICATEUR 18 – Part des ménages dont la « personne de référence » est âgée de 40 à 59 ans et locataire.....	29
Cotations synthétiques du secteur de l'acquisition sociale et neuve.....	30
CONCLUSION.....	31
ANNEXES.....	32
Annexe 1 : La tension des marchés du logement.....	33
Annexe 1 : Triptyque de la tension des marchés du logement.....	34
Annexe 2 : Cartes départementales des EPCI de la région Pays de la Loire.....	35
Annexe 3 : Indicateurs et sources utilisées.....	36

## 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'observer les évolutions des tensions sur leurs marchés du logement. La méthodologie de l'étude est consultable sur le site internet de la DREAL des Pays de la Loire<sup>1</sup>.

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 établies des classes de valeurs en 2011 permettant de qualifier la tension. Ces indicateurs, calculés au niveau des EPCI de la région, sont regroupés en 4 catégories :

### Le tronc commun, représentant le dynamisme du territoire :

Indicateur 1 : Poids des ménages par rapport à l'EPCI médian

Indicateur 2 : Evolution du nombre de ménages

Indicateur 3 : Nombre de logements construits en moyenne annuelle pour 1 000 habitants

Indicateur 4 : Ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux

Indicateur 5 : Poids des locataires 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 : Loyers privés

### Les indicateurs relatifs au parc locatif privé :

Indicateur 9 : Mobilité dans le parc HLM

Indicateur 11 : Loyers privés

Indicateur 12 : Vacance dans le parc privé récent

Indicateur 13 : Poids des ménages dans le parc locatif à faibles ressources (revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM)

Indicateur 14 : Prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons neuves

### Les indicateurs relatifs à l'accès sociale à la propriété :

Indicateur 6 : Poids des propriétaires dans les résidences principales

Indicateur 14 : Prix des maisons au m<sup>2</sup>

Indicateur 15 : Prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir

Indicateur 16 : Vacance dans le parc privé

Indicateur 17 : Poids des ménages en locatif à ressources intermédiaires (revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM)

Indicateur 18 : Part des ménages dont la « personne de référence » est âgée de 40-59 ans et locataire

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 additionnées : 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.

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

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

- l'indicateur concernant la dynamique de construction (données au 31 décembre 2023) ;
- les indicateurs liés au parc social issus de la source RPLS (données au 1<sup>er</sup> janvier 2023) et des fichiers de la demande locative sociale (données au 1<sup>er</sup> janvier 2024) :
  - 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 juillet 2023 et juillet 2024 sur le [site internet de Ouest-France Immobilier](#) ;
  - Prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons neuves (EPTB 2022) ;
  - Prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains (EPTB 2022).

Les indicateurs s'appuyant sur la source Filocom ont évolué avec le millésime 2021 de ces données.

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 2024

En 2024, la tension des marchés du logement a tendance à se renforcer et plus particulièrement pour le marché de locatif privé et de l'accession. Si la tension semble se stabiliser pour le marché locatif social, les délais d'attribution d'un logement social s'allongent en raison de la faible rotation du parc et 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 sont situés dans l'Ouest de la région.

Au moins un des segments du parc est sous tension pour 67% 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 entretenu 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, 40 EPCI sont tendus ou très tendus dans ce secteur contre 28 en 2023.

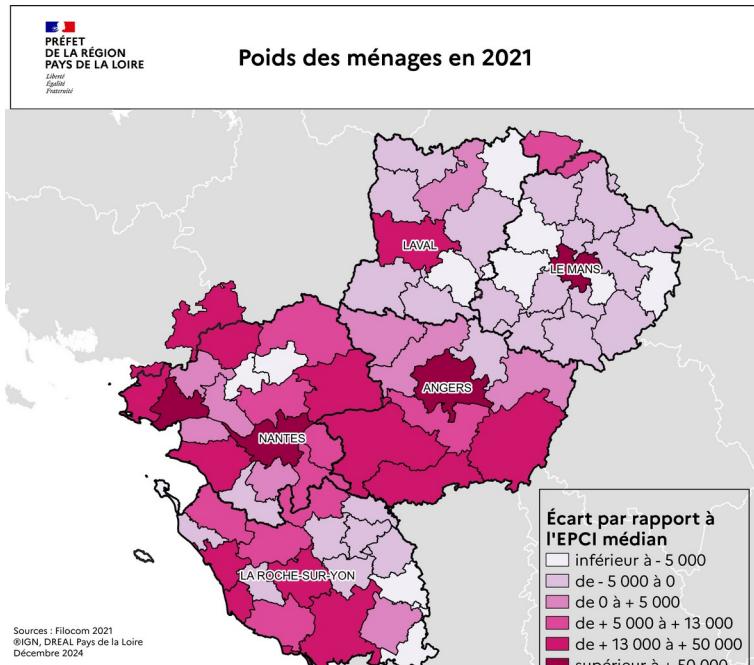
# LE TRONC COMMUN



## Indicateur 1 – Poids des ménages par rapport à l'EPCI médian

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.

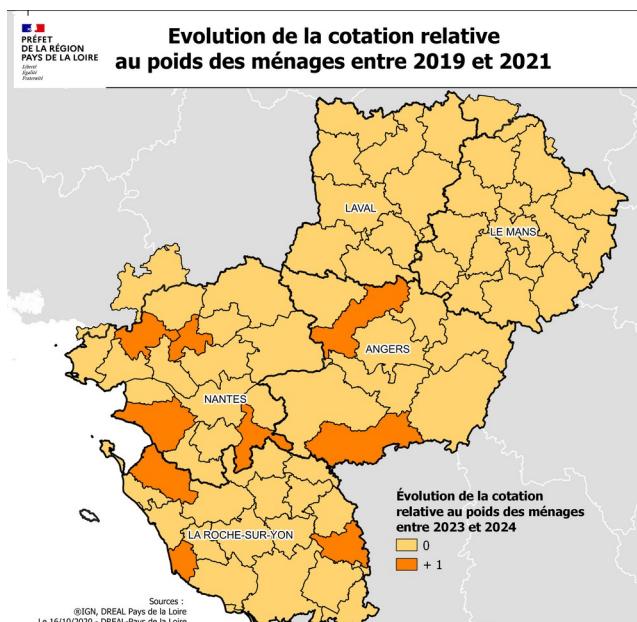
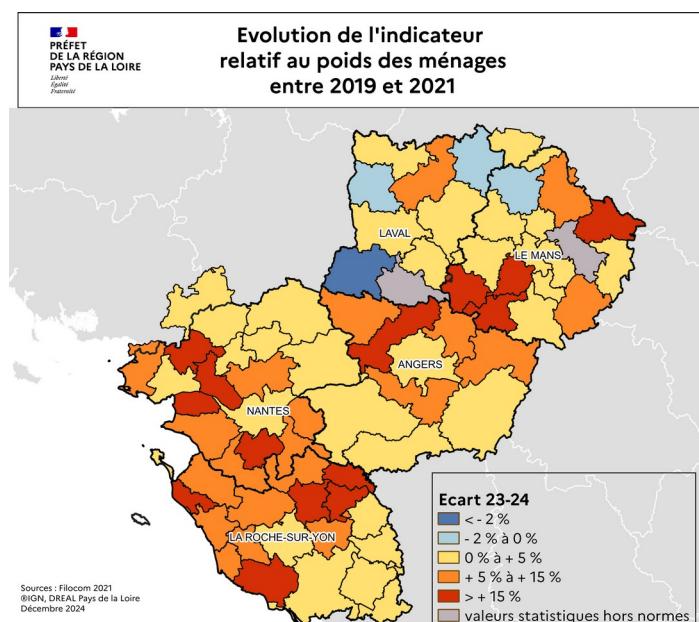
La notion de « poids des ménages » est à différencier du poids de la population, la première étant plus cohérente pour une projection en termes de logements, même si le besoin en logements prend en compte d'autres facteurs (renouvellement, mutation du parc).



En 2021, 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.

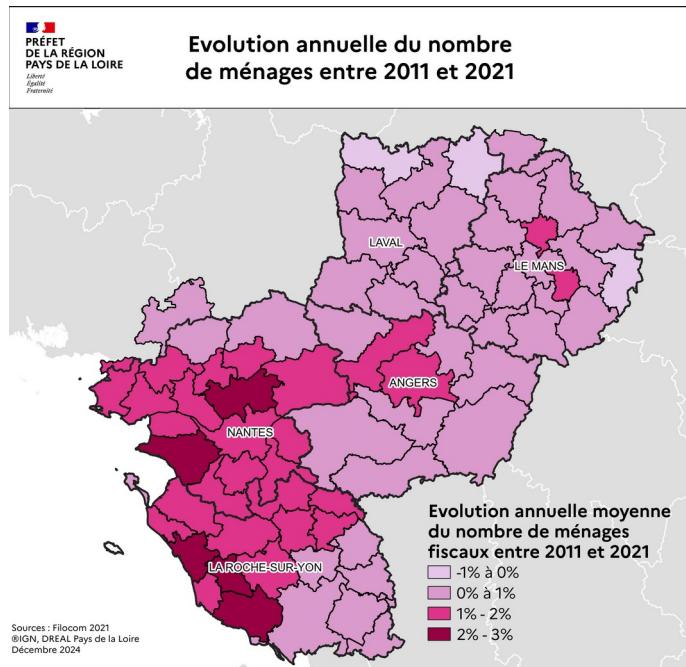
Ainsi, la pression démographique est plus forte au sein des chefs-lieux de département, mais aussi dans une partie du littoral et dans certains EPCI qui attirent de nombreux ménages, grâce à leur proximité avec plusieurs zones d'emploi et d'un coût des logements plus faible. C'est le cas de Cholet agglomération, de Saumur Val de Loire, de Mauges Communauté et du Pays d'Ancenis.

La médiane relative au nombre de ménages fiscaux au sein des EPCI régionaux est passée de 6 202 en 2013 à 13 032 en 2021, 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

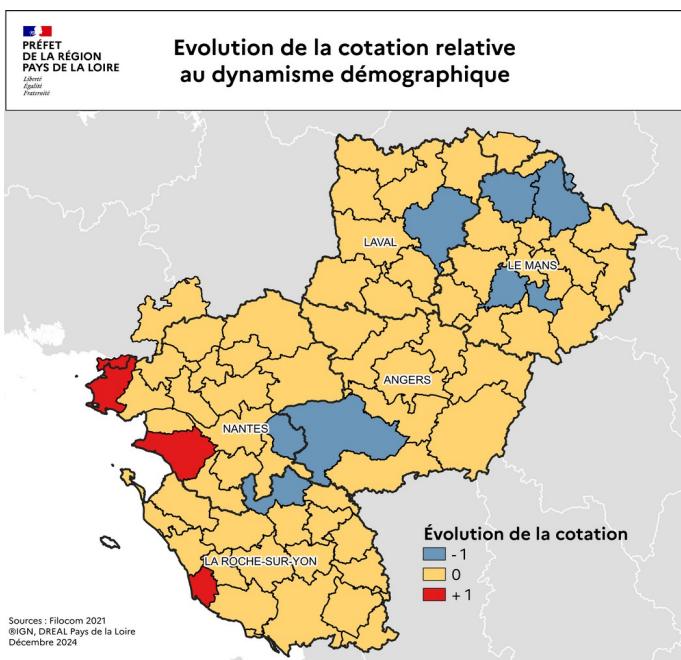
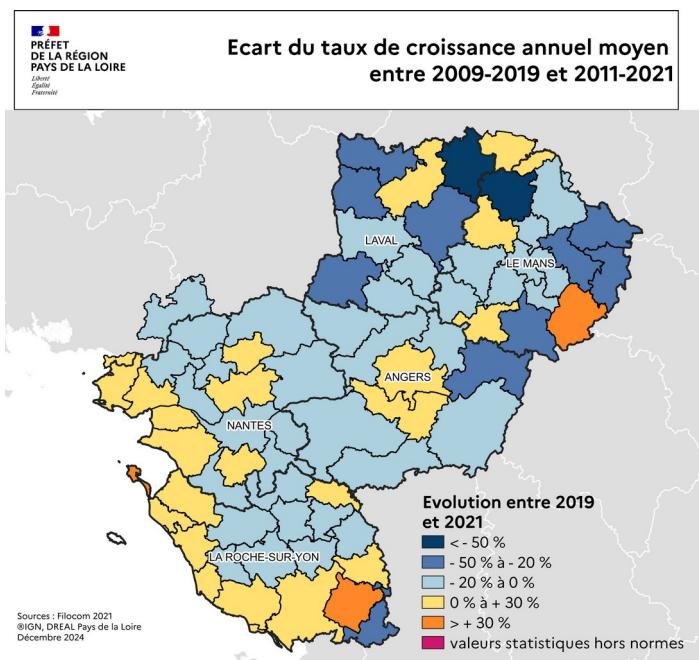
Cet indicateur met l'accent sur la dynamique des territoires d'un point de vue démographique et sociétal, comme évoqué dans la définition de l'indicateur 1. La croissance du nombre de ménages peut être liée soit à l'arrivée de nouveaux ménages, soit à la décohabitation.



Les espaces les plus attractifs de France se situent le long des côtes atlantiques et de Méditerranée. En Pays de la Loire, le nombre de ménages fiscaux a augmenté de 1,2 % par an entre 2011 et 2021 et cette croissance se concentre dans l'Ouest de la région, proche de Nantes ou de la mer.

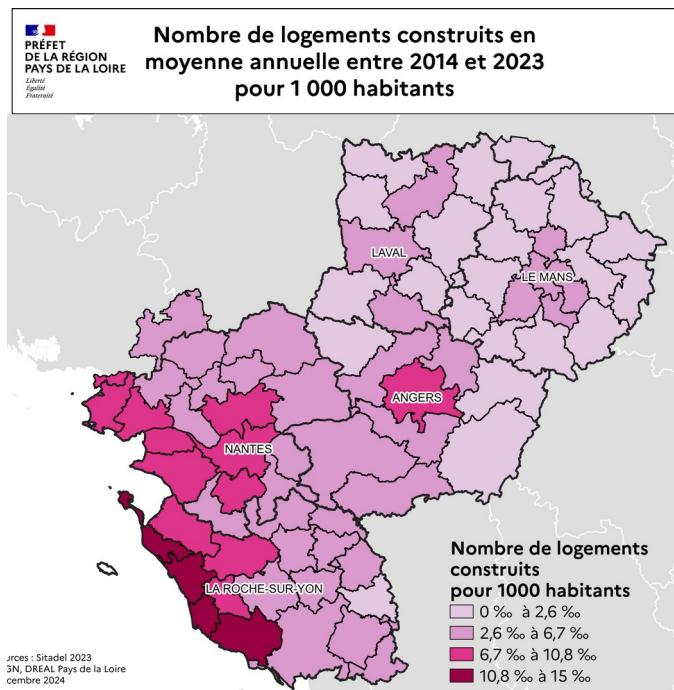
Cette croissance commence à ralentir et reste concentrée en Loire-Atlantique et en Vendée. Elle provoque notamment une augmentation de la tension dans 3 EPCI littoraux : les communautés d'agglomération de la Presqu'île de Guérande, de Pornic Pays de Retz et des Sables d'Olonne.

Il faut noter que dans certains EPCI, le nombre de ménages continue d'augmenter mais à un rythme moins élevé que dans le passé. C'est le cas notamment à Clisson, Sèvre et Maine agglomération, à Mauges Communauté ou encore dans la communauté de communes de Sèvre et Loire. Dans ces EPCI, le nombre de ménages progresse beaucoup moins vite qu'en 2011, année de référence, c'est pourquoi la cotation diminue.



## 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).



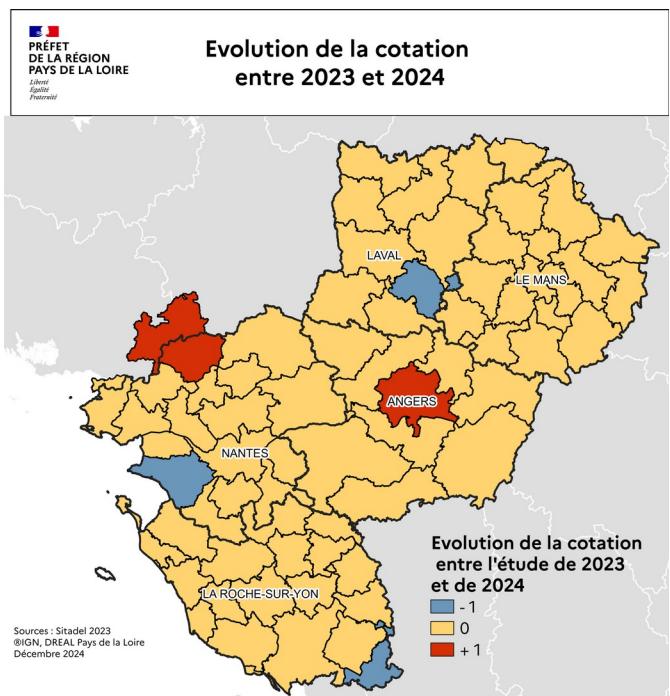
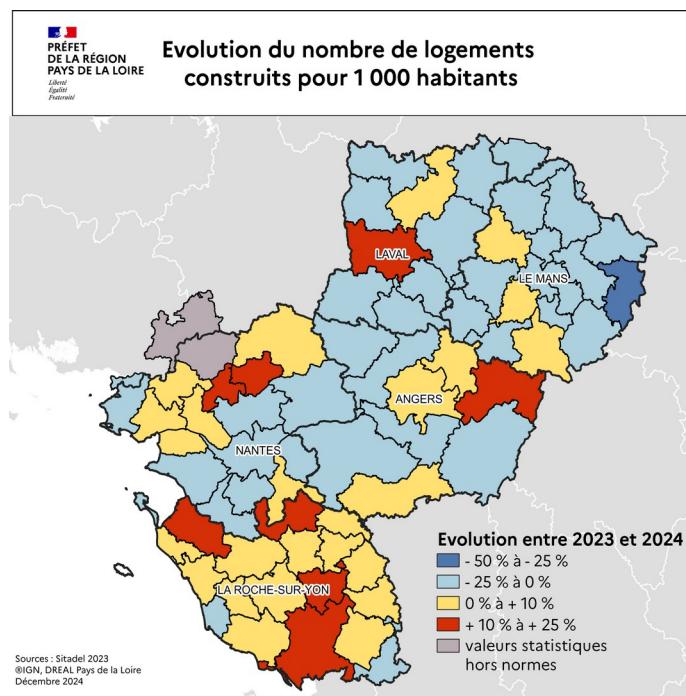
Entre 2014 et 2023, le nombre de logements mis en chantier rapporté au nombre d'habitants a diminué à l'échelle de la région, même s'il reste particulièrement élevé dans les EPCI littoraux et en particulier en Vendée.

En dehors de ces territoires, la production de logements diminue dans 57 % des EPCI. 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 commence 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 à réduire le prix de sortie des logements neufs pour les faire correspondre au pouvoir d'achat immobilier des ménages.

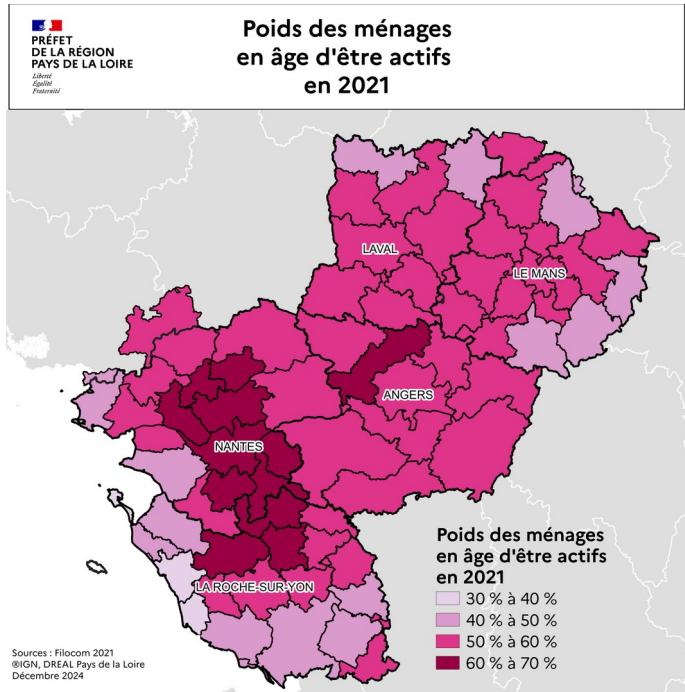
À l'inverse, dans près de 17 % des EPCI, principalement dans des territoires situés Vendée et dans le Nord de Nantes, on observe une augmentation du nombre de logements commencés pour 1 000 habitants, traduisant de plus fortes tensions,

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



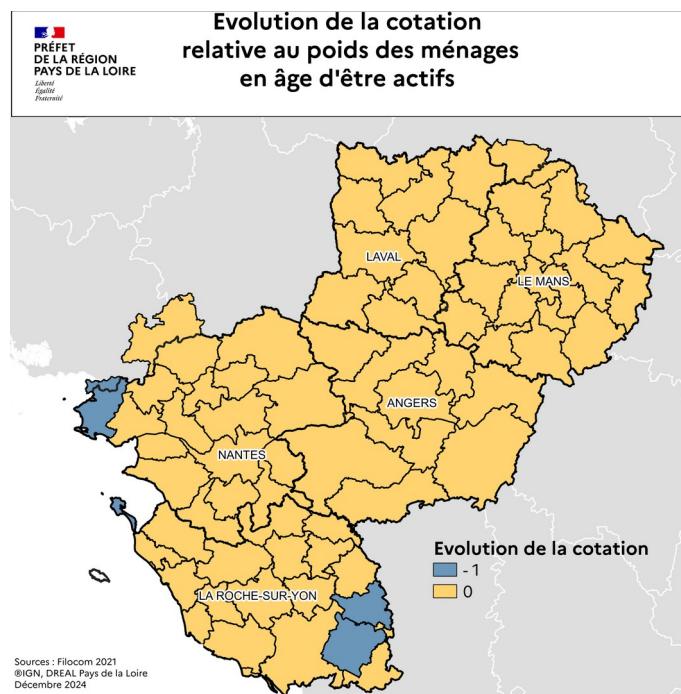
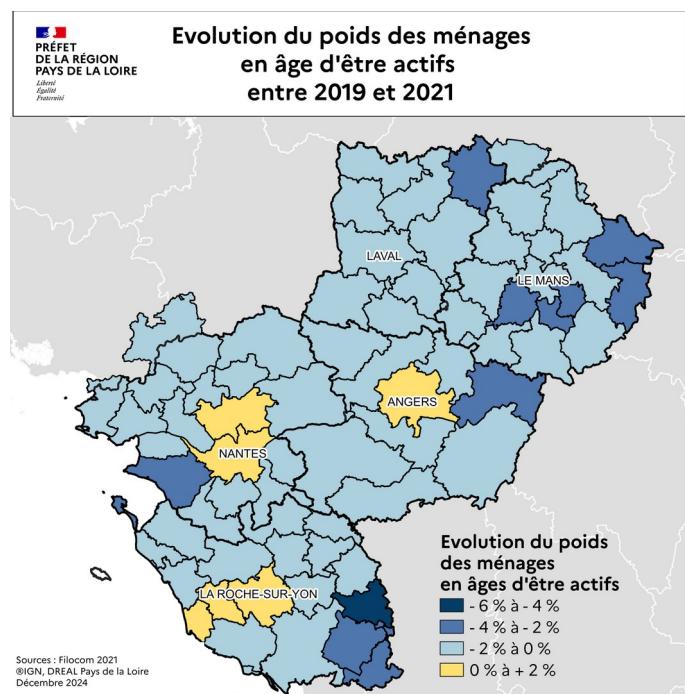
## INDICATEUR 4 – Part des ménages en âge d'être actifs parmi les ménages fiscaux

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



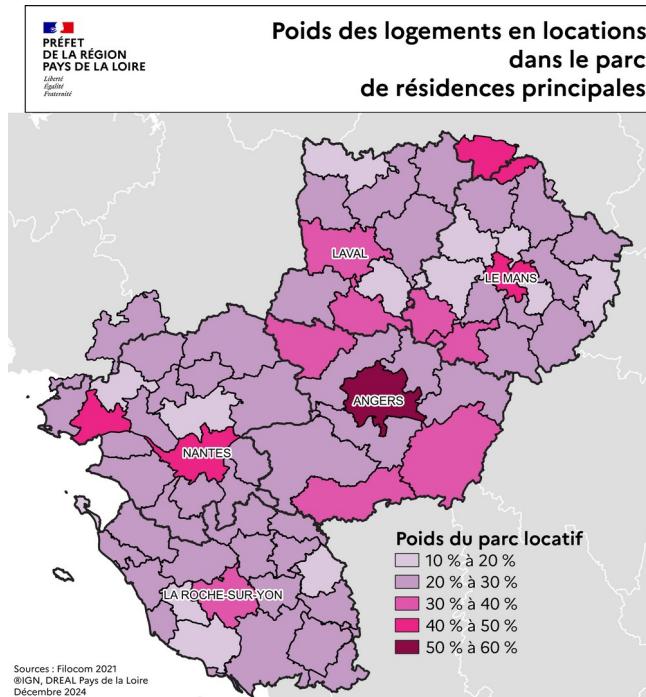
L'évolution en valeur de cet indicateur indique une baisse générale du poids des ménages en âge d'être actifs. Deux phénomènes peuvent expliquer cette évolution. D'une part, le vieillissement de la population est une tendance nationale et devrait s'accélérer. D'autre part, la région attire de nombreux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

La concentration des actifs dans les EPCI 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 le périmètre administratif des intercommunalités.



## 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.



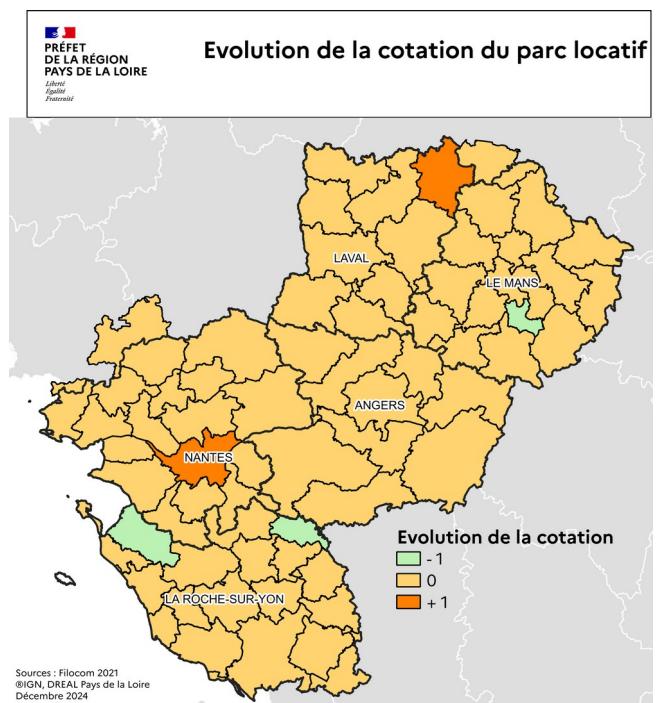
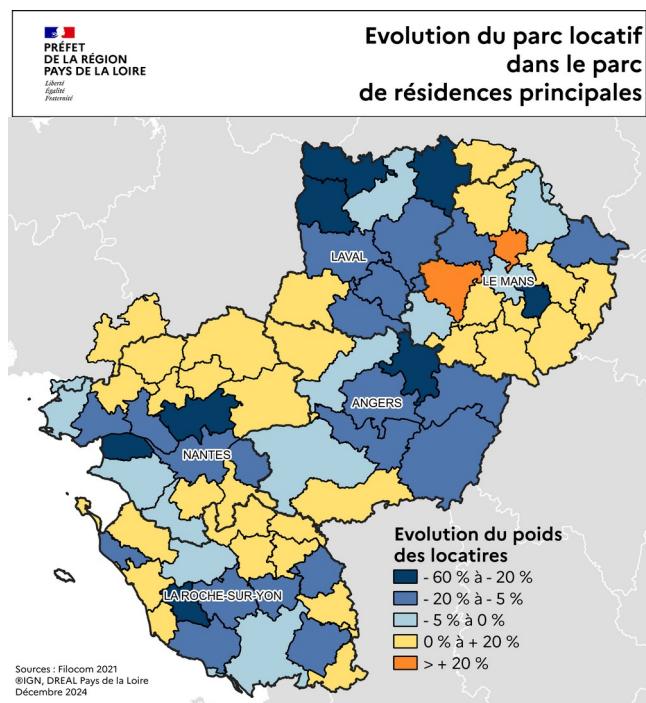
En Pays de la Loire, 34 % des ménages sont locataires de leur résidence principale en 2021.

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.

Avec près de 53 % de logements locatifs parmi les résidences principales, Angers Loire Métropole détient la plus forte proportion de parc locatif, suivi des deux autres métropoles : Le Mans et Nantes (autour 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'emploi. 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 60 % des EPCI, la part de logements locatifs diminue, c'est le cas plus particulièrement en Mayenne et dans le Maine-et-Loire. Cette évolution y accroît donc les tensions.

# LE SECTEUR LOCATIF SOCIAL



Crédit photo : Bernard Suard / Terra



Crédit photo : Bernard Suard / Terra



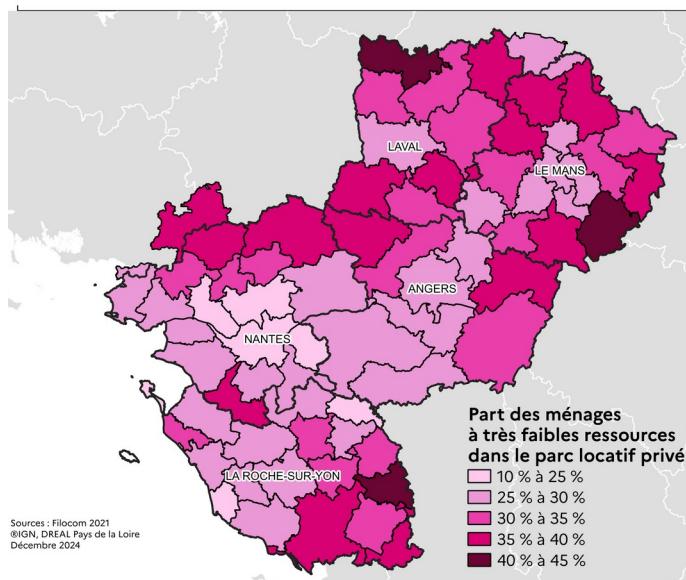
Crédit photo : Damien Valente / Terra

## 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. Ce sont des ménages qui, à ce titre, peuvent prétendre à occuper le parc HLM.



Poids des ménages à très faible ressources dans le parc locatif privé



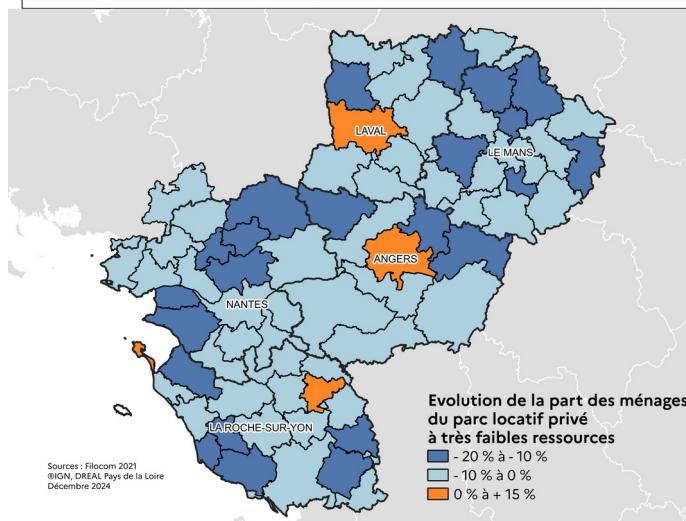
28 % des ménages du parc privé disposent d'un niveau de revenu très faible ce qui peut impliquer de plus faibles capacités à trouver des logements adaptés à leurs besoins. Ces ménages peuvent prétendre à des logements très sociaux du parc HLM avec des niveaux de loyer adaptés à leur budget.

Dans certains EPCI ruraux, près de 40 % des locataires du parc privé ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM.

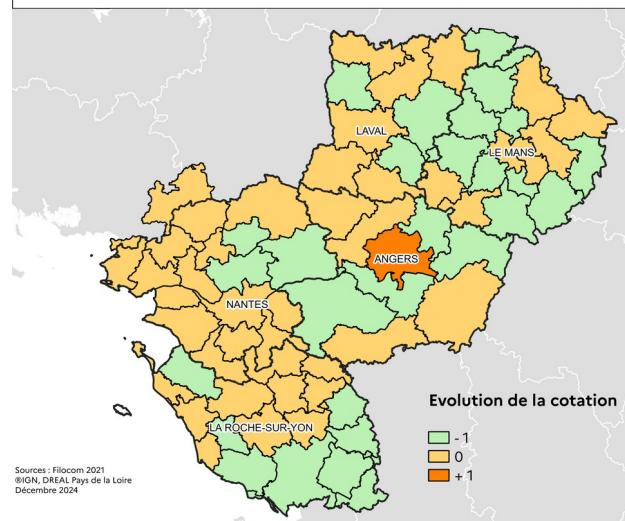
Deux facteurs peuvent expliquer l'importance des populations précaires au sein du parc privé dans ces territoires : le faible nombre de logements sociaux et le faible niveau de loyers de ce parc qui est davantage accessible en milieu rural.



Evolution de la part des ménages à très faibles ressources dans le parc locatif privé



Evolution de la cotation du poids des ménages à très faibles ressources dans le parc locatif privé



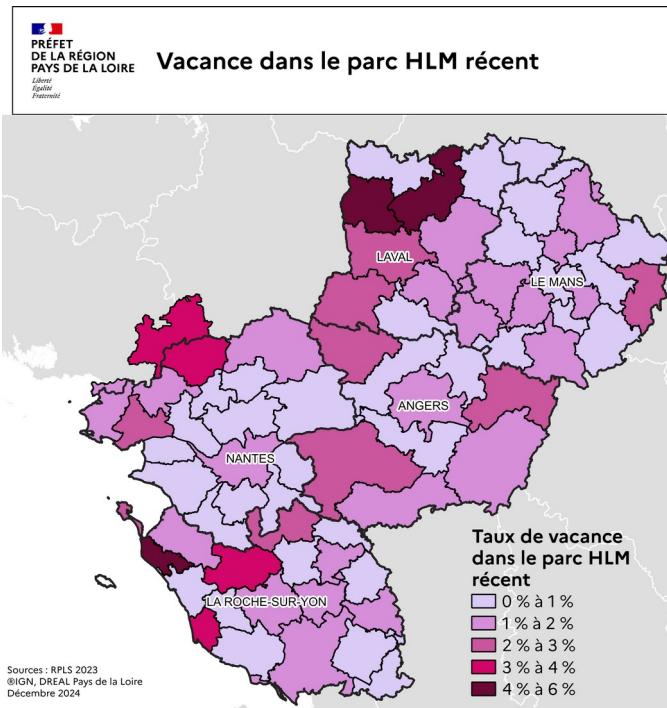
Le poids des ménages à faible revenu en locatif privé diminue au sein de 87 % des intercommunalités de la région ainsi qu'à l'échelle régionale. La plus forte diminution s'observe dans la communauté de communes de l'Ernée et dans le pays de Fontenay-Vendée. À l'inverse, la part des ménages à faible revenu n'augmente que dans 4 EPCI et en premier lieu dans la communauté de communes du Pays des Herbiers.

La cotation est en hausse à Angers Loire métropole uniquement. En revanche, 28 EPCI voient leur cotation diminuer contre 20 dans l'édition précédente.

## INDICATEUR 8 – Taux de vacance dans le parc HLM 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.

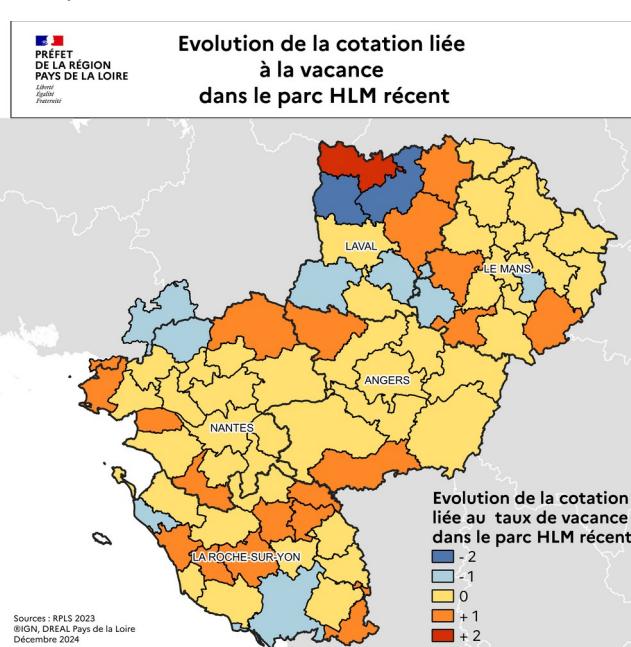
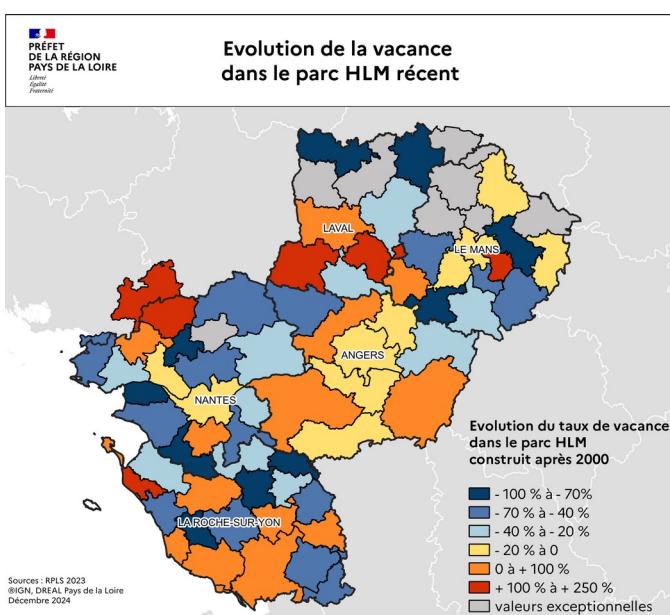
*Changement méthodologique en 2020 : La source RPLS, paraissant davantage représentative des marchés locaux de l'habitat, été utilisée à la place de la source Filocom.*



La moyenne régionale de la vacance au sein des logements sociaux récents est de 1,5 %. Elle est en baisse entre les millésimes 2023 et 2024 de l'étude ce qui tend à montrer que le parc social est globalement sous tension. Elle a diminué dans 75 % des EPCI et en particulier dans des territoires plutôt ruraux de Sarthe et de Mayenne.

Concernant les EPCI ruraux et en particulier en Sarthe, on peut noter que le nombre de logements HLM récents est très faible ce qui implique une plus forte incidence des évolutions sur la cotation.

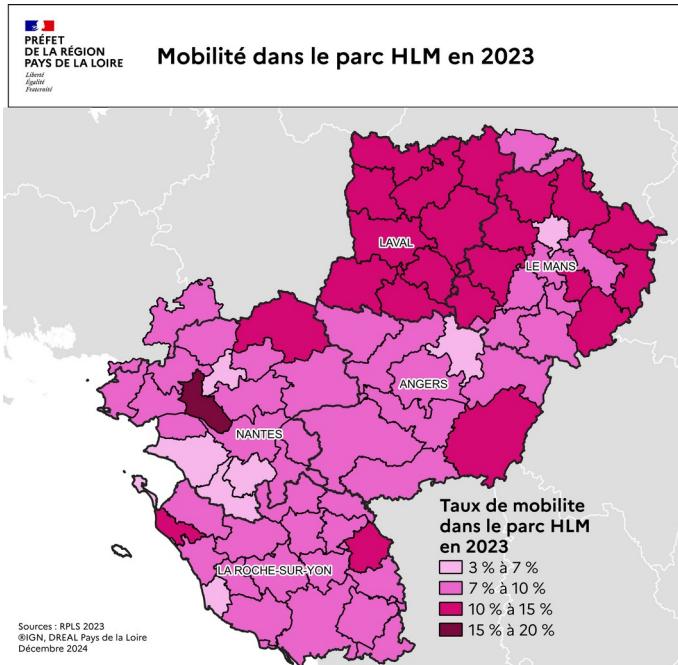
La cotation a augmenté dans 18 EPCI, tous situés en dehors des grandes villes. Elle diminue pour 10 d'entre eux. L'augmentation du nombre de logements récents vacants du parc HLM est à analyser avec précaution. En effet, le nombre de logements concernés est souvent très faible, en particulier dans les espaces ruraux et littoraux, ce qui induit une forte variabilité des évolutions. Dans les communautés de communes d'Océan Marais de Monts et de sud Vendée littoral, la cotation diminue en 2024 mais elle peut aussi facilement repartir à la hausse dans les années qui viennent.



## INDICATEUR 9 – Mobilité dans le parc HLM

*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.*



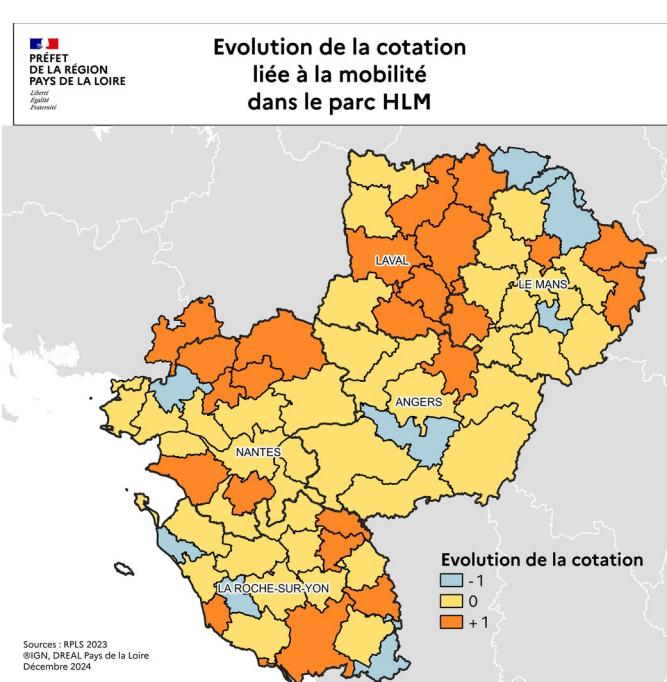
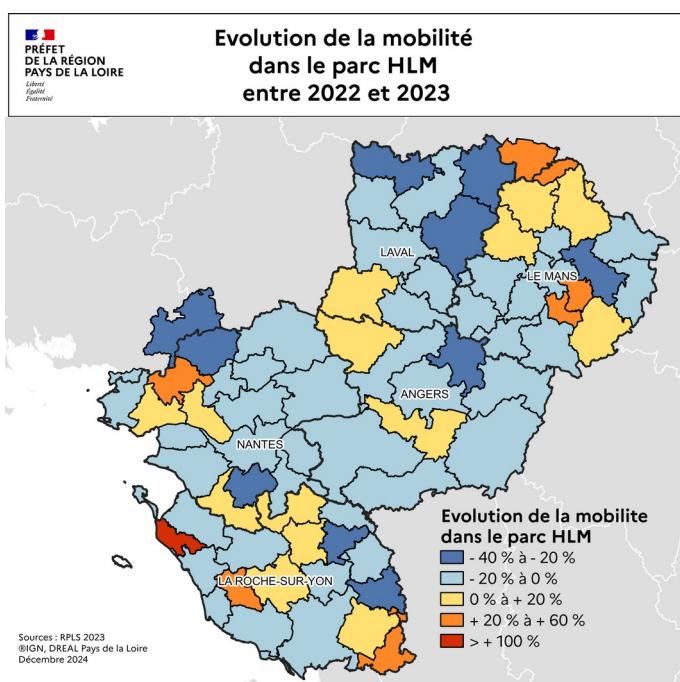
Le taux de mobilité au sein du parc de logements HLM des EPCI régionaux varie entre 3,8 % et 15,2 %. La moyenne régionale de 9,3 % est en forte baisse par rapport à l'année précédente.

Elle est plus importante en Mayenne et en Sarthe.

La mobilité des ménages du parc locatif social diminue dans 70 % des EPCI, l'accès au parc locatif social y devient plus difficile.

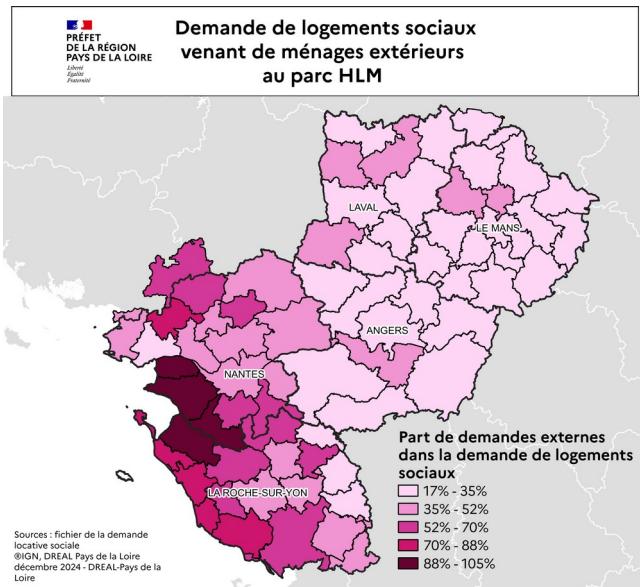
Ainsi le niveau de tension augmente dans 22 EPCI, contre 16 dans l'étude précédente.

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



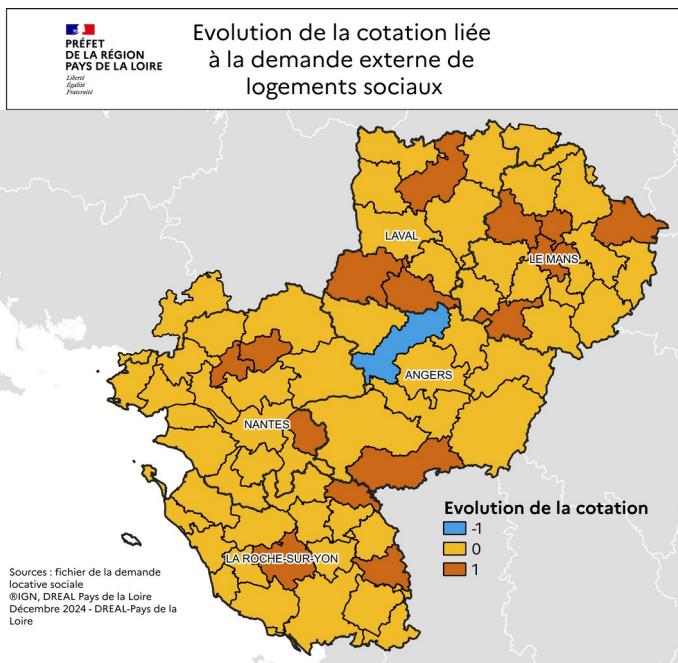
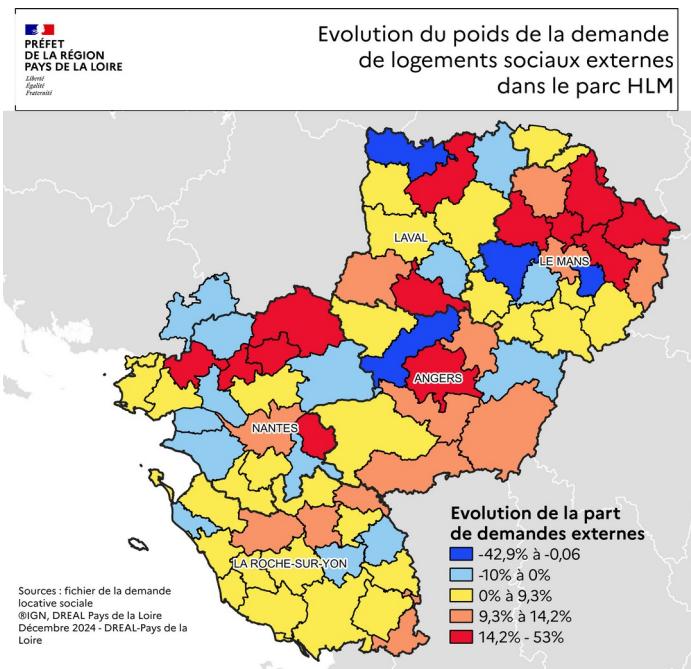
## INDICATEUR 10 – Poids de la demande locative sociale externe dans le parc social

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 sur 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.



Le nombre de demandes locatives externes est plus élevé au regard du parc de logements sociaux au sein des départements de Loire-Atlantique et de Vendée. Dans les deux communautés de communes Sud Retz Atlantique et Sud Estuaire, le nombre de demandes externes est supérieure à l'offre de logements sociaux. La demande externe est en augmentation dans 70 % des EPCI de la région et l'augmentation du parc HLM ne suffit pas à répondre.

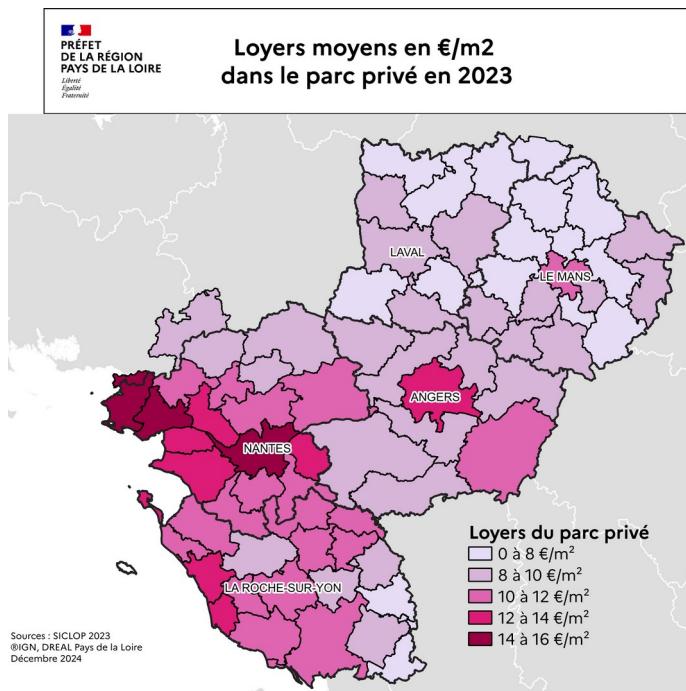
La pression de la demande locative sociale externe sur le parc existant a augmenté en région Pays de la Loire dans 76 % des EPCI. Les écarts les plus importants sont majoritairement enregistrés dans les EPCI ruraux et concernent donc des valeurs de départ faibles. Ainsi l'évolution de cet indicateur ne suffit pas à elle-seule à déterminer l'existence d'une tension au sein du parc locatif social.



## INDICATEUR 11 – Loyers privés

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 m<sup>2</sup> de l'année 2023. Cet indicateur est commun au secteur locatif privé.

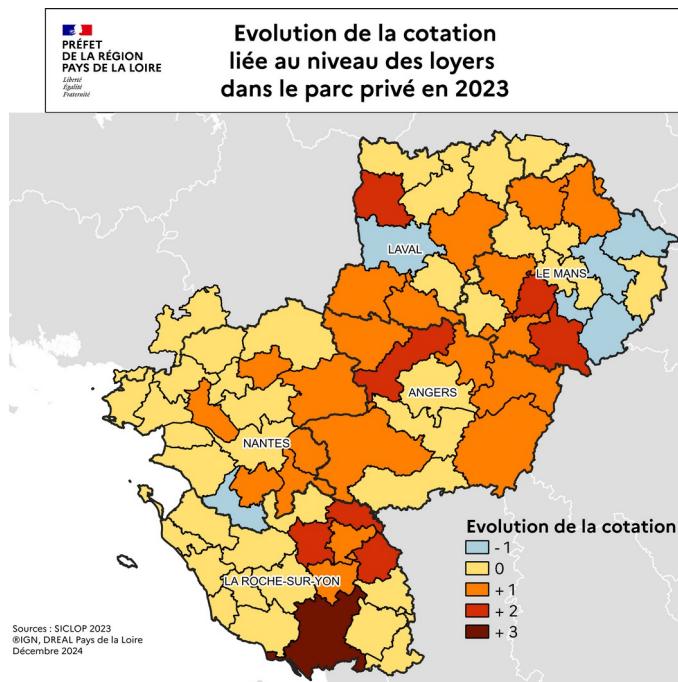
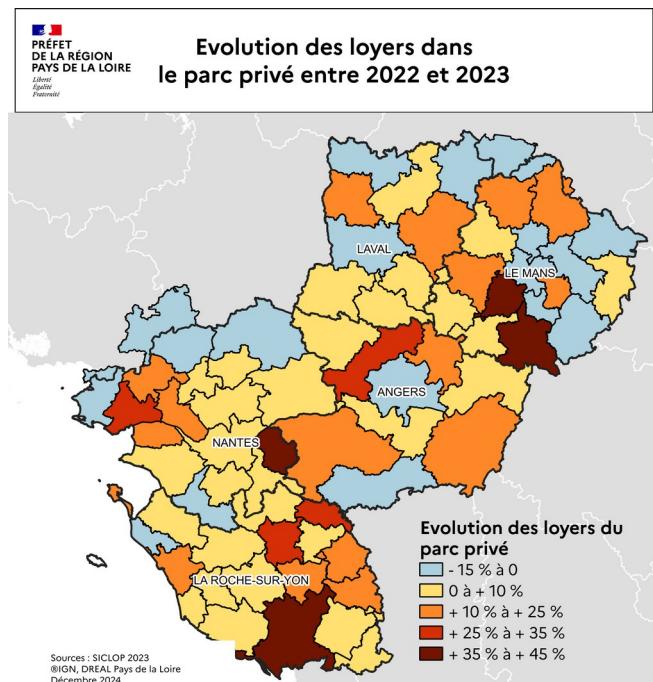


En 2023, le loyer médian des annonces du site Ouest France Immobilier était de 9,60€/m<sup>2</sup>. Il était un euro moins cher en 2022.

Le loyer de marché dépasse 10 € au m<sup>2</sup> dans 29 EPCI contre 9 en 2021.

Du fait de ce niveau de loyer élevé, le parc locatif privé est difficilement accessible pour les ménages à faibles ressources. Cela implique donc des besoins plus importants au sein du parc locatif 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 m<sup>2</sup>) et du Mont des Avaloirs (6,8 € par m<sup>2</sup>).



17 EPCI sur 71, principalement ruraux, enregistrent une baisse de leur niveau de loyer de marché. A l'inverse, ce dernier augmente de plus de 5 % pour 41 EPCI, contre 55 EPCI lors du millésime précédent.

La croissance des loyers se traduit par un développement de la tension au sein de 26 EPCI dont la cotation augmente. En revanche, elle se stabilise dans 37 EPCI.

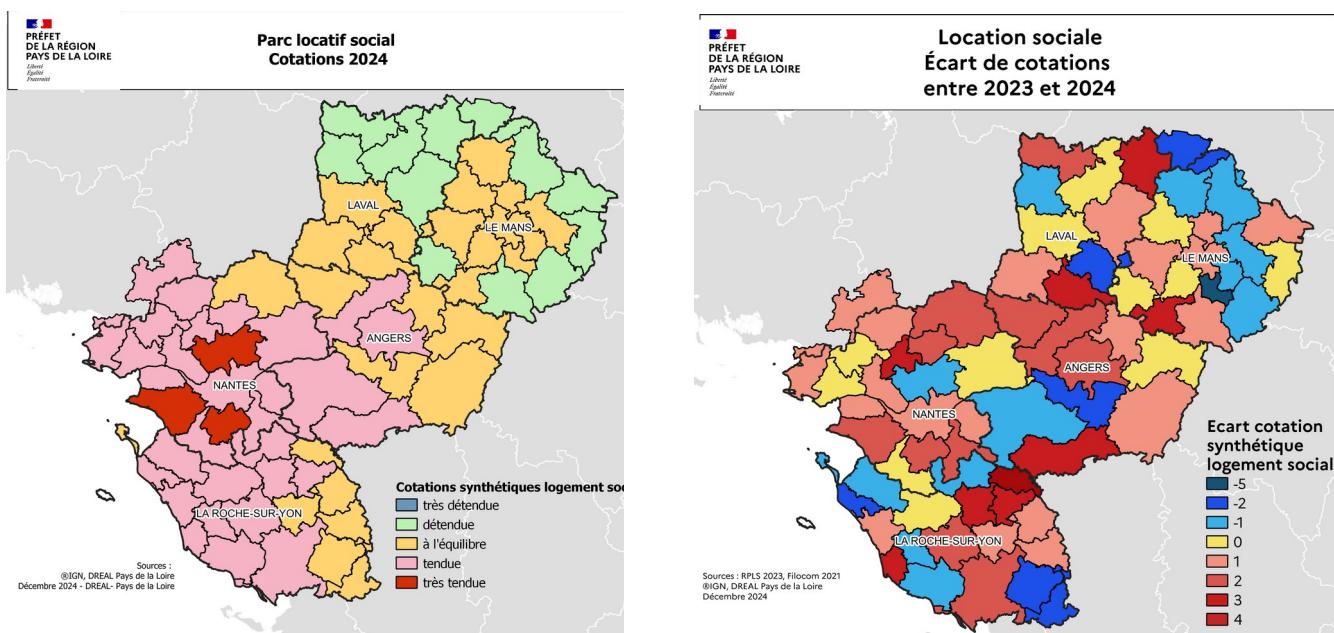
## Cotations synthétiques du secteur locatif social

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 reculé dans certains espaces ruraux de la Sarthe, de la Mayenne mais aussi dans certains territoires littoraux de Vendée comme l'île de Noirmoutier. Dans ce dernier cas de figure, l'évolution des indicateurs révèlent un recul significatif du nombre d'actifs et une baisse des ménages à faibles ressources ce qui diminue la demande sociale mais souligne aussi que ces territoires sont inaccessibles aux actifs et en particulier aux ménages modestes.

Au total, 32 EPCI sont considérés comme tendus ou très tendus contre 30 en 2023 et 28 en 2021.

Au-delà des indicateurs communs aux 3 secteurs, les territoires dont la tension diminue ont en commun de connaître un recul du nombre de ménages à faibles ressources (sous les plafonds du logement très social).



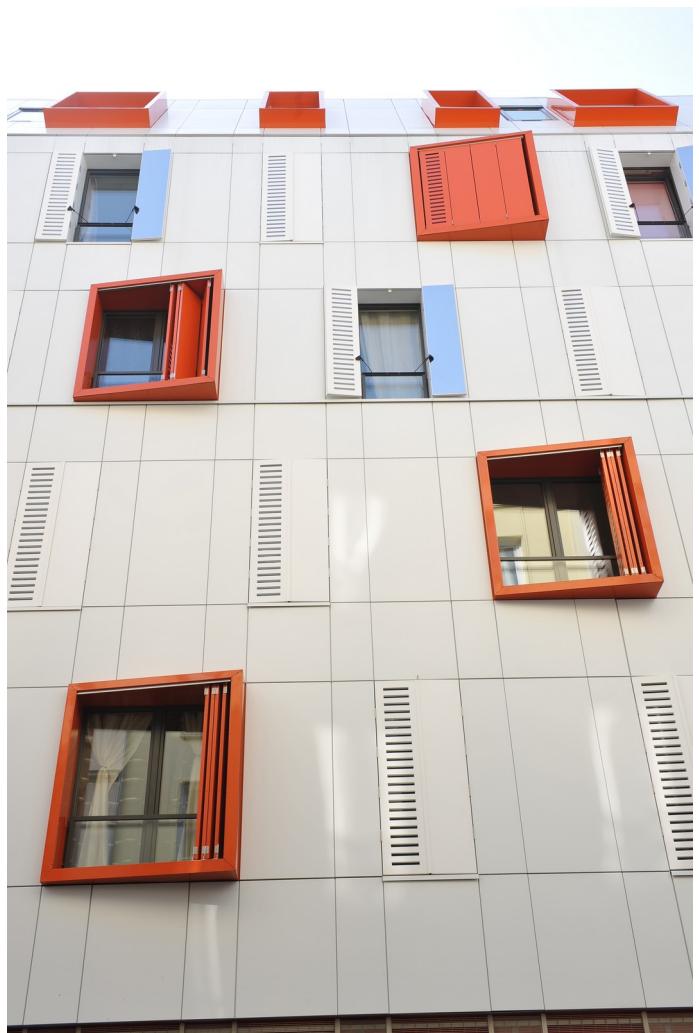
Les EPCI les plus tendus ont en commun un niveau très élevé de demandes locatives externes et un niveau de mobilité au sein du parc social très faible.

La tension a fortement progressé dans les communautés de communes du Pays de Saint-Fulgent – les Essarts, dans le Pays des Herbiers et le Pays de Mortagne, mais aussi aux Sables d'Olonne et dans les communes rurales entre Blain et Angers en passant par Château-Gontier.

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.

A noter, le ralentissement démographique de certains EPCI, comme Terres de Montaigu ou Mauges Communauté, contribue à faire baisser la cotation, tout en restant tendus.

# LE SECTEUR LOCATIF PRIVE



## Indicateurs communs au secteur HLM

### INDICATEUR 9 : Mobilité dans le parc HLM

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 HLM 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 HLM provoque une augmentation de la cotation dans 22 EPCI.

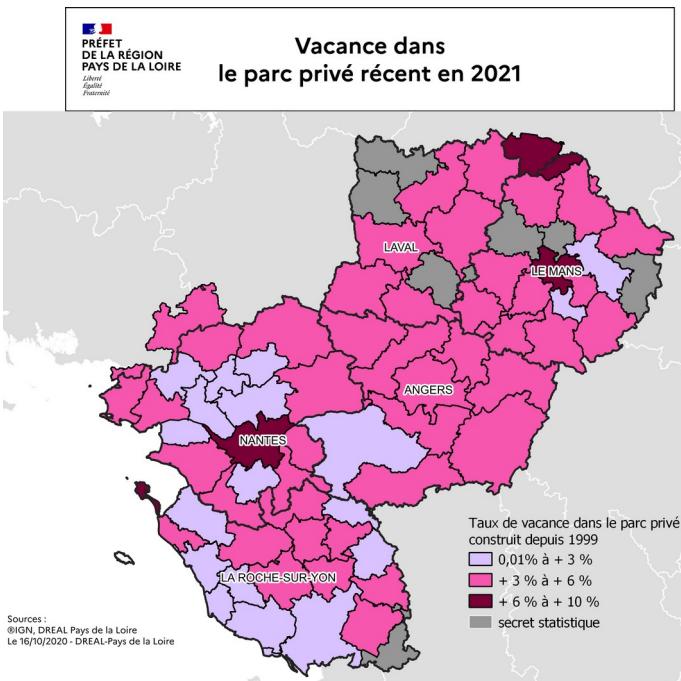
### INDICATEUR 11 : Les loyers du parc privé

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 intercommunalités.

## INDICATEUR 12 – Vacance dans le parc privé récent

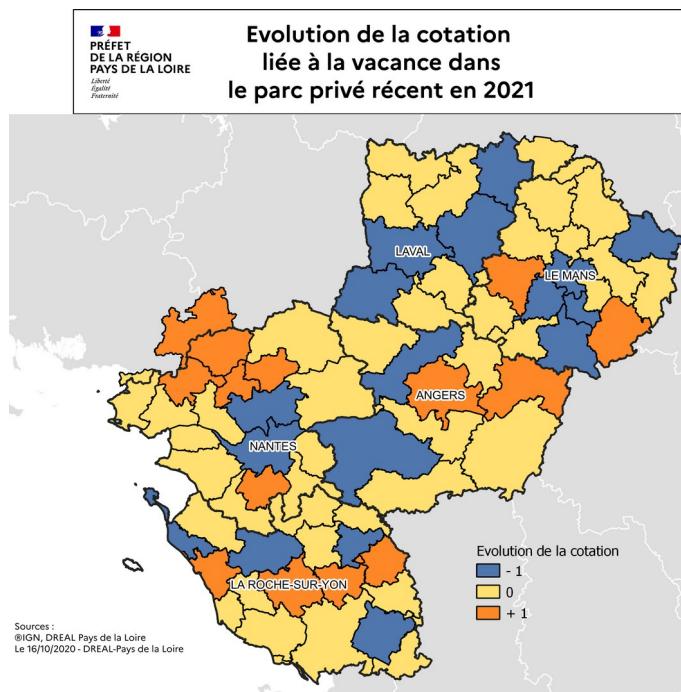
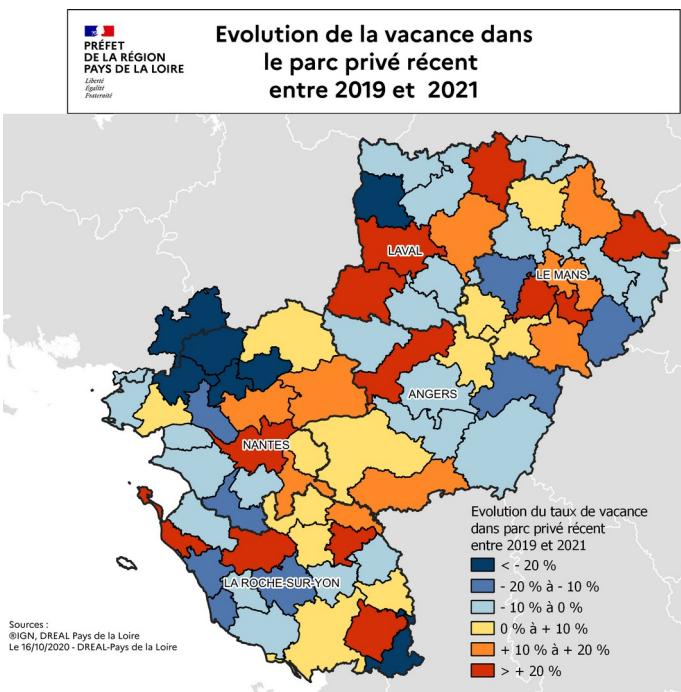
Cet indicateur prend en compte la vacance dans le parc privé construit après 2000, afin d'écartier les questions d'obsolescence. D'un point de vue analytique, plus la vacance est faible, plus le secteur est tendu.

*Nota : Lors de l'édition 2020, la vacance avait été calculée sur l'ensemble du parc récent et non pas uniquement sur le parc privé comme pour les éditions précédentes. Cette mise à jour de l'indicateur entraîne quelques modifications pour certains EPCI.*



La vacance dans le parc privé récent est inférieure à 6 % dans tous les territoires à l'exception de Nantes Métropole (8,9 %), de Le Mans Métropole (9,1 %), d'Alençon (6,5%) et l'Île de Noirmoutier (6,2%). Le nombre de logements privés est plus important dans les principaux centres urbains et la vacance frictionnelle, liée à des livraisons importantes de logements, peut être la source d'une vacance ponctuelle forte.

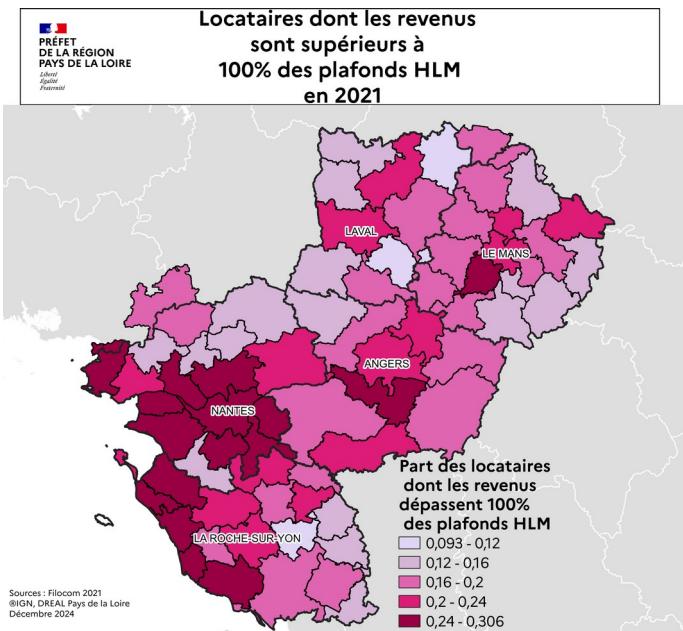
Néanmoins, la disparition de la taxe d'habitation sur les résidences principales a pu perturber la qualité des données. En effet, les données mobilisées pour cet indicateur proviennent du Fichier des Logements à la Commune (FILOCOM) qui s'appuie sur un traitement de différents fichiers fiscaux transmis par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Pour pallier à ce manque d'information, la DGFIP s'est appuyé sur les données issues d'une nouvelle application, « gérer mes biens immobiliers », qui a connu de nombreux problèmes informatiques. Ils pourraient être à l'origine d'un nombre élevé de logements considérés comme vacant par l'administration.



La part des logements vacants augmente dans 50 % des EPCI. Le Mans Métropole, dont la part de logements vacants récents est la plus importante dans les deux derniers millésimes, enregistre une augmentation de la vacance importante, tout comme Nantes métropole. Mais en raison des perturbations intervenues dans la collecte des données ces résultats sont à prendre avec précaution. La cotation varie dans 31 EPCI, elle diminue dans 18 d'entre eux, pour la plupart situés en Sarthe et en Mayenne. L'augmentation de la cotation est plus répandue en Loire-Atlantique.

## 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.



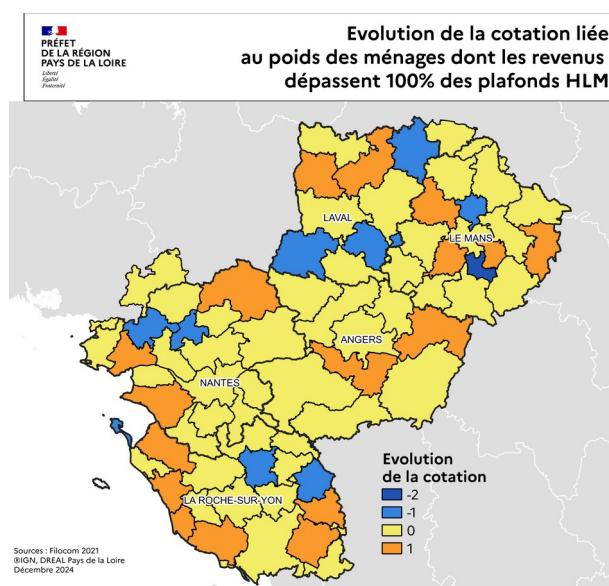
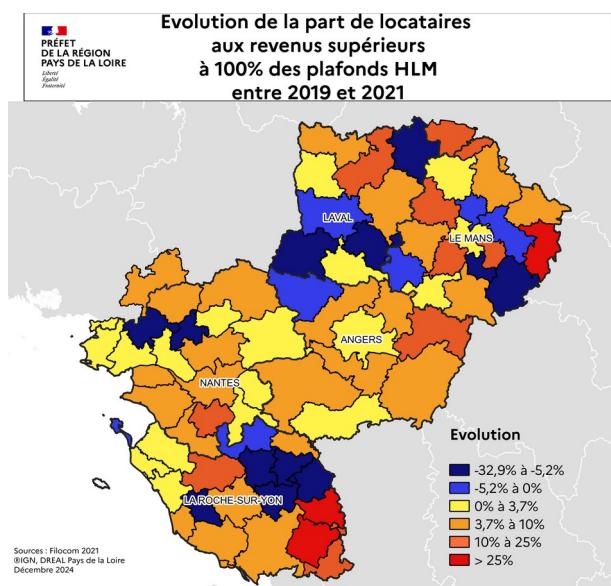
Les ménages locataires aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM représentent 23,5 % des ménages du parc locatif privé.

Cette part varie de 9 % et 30 % 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 reste stable. Elle diminue néanmoins au sein de 19 EPCI.

Dans certains territoires, la part de ménages aux revenus supérieurs aux plafonds HLM a fortement augmenté alors qu'elle diminue pour les revenus les plus faibles. C'est le cas dans les communautés de communes de La Châtaigneraie, du Pays de Fontenay-Vendée et de la Vallée de la Braye et de l'Anille dans la Sarthe.

A l'inverse, à Laval Agglomération, Angers Loire Métropole et dans la communauté de communes du Pays des Herbiers, la part des revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM diminue fortement et celles des ménages modestes augmentent.



La cotation de cet indicateur est en hausse dans 51 EPCI contre 16 dans l'étude précédente.

## INDICATEUR 14 – Prix moyen au m<sup>2</sup> 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 issue 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 m<sup>2</sup> est en hausse dans la région.

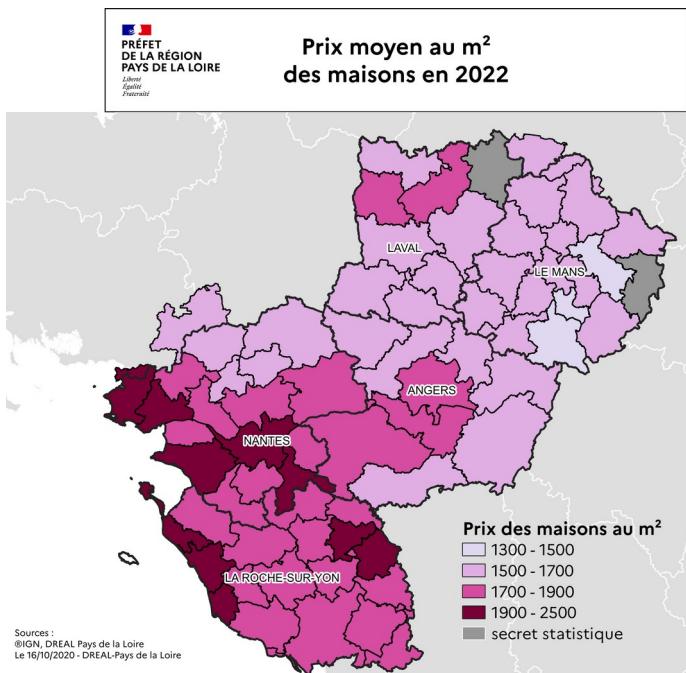
Le prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons neuves augmente dans tous les EPCI à l'exception de la communauté de communes Sud Sarthe. Les plus fortes augmentations s'observent dans des territoires plutôt ruraux.

L'enquête sur les prix des terrains à bâtir, qui a servi à fournir ces données, ne concerne que les logements individuels réalisés au travers d'une opération de construction en diffus c'est à dire hors procédure de lotissement ou d'opération d'aménagement. Ce mode de construction est dominant dans la région, mais il est en net recul. En décembre 2024, 18 200 logements ont été mis en chantier dont 8 200 logements individuels. Parmi eux, 6 000 ont fait l'objet d'un permis de construire individuel. Ce marché des constructions en diffus permet de modérer les 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 au m<sup>2</sup> de marché en diffus c'est à dire hors promotion immobilière était de 1 149 €/m<sup>2</sup> en 2010 et de 1 810 €/m<sup>2</sup> en décembre 2022, soit une progression de 57 % en 12 ans, mais surtout cette progression s'est accélérée en 2022 (+10%).

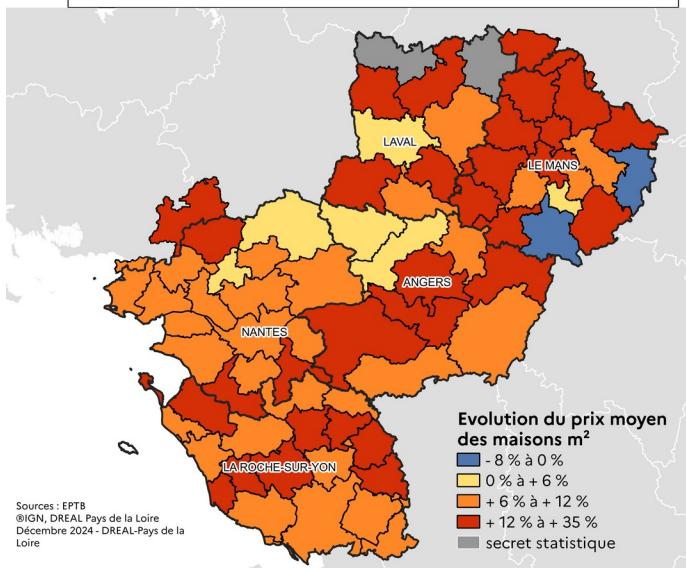
En comparaison, le coût moyen des constructions neuves des logements individuels vendus par des promoteurs immobiliers est passé de 2 420 €/m<sup>2</sup> en 2010 à 3 195€/m<sup>2</sup> en 2022, soit une progression de 42 % durant la même période.

Le marché de la promotion immobilière, très concentré dans les grandes villes et leur périphérie, est moins accessible que le marché du diffus. Toutefois, il ne représente qu'une petite partie du marché des logements individuels.

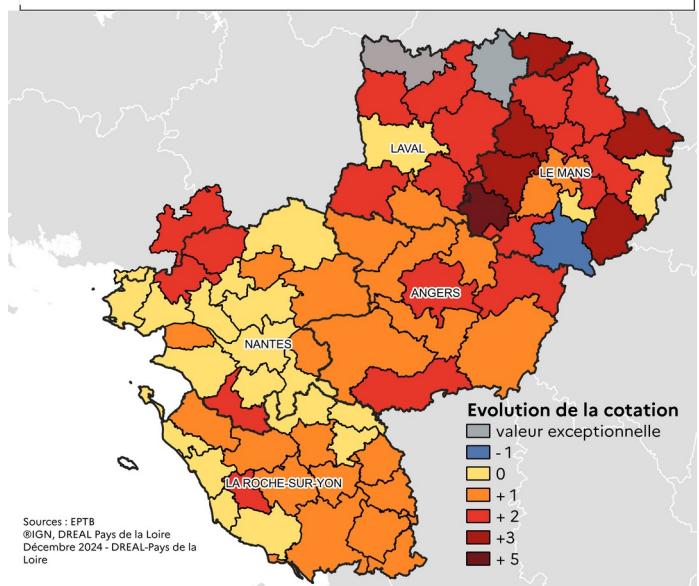
Alors que les prix du neuf augmentent, le pouvoir d'achat immobilier des Français s'est détérioré depuis 2020 sous l'effet combiné de deux phénomènes : l'augmentation des taux d'intérêts immobiliers et le niveau de prix des biens qui reste élevé malgré la baisse du nombre de ventes.



### Evolution du prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons entre 2021 et 2022



### Evolution de la cotation liée au prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons en 2022



La cotation augmente au sein de 48 EPCI.

Cet indicateur est sensible au volume des données traitées, plus ou moins élevées selon les années et aux types de biens mis en vente à la période observée. Néanmoins, il faut noter que l'augmentation des prix est une tendance depuis plusieurs années.

## Cotations synthétiques du secteur locatif privé

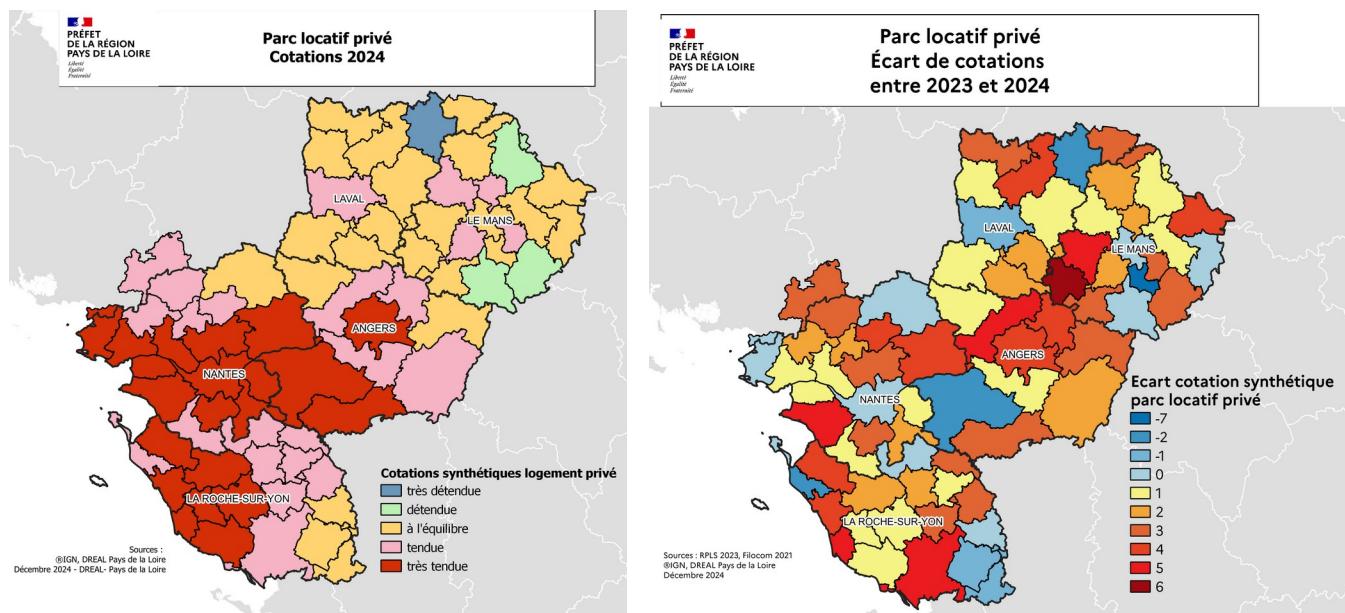
Cette cotation synthétique est issue des cotations des 5 indicateurs du tronc commun et des 5 autres indicateurs présentés précédemment.

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.

44 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. Le niveau de tension maximum au sein du parc locatif privé est atteint par la communauté de communes d'Erdre-et-Gesvres.

L'offre locative est insuffisante dans de nombreux EPCI et particulièrement l'offre privée puisque 20 EPCI sont considérés comme très tendus dans le parc privé contre 3 dans le parc social.

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. L'équilibre économique des projets semble de plus en plus difficile à trouver depuis le recentrage des dispositifs de défiscalisation. De fait, la chute du nombre d'investisseurs est importante ces derniers mois. Face à une certaine inertie des marchés locatifs et une concentration des acteurs dans les principaux pôles urbains, l'augmentation continue de la demande crée un déséquilibre et se matérialise par une augmentation des prix. L'attractivité de l'Ouest de la région participe à l'augmentation rapide de la demande sans que l'offre réussisse à s'ajuster suffisamment rapidement, c'est le cas par exemple dans les EPCI littoraux ou à Nantes Métropole. Face au manque d'offre, les loyers ont tendance à augmenter et deviennent inaccessibles pour les ménages modestes. Par ailleurs, plusieurs acteurs de terrains constate une transformation de l'offre locative à l'année en offre saisonnière plus rentable, ce qui contribue à faire augmenter les prix. La sortie du parc locatif des passoires thermiques est aussi souvent évoquée.



Le parc locatif privé continue à se tendre dans la région, la cotation augmente au sein de 55 EPCI de la région.

A l'inverse, la cotation du secteur locatif privé diminue dans 6 EPCI mais cette baisse ne permet pas de retrouver l'équilibre dans des marchés tendus et concerne surtout des marchés déjà détendus, à l'exception de la communauté de communes Océan Marais de Monts qui passe de très tendue à tendue en raison d'une augmentation de la vacance dans le parc privé récent.

# LE SECTEUR DE L'ACCESSION SOCIALE ET NEUVE



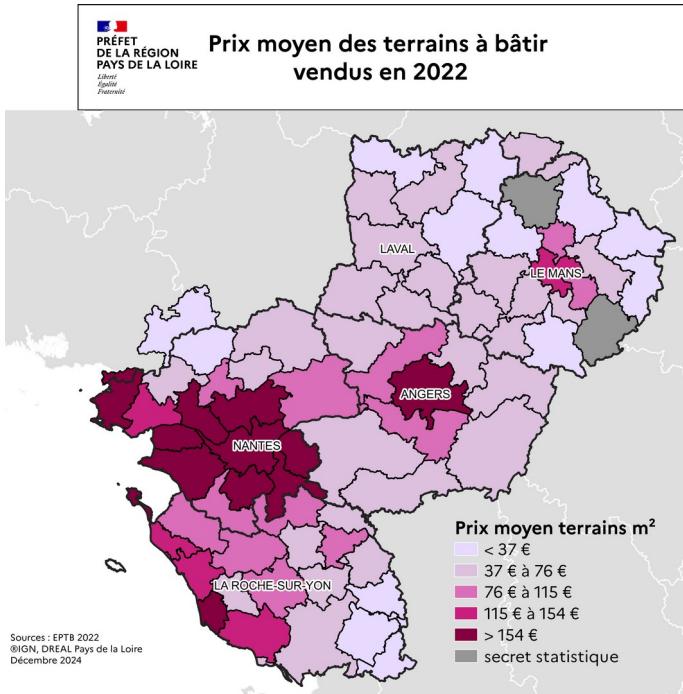
Crédit photo : Arnaud Bouissou / Terra



Crédit photo : Arnaud Bouissou / Terra

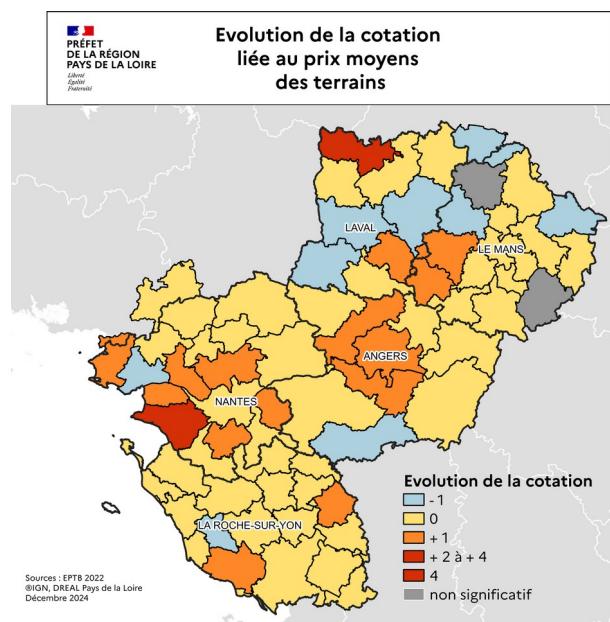
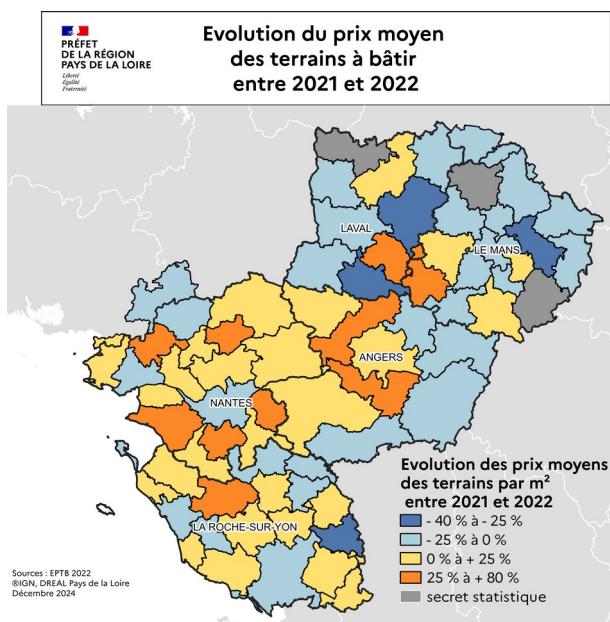
## INDICATEUR 15 – Prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtrir

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 m<sup>2</sup> des terrains à bâtrir dans la région s'élève à 106 €. Ce niveau de prix est très largement tiré vers le haut par le département de Loire-Atlantique qui concentre une grande part des terrains à bâtrir de la région. Les écarts entre départements sont très importants, de 149 €/m<sup>2</sup> en Loire-Atlantique à 58 €/m<sup>2</sup> en Sarthe et 56 €/m<sup>2</sup> en Mayenne. Entre les EPCI, cet écart est encore plus important, le rapport est de 1 à 10 entre la communauté de communes de La Châtaigneraie (21€ /m<sup>2</sup>) et Nantes Métropole (263 €/m<sup>2</sup>).

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.

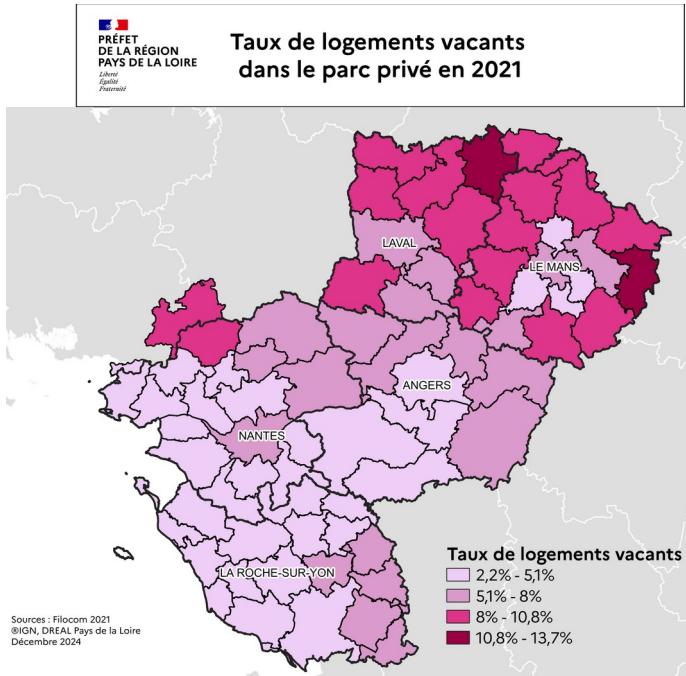


Les prix ont augmenté dans 48 % des EPCI. Les plus fortes augmentations concernent en premier lieu les territoires péri-urbains éloignés de Nantes et d'Angers. En revanche, les prix ont tendance à diminuer en Mayenne, en Sarthe et dans l'Est du Maine-et-Loire.

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, à l'exception de Saint-Nazaire agglomération où le prix des terrains a diminué.

## 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.



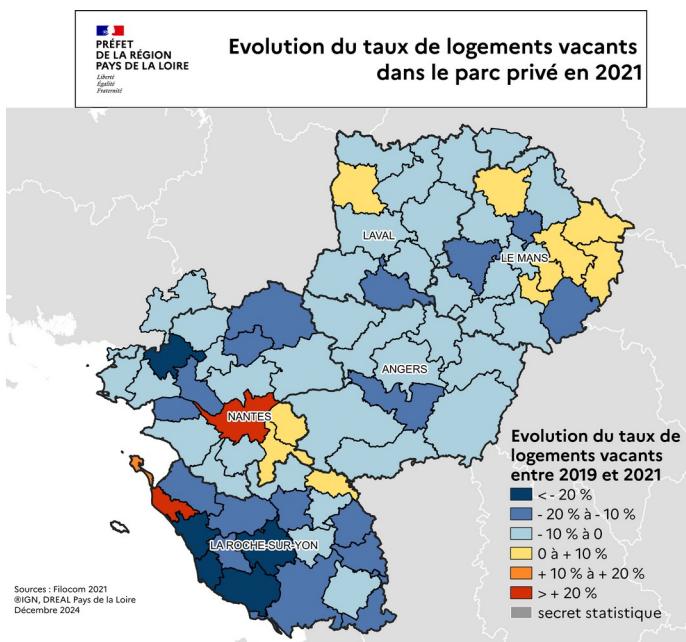
Le taux moyen de vacance dans le parc privé régional est de 6 % en 2021. Elle est très élevée dans l'Est de la région, en particulier dans les EPCI ruraux de la Sarthe et de la Mayenne, deux départements qui enregistrent les plus faibles évolutions de ménages. 29 EPCI dépassent la moyenne régionale avec des taux supérieurs à 10 % pour 5 d'entre eux. Le renouvellement urbain est un enjeu pour ces territoires dans un contexte de sobriété foncière et de ralentissement démographique en cours ou à venir.

À l'inverse, une trop faible vacance, comme celle observée dans l'Ouest de la région, limite la mobilité des ménages et leur accès à certains territoires.

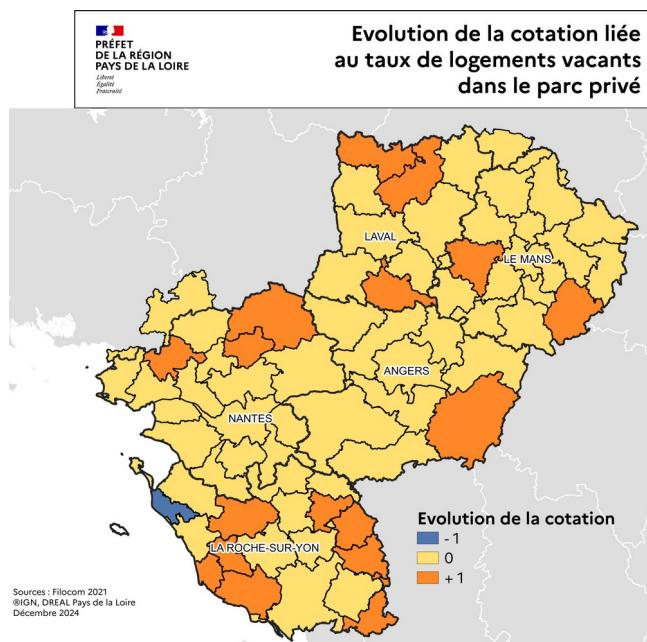
La vacance a diminué dans 82 % des EPCI et plus particulièrement dans les espaces les plus éloignés des chefs-lieux de département.

En revanche, la vacance a sensiblement augmenté dans trois EPCI tendus : Nantes Métropole, Océan Marais de Monts, l'île de Noirmoutier.

Ce résultat interpelle sur la qualité des données fiscales dans ces 3 EPCI (cf. indicateurs 12).



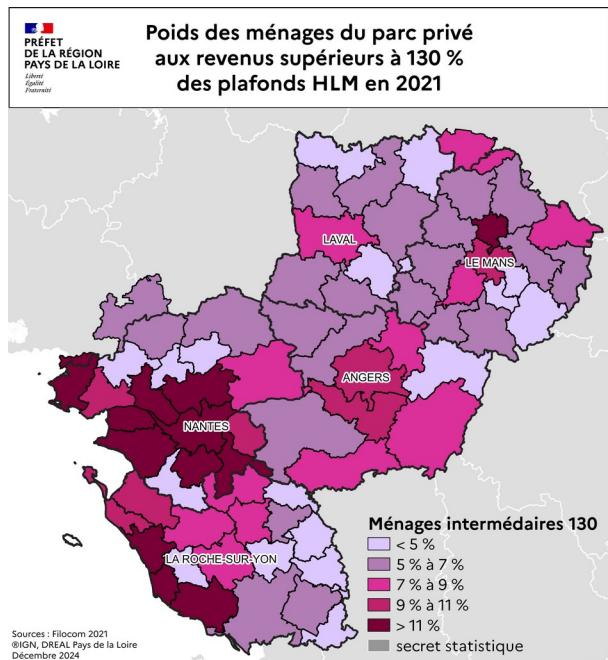
La cotation liée à cet indicateur augmente dans la majorité des EPCI de Vendée et de manière plus disparate dans les autres départements.



## 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).

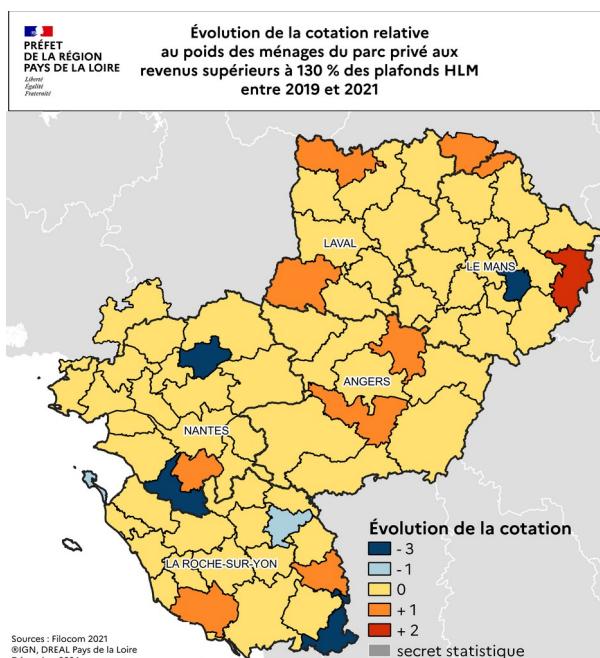
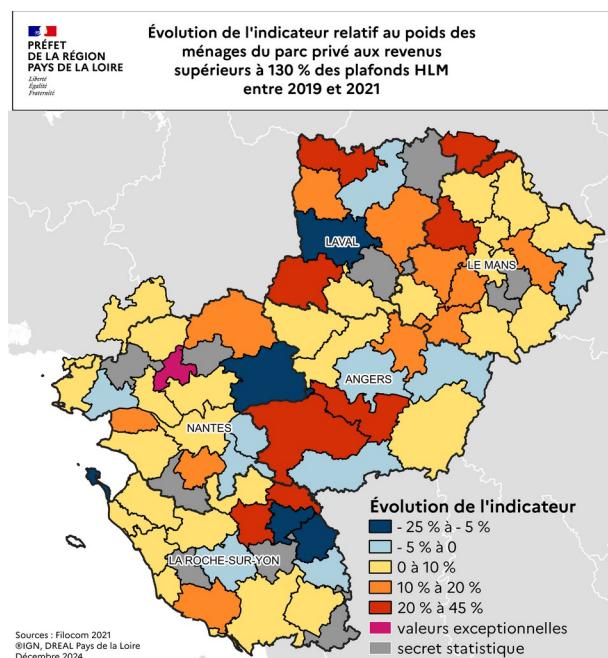
De manière générale, les EPCI tendus sur cet indicateur sont détendus sur celui relatif au poids de ménages à très faibles ressources (indicateur 7).



10 % 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 métropoles, leurs aires d'influence et les EPCI littoraux.

Dans ces territoires, les prix des terrains à bâtir et des constructions sont en règle générale très élevés ainsi que les loyers au m<sup>2</sup> des logements privés.

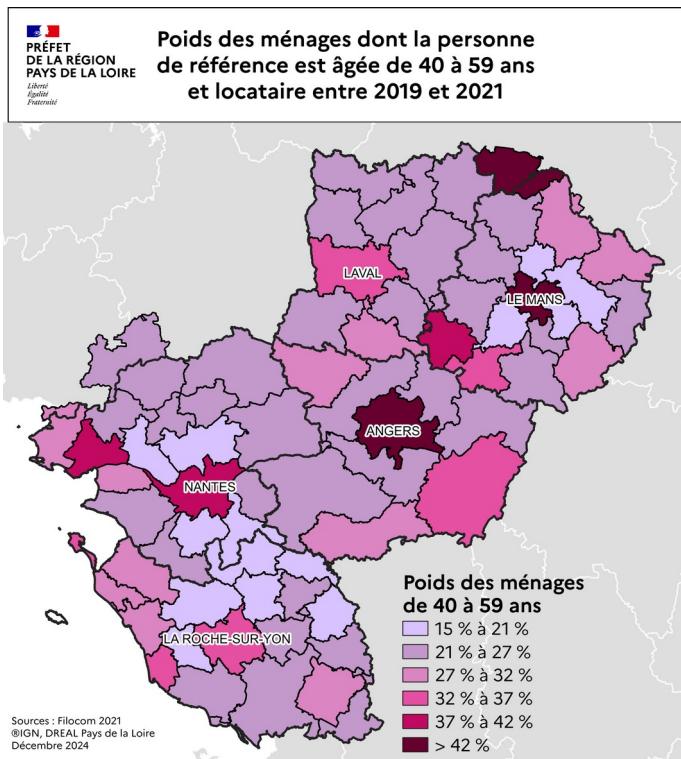


Dans les EPCI ruraux les plus isolés, la part des classes moyennes supérieures est plus faible. Cette part augmente dans la moitié des EPCI de la région et plus particulièrement dans un vaste espace central entre Angers et La Roche-sur-Yon.

La tension liée à la part des ménages plus aisés augmente dans 9 EPCI. À l'inverse, elle baisse dans 6 EPCI.

## INDICATEUR 18 – Part des ménages dont la « personne de référence »<sup>2</sup> 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.

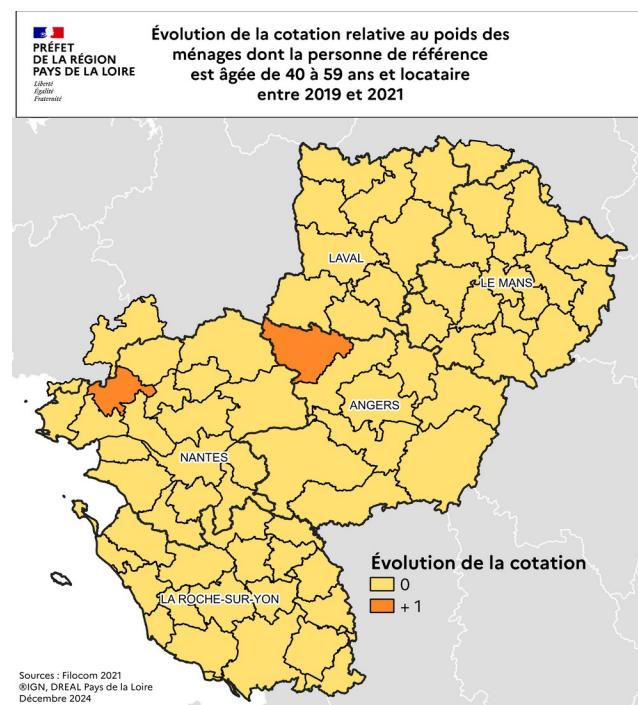
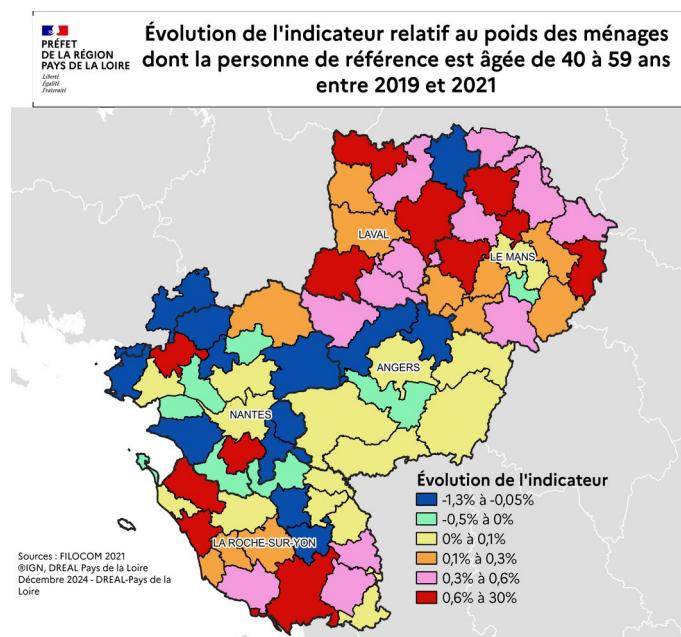


En Pays de la Loire, 34 % des ménages sont locataires, ils sont 32 % chez les 40-59 ans.

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 surreprésentés.

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 63 % des EPCI de la région ce qui témoigne du vieillissement du parc locatif dans de nombreuses intercommunalités. En revanche, cette part diminue au sein de 14 EPCI situés dans des espaces périurbains éloignés de Nantes et d'Angers, et témoigne plutôt d'un rajeunissement du parc locatif dans ces territoires. Dans certains territoires, le parc locatif progresse mais la part des 40-59 ans dans ce parc diminue, c'est le cas de Clisson Sèvre et Maine agglomération et de la communauté de communes du Pays d'Ancenis,



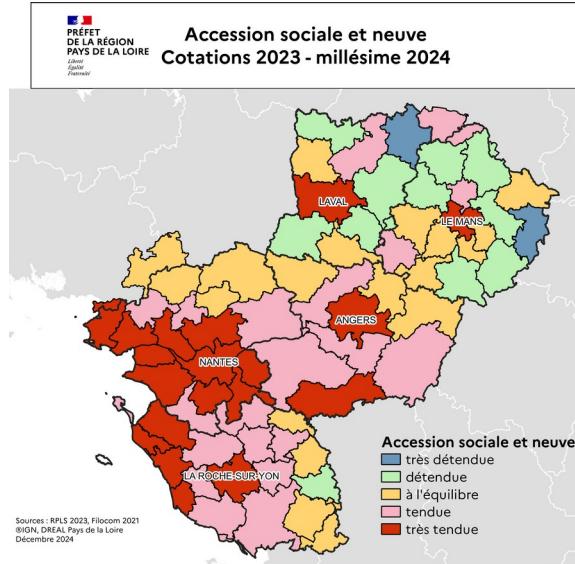
Ces évolutions sont à relativiser puisque près de 98 % des EPCI ont une cotation stable. 2 EPCI seulement voient leur cotation augmenter.

<sup>2</sup> 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'accession sociale et neuve

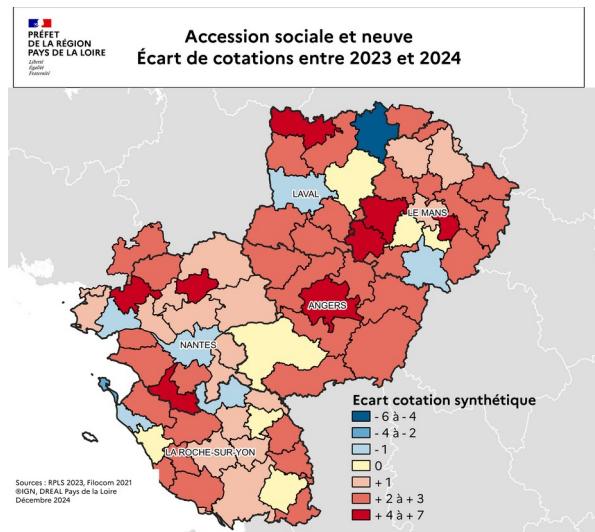
Cette cotation synthétique est issue des cotations des 5 indicateurs du tronc commun et des 5 autres indicateurs présentés précédemment.

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. 19 EPCI sont considérés comme très tendus, contre neuf lors de l'édition de 2021. 40 EPCI sont tendus ou très tendus.



En dehors de la métropole d'Angers, la tension s'est principalement accentuée dans les espaces ruraux du Maine-et-Loire, de la Mayenne et de la Sarthe. L'inflation immobilière est le principal facteur de tension, le prix des maisons a fortement augmenté alors que le prix du foncier a très peu bougé.

En Vendée, la baisse de la tension de l'Île de Noirmoutier ne reflète pas la tension réelle. En effet, la diminution de la part des propriétaires, des ménages à ressources intermédiaires et surtout l'augmentation de la vacance font baisser mathématiquement la tension. Mais, ces évolutions reflètent surtout un renforcement de la vocation touristique de l'île et une grande difficulté d'accès pour les actifs modestes ou intermédiaires.



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. Avec la réduction de l'espace constructible à proximité des pôles d'emploi, cette offre, si elle n'est pas concertée et régulée entre EPCI, risque d'accroître la concurrence territoriale au détriment des ménages. La chute de la production de nouveaux logements souligne également la nécessité de transformer les filières de production de logements.

## 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 2024 s'appuie sur la mise à jour de tous les indicateurs. Les tensions ont tendance à se renforcer sur le littoral, dans les principales métropoles et les territoires périurbains.

30 EPCI sont considérés comme tendus à très tendus dans les 3 segments de parc, contre 22 dans l'étude précédente.

Parmi ces territoires, on peut distinguer deux grandes catégories :

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

Les territoires littoraux se caractérisent par les plus hauts niveaux de tension dans les trois indicateurs suivants :

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

Les principaux pôles (Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval et La Roche-sur-Yon) se caractérisent par des niveaux de prix très élevés mais également par une offre de logements sociaux plus importante que dans les communes littorales, ce qui permet d'atténuer la pression vis à vis de la demande sociale.

Dans les pôles secondaires comme Sablé-sur-Sarthe, Cholet ou Pontchâteau, la tension immobilière est montée d'un cran. Le coût des maisons neuves a fortement augmenté.

Dans les communes périurbaines et même dans les communes rurales, hormis dans les communes les plus éloignées, le prix des maisons neuves rapporté à la surface atteint des niveaux très importants.

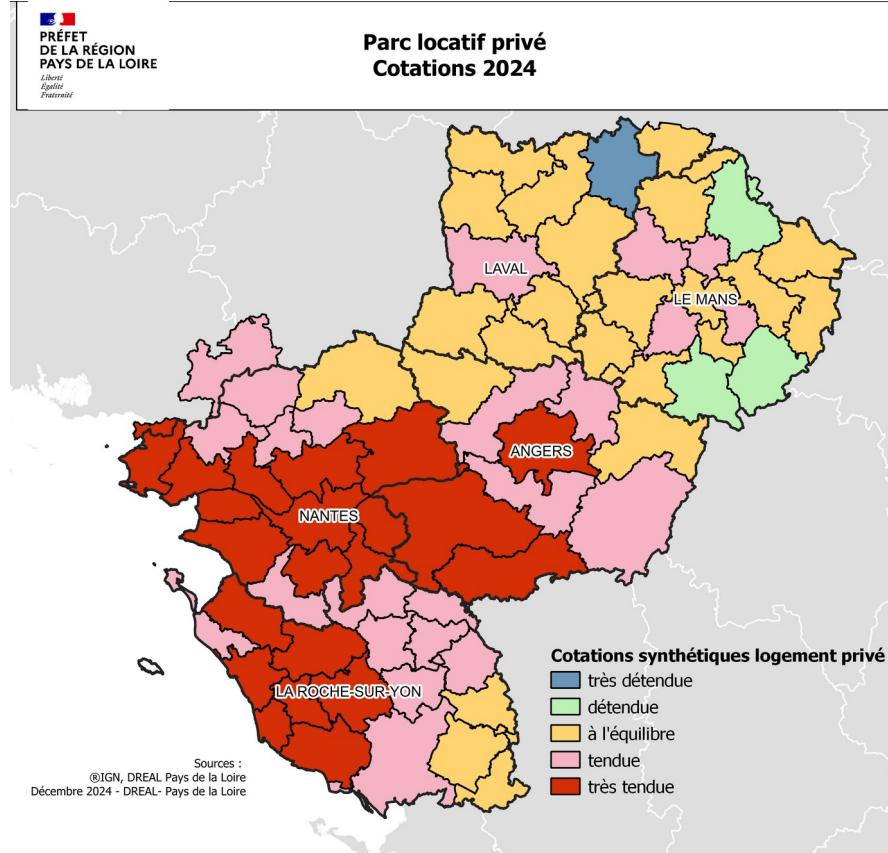
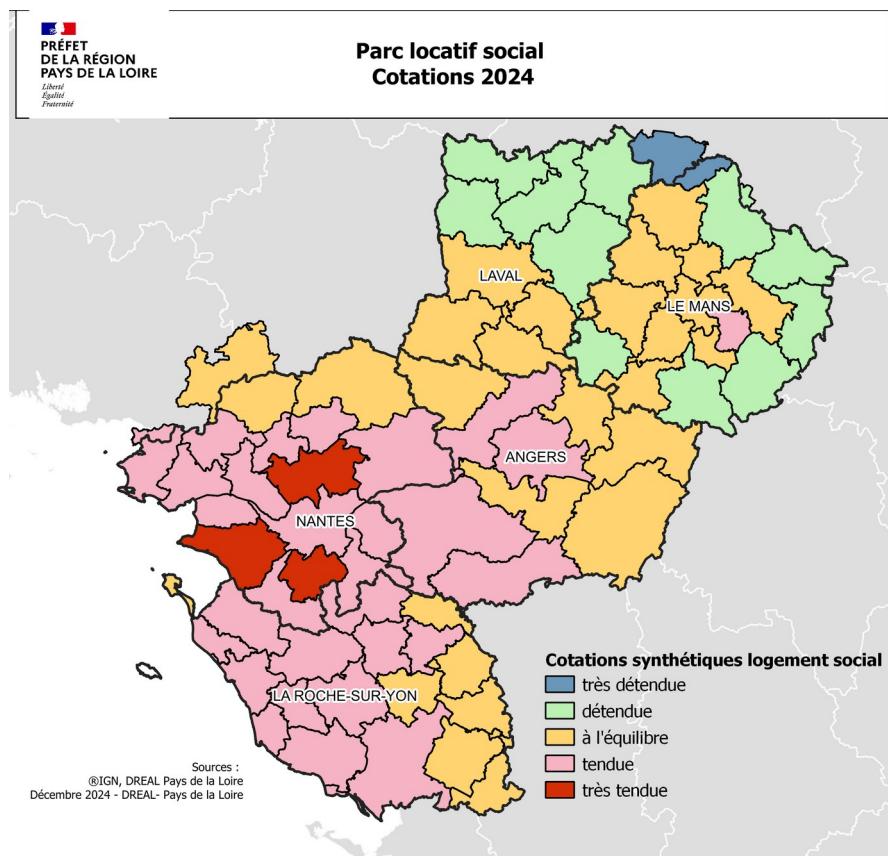
La croissance des tensions dans des territoires déjà tendus, il y a deux ans, en particulier dans l'Ouest de la région, renforce la nécessité de développer une offre de logements abordables. La diversification de l'offre de logements à destination des ménages modestes et intermédiaires doit se renforcer.

On notera que dans les principales agglomérations, 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.

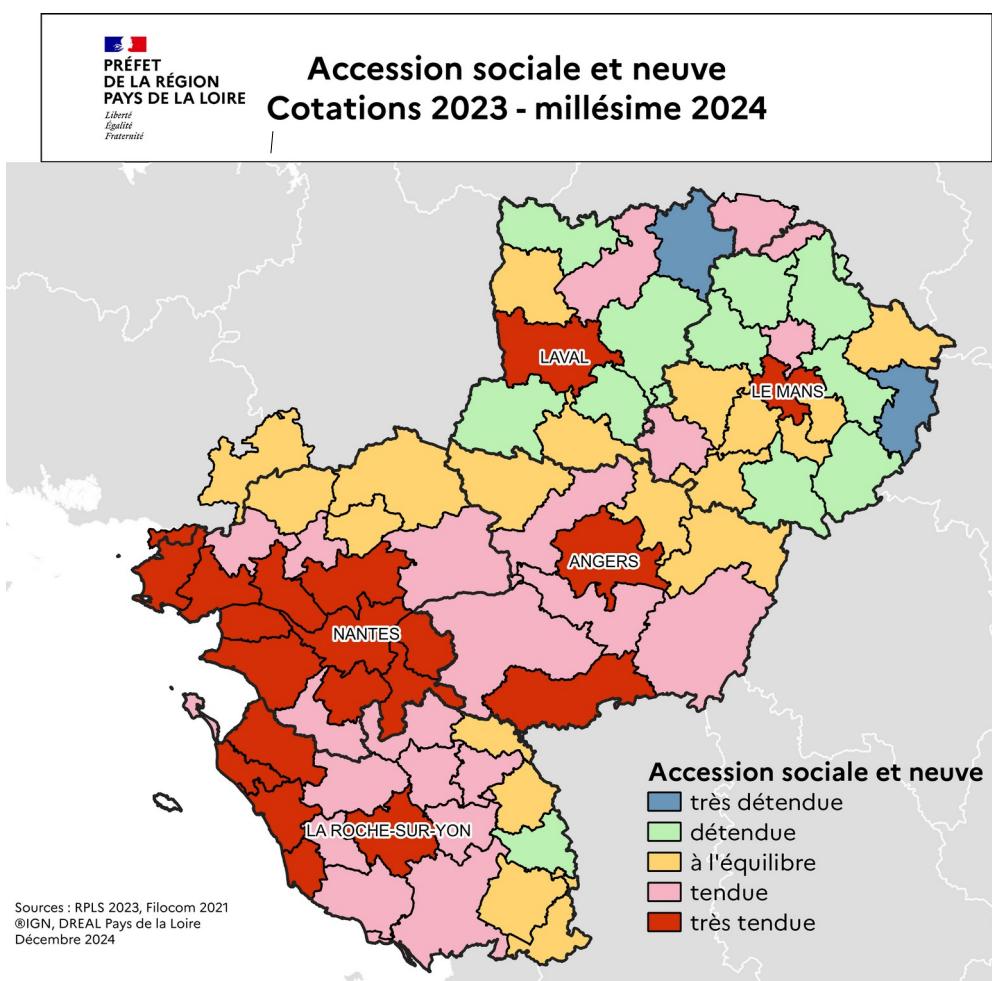
Toutefois, la baisse continue des mises en chantier de logements entamée en 2022 risque de relancer les tensions, en particulier dans le secteur social où la demande atteint des niveaux inédits et à Nantes Métropole où la programmation de logements sociaux est basse depuis 5 ans.

## **ANNEXES**

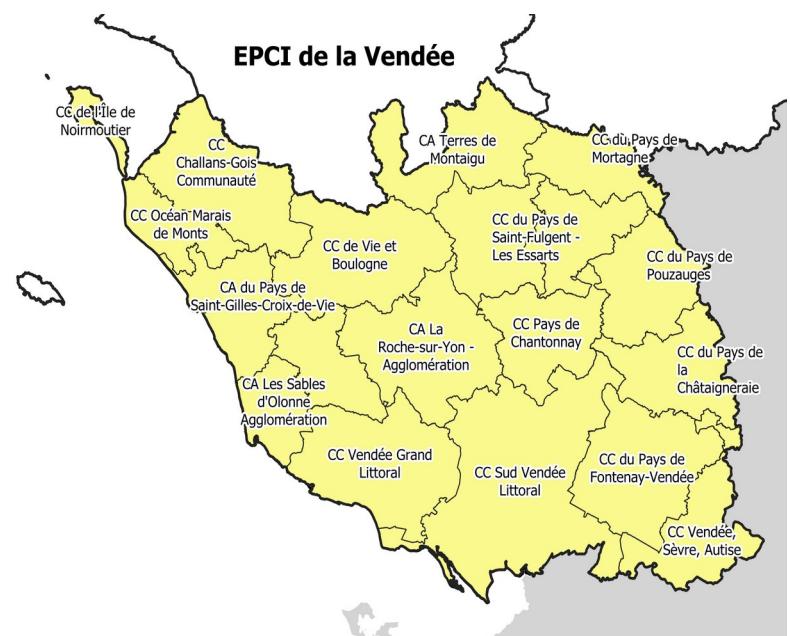
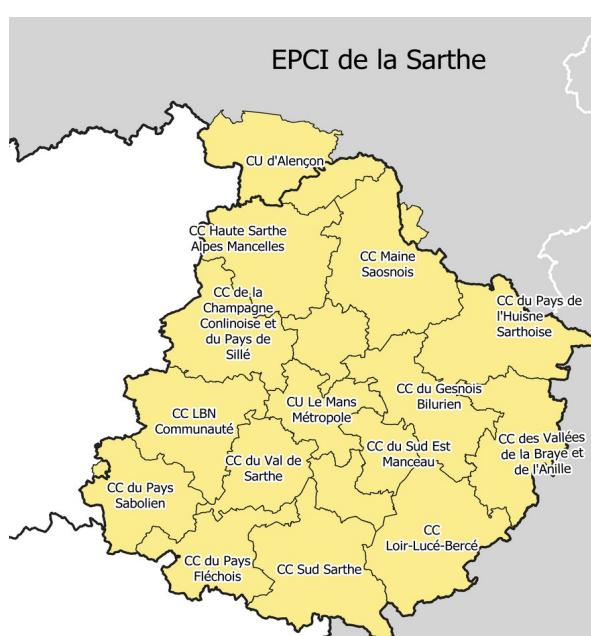
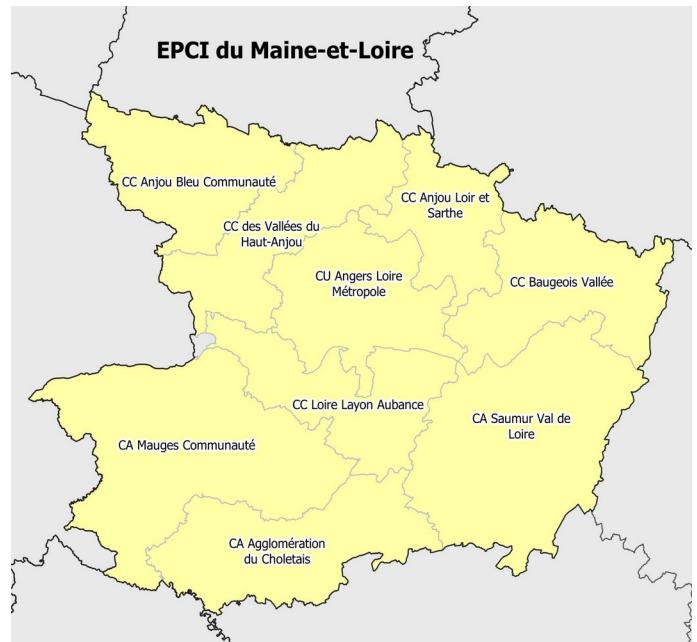
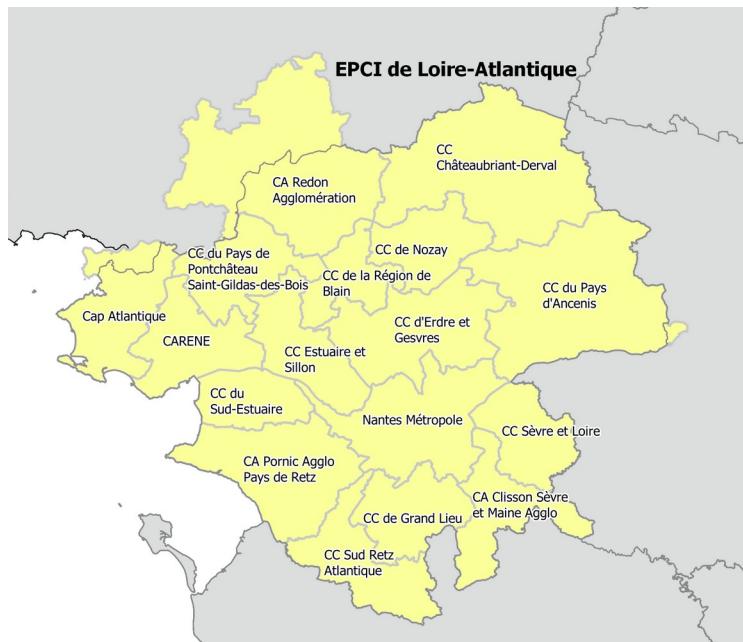
## Annexe 1 : La tension des marchés du logement



## Annexe 1 : Triptyque de 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	2021
2 – Évolution annuelle du nombre de ménages depuis 2011	Filocom	2021 et 2011
3 – Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 pour 1 000 habitants en 2023	Sitadel ; RP	2014-2023 et 2021
4 – Part des ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux	Filocom	2021
5 – Poids des locataires dans les résidences principales	Filocom	2021
6 = 5bis – Poids des propriétaires dans les résidences principales	Filocom	2021
7- Poids des ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM	Filocom	2021
8 – Vacance dans le parc HLM construit après 2000	RPLS	2023
9 – Mobilité dans le parc HLM	RPLS	2023
10 – Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant	CREHA Ouest	2024
11 – Loyers privés	SICLOP	2024
12 – Vacance dans le parc locatif privé construit après 2000	Filocom	2021
13 – Poids des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM	Filocom	2021
14 – Prix moyen au m <sup>2</sup> des maisons neuves	EPTB	2022
15 – Prix moyen au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir	EPTB	2022
16 – Vacance dans le parc privé (ancien et récent)	Filocom	2021
17 – Poids des ménages en locatif privé aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM	Filocom	2021
18 – Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire	Filocom	2021

### 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 2024

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 2024
- L'outil « Profils de territoires » – Édition 2024
- 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>