

Les tensions des marchés du logement en 2024 en Pays de la Loire

Synthèse de l'étude

Préambule

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

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

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

A retenir pour l'édition 2024

En 2024, la tension des marchés du logement a tendance à se renforcer et plus particulièrement pour le marché du locatif privé et de l'accession. Si la tension augmente moins fortement pour le marché locatif social, les délais d'attribution d'un logement social s'allongent en raison de la faible rotation du parc, les ménages les plus solvables du parc locatif public ayant plus de difficultés à trouver des logements en 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 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, 40 EPCI sont tendus ou très tendus dans ce secteur contre 28 en 2023.

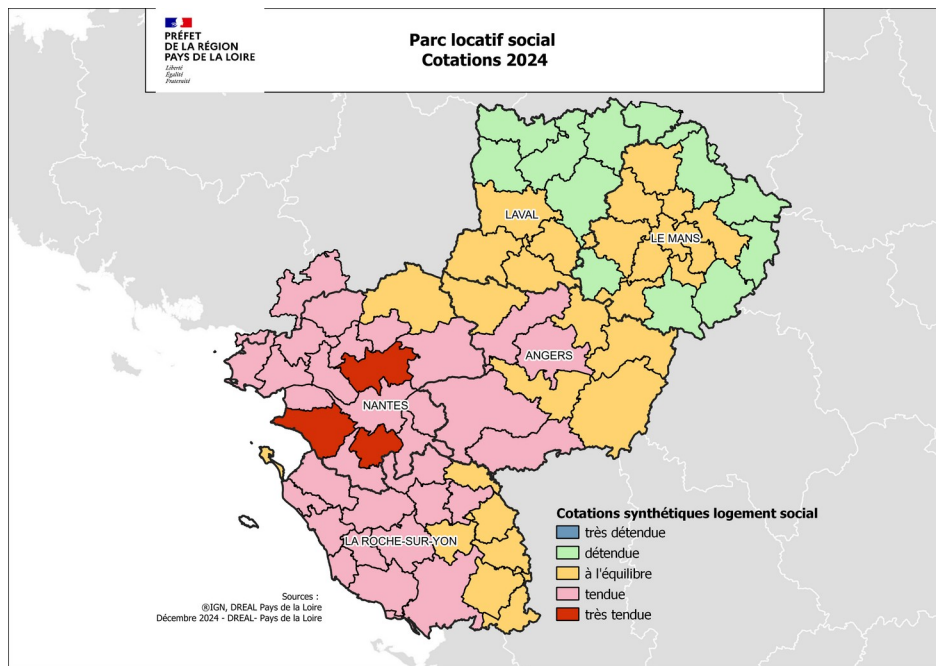
Secteur du locatif social

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

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

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

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



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

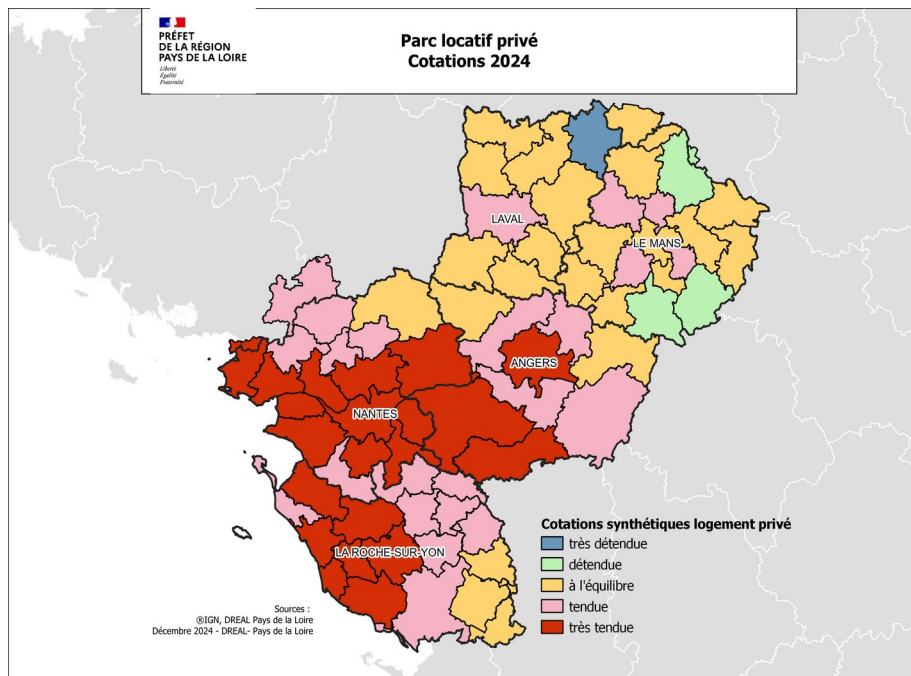
Secteur du locatif privé

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

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

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

L'offre locative est insuffisante dans de nombreux EPCI et particulièrement l'offre privée puisque 21 EPCI sont considérés comme très tendus dans le parc privé contre 3 dans le parc social.



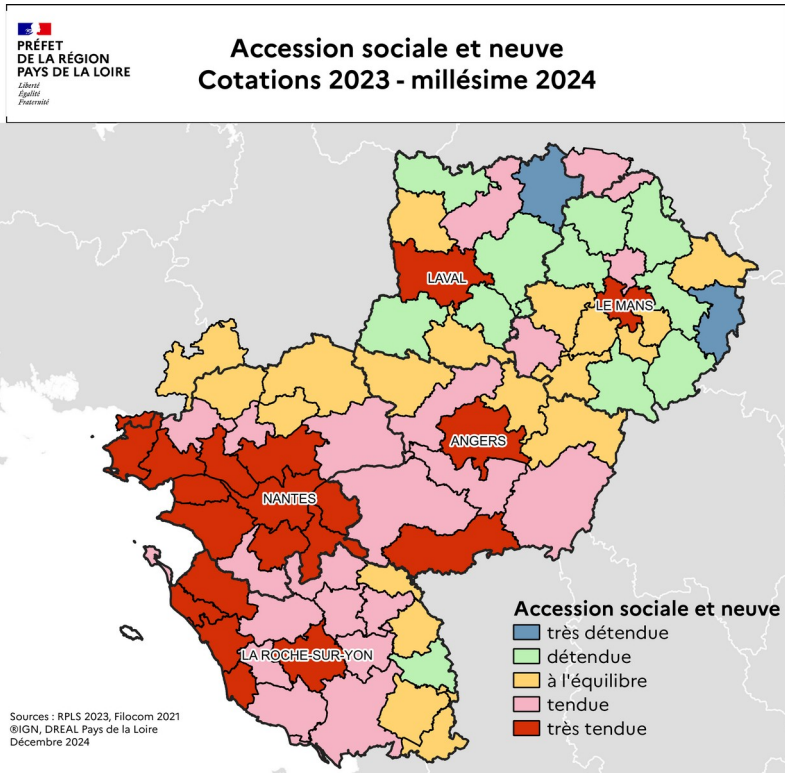
La difficulté d'accès aux logements locatifs privés peut se manifester par un niveau élevé des loyers. Elle est souvent liée aux dynamiques démographiques. Elle peut aussi être liée au manque de logements locatifs adaptés à la demande. Face au manque d'offre adaptée, les loyers ont tendance à augmenter et deviennent inaccessibles pour les ménages modestes. La baisse du poids des ménages avec des revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM comme sur l'île de Noirmoutier témoigne de l'inaccessibilité croissante de certains EPCI notamment littoraux pour les ménages modestes.

Secteur de l'accès sociale et neuve à la propriété

40 EPCI sont tendus ou très tendus contre 28 en 2023. 19 EPCI sont considérés comme très tendus, contre neuf lors de l'édition de 2021.

Dans les chefs-lieux de département, les EPCI littoraux, les territoires en couronne de Nantes Métropole et le Sud du Maine-et-Loire, soit sur 56 % des EPCI de la région, l'accès à la propriété est très sélective (contre 41 % en 2023).

Nantes Métropole est l'EPCI le plus tendu de la région sur ce secteur suivi par Angers Loire Métropole.



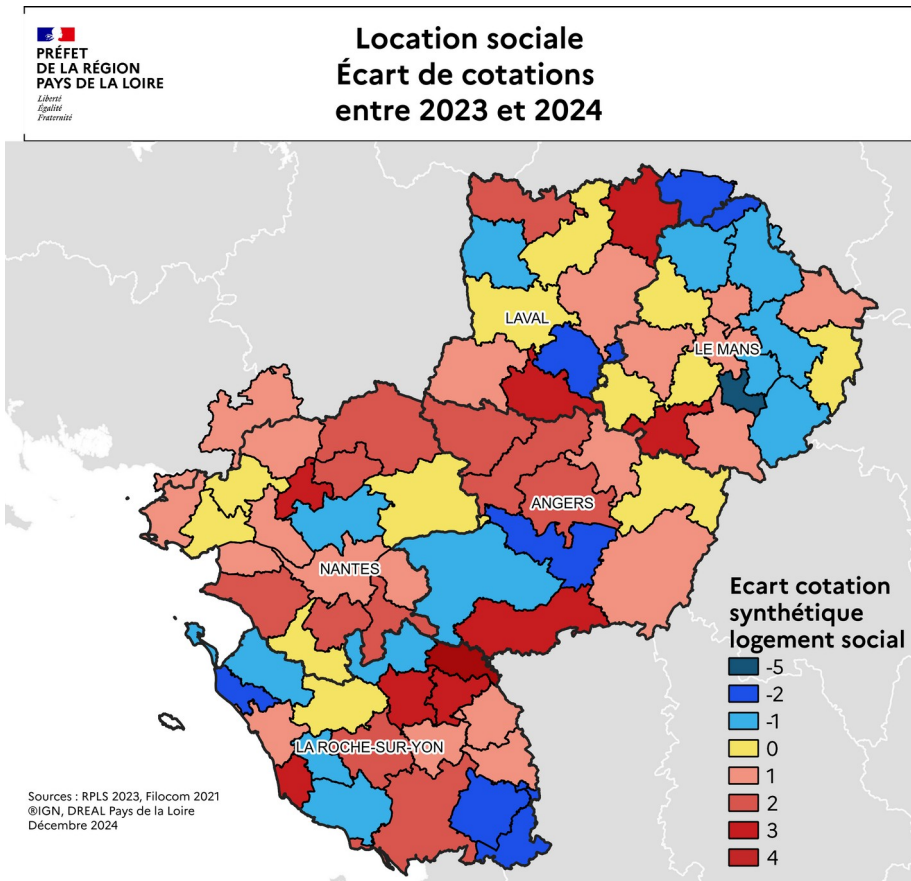
Les évolutions de la tension en région par segment de marché

Secteur du locatif social

La tension locative sociale 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 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 révèle 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.

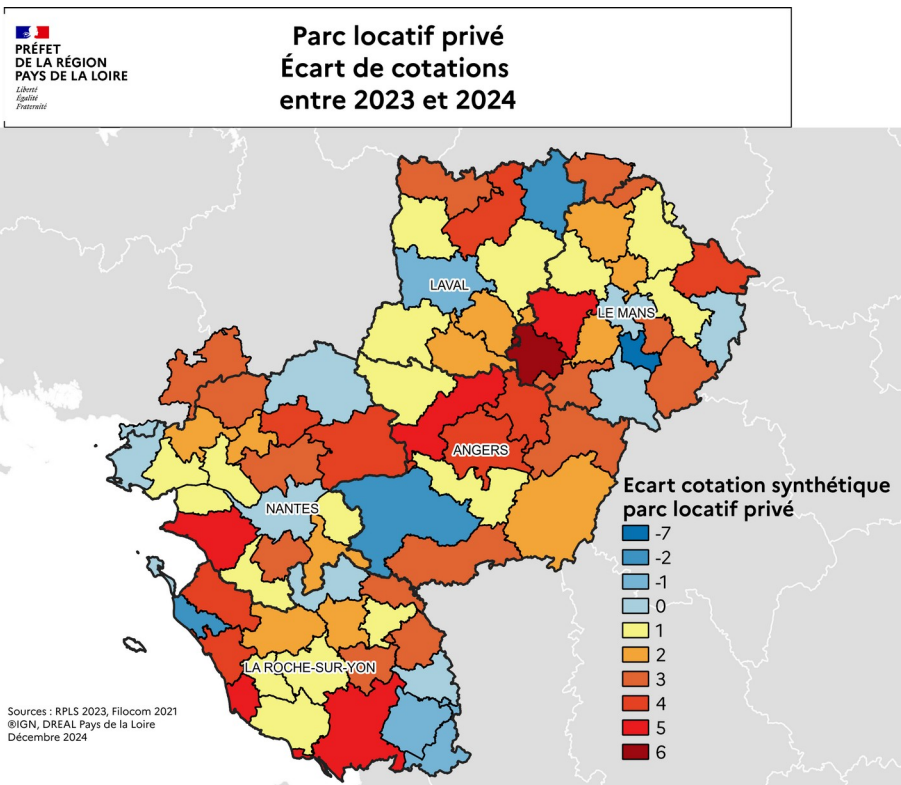
Le ralentissement démographique de certains EPCI, comme Terres de Montaigu ou Mauges Communauté, contribue à faire baisser la pression.



Secteur du locatif privé

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

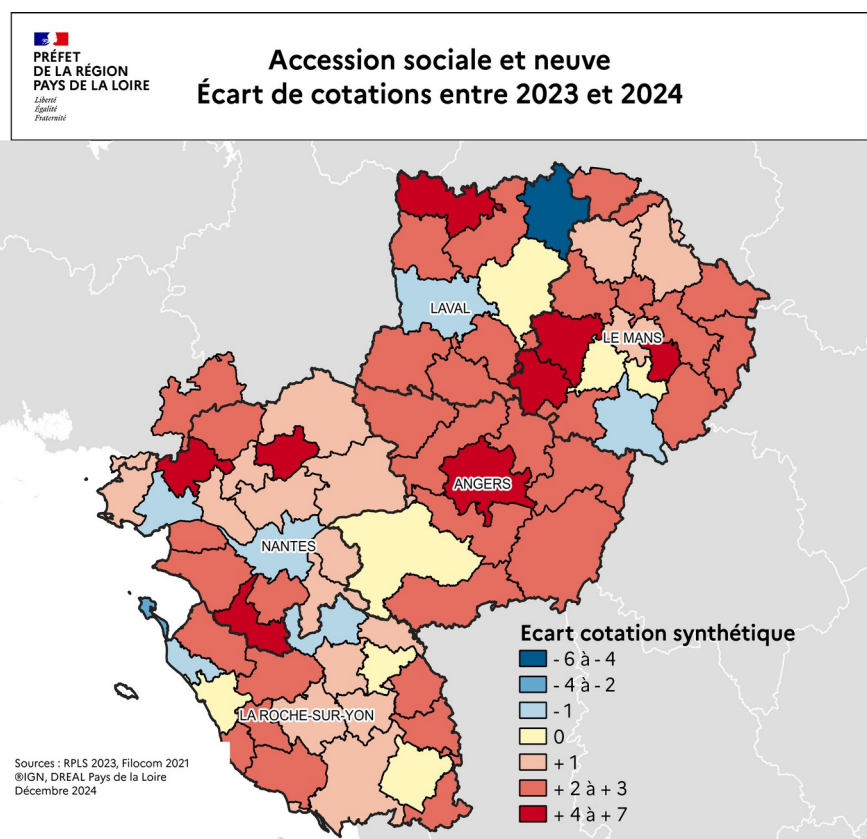
A l'inverse, la cotation du secteur locatif privé diminue dans 6 EPCI. Cette baisse ne permet pas de retrouver l'équilibre dans des marchés tendus. Elle concerne surtout des marchés déjà détendus, à l'exception de la communauté de communes Océan Marais de Monts qui passe de très tendue à tendue en raison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



Secteur de l'accèsion sociale et neuve à la propriété

En dehors de la métropole d'Angers, la tension s'est principalement accentuée dans les espaces plutôt 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. 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.



De nombreuses tensions sur les différents segments du marché du logement

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 m²

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 a fortement augmenté.

La croissance des tensions dans des territoires déjà tendus, 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, le financement d'une offre soutenue de logements sociaux avant 2019 a permis de stabiliser le niveau de tension, comme à Nantes Métropole, Saint-Nazaire Agglomération, 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 6 ans.

Précisions sur la démarche

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

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

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

La présente étude, 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 :

- L'étude complète 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