

DREAL

Pays de la Loire

service
Intermodalité
Aménagement
logement

novembre
2011

Situation de l'habitat et du logement en Pays de la Loire

Système d'observation sur les tensions des marchés du logement en région Pays de la Loire

Année 2011

OBSERVATION
ET STATISTIQUES

Collection

n° 39



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Pays de la Loire

Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

Sommaire

La démarche : contexte et objet	2
Besoins globaux en logement par territoire selon le scénario retenu à l'horizon 2015	3
I - La méthode mise en œuvre pour le système d'observation sur les tensions des marchés du logement en région Pays de la Loire	5
<i>I – 1 Une démarche élaborée dans un cadre partenarial</i>	5
Réunion du 22 juillet 2010	5
Réunion du 21 octobre 2010	6
Réunion du 1er février 2011	7
Réunion du 19 mai 2011	7
<i>I – 2 Les indicateurs retenus</i>	8
<i>I – 3 Le sens donné à chaque indicateur</i>	10
II Les résultats des analyses	12
<i>II – 1 Les indicateurs cartographiés</i>	12
Indicateurs du tronc commun	13
Indicateurs du parc locatif social	15
Indicateurs du parc locatif privé	17
Indicateurs du parc propriétaires	19
Indicateurs complémentaires	21
<i>II - 2 Les profils de territoires</i>	22
Pôles départementaux	23
Autres chefs lieux	25
EPCI littoraux	27
EPCI ruraux	30
EPCI périurbains	32
<i>II - 3 Les cartes par segment de marché au niveau régional</i>	34
Secteur locatif social	35
Secteur locatif privé	36
Accession sociale et neuve à la propriété	37
Les suites de la démarche	38
Annexes	39

La démarche : contexte et objectifs

La Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire a engagé en 2006 une démarche concernant l'approche territoriale des besoins en logements pour une programmation de la répartition des aides au logement public et privé.

La redéfinition des modes de répartition des aides était alors apparue comme indispensable dans le contexte de forte évolution des politiques publiques du logement. Ces politiques (notamment le Plan de Cohésion Sociale, entre 2005 et 2009, avec l'objectif de production d'un nombre de logements très supérieur à ce qui était produit précédemment) soulignaient une prise de conscience d'un déficit de la politique du logement et de la nécessité d'un effort de rattrapage par rapport aux besoins affichés et latents.

En effet, en premier lieu, les besoins ont été largement sous-estimés au cours des années quatre-vingt dix, tant sur le plan de la croissance démographique, que sur le plan des conséquences des changements de comportements des ménages inscrits dans des processus de desserrement familiaux importants, de mobilité résidentielle, de multi-résidentialité.

De plus, la prise en considération de la nécessité de logements dignes pour les populations paupérisées et marginalisées s'est fortement renforcée assez récemment. Les parcs de logements sociaux inadaptés aux conditions de vie actuelles ont été remis en cause, et la création de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine a été le point de départ de programmes conséquents de rénovation des grands quartiers d'habitat social. En parallèle, le logement « indigne » est devenu un thème central des enjeux d'amélioration du parc privé, locatif ou occupé par ses propriétaires.

Le logement est ainsi redevenu un enjeu majeur des politiques publiques, dans un contexte institutionnel qui a fortement évolué.

En effet, de nouveaux acteurs ont été introduits dans le processus d'élaboration des politiques urbaines et du logement, caractérisé par une déconcentration régionale de plus en plus poussée et par des délégations de compétence de la gestion des aides à la pierre de l'Etat au profit des départements et des structures intercommunales volontaires et compétentes dans ce domaine, délégation conditionnée par la conclusion préalable d'une convention entre l'État et les collectivités.

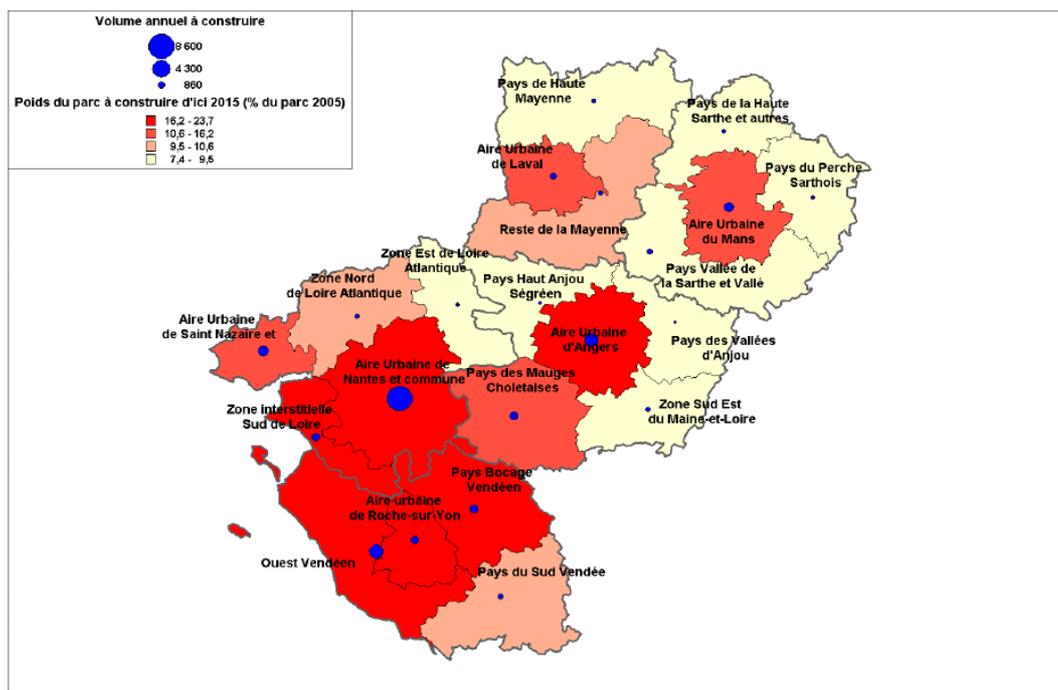
Dans ce contexte de fortes mutations, l'objectif de l'étude engagée en Pays de la Loire était double :

- aboutir avec les principaux acteurs de la politique de l'habitat au niveau régional et local à une vision partagée des enjeux en matière de logement ;
- disposer d'une méthode de répartition territoriale des aides de l'État en faveur du logement social.

La particularité de cette étude était d'introduire une dimension prospective dans le processus d'élaboration de l'estimation des besoins en logements de la période 2005/2025, soit une vingtaine d'années. Les études habituellement menées, basées sur des extrapolations de tendances récentes, ne peuvent pas donner de réponses aux besoins au delà de périodes courtes, et elles doivent donc être fréquemment réactualisées.

La prospective, sur une telle problématique, a permis de dégager des tendances lourdes et émergentes qui permettent d'aller plus loin sur les enjeux territoriaux. Des objectifs de production de logements ont été dégagés au niveau de 21 grands territoires régionaux, en tablant sur des hypothèses de croissance différenciées en interne à la région.

Besoins globaux en logement par territoire selon le scénario retenu à l'horizon 2015



De cette prévision globale en terme de nombre de logements, a été décliné un chiffrage des besoins de réalisation en logements locatifs sociaux, au niveau des territoires de délégation de compétence de la gestion des aides à la pierre de l'Etat, qui couvrent toute la région, à l'exception du département de la Mayenne hors Laval Agglomération.

	HLM (PLUS, PLAI, PLS)		Total
	Nombre	%	
Loire-Atlantique dont Nantes Métropole	2 500 1 600	47,4 30,4	11 952 6 097
Maine-et-Loire dont Angers Loire Métropole	1 240 750	23,5 14,2	4 660 2 346
Mayenne dont Laval Agglomération	300 170	5,7 3,2	1 559 626
Sarthe dont Le Mans Métropole	430 200	8,2 3,8	2 592 660
Vendée dont La Roche sur Yon Agglomération	800 200	15,2 3,8	5 591 754
Pays de la Loire	5 270	100,0	26 354

Depuis la production de cette étude, la gestion des enveloppes de crédits attribués aux différents territoires pour la création de logements sociaux est calée sur ces principes.

Néanmoins, depuis 2007, les territoires ont connu diverses évolutions, pour certaines accentuées par le contexte économique. Ces évolutions sont perceptibles à travers des sources statistiques actualisées telles que la source fiscale Filocom dont le millésime 2009 est disponible (millésime 2005 utilisé dans le cadre de l'étude précédente), ou le recensement qui fournit des données 2006 (à la place de 1999).

En parallèle, les politiques du logement ont connu des évolutions significatives, avec l'achèvement du Plan de Cohésion Sociale en 2009, les évolutions concernant les aides à la création de logements locatifs privés avec le dispositif Scellier en remplacement du dispositif De Robien, les évolutions rapides concernant les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété avec le remplacement du prêt à taux zéro par le PTZ plus ou le dispositif du Pass Foncier.

Eu égard à ces évolutions récentes, la DREAL a souhaité, tout en restant dans le cadre des objectifs généraux fixés par l'étude régionale de 2007, affiner au plan territorial les enjeux de création d'offre nouvelle, en prenant en compte la mesure des évolutions des territoires depuis l'étude initiale.

Pour ce faire, entre juillet 2010 et mai 2011, un groupe de travail piloté par la DREAL, auquel participaient diverses collectivités délégataires des aides à la pierre, l'Union Sociale pour l'Habitat et les Directions Départementales des Territoires, a élaboré au cours de réunions de travail un dispositif d'observation des tensions des marchés du logement en région Pays de la Loire.

I - La méthode mise en œuvre pour le système d'observation sur les tensions des marchés du logement en région Pays de la Loire

I – 1 Une démarche élaborée dans un cadre partenarial

La démarche, qui s'est déroulée sur 10 mois, a été conçue d'emblée comme un lieu d'échanges entre les acteurs locaux des politiques de l'habitat. Pour cette raison, les travaux ont été systématiquement présentés au groupe de travail constitué en juillet 2010, qui a été réuni ensuite à 4 reprises, et consulté entre les réunions sur les résultats des analyses réalisées.

Les réunions ont ainsi successivement traité des sujets suivants :

Réunion du 22 juillet 2010

L'ordre du jour consistait en une présentation d'un ensemble de données cartographiées au niveau régional, faisant état de la situation de la demande et de l'offre de logements, ainsi que différents indicateurs relatifs à la dynamique des territoires. Les indicateurs étaient issus des données les plus récentes disponibles, à savoir le recensement 2006, les fichiers fiscaux Filocom 2007 puis 2009, l'enquête sur le parc de logement social 2010...

Les indicateurs suivants ont été présentés :

Indicateurs relatifs à la demande de logements :

- évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2006 ;
- évolution du solde migratoire ;
- indice de jeunesse ;
- ménages d'une ou 2 personnes, ménages avec famille ;
- évolution de l'emploi entre 1999 et 2006 ;
- taux de salariés au regard des emplois ;
- revenus des ménages au regard des plafonds HLM (< à 100% pour l'ensemble des ménages, < à 60% pour les locataires du parc privé) ;
- stabilité des ménages à 5 ans dans leur logement ;
- part des ménages sans voiture ;
- part des demandes HLM satisfaites en moins d'un an.

Indicateurs relatifs à l'offre de logements :

- évolution du parc de logements ;
- pourcentage de résidences principales dans le parc de logements ;
- pourcentage des résidences principales d'avant 1949 ;
- pourcentage de logements vacants ;
- part des logements HLM dans les résidences principales ;
- ancienneté des locataires HLM en années ;
- mobilité HLM ;
- évolution des logements HLM ;
- pourcentage de logements HLM financés entre 2005 et 2009 ;
- évolution des résidences occupées par un locataire du parc privé ;
- production de parc conventionné privé entre 2005 et 2009 ;
- nombre de prêts à taux zéro pour 1 000 habitants ;
- coût global des constructions des particuliers.

Suite à cette présentation et aux échanges qui s'en sont suivis, il a été retenu notamment que la DREAL compléterait l'analyse sur certains indicateurs complémentaires, qualifierait 3 territoires distincts (1 territoire urbain, 1 péri-urbain, 1 rural) au niveau régional grâce à ces indicateurs afin de tester une typologie applicable à l'ensemble des EPCI régionaux, réaliserait un point méthodologique sur différentes approches d'analyse des tensions des marchés du logement. Ces éléments complémentaires ont été présentés lors de la réunion du 21 octobre 2010.

Réunion du 21 octobre 2010

Dans un premier temps, elle a eu pour objet de faire un point sur la demande locative sociale au 1er janvier 2010, la production de logements sociaux entre 2005 et 2009 dans le cadre du plan de cohésion sociale et les politiques locales de l'habitat des collectivités présentes.

Concernant ensuite les méthodes d'analyse des tensions des marchés du logement, il a été présenté :

- une méthode proposée par l'Union Nationale HLM (issue du document « Guide des études de marché – un outil d'aide à la décision de développement d'une offre locative sociale » – les collections d'actualités HLM, février 2001) proposée par les représentants du l'Union Sociale pour l'Habitat dans le groupe de travail (10 indicateurs servant à dresser un profil de territoires) ;
- une méthode mise en œuvre par la DREAL Bretagne dans le cadre d'une démarche encore en cours fin 2010 (entre 5 et 9 indicateurs selon des postulats de référence initiaux axés sur les prix, le logement abordable ou la dynamique territoriale) ;
- la réflexion menée par le Conseil Général de la Loire-Atlantique sur les marchés locaux et la définition des zones tendues (6 indicateurs retenus) ;
- des éléments de réflexion et d'analyse tirés de l'ouvrage de Jean-Claude Driant de 1995 « Les marchés locaux du logement – savoir et comprendre pour agir » ;
- un rappel de la méthode mise en œuvre dans le cadre de l'étude régionale prospective sur les besoins en logements.

Suite aux échanges réalisés en séance, c'est une méthode proche de celle préconisée par l'union nationale HLM qui a été retenue, avec le choix d'un nombre d'indicateurs limités, mais toutefois calés sur les différents secteurs du marché (locatif social, locatif privé, accession sociale neuve à la propriété), celui d'analyses au niveau des EPCI et non de la commune, à la demande particulièrement des agglomérations représentées dans le groupe de travail.

Il a également été acté la nécessité de limiter les indicateurs de progression (du type pourcentage d'évolution de la population ou du parc de logements) afin de pas surreprésenter les secteurs de tensions sur les zones de développement péri-urbain, ainsi que le complément à réaliser sur certains indicateurs (poids démographique, emploi, revenus).

Les membres du groupe de travail ont donc réalisé les choix, tant pour les indicateurs que pour les méthodes de traitement, sur la base des différents travaux conduits par des experts de l'habitat.

Les contributions des membres du groupe étaient également attendues suite à la réunion, afin de donner un temps de réflexion plus important et en interne aux services.

Suite à la fourniture de ces contributions à la DREAL, une liste d'indicateurs a été dressée, répartie en 4 catégories :

- le tronc commun représentant le dynamisme du territoire,
- les indicateurs relatifs au parc locatif social,
- les indicateurs relatifs au parc locatif privé,
- les indicateurs relatifs à l'accession sociale et neuve à la propriété.

Les choix faits concernant ces indicateurs ont toujours été motivés par le souci de disposer d'indicateurs facilement appropriables par les partenaires, actualisables le plus fréquemment possible et disponibles au niveau des EPCI. Si des propositions intéressantes d'indicateurs ont pu

être faites dans le cadre des travaux, l'examen précis de la faisabilité de leur usage a parfois conduit à ne pas les retenir. Enfin le choix des indicateurs permet aussi de capitaliser et valoriser des systèmes d'observation développés au niveau régional par les différents partenaires (fichiers de la demande locative sociale, loyers du parc privé).

Après l'établissement de cette première liste d'indicateurs, une première série de traitements a été réalisée selon la méthode des quintiles¹, avec attribution d'une cote entre 1 et 5 selon l'appartenance de chaque territoire d'EPCI à un quintile établi au regard de l'ensemble des EPCI régionaux et cartographiés. La liste des indicateurs, leurs principes d'analyse, les cotations ainsi que les cartes réalisées à partir de celles-ci pour les 3 segments du marché du logement analysés ont été transmis par messagerie électronique aux membres du groupe de travail fin décembre 2010, pour avis.

Suite à ces transmissions, les partenaires ont formulé un ensemble de remarques et de propositions, qui ont donné lieu à un document synthétisant les réponses qui pouvaient être apportées transmis par messagerie le 28 janvier 2011, en préparation de la réunion du groupe de travail qui s'est tenue le 1er février 2011 (document en annexe).

Réunion du 1er février 2011

A cette réunion, suite aux observations formulées précédemment, il a été réalisé une présentation complète de la démarche depuis son origine, portant sur les indicateurs pressentis, les calculs de cotation réalisés et les évolutions telles que l'abandon de l'indicateur « pourcentage de résidences secondaires » suite aux remarques formulées.

Lors de la réunion, quelques propositions d'évolution d'indicateurs sont formulées. Elles portent principalement sur l'indicateur « indépendance pour l'emploi » qu'il est proposé de remplacer, la vacance dans le parc social et privé pour lequel il est proposé de ne garder que celui concernant le parc récent (afin de ne pas prendre en compte la vacance qui résulterait de l'obsolescence du parc), les revenus des ménages potentiellement occupants du parc locatif privé qu'il convient de caler à 100% des plafonds HLM (au lieu de 130%).

Par ailleurs, le souhait de voir les cotations testées selon une autre méthode que les quintiles est formulé. Le traitement par déciles et en écarts-types² est donc prévu.

Les nouvelles analyses sur ces méthodes ont été réalisées en DREAL, l'ensemble des indicateurs traités selon la méthode des déciles a été cartographié, un fichier permettant de produire pour chaque territoire d'EPCI un profil de territoire (graphique des cotations le concernant) a été produit ainsi que de nouvelles cartes synthétiques concernant chaque segment de parc analysé.

L'ensemble a été transmis aux partenaires du groupe de travail par messagerie le 9 mai 2011, en préparation de la dernière réunion du groupe de travail qui s'est tenue le 19 mai 2011.

Réunion du 19 mai 2011

Cette réunion avait pour objectifs de valider au sein du groupe l'ensemble de la démarche, avant sa présentation au Comité Régional de l'Habitat du 27 juin 2011.

1 Les fractiles ou quantiles sont des paramètres de position qui permettent de diviser une distribution en un certain nombre de parties égales. Les fractiles les plus utilisés sont :

- les quartiles : l'effectif de la distribution est divisé en quatre parties égales (Q2 est la médiane) ;
- les quintiles : l'effectif de la distribution est divisé en cinq parties égales l'intervalle [Q2 ; Q3] contient la médiane ;
- les déciles : l'effectif de la distribution est divisé en dix parties égales (D5 correspond à la médiane) ;
- les centiles : l'effectif de la distribution est divisé en cent parties égales (C50 correspond à la médiane).

2 Écart-type : il sert 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.

Pour cela, un diaporama a repris l'ensemble des éléments de connaissance développés dans le cadre du groupe, tant sur le choix des indicateurs que sur les méthodes mises en œuvre pour leur cotation ou leur cartographie. Afin d'explicitier plus finement les résultats obtenus dans les profils de territoire, une présentation d'un certain nombre de profils a été réalisée en séance, illustrant la diversité des situations régionales. Il a été notamment souligné que les profils de territoires ainsi dressés étaient une aide à la compréhension des situations locales des marchés du logement, tout en nécessitant une lecture précise et circonstanciée. Ainsi des indicateurs traités au niveau des EPCI ne rendent pas compte des éventuelles disparités internes au territoire, par exemple entre la commune pôle et les communes environnantes.

Concernant la méthode, après visualisation des résultats testés selon les méthodes des déciles et celle des écarts-types, et expression de chacun des participants à la réunion sur la méthode à retenir, l'option d'un traitement des indicateurs selon les écarts-types a été retenue. Il n'a par contre pas été adopté l'intégration d'une pondération sur certains indicateurs (un test de pondération sur 2 indicateurs de chaque groupe avait été réalisé et des cartes présentées).

Par ailleurs, les indicateurs faisant partie du tronc commun soulevant toujours des observations, il a été proposé de les enlever du système de cotation des territoires. Après consultation des membres du groupe, le choix finalement retenu a été leur maintien dans la base des indicateurs.

C'est sur la base des principes adoptés lors de cette dernière réunion du groupe de travail qu'a été préparée la présentation réalisée en CRH fin juin 2011.

I – 2 Les indicateurs retenus

Suite aux divers échanges et évolutions résultant des réflexions des partenaires, la liste d'indicateurs, qui a au final été retenue dans le cadre de la démarche, est la suivante :

- les indicateurs illustrant le dynamisme du contexte local ;
- ceux ayant trait à la clientèle ciblée par le segment de marché concerné ;
- ceux relatifs aux situations de concurrence entre les parcs ;
- ceux reflétant les marges de manœuvre dans l'offre existante.

Tronc commun	Indicateurs parc social	indicateurs parc locatif privé	indicateurs parc propriété
différence entre le nombre de ménages de l'EPCI et la médiane des EPCI régionaux	% de ménages en locatif privé à 60% des plafonds HLM en 2009	aux revenus de vacance du parc privé après 1989	prix du foncier en 2008
% evolution nombre ménages 2009	taux de vacance du parc HLM après 1989	% de ménages locataires aux > 100% des plafonds HLM en 2009	revenus prix des maisons vendues en 2009
dynamique de l'offre: construction moyenne annuelle 2000-2009 1000 habitants en 1999	taux de mobilité HLM EPLS 2009	loyers moyens au m ² en décembre 2010	nombre de vacances dans le parc privé global
Poids des ménages fiscaux en âge d'être actifs	pression locative externe (demande externe sur parc) au 01/2010	taux de mobilité HLM EPLS 2010	% de ménages locataires aux ré 130% des plafonds HLM en 2009
% de logements locatifs dans les résidences principales	les loyers moyens au m ² en décembre 2010	prix des maisons vendues en 2008	part des ménages de 40-59 ans en 2009

dynamique du contexte local	clientèle cible	concurrences entre parcs	marges dans l'offre
-----------------------------	-----------------	--------------------------	---------------------

Les sources de données mobilisées pour les indicateurs et les modes de calcul sont les suivants :

Pour le tronc commun

- nombre de ménages de l'EPCI au regard de la médiane régionale : source Filocom 2009, calcul du nombre de ménages médian régional par EPCI et de la différence entre cette médiane et le nombre de ménages sur chaque EPCI ;
- évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2009 : source Filocom 2009, pourcentage d'évolution calculé sur les volumes de ménages aux deux dates de référence ;
- construction moyenne annuelle 2000-2009 pour 1000 habitants en 1999 : sources Sitadel et recensement, calcul du nombre moyen annuel de logements commencés entre les années 2000 et 2009, rapport fait pour 1000 habitants de l'EPCI en 1999 ;
- poids des ménages fiscaux occupants en âge d'être actifs : source Filocom 2009, part des ménages dont le chef de ménage est âgé de 25 à 59 ans en 2009 ;
- pourcentage de logements locatifs dans les résidences principales : source Filocom 2009, part des logements locatifs HLM et locatifs privés sur le total des résidences principales (pour cet indicateur, et concernant uniquement l'analyse relative à l'accession neuve à la propriété, la tension est jugée supérieure lorsque la part du parc locatif est élevée au sein des résidences principales).

Pour le parc locatif social

- pourcentage de ménages occupants du parc locatif privé aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM : source Filocom 2009, parmi les ménages occupants du parc locatif privé en 2009, proportion de ceux dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM (intégrant la composition familiale) ;
- taux de vacance du parc HLM construit après 1989 : source Filocom 2009, pour les logements construits après 1989, part du nombre de logements vacants au 1er janvier 2009 ;
- taux de mobilité dans le parc HLM : source enquête parc locatif social 2009, nombre de logements HLM qui ont connu un changement d'occupants durant l'année ;
- pression locative externe : source fichiers départementaux de la demande locative sociale C.R.E.H.A-Ouest, nombre de demandes HLM enregistrées au cours de l'année 2009 émanant de ménages non déjà logés en parc HLM sur le total du parc HLM ;,
- loyers moyens au m² en parc privé : source SICLOP, collecte d'annonces immobilières par la DREAL de décembre 2010.

Pour le parc locatif privé

- taux de vacance du parc locatif privé construit après 1989 : source Filocom 2009, pour les logements construits après 1989, part du nombre de logements vacants au 1er janvier 2009 ;
- pourcentage de ménages locataires aux revenus > 100% des plafonds HLM : source Filocom 2009, parmi les ménages occupants du parc locatif public ou privé en 2009, proportion de ceux dont les revenus sont supérieurs à 100% des plafonds HLM (intégrant la composition familiale) ;
- loyers moyens au m² en parc privé : source SICLOP, collecte d'annonces immobilières DREAL de décembre 2010 ;
- taux de mobilité dans le parc HLM : source enquête parc locatif social 2009, nombre de logement HLM qui ont connu un changement d'occupants durant l'année ;
- prix des maisons vendues durant l'année 2008 : source PERVAL 2008, prix moyen par EPCI des transactions immobilières de maisons enregistrées par les offices notariaux.

Pour le parc des propriétaires

- prix des terrains à bâtir en 2008 : source enquête prix des terrains à bâtir du MEDDTL 2008, déclaration de prix de leur terrain par les bénéficiaires de permis de construire 2008 ;
- prix des maisons vendues durant l'année 2008 : source PERVAL 2008, prix moyen par EPCI des transactions immobilières de maisons enregistrées par les offices notariaux ;
- taux de vacance dans le parc de logements : source Filocom 2009, pour l'ensemble des

logements, part du nombre de logements vacants au 1er janvier 2009 ;

- pourcentage de ménages locataires aux revenus > à 130% des plafonds HLM : source Filocom 2009, parmi les ménages occupants du parc locatif public ou privé en 2009, proportion de ceux dont les revenus sont supérieurs à 130% des plafonds HLM (intégrant la composition familiale) ;
- part des ménages de 40 à 59 ans locataires en 2009 : source Filocom 2009, parmi les ménages dont le chef de ménages est âgé de 40 à 59 ans au 1er janvier 2009, part des ménages locataires.

I – 3 Le sens donné à chaque indicateur

L'ensemble des indicateurs retenus est analysé au niveau des EPCI dans une optique similaire : quelle appréciation donnent-ils au regard de la tension locale sur les marchés du logement ? Pour cela, la signification de chaque indicateur est adaptée à la réponse attendue.

Les exemples qui suivent illustrent l'interprétation retenue pour quelques indicateurs. Une forte croissance de population sur un territoire est souvent synonyme d'une tension accrue au plan du logement. Une faible vacance dans le parc HLM, comme une mobilité réduite des ménages dans ce parc, sont générateurs d'une faible offre sur le marché du logement et synonymes d'une tension supérieure pour l'accès au parc HLM. Des niveaux de loyers élevés dans le parc locatif privé rendent difficile l'accès au logement pour les ménages, d'autant plus que leurs ressources sont faibles. Enfin, des prix de terrains à bâtir élevés limiteront les possibilités d'installation pour les candidats à l'accession neuve à revenus modestes.

Sur ces principes, les significations données aux indicateurs sont les suivantes :

tronc commun	Indicateurs parc locatif social	indicateurs parc locatif privé	Indicateurs parc propriétaires
différence entre le nombre de ménages de l'EPCI et la médiane des EPCI régionaux	% de ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM en 2009	taux de vacance du parc privé construit après 1989	prix du foncier en 2008
% evolution nombre ménages 1999-2009	taux de vacance du parc HLM construit après 1989	% de ménages aux revenus > 100% des plafonds HLM en 2009	prix des maisons vendues en 2008
dynamique de l'offre: construction moyenne annuelle 2000-2009 pour 1000 habitants en 1999	taux de mobilité HLM EPLS 2009	loyers moyens au m ² en décembre 2010	vacance dans le parc privé en 2009
Poids des ménages fiscaux occupants en âge d'être actifs	pression locative externe (demande externe sur parc) au 01012010	taux de mobilité HLM EPLS 2009	% de ménages aux revenus > 130% des plafonds HLM en 2009
% de logements locatifs dans les résidences principales	loyers moyens au m ² en décembre 2010	prix des maisons vendues en 2008	part des ménages de 40-59 ans locataires en 2009

tension si indicateur à valeur élevée
tension si indicateur à valeur faible
tension si indicateur à valeur faible pour le parc locatif, si indicateur à valeur élevée pour le parc de propriétaires
NB : prix du foncier calculé hors valeurs manquantes avec attribution de la valeur moyenne des EPCI du département

Pour chaque indicateur, les écarts-types à la moyenne sont calculés de manière à fournir une classification du niveau de tension de l'EPCI en terme de dispersion, au regard de la valeur moyenne des 133 EPCI régionaux.

Lorsqu'un indicateur se trouve proche de la moyenne régionale (entre ½ écart-type au-dessus de cette moyenne ou ½ écart en dessous de cette moyenne), sa cotation est de 5. Si sa valeur s'écarte de la moyenne régionale, selon un pas de 1 écart-type, la cotation tend vers 1 pour les situations qualifiées de peu tendues voire de détendues ; à l'opposé, la cotation tend vers 9 pour les situations tendues à très tendues.

Le tableau ci-dessous présente pour les indicateurs retenus dans le système de cotation, les valeurs minimales et maximales de chaque indicateur au sein des valeurs obtenues dans les 133 EPCI régionaux, ainsi que le calcul des valeurs de la médiane, de la moyenne et de l'écart-type.

Indicateurs	Moyenne	Médiane	Minimum	Maximum	Ecart type
écart de nombre de ménages entre EPCI et médiane régionale	5 469	84	-4 592	241 714	7 800
% evolution nombre ménages 1999-2009	25,40%	24,67%	0,72%	61,75%	9,80%
dynamique de l'offre : logements commencés en moyenne annuelle entre 2000 et 2009 pour 1000 habitants en 1999	8,83	8,02	2,72	27,33	4,11
% ménages en âge d'être actifs / nombre ménages fiscaux	61,46%	62,62%	45,07%	72,10%	6,10%
Part du parc locatif sur les résidences principales	25,08%	23,42%	14,44%	53,60%	6,55%
% de ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	40,04%	39,30%	25,16%	57,59%	6,36%
vacance dans le parc HLM récent	5,26%	3,33%	0,00%	72,29%	2,41%
taux de mobilité HLM	13,96%	13,33%	0,00%	43,09%	4,45%
pression locative externe (demande externe sur parc)	21,9%	20,1%	5,1%	96,7%	11,7%
loyers privés (€/m ²)	6,80	6,45	5,18	10,45	1,10
vacance dans le parc privé récent	3,44%	3,15%	0,67%	9,70%	1,49%
% de ménages en locatif aux revenus > 100% des plafonds HLM	25,27%	24,02%	12,64%	48,61%	7,01%
prix dans des maisons vendues en 2008	142 761	134 687	66 485	328 524	37 795
prix du foncier en 2008	48 171	40 461	20 285	140 993	17 441
vacance dans le parc privé	7,27%	6,99%	2,17%	13,09%	2,45%
% de ménages en locatif aux revenus > 130% des plafonds HLM	2,20%	1,91%	0,00%	8,49%	0,86%
part des ménages de 40-59 ans locataires	21,77%	20,20%	11,17%	47,16%	6,00%
taux d'effort 2007	3,29%	3,16%	1,27%	7,68%	0,82%
actifs 25-54 sur pop meme age	85,80%	85,91%	78,11%	92,21%	3,43%

Sur cette base méthodologique, diverses exploitations sont réalisées.

II Les résultats des analyses

Sur la base méthodologique présentée ci-dessus, un ensemble de traitements différents ont été réalisés, permettant de disposer de différentes visions comparatives des territoires. En effet, certaines représentations favorisent la précision de la restitution pour un territoire déterminé ; A l'opposé, d'autres modes de représentation facilitent la comparaison entre territoires, tout en adoptant des modes de représentation qui perdent quelque peu en précision.

Les différents modes de représentation présentés ci-après ne sont donc pas alternatifs mais bien complémentaires, et dépendent du choix réalisé en terme d'analyse.

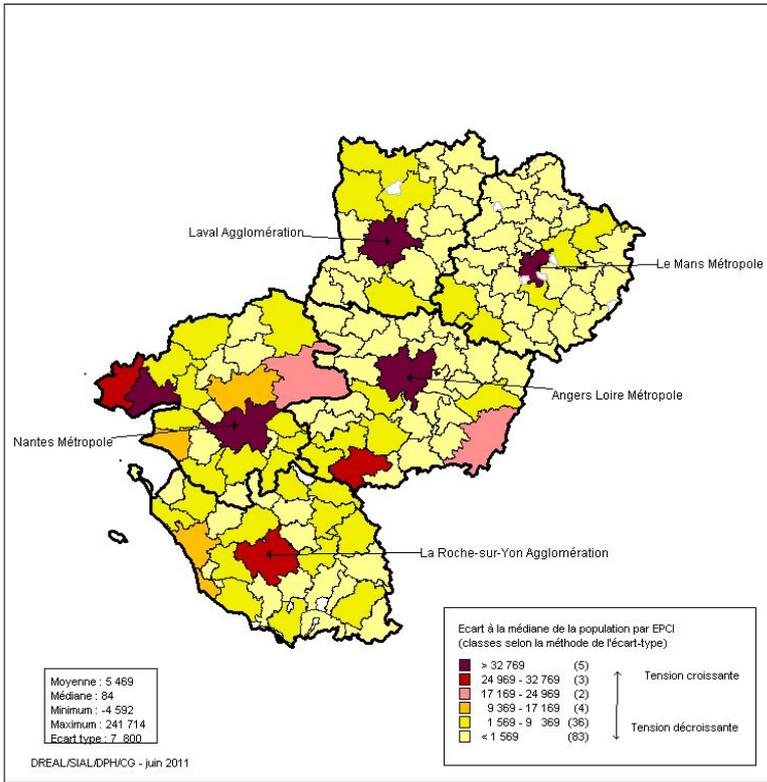
II – 1 Les indicateurs cartographiés

Les indicateurs traités, selon la méthode des écarts-types, ont donné lieu à l'établissement de fichiers des cotations issues de ce traitement. Ce sont ces cotations qui permettent d'établir les différentes représentations qui suivent : profils de territoires et cartes.

Toutefois, il est également possible de représenter pour chaque indicateur retenu sa cotation. En annexe au présent rapport, figurent les mêmes cartes mais réalisées selon la méthode des déciles, testées en cours de démarche mais au final non retenues par le groupe de travail (voir ci-avant réunion du 19 mai 2011).

Voir la carte des EPCI en annexes p.40.

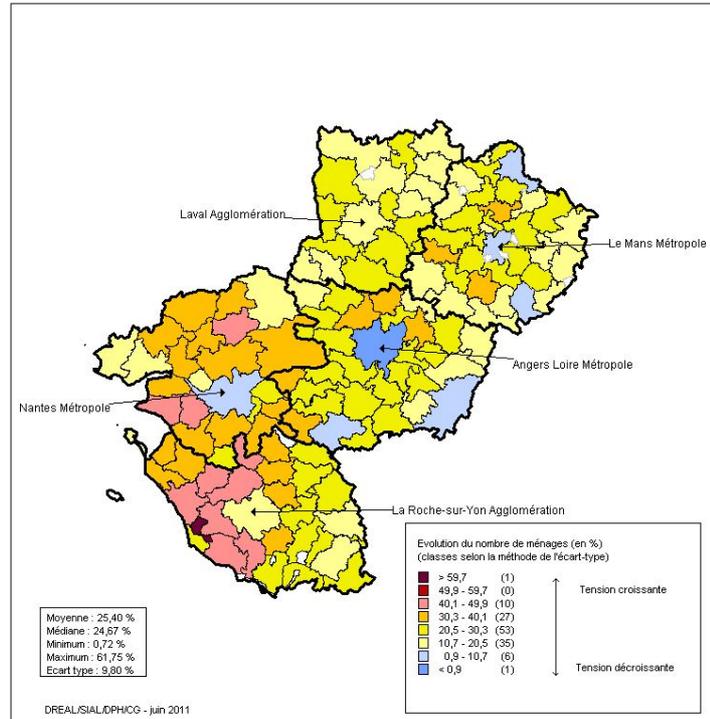
Poids des ménages en région
Pays de la Loire en 2009 par EPCI



Indicateurs du tronc commun

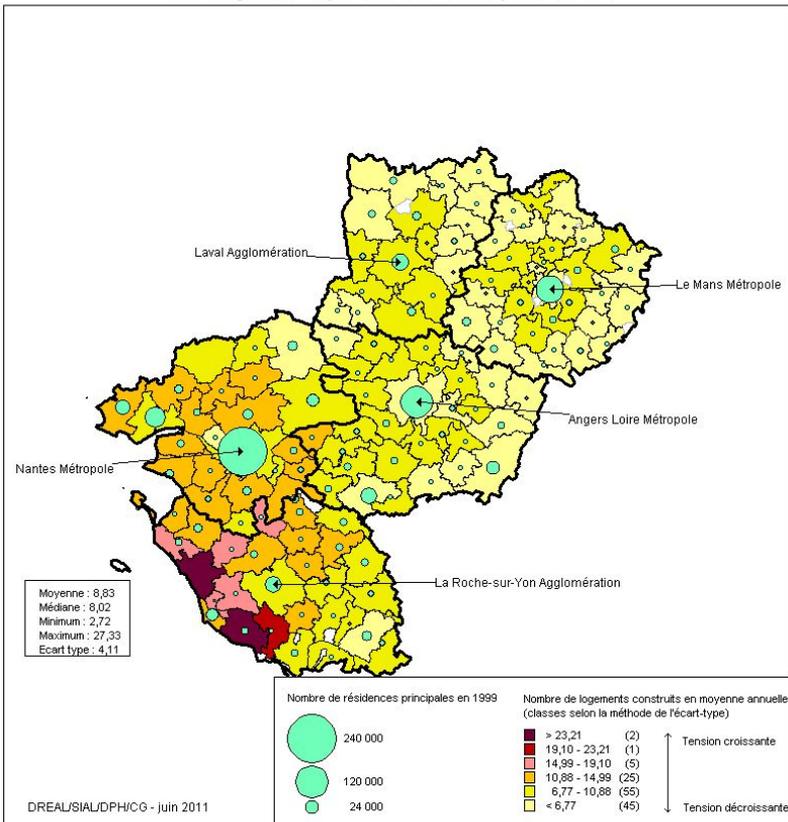
Cet indicateur reflète le poids démographique des EPCI régionaux, en terme de ménages. En effet, sur le thème du logement, les analyses en référence aux ménages sont préférables à celles en terme de population. Cet indicateur identifie les EPCI où les ménages installés sont les plus nombreux et permet notamment de refléter l'impact sur le parc de logements des différences territoriales dans la taille des ménages (phénomènes de décohabitation plus forts en milieu urbain par exemple).

Evolution du nombre de ménages entre 1999 et 2009
en région Pays de la Loire par EPCI



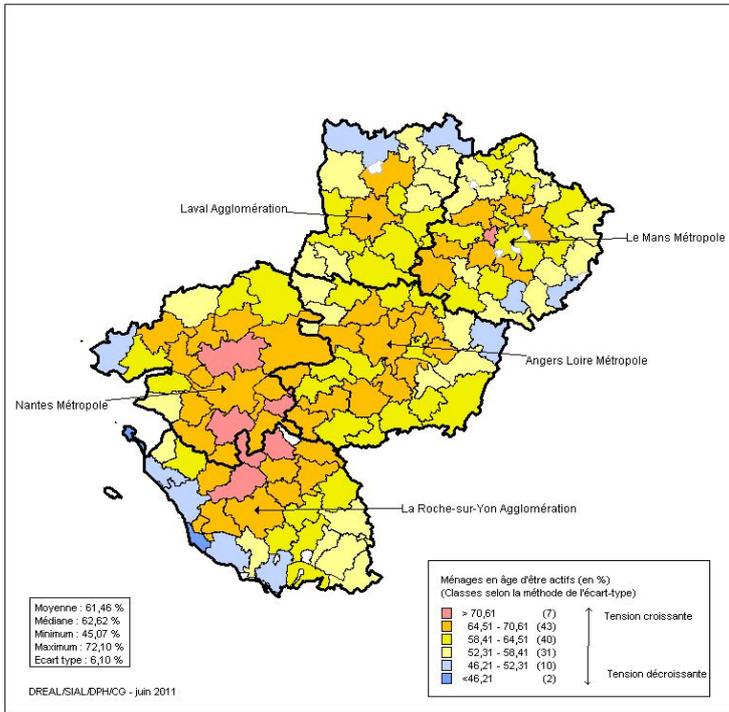
considérées illustre à la fois la dynamique des territoires, notamment en terme de solde migratoire, mais également les tendances relatives aux évolutions dans la structure des ménages (desserrement, vieillissement).

Nombre de logements construits en moyenne annuelle
entre 2000 et 2009 pour 1000 habitants en 1999
en région Pays de la Loire par EPCI



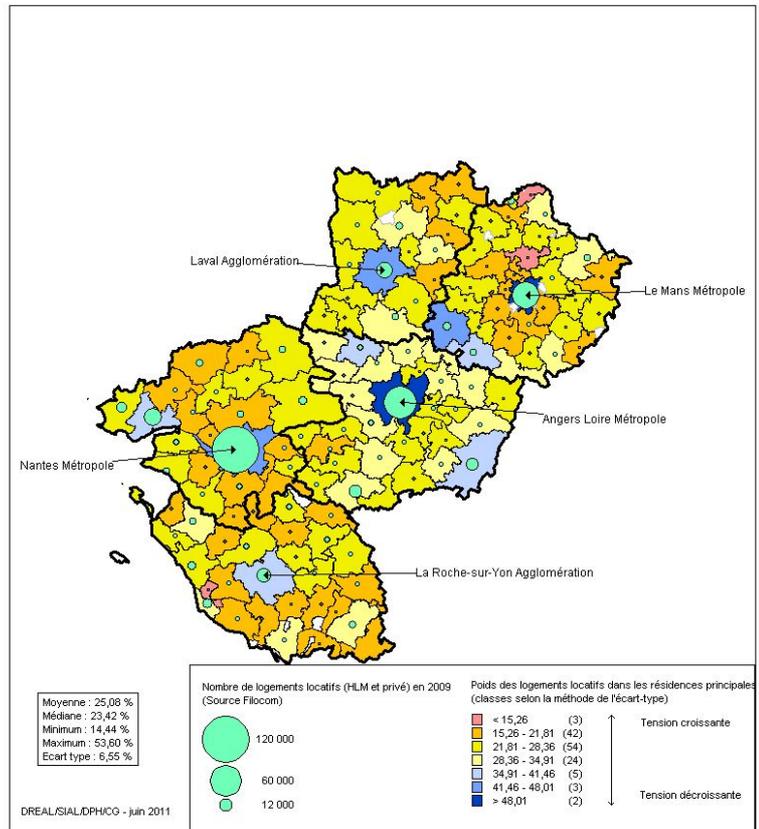
La construction de logements rapportée à un stock initial de population permet d'apprécier le dynamisme des territoires sur ce plan durant les dernières années. Cet indicateur est le plus souvent emblématique des territoires péri-urbains qui attirent des ménages en provenance des pôles urbains proches.

Ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux en région Pays de la Loire en 2009 par EPCI



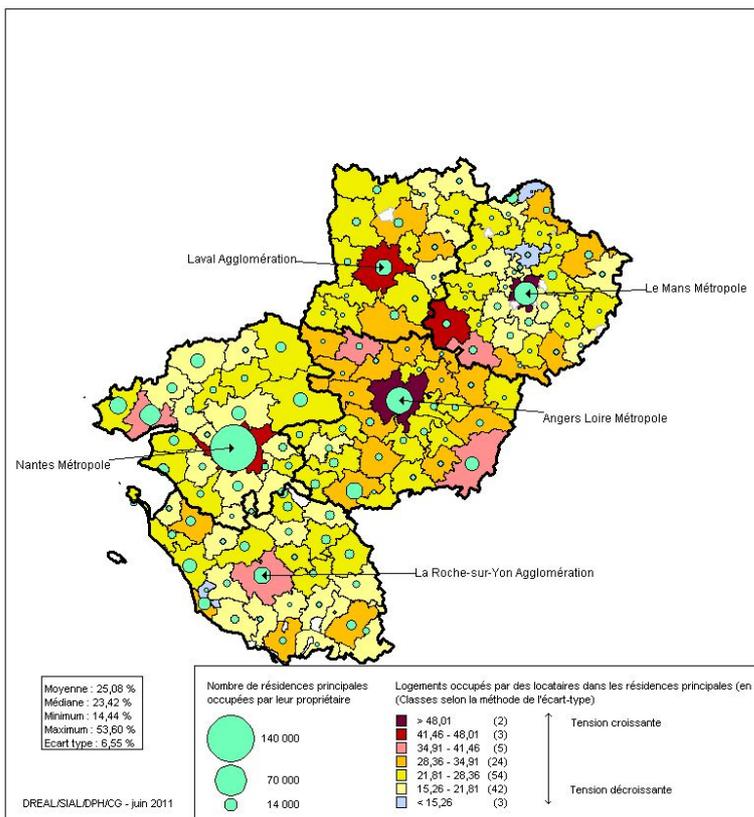
Cet indicateur reflète les tensions potentielles résultant de la présence d'actifs (ou de potentiellement actifs) sur les territoires. Les territoires littoraux, par exemple, sont particulièrement mal classés au regard de cet indicateur, car les tensions sur le marché qu'ils connaissent résultent plutôt de la confrontation des installations de ménages plus âgés ou de la construction de résidences secondaires.

Poids des logements locatifs dans les résidences principales en région Pays de la Loire en 2009 par EPCI

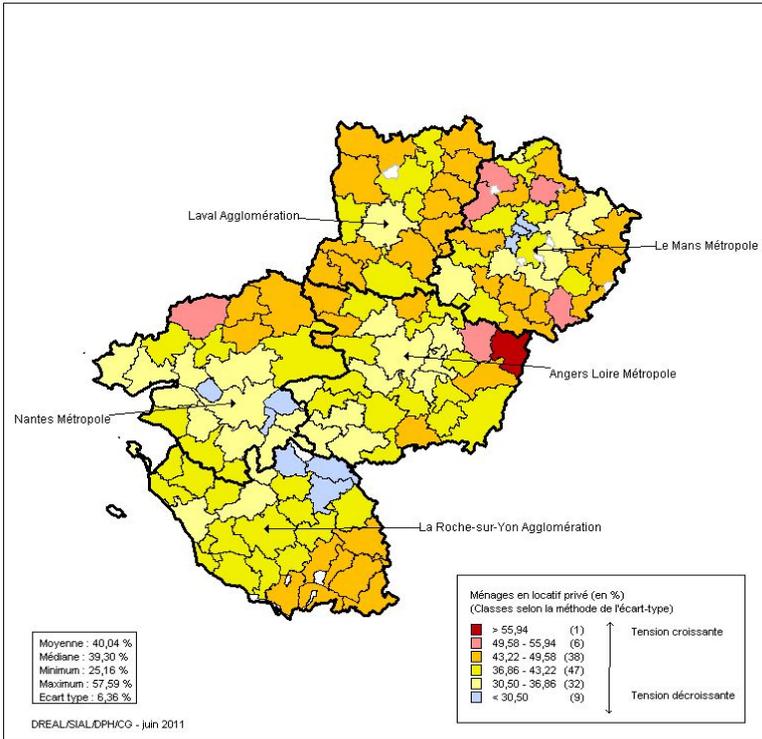


Ce stock locatif illustre la plus ou moins grande facilité d'installation pour les ménages sur les territoires. En effet, un stock minimal de parc locatif est indispensable sur chaque territoire pour faciliter les arrivées de ménages, les décohabitations, l'accueil des plus modestes. A défaut de ce stock, les tensions sur le parc locatif (public comme privé) sont importantes.

Poids des propriétaires dans les résidences principales en région Pays de la Loire en 2009 par EPCI

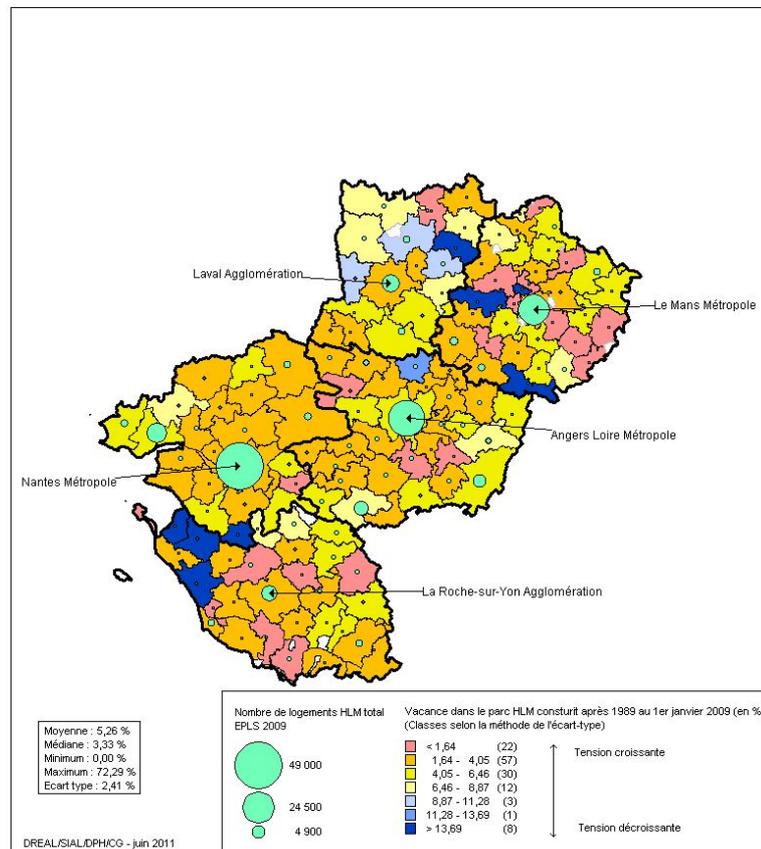


Cet indicateur est la vision en négatif du précédent et s'applique uniquement à l'analyse sur l'accession neuve à la propriété. Pour des ménages candidats à cette forme d'occupation des logements, la part moindre de propriétaires révèle les difficultés à accéder, notamment en raison d'offre réduite en terme de foncier à bâtir et/ou de coûts élevés, de celui-ci.



Cet indicateur calculé en prenant en compte la composition familiale des ménages concerne les ménages occupants du parc locatif privé dénombrés dans les fichiers fiscaux. Ce sont des candidats potentiels à un logement social, de par leur statut de locataire et leurs ressources limitées.

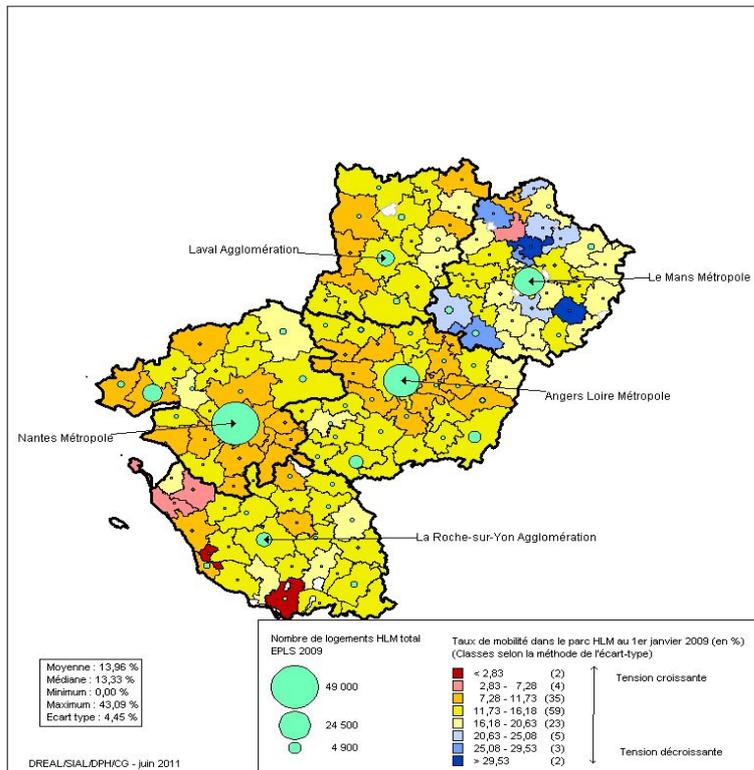
Vacance dans le parc HLM construit après 1989 en région Pays de Loire en 2009 par EPCI



Les logements vacants dans le parc HLM récent renvoient à une inadéquation de ce parc aux besoins des ménages. Soit la demande est insuffisante au regard du parc existant, soit ce parc est inadapté, en terme de coût, aux capacités financières des ménages. L'exclusion des logements antérieurs à 1989 permet d'exclure a priori les situations d'obsolescence du parc.

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.

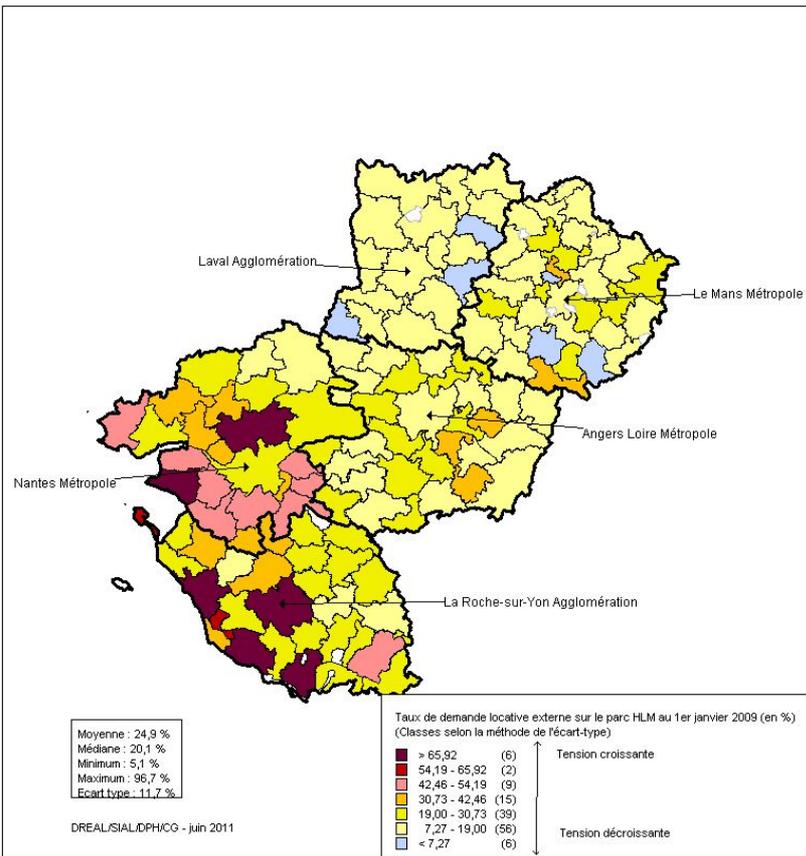
Mobilité dans le parc HLM en région Pays de Loire en 2009 par EPCI



Comme pour la vacance, la mobilité faible dans le parc HLM signifie que l'offre disponible est limitée et donc que l'accès à ce parc pour des ménages qui n'y sont pas déjà logés est difficile.

Le lien est aussi à faire avec la typologie du parc, car habituellement, les logements HLM individuels connaissent une plus grande stabilité de leurs occupants que les logements collectifs.

Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant en région Pays de Loire en 2009 par EPCI

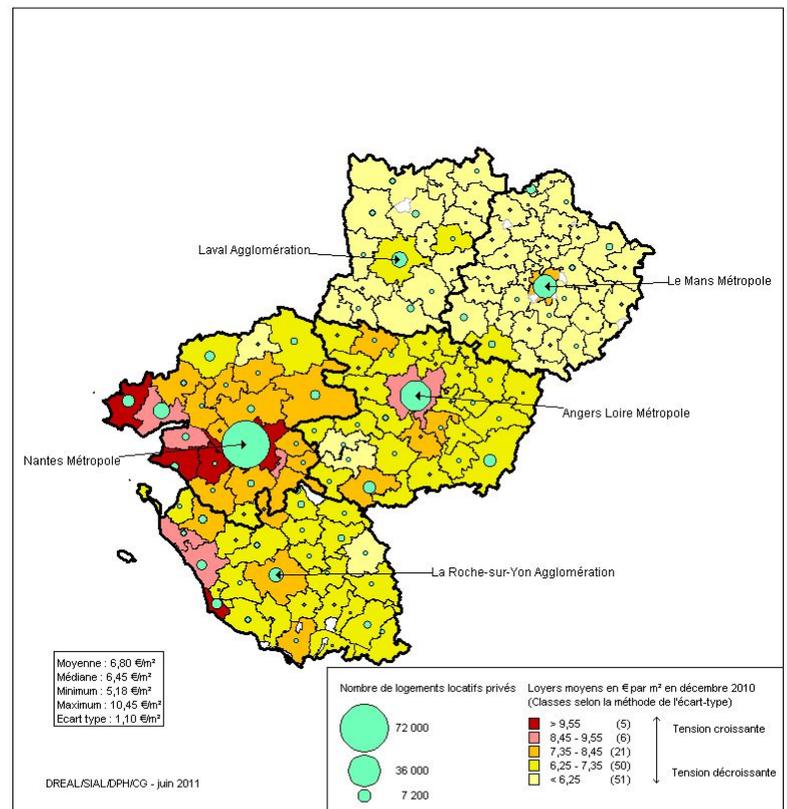


Ce rapport établi uniquement sur les demandes de ménages non logés dans le parc HLM est un des ratio utilisé pour qualifier l'inadaptation du parc existant aux besoins. Il doit être également apprécié avec la vacance et la mobilité, car l'existence d'un parc conséquent ne suffit pas à répondre à la demande si les locataires sont très peu mobiles.

Loyers privés en région Pays de Loire en 2009 par EPCI

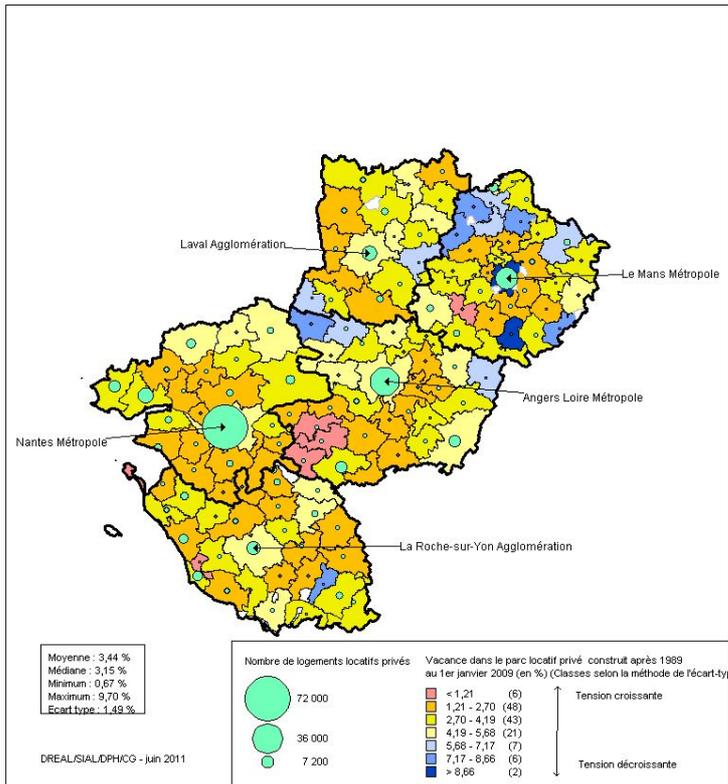
Cet indicateur est issu d'une collecte d'annonces immobilières réalisées dans un cadre partenarial. Sur l'ensemble des annonces collectées fin 2010, un prix moyen du m² des logements mis en location à cette période a été calculé.

Les prix les plus élevés concernent à la fois les pôles urbains, le littoral, et globalement l'ouest de la région, davantage que le nord de celle-ci.



Indicateurs du parc locatif privé

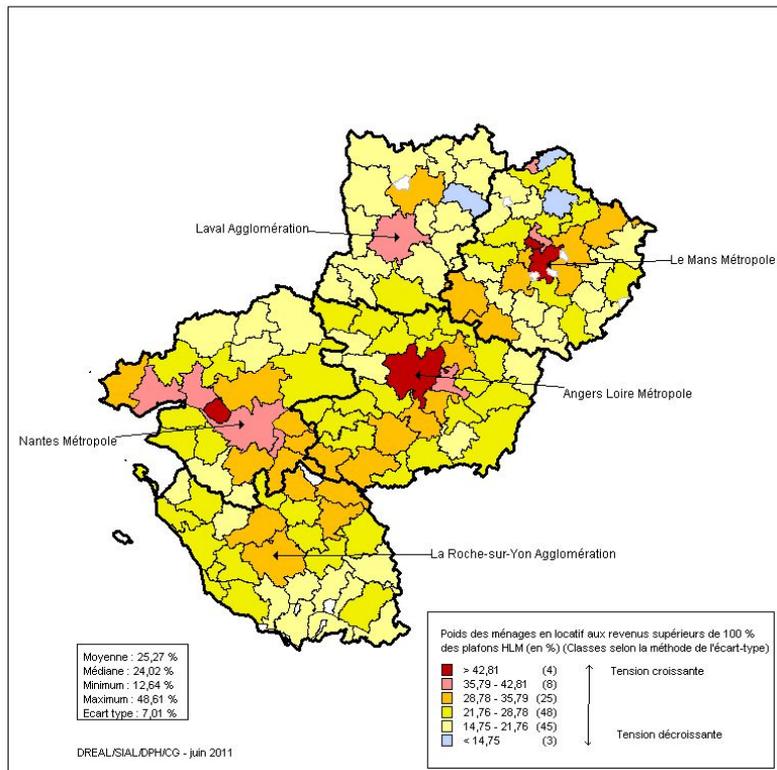
Vacance dans le parc locatif privé construit après 1989 en région Pays de Loire en 2009 par EPCI



Cet indicateur est établi par différence entre la vacance totale du parc privé récent (pour écarter les situations d'obsolescence) et la vacance concernant spécifiquement le parc HLM.

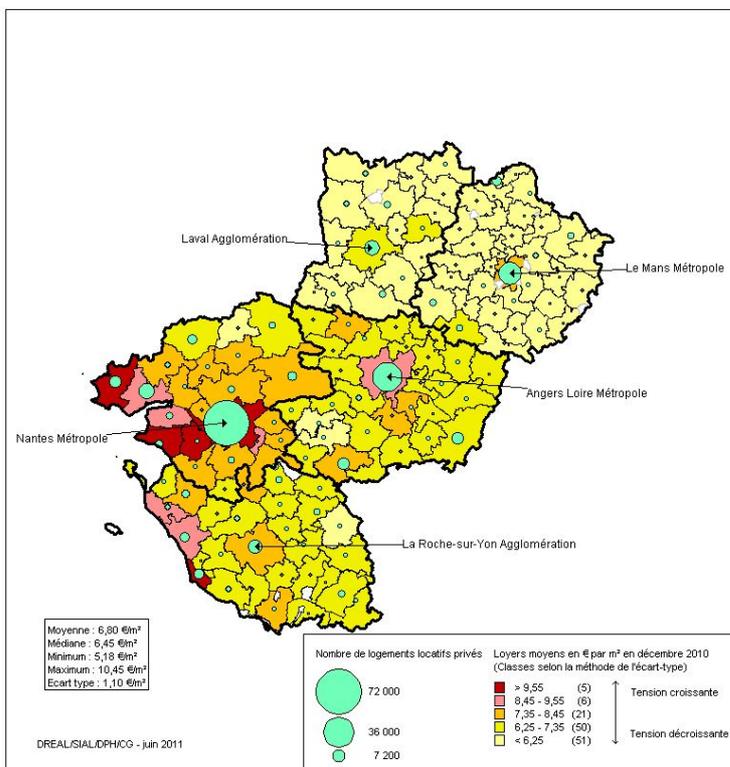
La faiblesse de la vacance est un indicateur de tension, car elle freine la mobilité des ménages et contribue à des tensions sur les prix.

Poids des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM en région Pays de Loire en 2009 par EPCI



A l'opposé de l'indicateur retenu pour le parc HLM qui renvoie aux ménages à bas revenus, il s'agit ici d'évaluer le potentiel des ménages locataires (public ou privé) dont les revenus sont a priori suffisants pour leur permettre d'occuper un logement locatif privé, généralement plus cher qu'un logement HLM comparable en terme de taille, localisation et qualité.

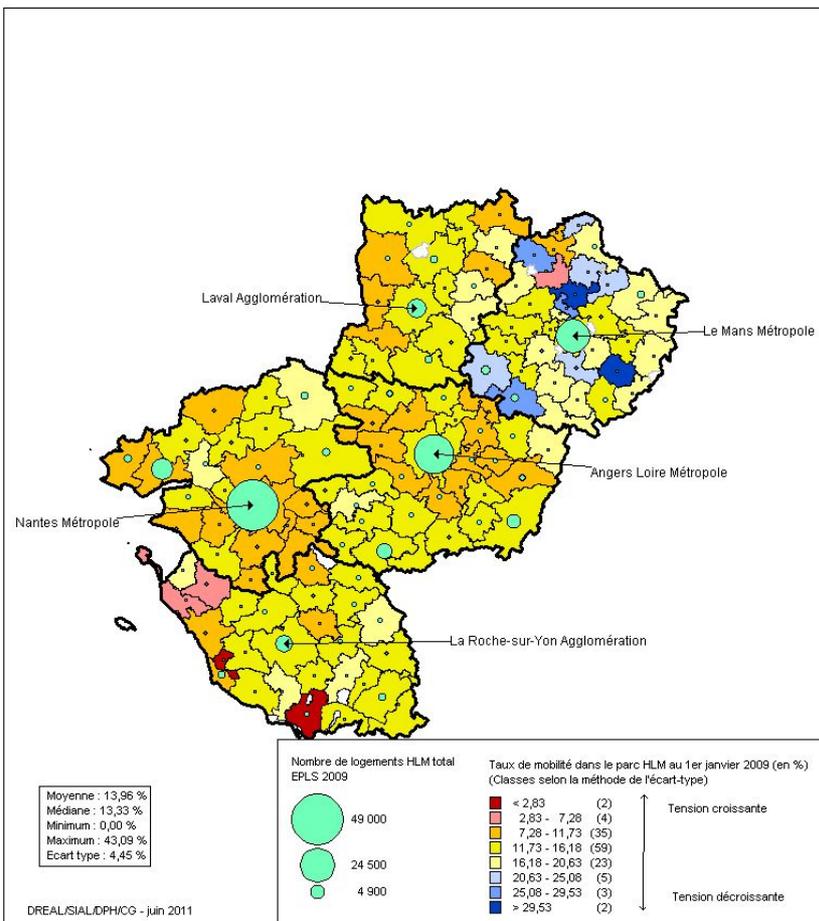
Loyers privés en région Pays de Loire en 2009 par EPCI



Cet indicateur est issu d'une collecte d'annonces immobilières réalisées dans un cadre partenarial. Sur l'ensemble des annonces collectées fin 2010, un prix moyen du m² des logements mis en location à cette période a été calculé.

Les prix les plus élevés concernent à la fois les pôles urbains, le littoral, et globalement l'ouest de la région davantage que le nord de celle-ci.

Mobilité dans le parc HLM en région Pays de Loire en 2009 par EPCI

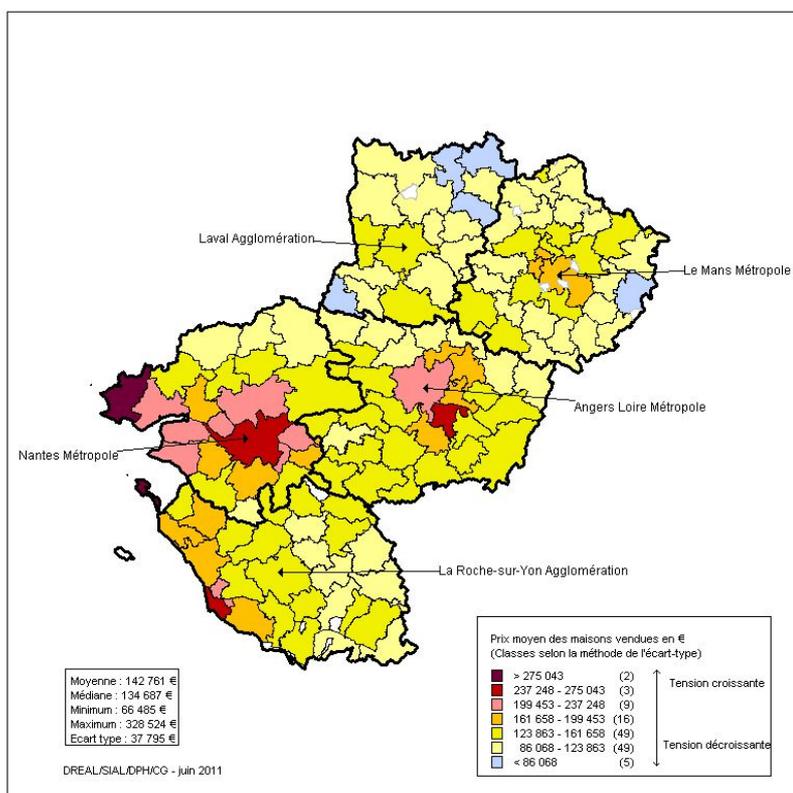


Comme pour la vacance, la mobilité faible dans le parc HLM signifie que l'offre disponible est limitée et donc que l'accès à ce parc pour des ménages qui n'y sont pas déjà logés est difficile.

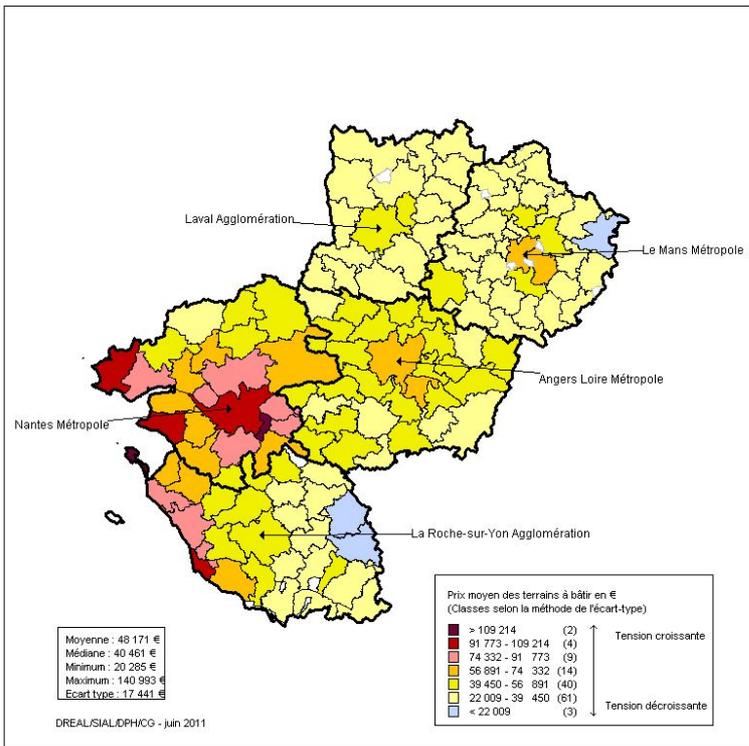
Le lien est aussi à faire avec la typologie du parc, car habituellement, les logements HLM individuels connaissent une plus grande stabilité de leurs occupants que les logements collectifs.

Prix moyen des maisons vendues en 2008 en région Pays de Loire par EPCI

Cet indicateur reflète la situation du marché du logement ancien au travers des données notariales extraites des actes de vente. Les prix des biens sont globaux, indépendamment des surfaces, et reflètent le coût des logements existants, qui peuvent être un frein à l'accession et une contrainte à rester dans le parc locatif pour les ménages ne disposant pas de revenus suffisants.



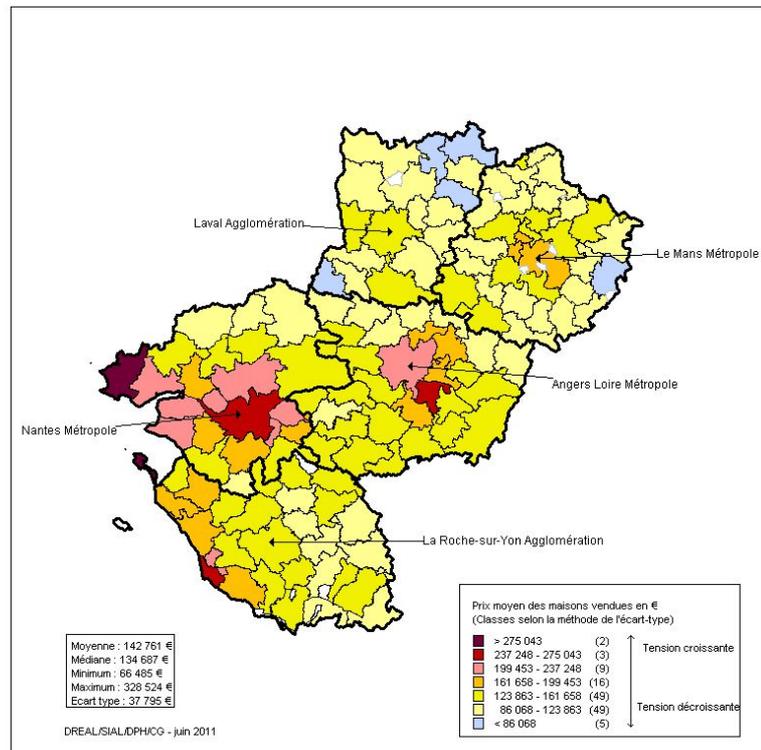
Prix moyen des terrains à bâtir en 2008
en région Pays de Loire par EPCI



Indicateurs du parc propriétaires

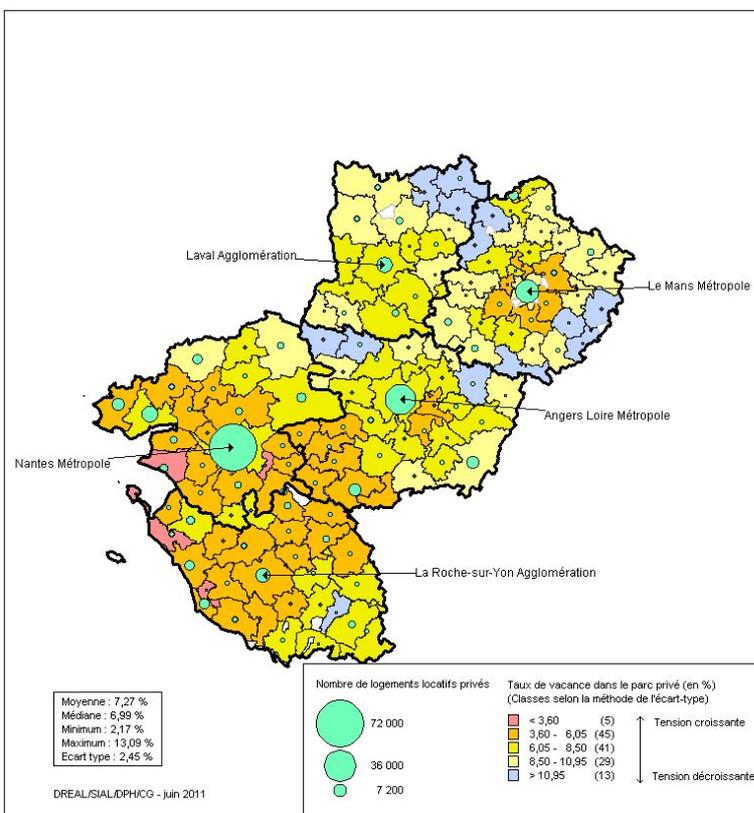
Dans la perspective de l'accession neuve à la propriété, le coût du foncier est essentiel dans le choix de localisation des ménages. Les coûts de construction étant proches quelle que soit la zone considérée, c'est le facteur d'ajustement principal dans les arbitrages financiers opérés, et donc le moteur essentiel des développements péri-urbains toujours plus importants autour des pôles principaux.

Prix moyen des maisons vendues en 2008
en région Pays de Loire par EPCI



Cet indicateur reflète la situation du marché du logement ancien au travers des données notariales extraites des actes de vente. Les prix des biens sont globaux, indépendamment des surfaces, et reflètent le coût des logements existants, qui peuvent être un frein à l'accession en ancien et un encouragement à se tourner vers l'accession neuve, mais sur des territoires différents.

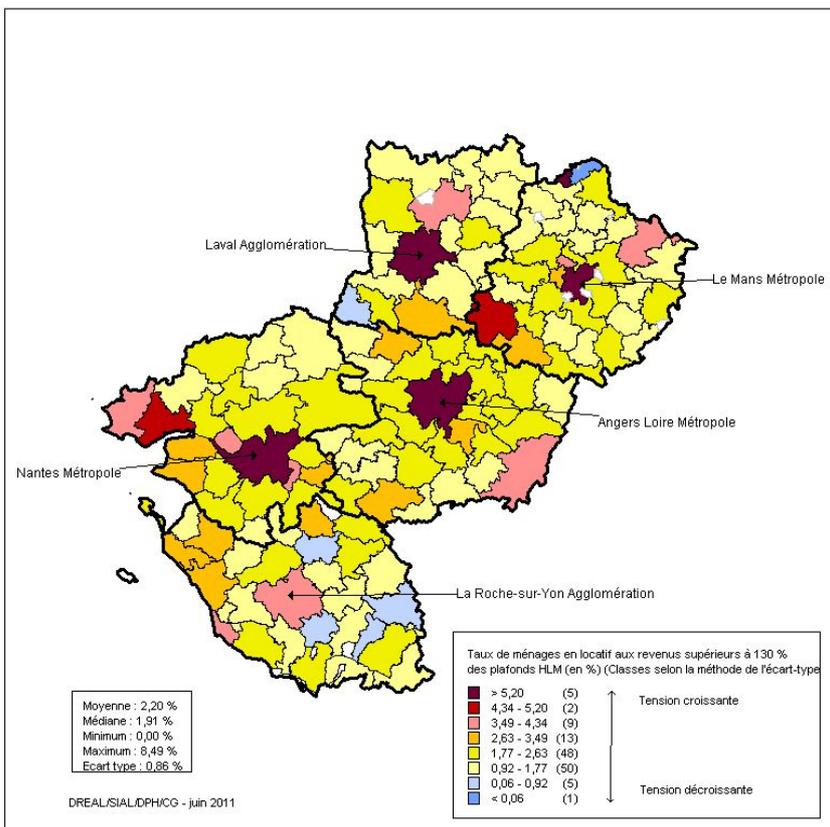
Vacance dans le parc privé
en région Pays de Loire en 2009 par EPCI



Contrairement à l'indicateur utilisé pour le parc locatif privé, c'est ici la totalité de la vacance qui est prise en compte, quel que soit l'âge du parc.

La faiblesse de la vacance est un indicateur de tension, car elle freine la mobilité des ménages et contribue à des tensions sur les prix. Pour les candidats à l'accession à la propriété, elle limite l'offre disponible et conduit davantage vers les projets de construction individuelle.

Taux des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 130 %
des plafonds HLM en région Pays de Loire en 2009 par EPCI

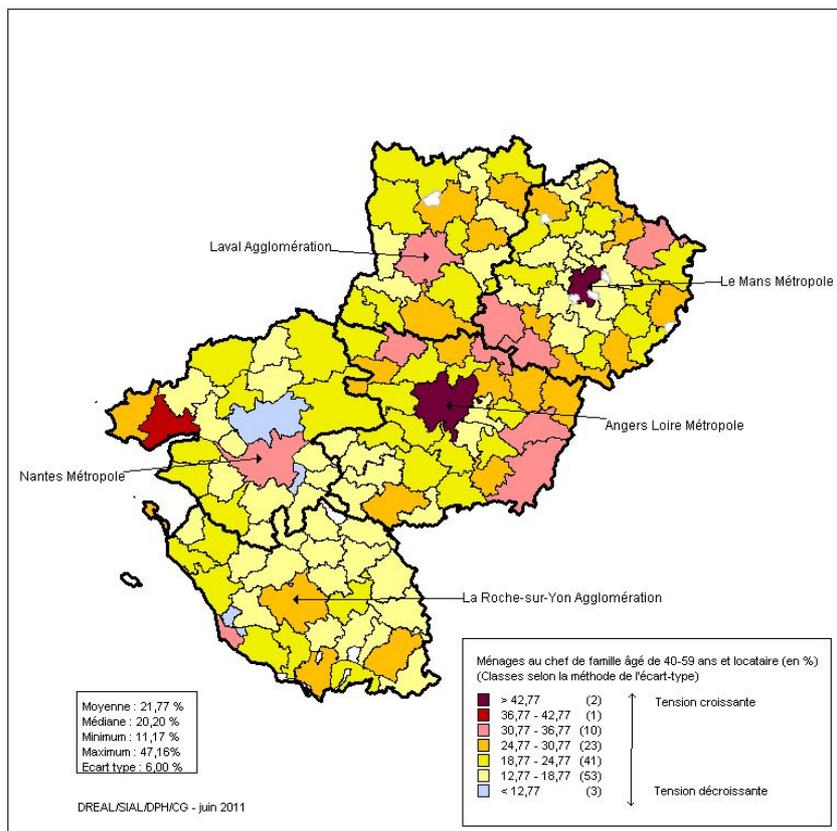


Pour l'accession neuve, le choix a été fait de retenir des revenus supérieurs aux plafonds HLM, afin de limiter les situations d'accession avec une précarité financière trop importante.

Cet indicateur est à combiner avec ceux relatifs aux prix des terrains, des maisons et des loyers afin de déterminer si l'accession neuve est la solution préférable à d'autres (accession en ancien, location).

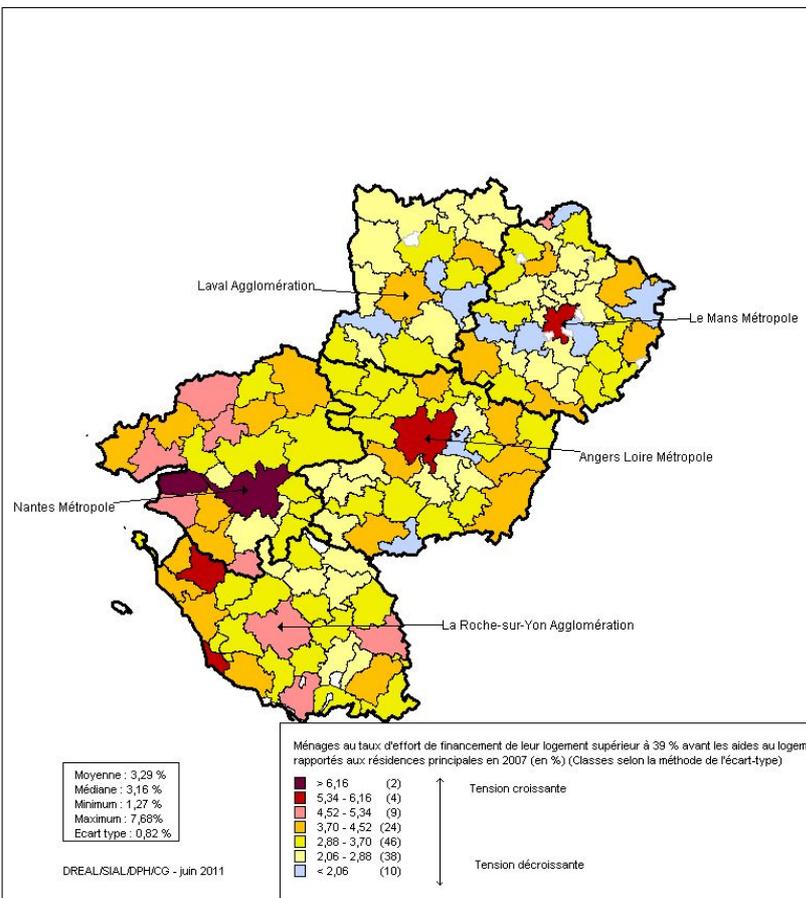
Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans
et locataire en région Pays de Loire en 2009 par EPCI

C'est entre 30 et 40 ans que l'on rencontre le plus grand nombre d'achats de logements, que ce soit en neuf ou ancien. Sur ce constat, l'importance des ménages, ayant dépassé cette tranche d'âge et toujours en statut locatif, peut être analysé comme un potentiel pour des opérations d'accession. Ce sont les territoires urbains et le littoral où ces cas sont les plus fréquents, mais aussi des secteurs caractérisés par des revenus faibles des ménages.



Indicateurs complémentaires

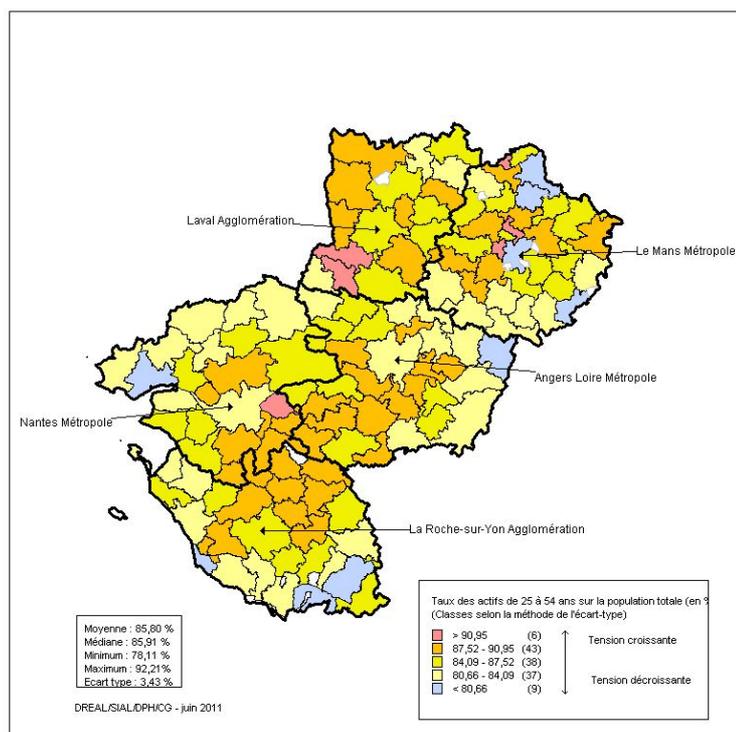
Ménages au taux d'effort de financement de leur logement supérieur à 39 % avant les aides au logement en 2007 en région Pays de Loire par EPCI



Le taux d'effort est un indicateur fréquemment utilisé pour détecter les situations de précarité financière des ménages dans leur logement. Il est néanmoins limité aux ménages qui perçoivent des allocations logement des CAF, ce qui ne couvre pas les ménages dépendant de la mutualité sociale agricole. Cet indicateur date en outre de 2007, suite à une rupture dans la disponibilité des données en 2008.

Poids des actifs âgés de 25 à 54 ans sur la population du même âge en région Pays de Loire en 2009 par EPCI

Cet indicateur offre a priori une image plus fine de l'activité des ménages que celui des ménages en âge d'être actif sur l'ensemble des ménages. Il pose néanmoins certains problèmes méthodologiques, ce qui a conduit à ne pas l'intégrer dans le panel retenu pour les cotations des territoires.



II - 2 Les profils de territoires

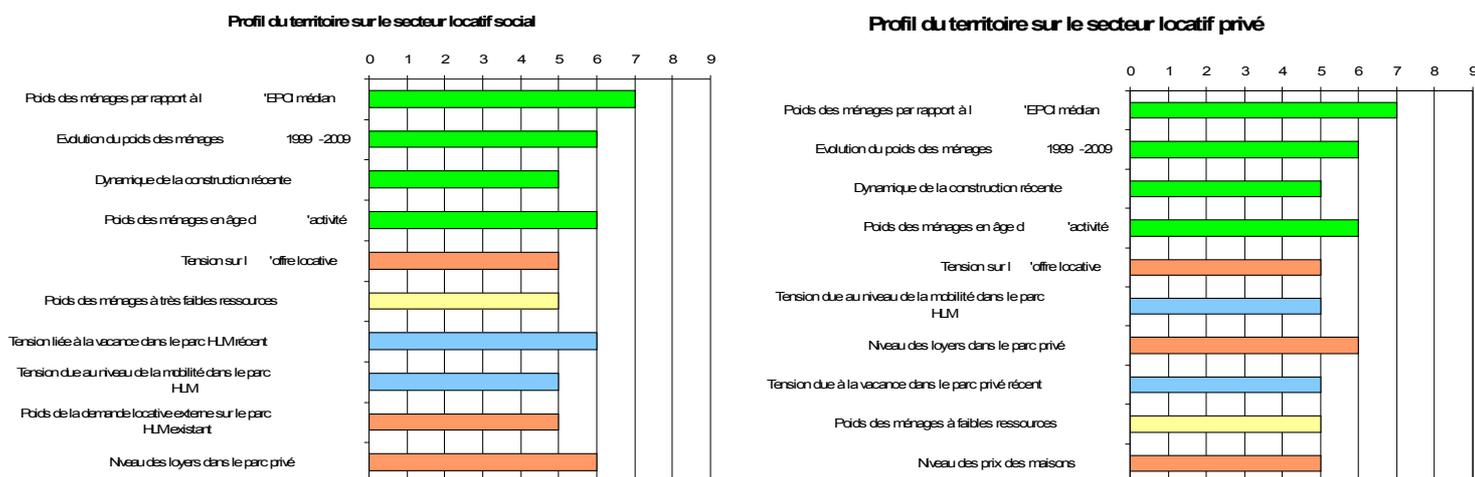
Une première forme de représentation synthétique des indicateurs pour un territoire consiste en l'établissement de profils de territoire. Il s'agit de représenter pour un segment du marché étudié la cotation de tous les indicateurs concernant un territoire.

Ce type de représentation caractérise finement le territoire concerné, en mettant en lien les différents champs d'analyse, et en permettant une comparaison entre territoires.

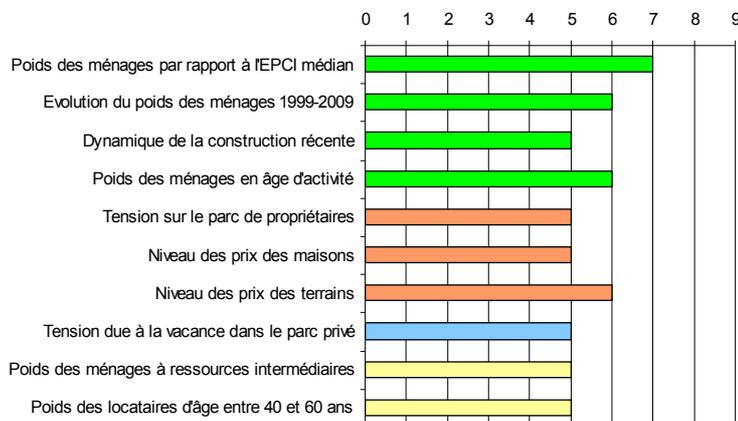
Les profils de territoire permettent d'afficher la situation d'un EPCI au regard de l'ensemble des indicateurs et de repérer si ceux-ci sont convergents vers la situation de tension ou de détente sur le segment choisi, voire si certains d'entre eux sont divergents de la tendance globale.

L'usage de plusieurs indicateurs fiabilise le résultat et les éventuelles disparités entre indicateurs apportent des éclairages sur un dysfonctionnement sur le territoire étudié, qu'il convient alors d'analyser plus finement. Notamment, le niveau de tension d'un EPCI sur un secteur peut cacher des disparités de situations entre communes aux caractéristiques parfois très différentes au sein du territoire (commune pôle et autres communes par exemple).

Exemple de profil de territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis :

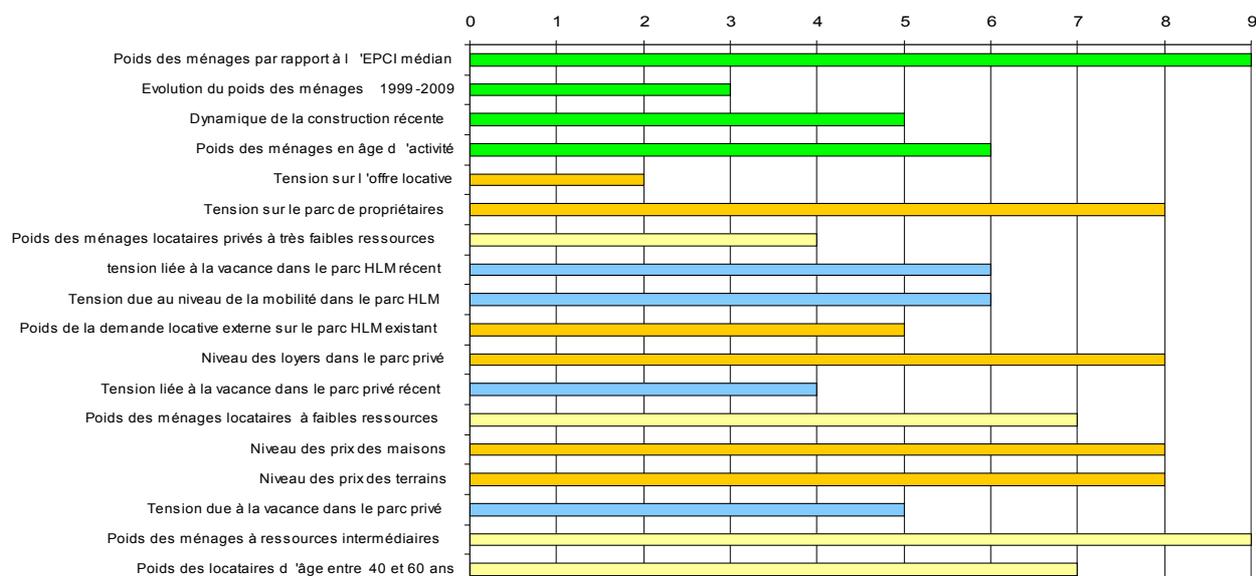


Profil du territoire sur le secteur accession sociale à la propriété

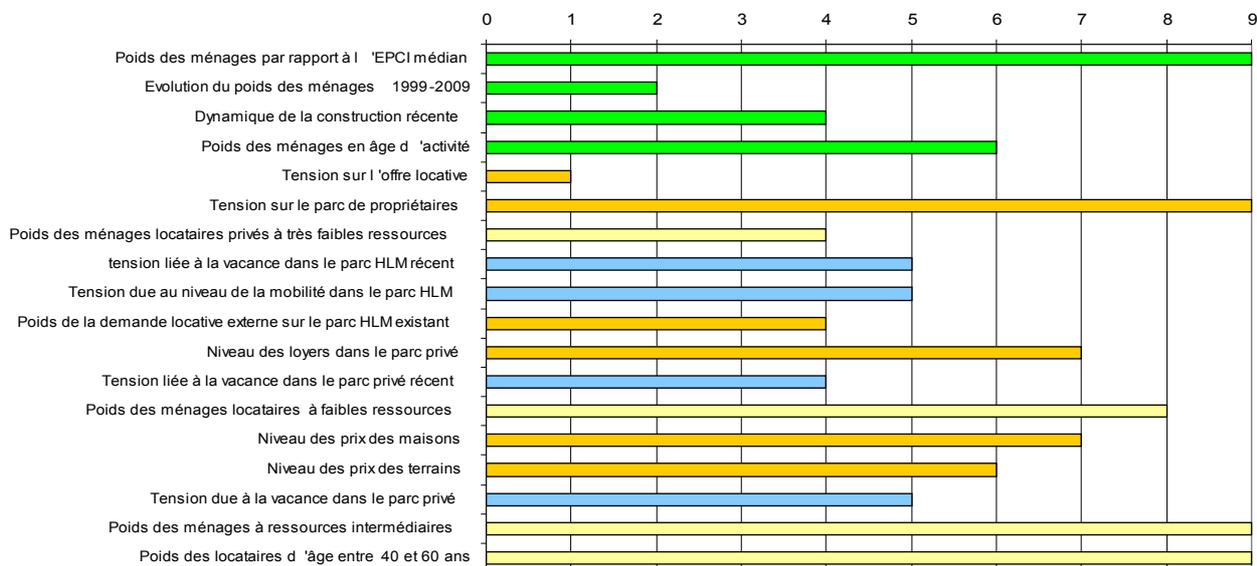


Pôles départementaux (5)

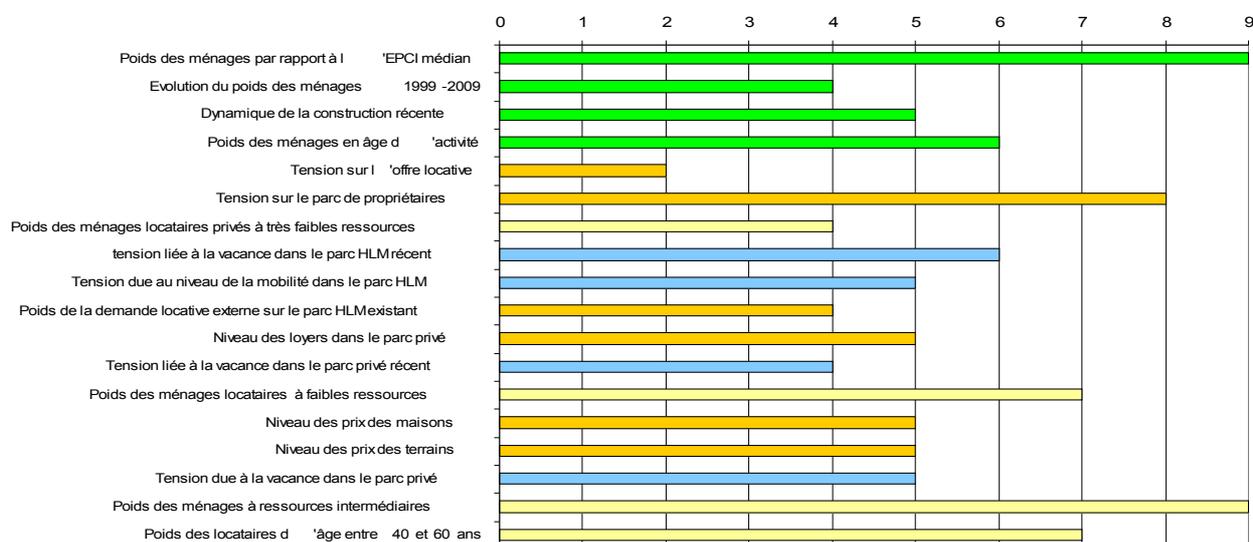
Profil de territoire Nantes Métropole (44)



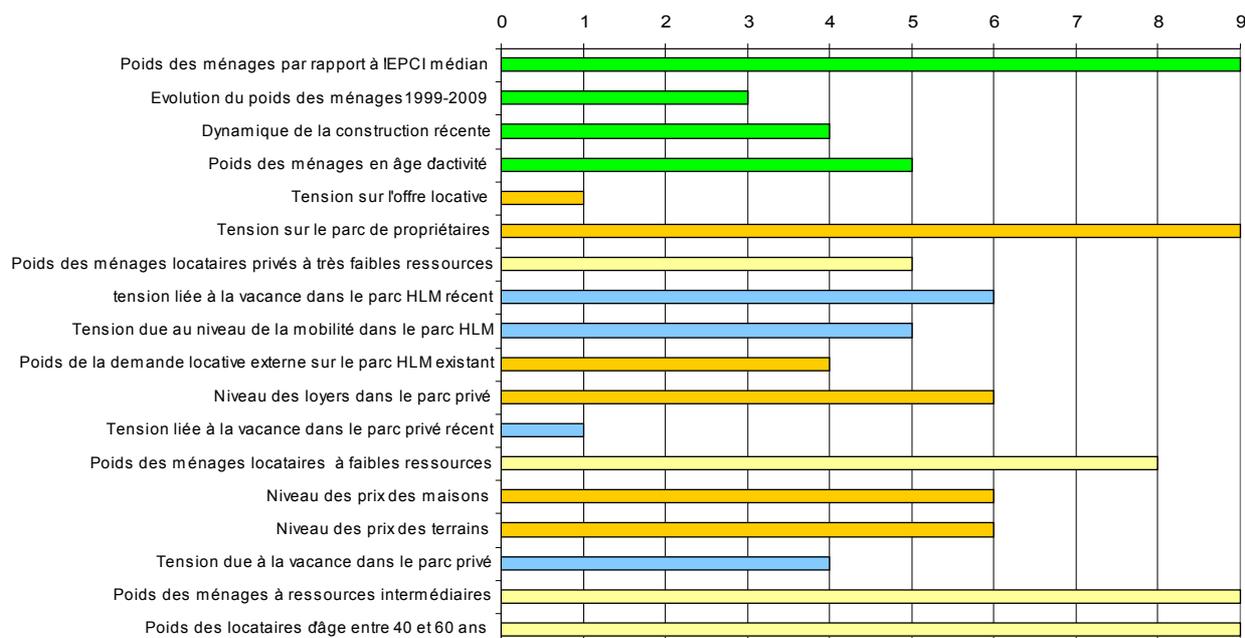
Profil de territoire Angers Loire Métropole (49)



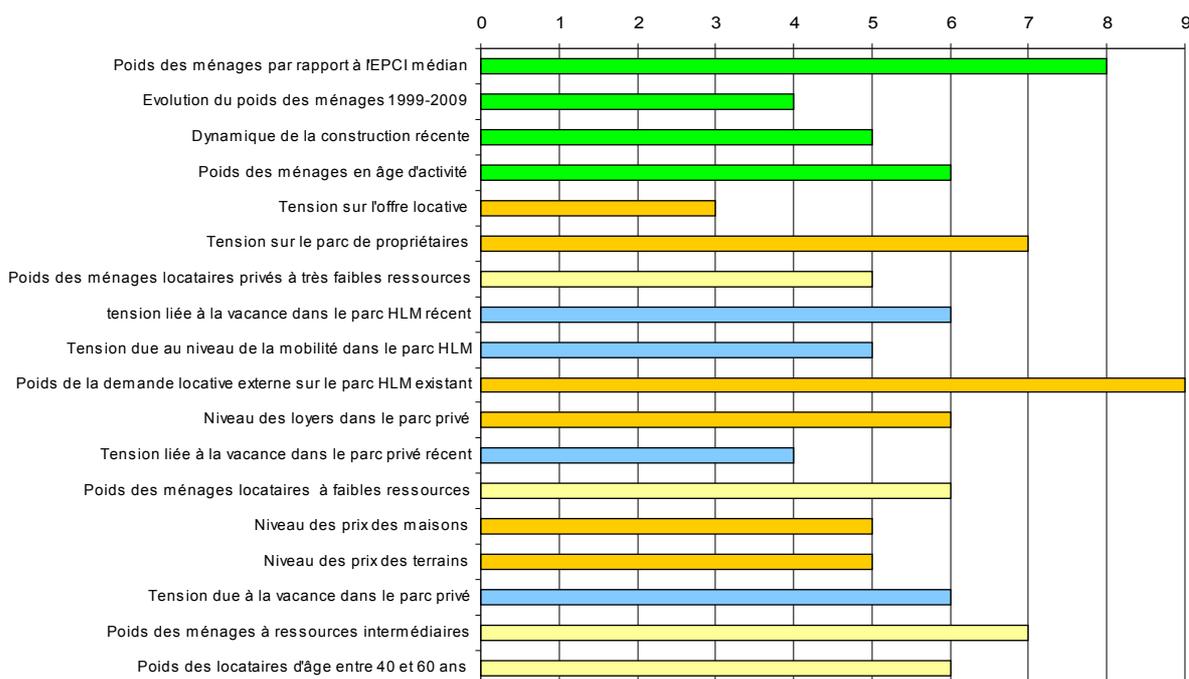
Profil de territoire Laval Agglomération (53)



Profil de territoire Le Mans Métropole (72)



Profil de territoire La Roche sur Yon Agglomération (85)

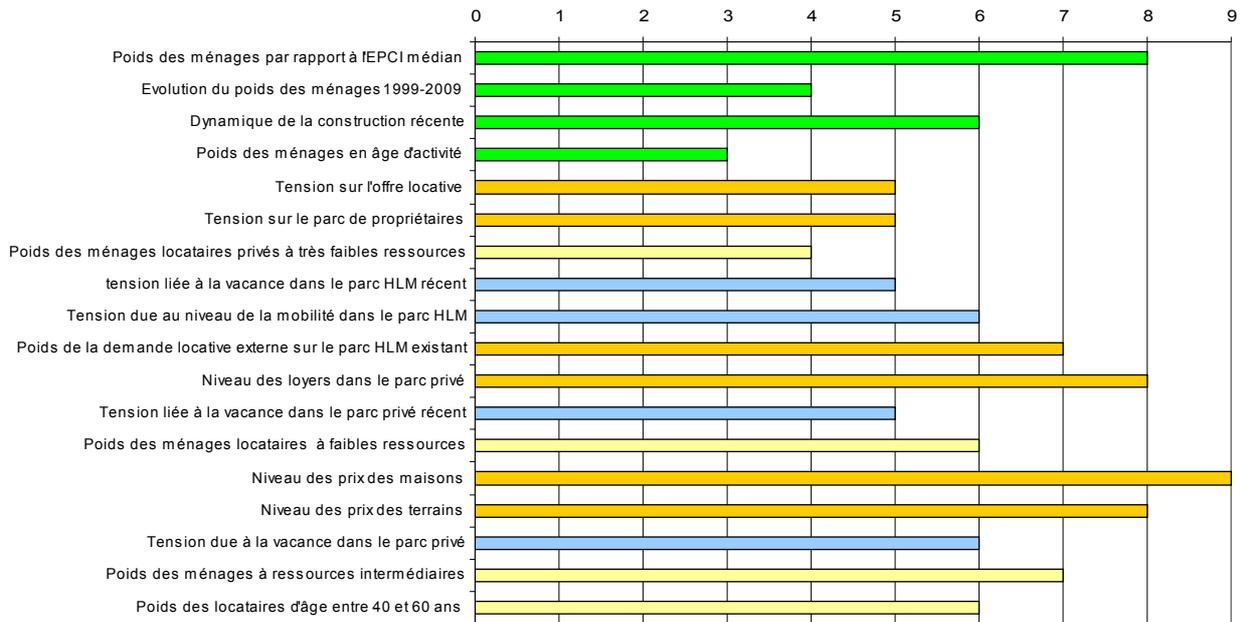


Les indicateurs de stock tels que le volume des ménages, des actifs et la part du parc locatif sont favorables aux pôles urbains principaux, à l'inverse des indicateurs de croissance. Ces pôles font ressortir assez systématiquement la tension sur les indicateurs relatifs à l'accès à la propriété car ils combinent des prix fonciers et des maisons élevés, une vacance assez limitée et un fort pourcentage de logements locatifs.

Pour le parc social, les tensions sur Nantes Métropole et La Roche sur Yon Agglomération sont supérieures à celles des autres pôles. Pour le parc locatif privé, c'est le pôle nantais qui se détache, notamment en raison des indicateurs de prix (loyers et logements).

Autres chefs lieux (4)

Profil de territoire CA de la Presqu'île de Guérande - Atlantique (44)



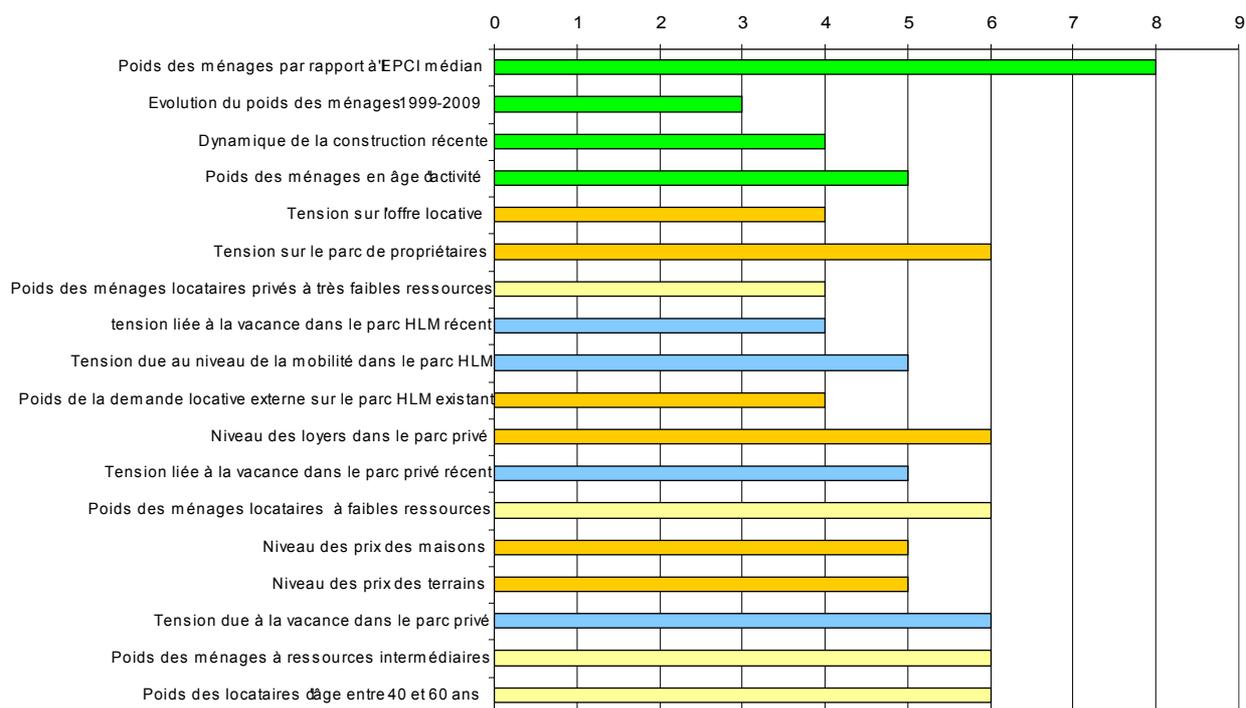
Profil de territoire CA Région Nazairienne et de l'Estuaire (44)



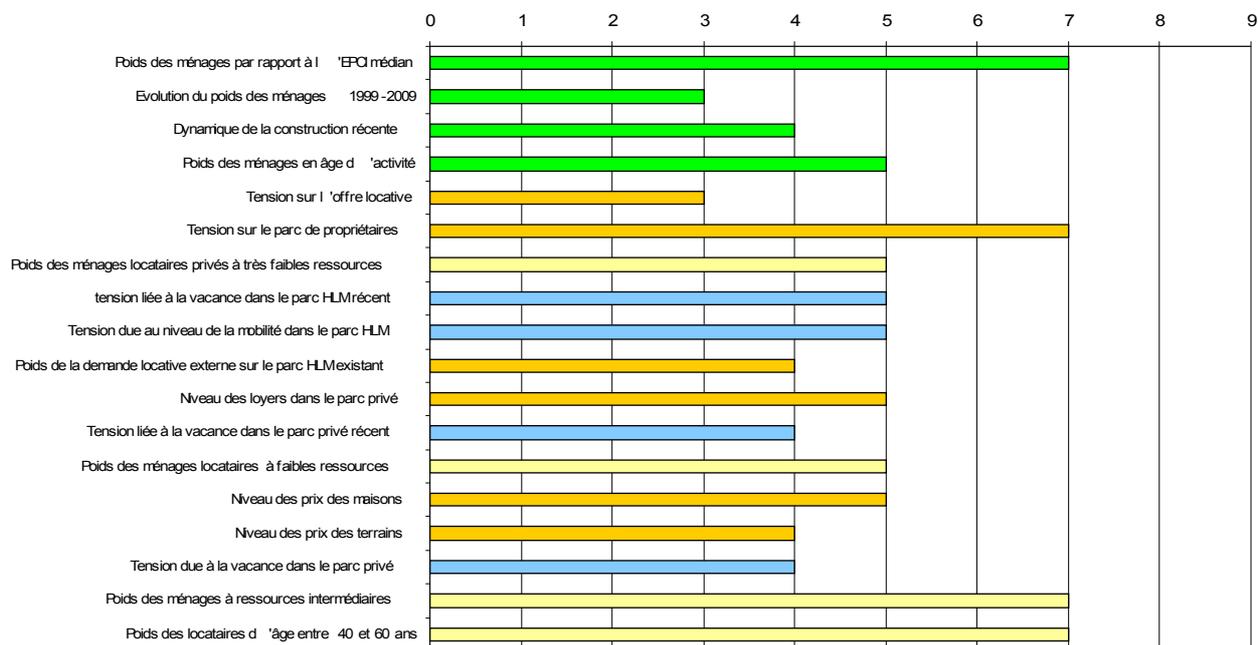
Ces deux pôles offrent une image assez proche de celle du pôle nantais, avec même une situation encore plus tendue sur certains indicateurs en raison de la combinaison de la situation urbaine avec la situation littorale.

Les trois indicateurs de prix sont notamment très élevés sur Cap Atlantique.

Profil de territoire CA du Choletais (49)



Profil de territoire Saumur Loire Développement (49)



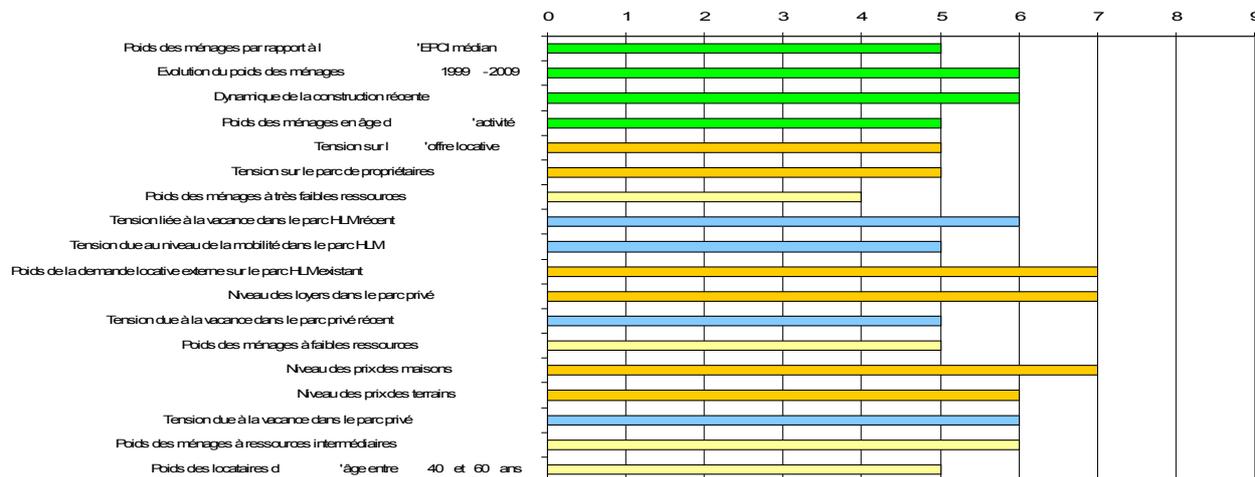
Ces deux EPCI du Maine et Loire sont dans une situation de moindre tension globale, pour les différents segments de marché étudié.

Il faut souligner notamment la faible tension sur le parc locatif social pour la CA du Choletais, alors que sur le Saumurois, on rencontre une situation plus tendue pour l'accession neuve à la propriété, notamment en raison de la faiblesse des revenus des ménages et de l'importance des ménages locataires.

EPCI littoraux (9)

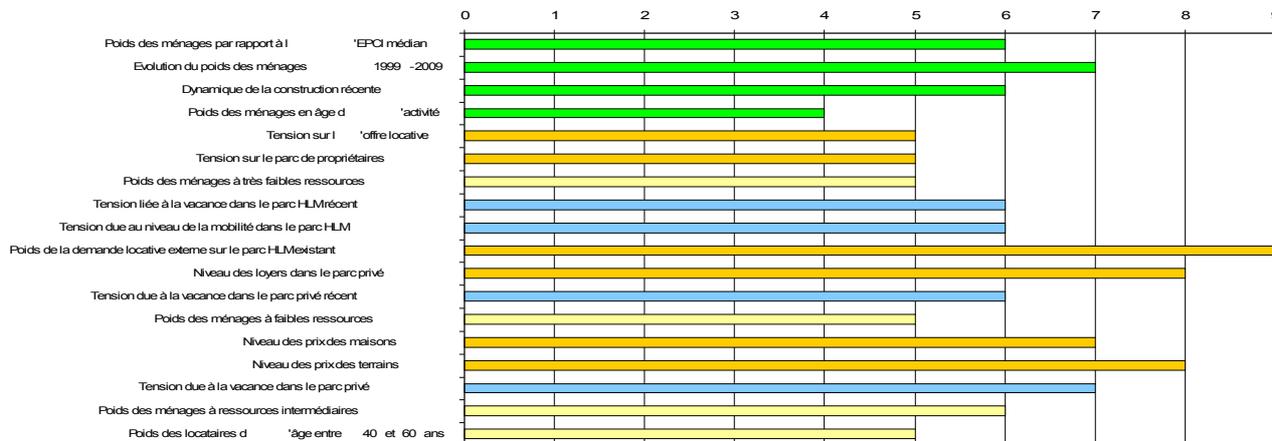
Profil de territoire CC Sud Estuaire

(44)



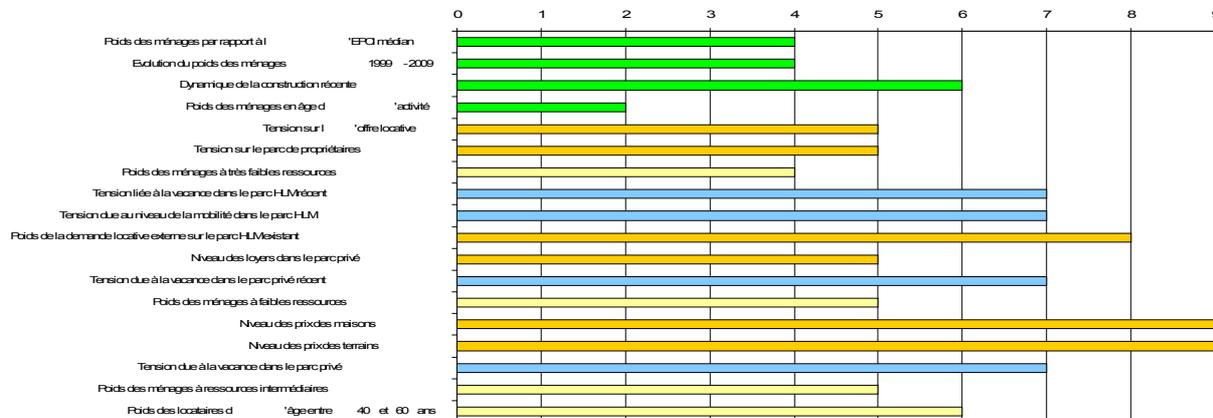
Profil de territoire CC de Pornic

(44)



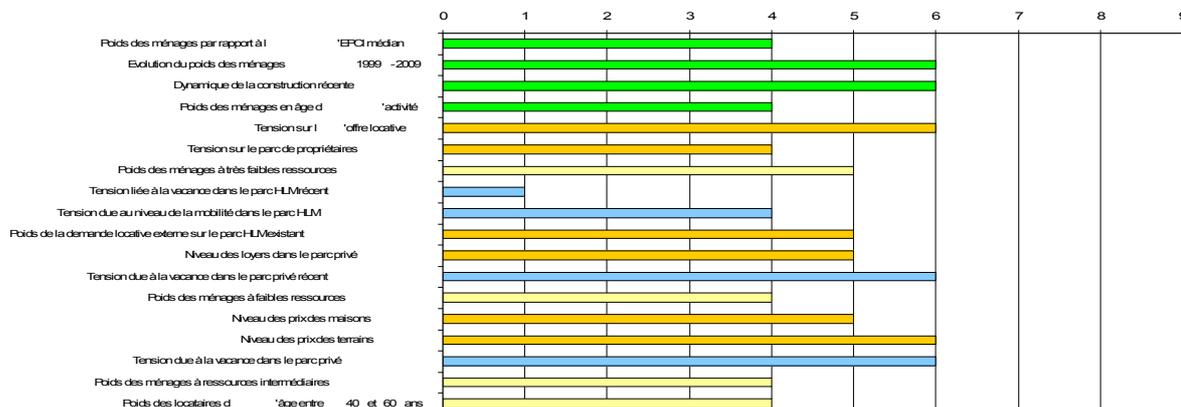
Profil de territoire CC de l'île de Noirmoutier

(85)



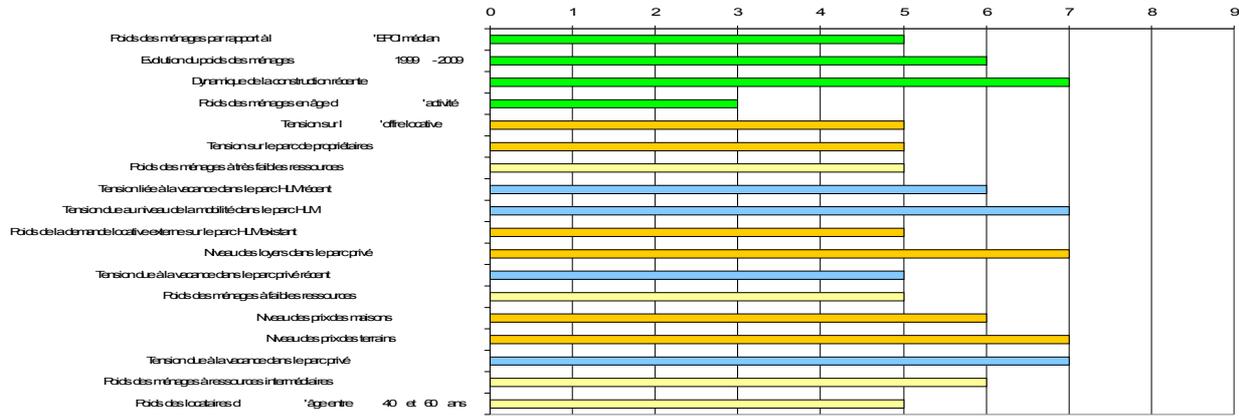
Profil de territoire CC du Marais Breton Nord

(85)



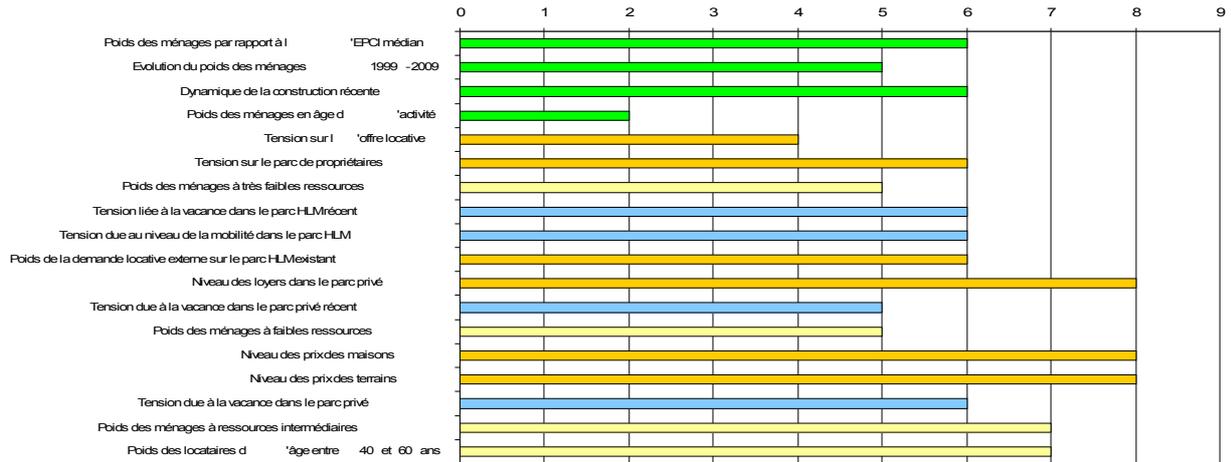
Profil de territoire CC Océan Mrais de Monts

(85)



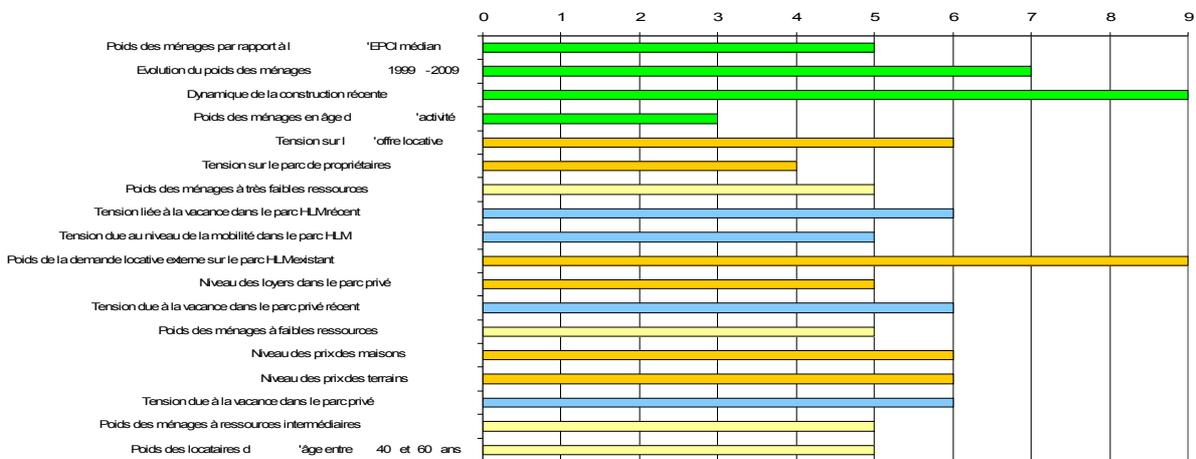
Profil de territoire CC des Clonnes

(85)



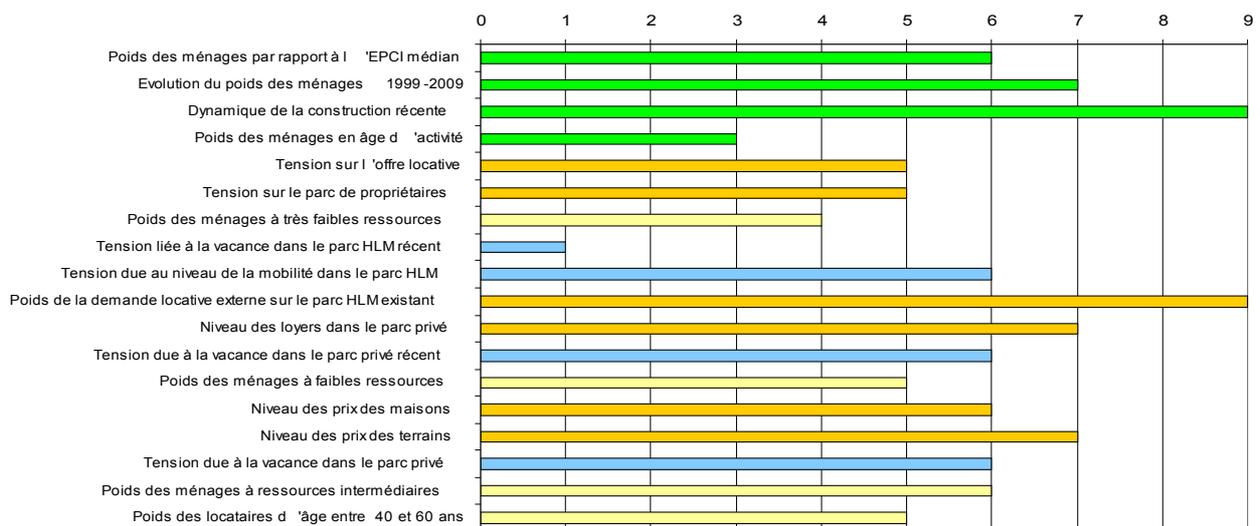
Profil de territoire CC du Talmondais

(85)

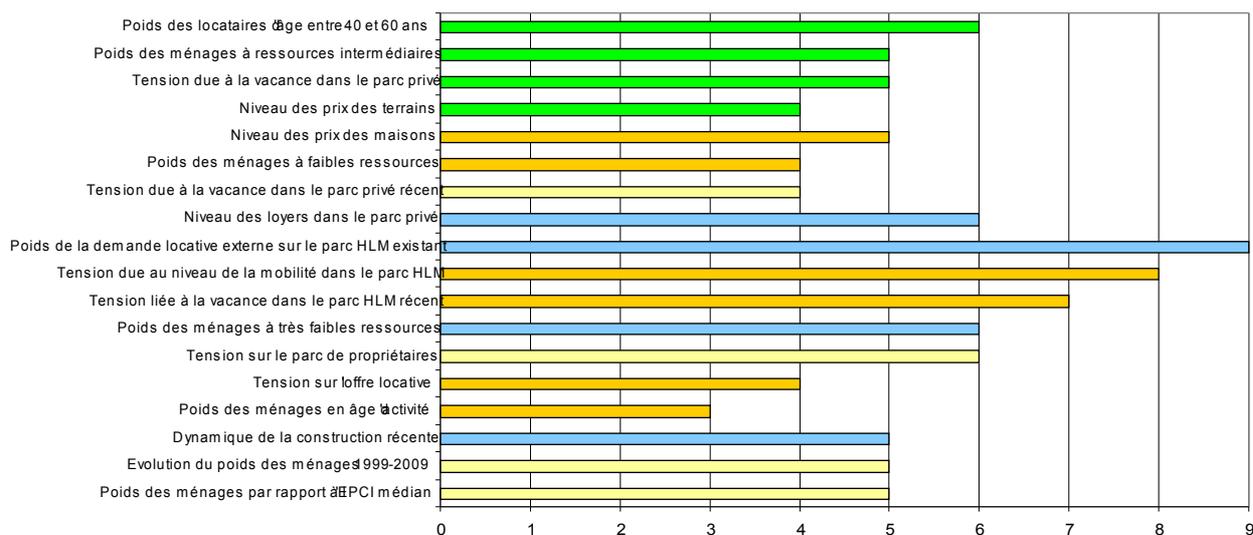


Profil de territoire du CC du Pays de Saint Gilles Croix de vie

(85)



Profil de territoire CC Pays né de la Mer (85)



Les EPCI littoraux (hors les deux communautés d'agglomération déjà présentées en page) sont au nombre de 9 sur la région (2 en Loire-Atlantique et 7 en Vendée).

Ces EPCI se caractérisent par des indicateurs de dynamisme démographique plutôt élevés, à l'exception de la part des ménages actifs qui est le plus souvent restreinte (à l'exception de Sud-Estuaire dans l'aire d'attraction résidentielle des ménages actifs des agglomérations de St-Nazaire et de Nantes).

Les indicateurs de tension pour le parc HLM sont systématiquement élevés dans ces territoires (entre 5 et 9), en raison d'une faible représentation du parc HLM au sein des résidences principales, d'autre part de situation de demandes fortes générées par la croissance démographique dans des marchés locaux où les niveaux de loyer du parc privé sont élevés. Même dans des EPCI qui enregistrent le moins de croissance démographique (Noirmoutier, Pays né de la Mer), les indicateurs de tension sur le parc HLM ressortent de manière très marquée.

Parmi les indicateurs qui ressortent de manière quasi-systématique, le poids de la demande externe sur le parc HLM existant est à relever. Il atteint la cote de 8 ou 9 dans 5 des EPCI concernés.

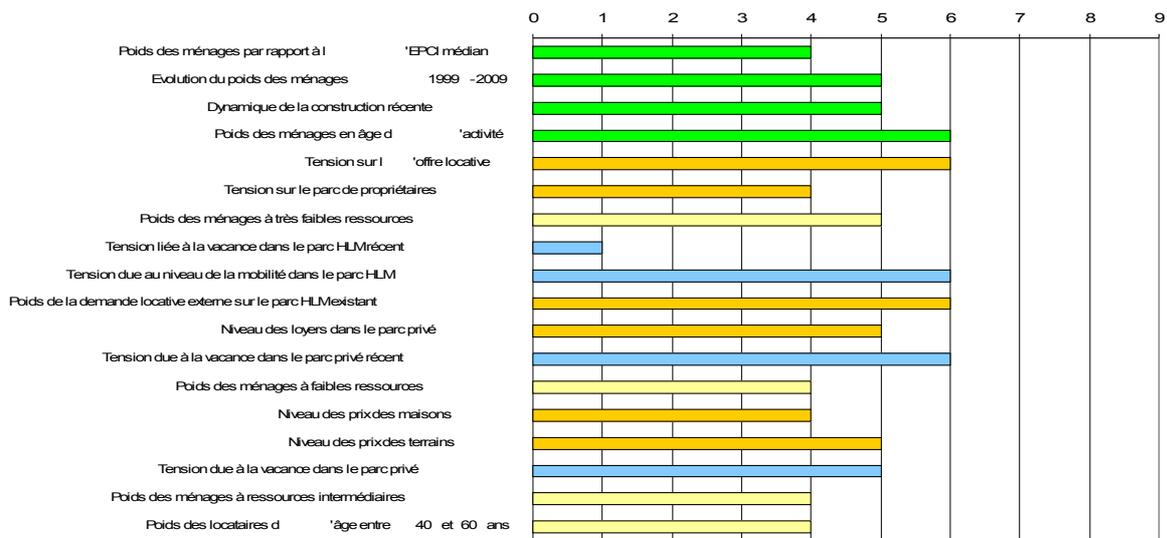
Les autres indicateurs particulièrement révélateurs des tensions sur les marchés, que l'on occupe son logement à titre de locataire comme de propriétaire, sont ceux relatifs au coût du logement : niveau de loyer dans le parc locatif privé, prix des maisons et prix des terrains. Sur ces trois indicateurs, et pour les 9 territoires concernés, la cote atteint ou dépasse 7 dans 14 cas ; par exemple, sur le territoire des Olonnes, ces trois indicateurs sont cotés à 8.

Les tensions sont présentes sur le segment de l'accession à la propriété par la conjugaison des prix immobiliers et fonciers élevés, ainsi que par une relativement forte proportion de locataires parmi les ménages d'âge moyen (cote située entre 5 et 7).

EPCI ruraux (5)

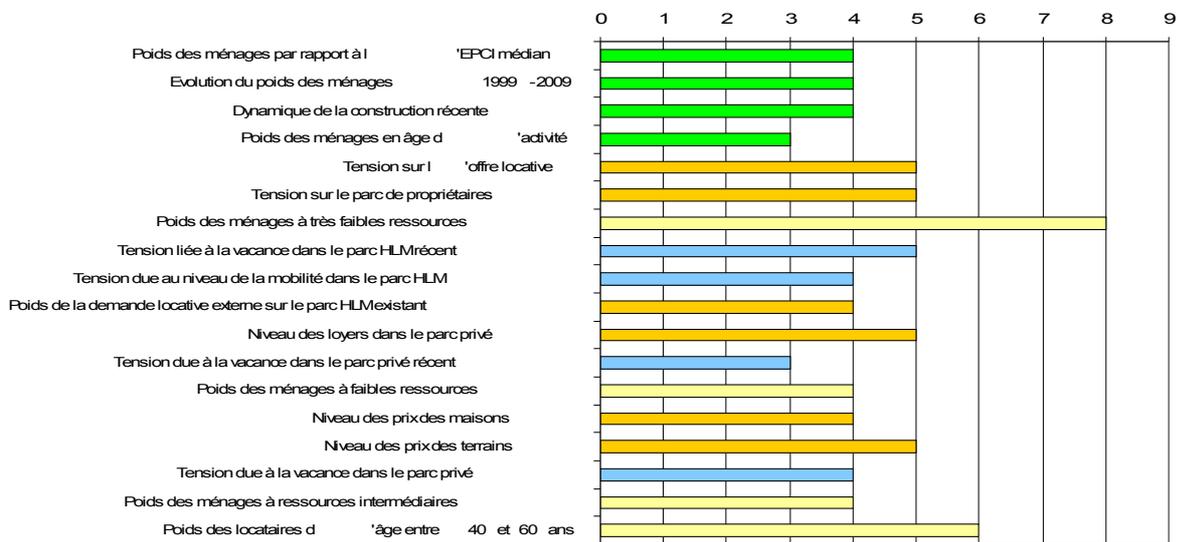
Profil de territoire OC de la Loire Atlantique Méridionale

(44)



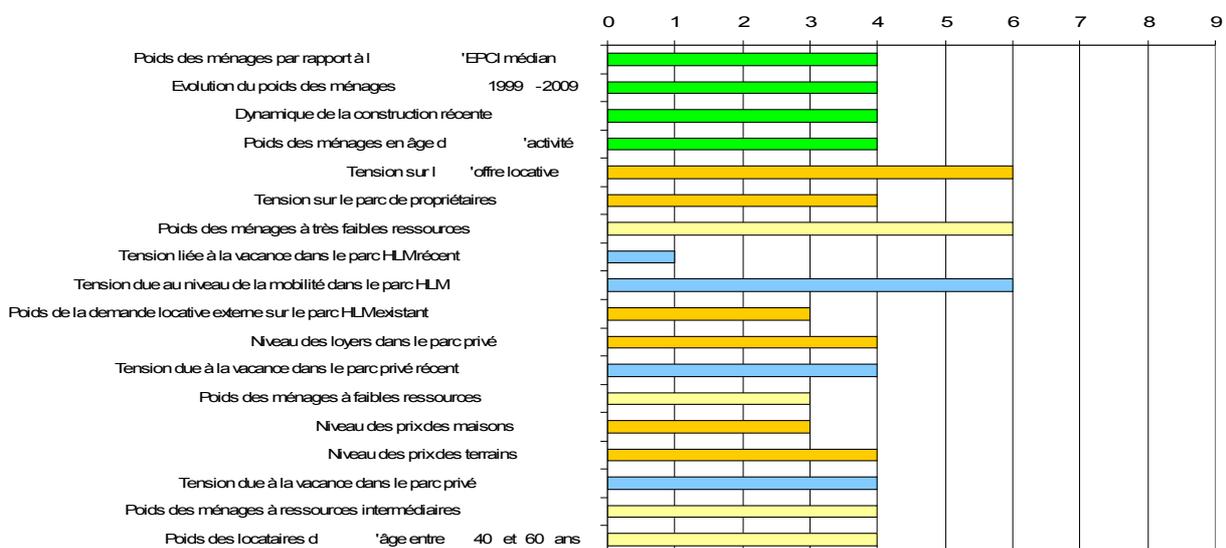
Profil de territoire OC du Canton de Noyant

(49)



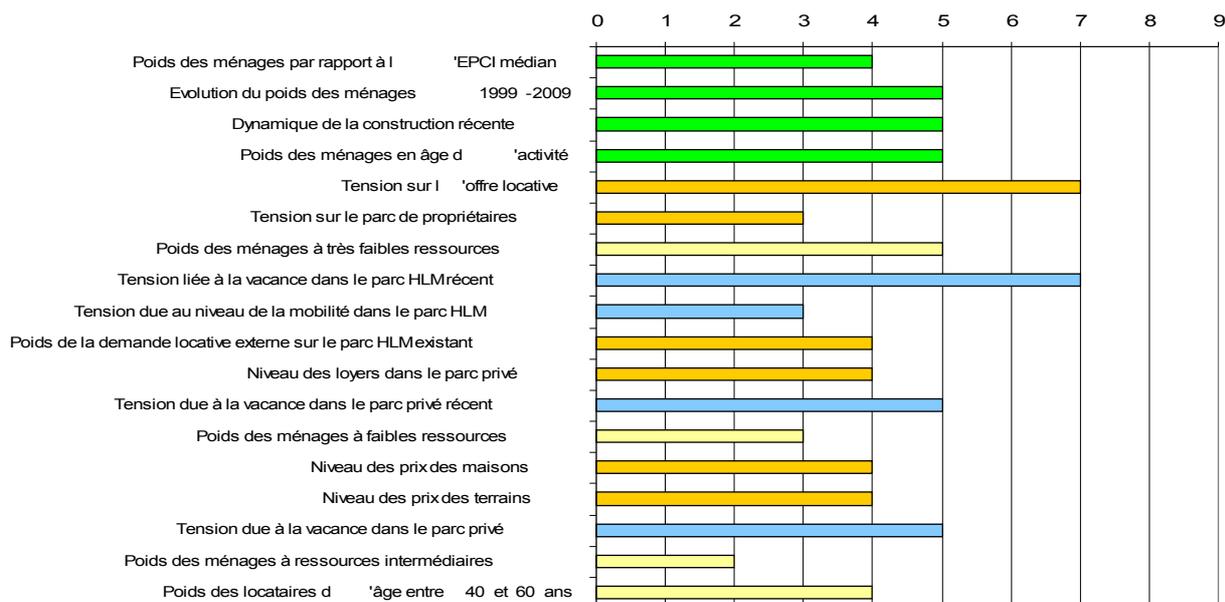
Profil de territoire OC de Bais

(53)



Profil de territoire CC du Massif de Perseigne

(72)



Profil de territoire CC du Pays de l'

Hermenault (85)

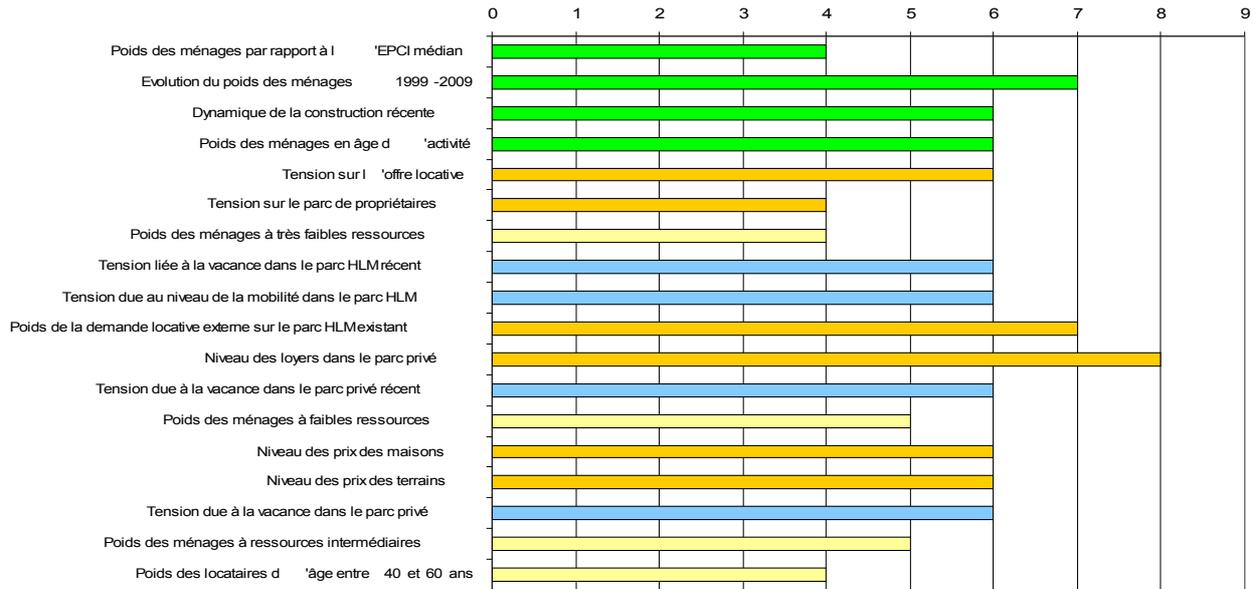


Les 5 exemples de territoires ruraux retenus (1 par département) sont caractérisés par des situations inférieures à l'écart-type moyen régional en matière de dynamisme des territoires. Ils sont également caractérisés par une faible offre locative, associée souvent à une faible mobilité HLM alors que la population des locataires privés est à bas revenus, ce qui dénote une certaine tension sur les champs locatifs, même si les niveaux de loyers privés ne sont pas élevés.

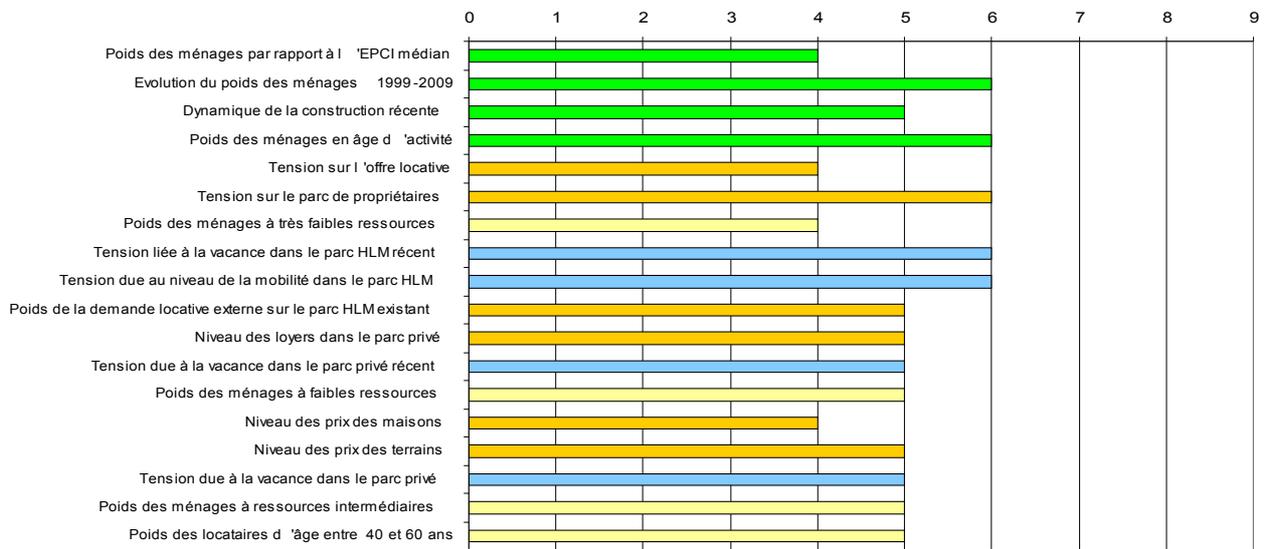
L'accession à la propriété ne soulève pas de difficultés particulières, sauf peut-être au regard des revenus des ménages qui ne sont pas très élevés.

EPCI périurbains (5)

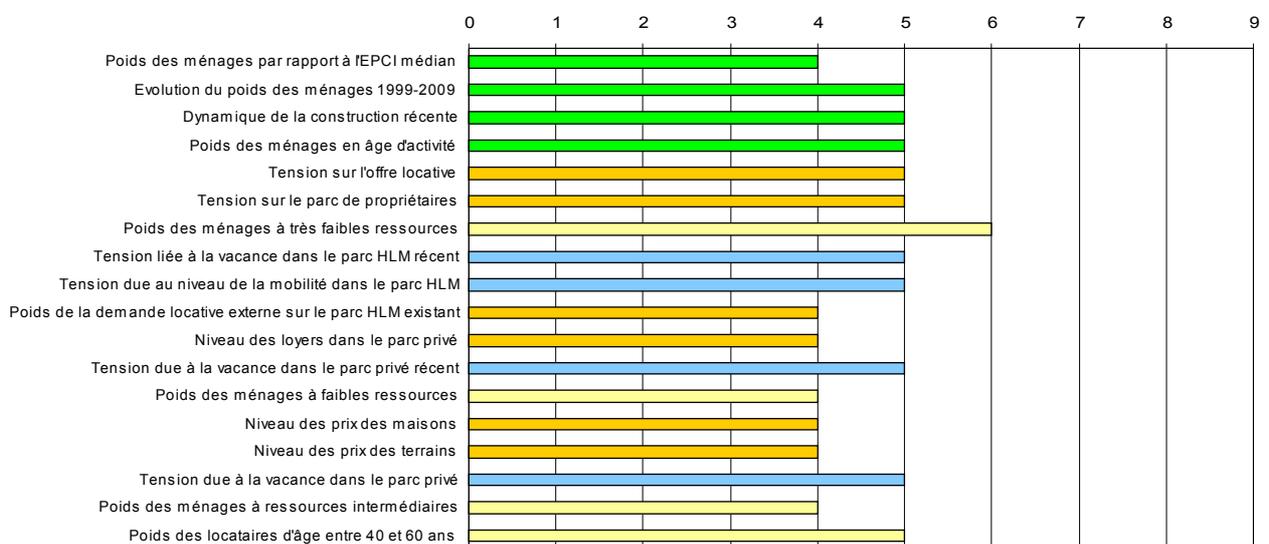
Profil de territoire CC Cœur Pays de Retz (44)



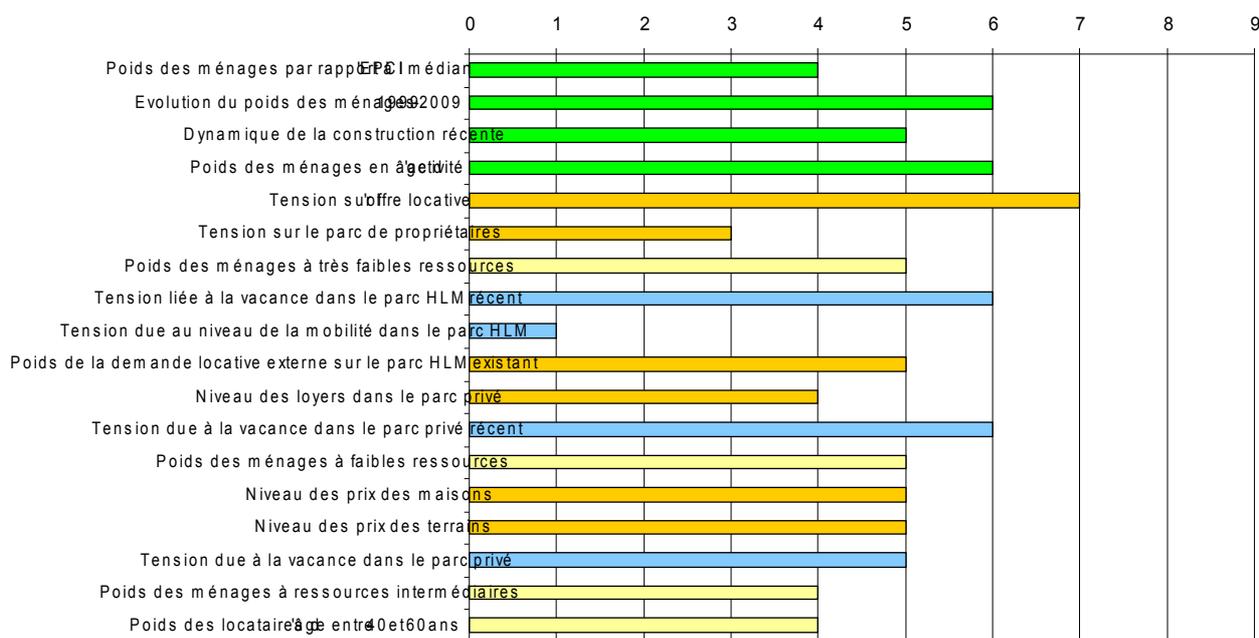
Profil de territoire CC de la Région du Lion d'Angers (49)



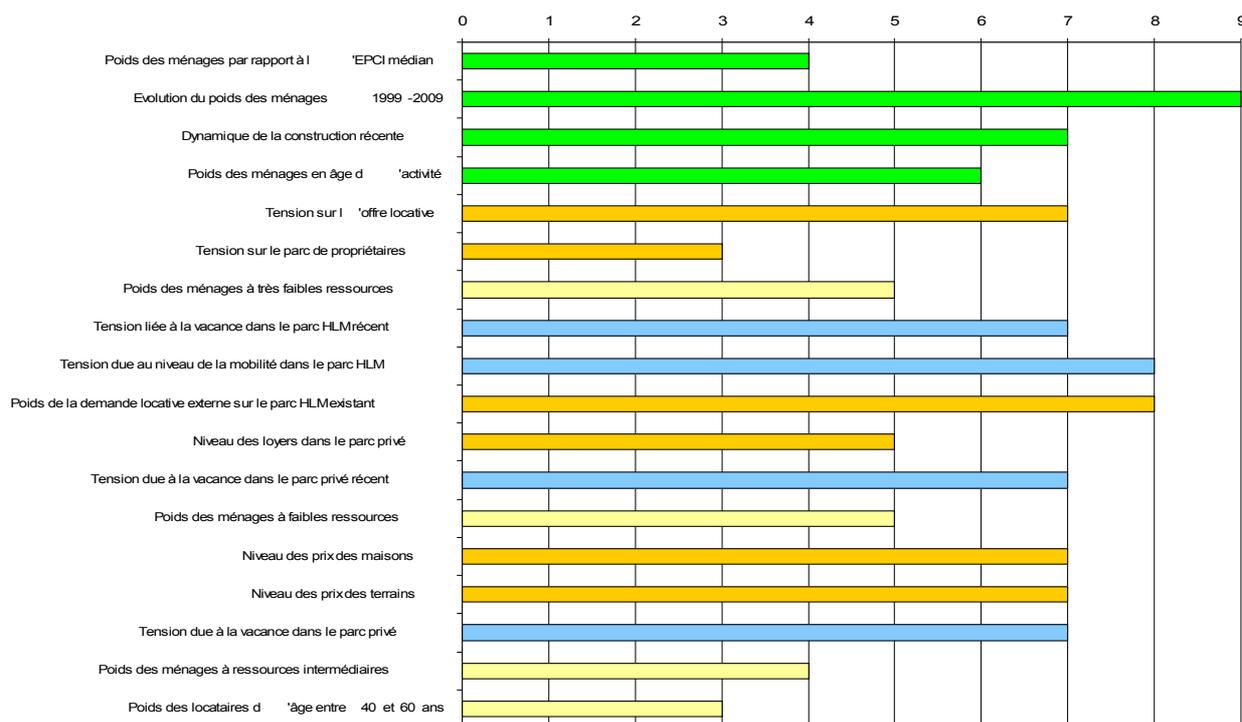
Profil de territoire CC du Pays de Meslay Grez (53)



Profil de territoire CC des Portes du Maine (72)



Profil de territoire CC de l'Auzance et de la Vertonne (85)



Dans les territoires péri-urbains, les indicateurs qualifiant le dynamisme des territoires sont élevés. Les indicateurs relatifs au parc social soulignent également la situation de tension sur ce champ, due à une faiblesse de l'offre, des faibles mobilité et vacance souvent explicable par le caractère individuel du parc, et des niveaux de ressources faibles des locataires privés alors que les loyers en parc privé peuvent être assez conséquents.

Faute de parc social, le parc locatif privé est également soumis à des tensions significatives, et les conditions de logement des ménages ne sont pas nécessairement satisfaisantes, dans un parc qui se renouvelle moins qu'en secteur urbain.

II - 3 Les cartes par segment de marché au niveau régional

L'analyse a également été menée par une synthèse des cotations dans chaque segment de parc examiné, offrant une précision moins importante, mais une vision globale au niveau régional.

Pour chaque territoire, les cotations des dix indicateurs relatifs à chaque segment sont additionnées pour donner une valeur globale. Les trois valeurs ainsi obtenues pour chaque territoire sont cartographiées au plan régional.

Dans la région, les cartes synthétiques par segment de parc mettent en relief les points suivants :

Au plan global, le constat est celui de la prégnance des territoires de l'ouest de la région pour les tensions sur les marchés tant sociaux que privés, avec une gradation supérieure pour les secteurs les plus proches du littoral. A l'opposé, une moindre tension sur les différents segments existe dans les territoires du nord et de l'est de la région, où les évolutions démographiques et de la construction sont globalement plus limitées.

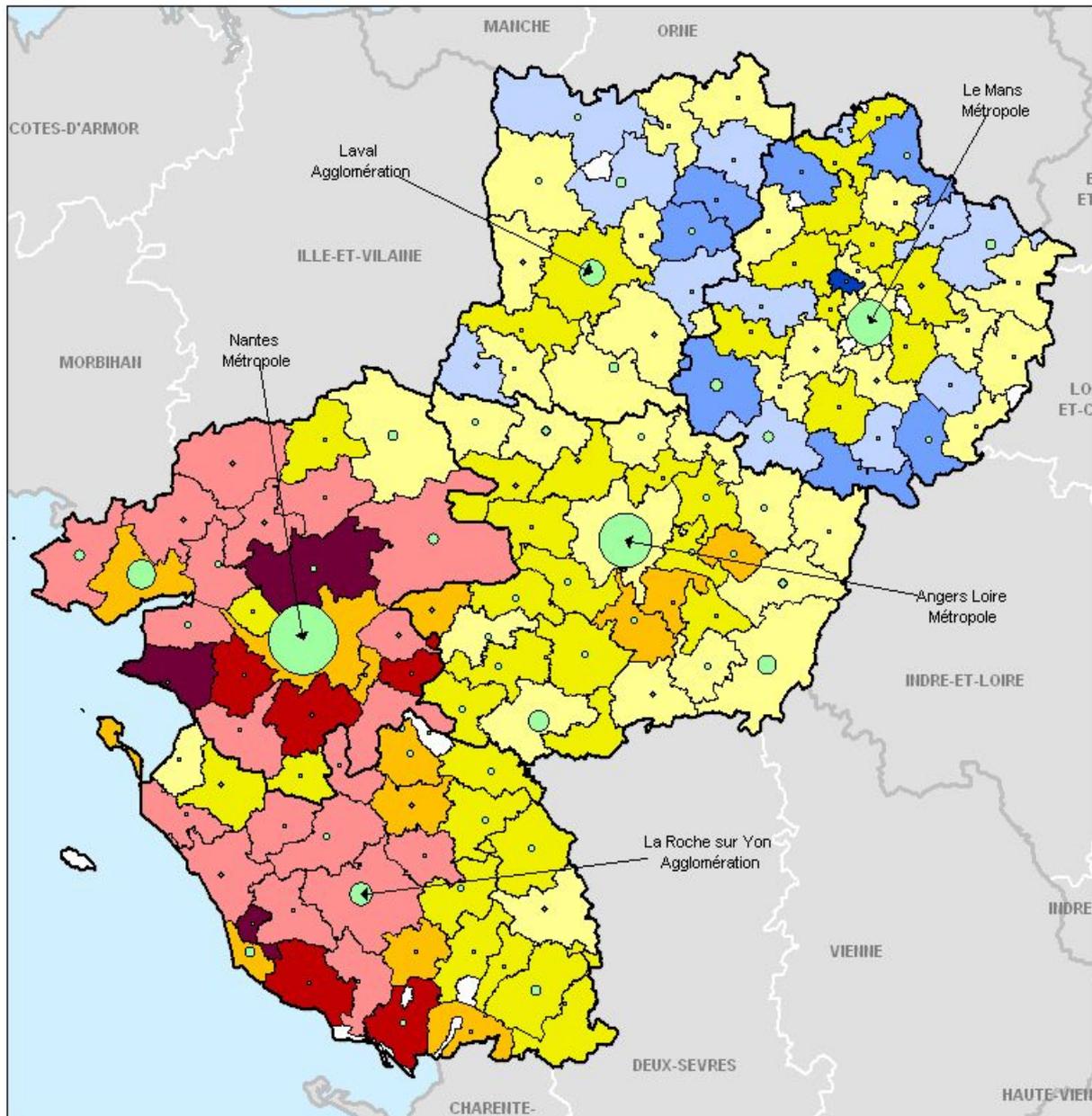
Concernant le parc locatif social, la Loire-Atlantique et la Vendée ressortent comme les territoires à enjeux majeurs, avec une tension moindre sur l'est vendéen, le nord-est de la Loire-Atlantique, et au regard de l'importance du parc existant, sur les pôles urbains principaux de Loire-Atlantique. A contrario, les secteurs péri-urbains autour de la métropole nantaise ainsi que certaines zones littorales font état des plus forts niveaux de tension au sein de la région, en combinant les niveaux de croissance démographique les plus élevés, le moindre volume de parc existant, des niveaux de loyers élevés dans le parc privé ainsi que la présence de ménages aux ressources modestes. Le Maine-et-Loire se situe dans une situation intermédiaire, grâce notamment à une offre abondante, même si une tension légère est dénotée sur certains secteurs péri-urbains d'Angers Loire Métropole. Les deux départements au nord de la région, hormis à proximité des pôles principaux, sont concernés par des situations de tension limitée à faible pour le parc social, avec des secteurs plus marqués sur ce plan sur le pourtour de la Sarthe et au nord de la Mayenne.

Les tensions pour le parc locatif privé ressortent globalement sur des territoires similaires à celles du parc locatif social, avec parfois une graduation accentuée. Ainsi près de la moitié de la Loire-Atlantique se trouve classée à cet égard en zone très tendue, alors qu'un plus grand nombre de territoires sont classés comme détendus en Mayenne et Sarthe. Outre les indicateurs relatifs à la dynamique des territoires, les niveaux de prix qui entrent parmi les indicateurs relatifs au parc locatif privé (niveau de loyers en parc privé, prix des maisons) ainsi que le critère de ressources des ménages locataires accentuent le constat. Avec cette approche, on constate qu'au titre des demandes de dérogations au dispositif Scellier permettant à une commune de bénéficier des avantages fiscaux pour l'investissement locatif neuf, les territoires où la situation de tension locale nécessite un examen approfondi pour justifier une dérogation restent relativement peu nombreux. La seule situation de tension du marché locatif privé ne justifie pas nécessairement la dérogation, une approche plus large en termes de politique d'aménagement (transports collectifs, proximité des pôles d'emplois) étant nécessaire pour analyser la situation d'une commune.

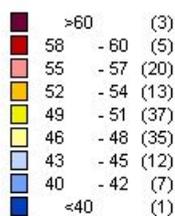
Concernant l'accès sociale et neuve à la propriété, les pôles urbains régionaux ressortent de manière affirmée. Il s'agit des territoires où la part de propriétaires est la plus faible, alors que les niveaux de prix pour l'achat de maisons anciennes, et les prix fonciers sont des freins pour l'accès neuve, notamment pour les ménages à ressources limitées. Ces pôles urbains concentrent toujours le développement principal de l'activité économique et attirent les ménages actifs qui sont engagés dans une démarche d'accès à la propriété. Dans le contexte actuel de prix fonciers et immobiliers, ces démarches restent très difficiles dans les EPCI principaux et reportent leurs effets sur les territoires péri-urbains plus ou moins proches. Seuls les territoires ruraux, où la croissance démographique est faible, restent moins tendus à ce titre, l'offre en parc ancien étant souvent plus abondante et à prix plus faibles.

TENSION DES MARCHES DU LOGEMENT

Dans le secteur locatif social en région Pays de la Loire



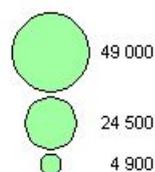
Niveau de l'indicateur synthétique
du secteur locatif social



Tension croissante

Tension décroissante

Nombre de logements HLM total
EPLS 2009

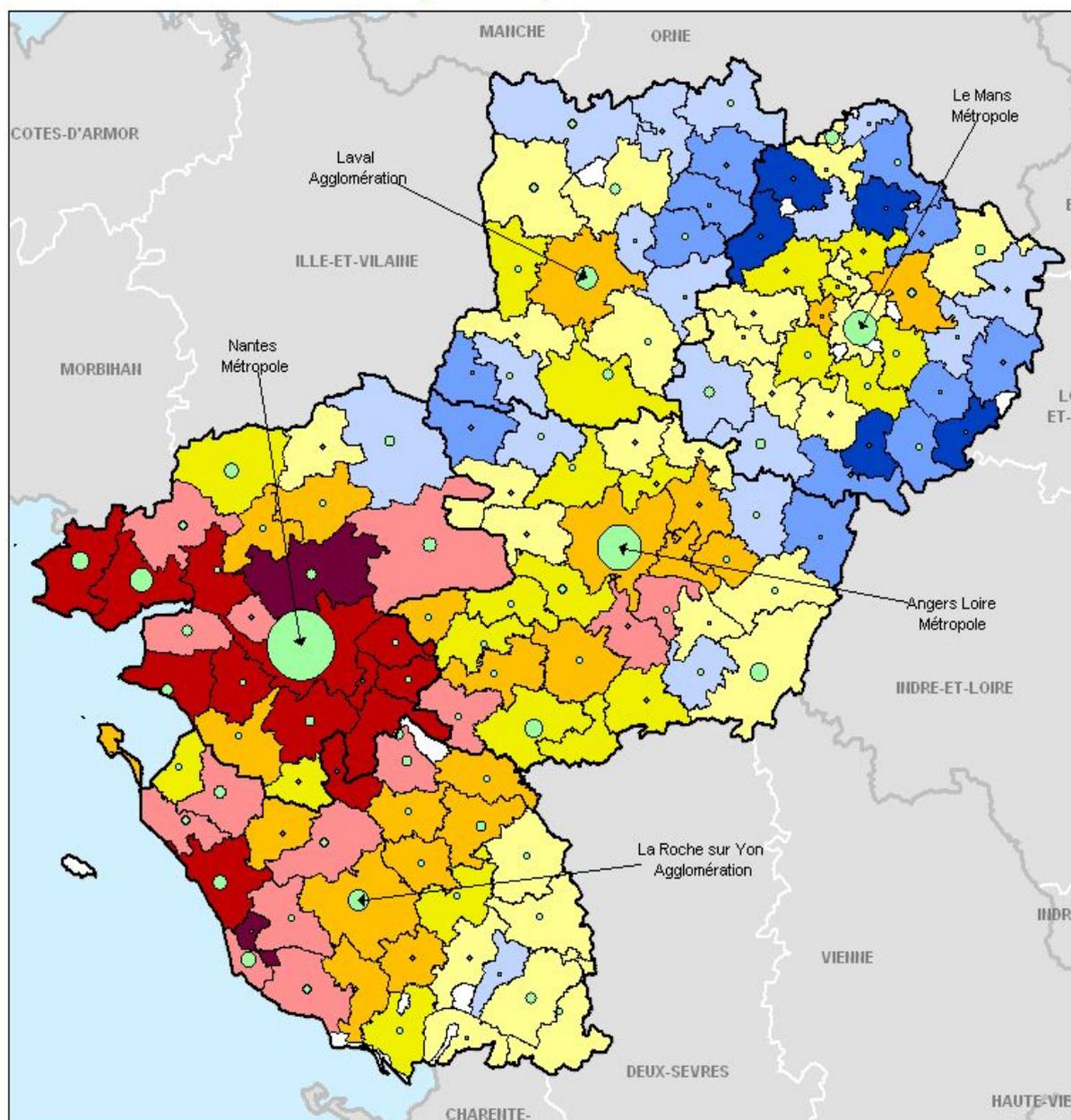


0 25 50

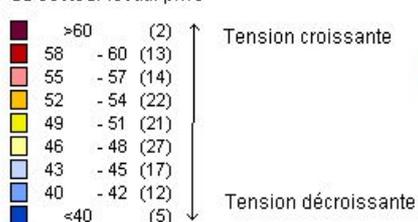
DREAL/SIAL/DPH/LB - juin 2011

TENSION DES MARCHES DU LOGEMENT

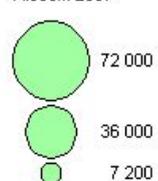
Dans le secteur locatif privé en région Pays de la Loire



Niveau de l'indicateur synthétique
du secteur locatif privé



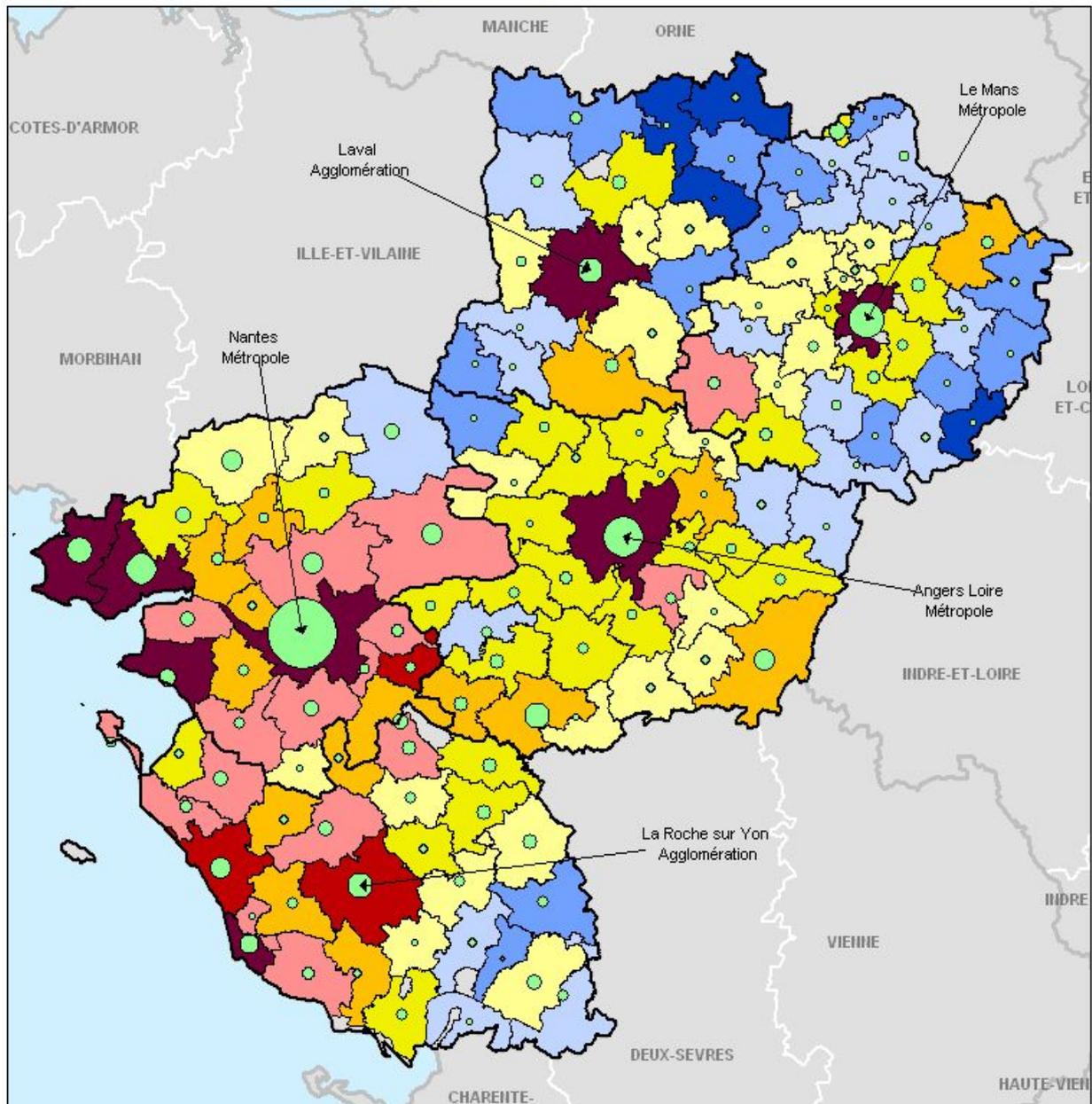
Nombre de logements locatifs privés
Filocom 2007



DREAL/SIAL/DPH/LB - juin 2011

TENSION DES MARCHES DU LOGEMENT

En accession sociale et neuve à la propriété en région Pays de la Loire



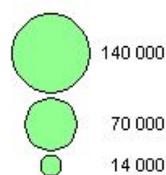
Niveau de l'indicateur synthétique de l'accession sociale à la propriété dans le neuf

Dark Red	>60	(8)
Red	58 - 60	(3)
Light Red	55 - 57	(16)
Orange	52 - 54	(15)
Yellow	49 - 51	(28)
Light Yellow	46 - 48	(25)
Light Blue	43 - 45	(20)
Blue	40 - 42	(14)
Dark Blue	<40	(4)

Tension croissante

Tension décroissante

Nombre de résidences principales occupées par leur propriétaires - Filocom 2007



0 25 50

DREAL/SIAL/DPH/LB - juin 2011

Les suites de la démarche

L'objectif poursuivi par cette démarche est, dans l'esprit d'association des partenaires des politiques de l'habitat au niveau régional, d'apporter un éclairage argumenté sur les tensions des marchés du logement au niveau de la région des Pays de la Loire. Les indicateurs retenus dans la démarche pourront être actualisés fin 2011, en fonction des sources disponibles. Une nouvelle photographie des tensions des marchés du logement sera ainsi réalisée.

La démarche ne débouche pas directement sur une quantification des besoins en logements dans ces territoires, celle réalisée en 2007 restant pour cela, au plan régional comme départemental, toujours valable.

Mais elle représente un point zéro de la situation des territoires en région, toute démarche sur les besoins en logement faisant davantage des photographies d'un état existant, mais ne donnant pas d'outil réel de suivi dans le temps et d'adaptation des principes adoptés aux évolutions territoriales. Or ces évolutions sont souvent très rapides.

Ainsi dans le cadre de l'étude régionale sur les besoins en logements, Angers Loire Métropole avait-elle été classée dans les territoires en croissance forte, à l'instar de la Loire-Atlantique et dans le prolongement du Val de Loire depuis l'agglomération nazairienne. Les derniers éléments statistiques disponibles soulignent que cette croissance a plutôt été très modeste au cours des dernières années, avec de très faibles évolutions démographiques et des reports toujours très importants des ménages dans la zone périphérique de l'EPCI, ce malgré une politique affichée de reconquête et d'augmentation de la production de logements.

Ce territoire, en qualité de grande métropole régionale, reste toujours prioritaire dans les politiques régionales de l'habitat, mais il convient néanmoins de s'interroger, par exemple, sur une production conséquente de logement social, alors que le plan de cohésion sociale a conduit à des financements importants sur le secteur et que la vacance semble se développer dans le parc privé notamment. A ce titre, l'étude actuellement réalisée par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Angevine, pour le compte d'Angers Loire métropole et de la direction départementale des territoires devrait apporter des éléments d'explication sur les phénomènes à l'œuvre.

Dans un département comme la Vendée, il ressort de fortes différenciations de la tension du marché du logement dans les différents secteurs locatifs ou d'accession à la propriété. L'ouest du département est particulièrement tendu. Il conviendra d'affiner les analyses pour décrypter les difficultés notamment à développer le parc locatif social au regard des spécificités des enjeux d'aménagement sur le littoral ou encore d'un marché où le parc de propriétaires est plus important qu'ailleurs.

Ce sont ces phénomènes de différenciation territoriale que la DREAL approfondira dans des travaux futurs pour éclairer les politiques régionales et locales.

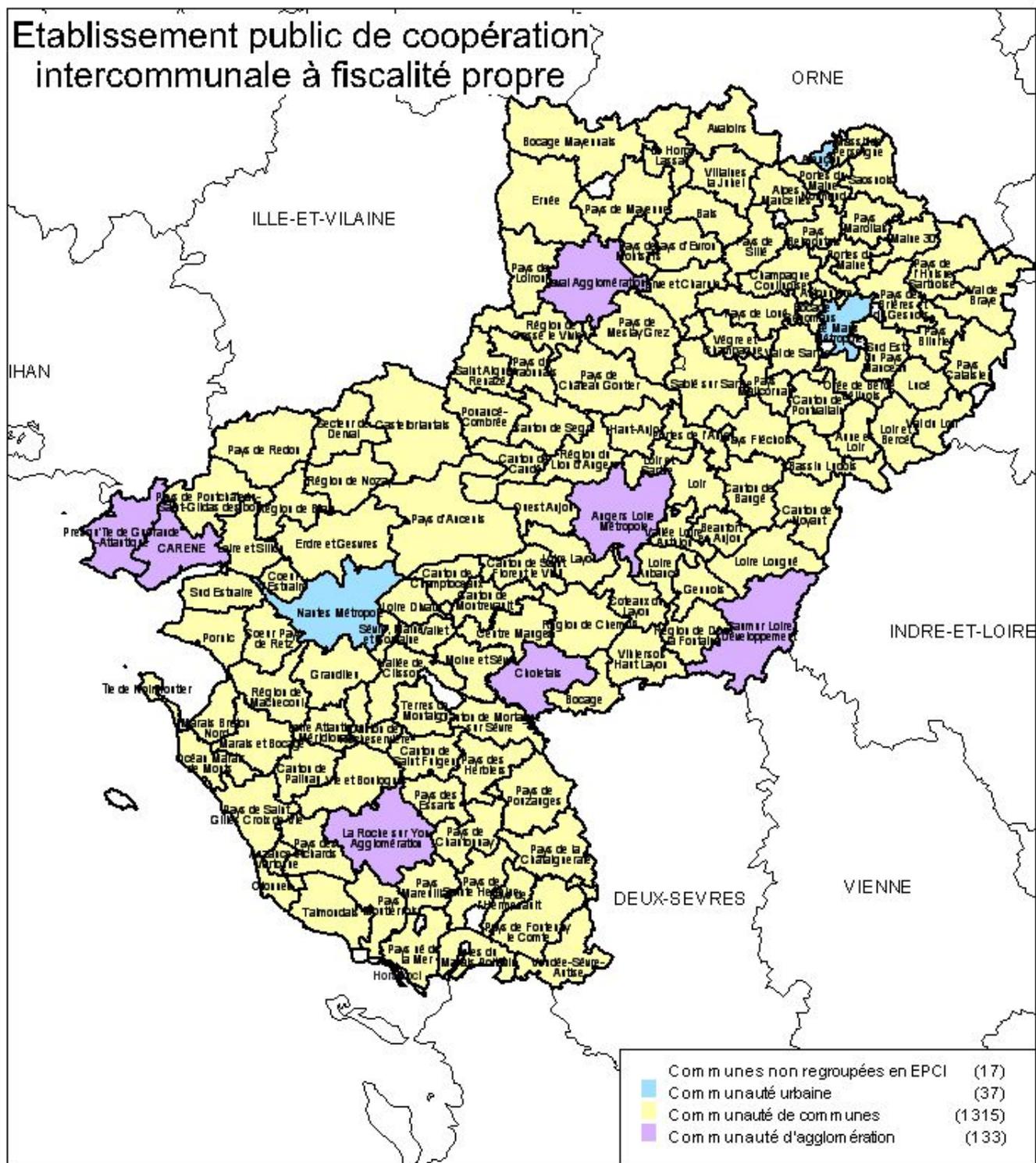
La région devrait, au regard des projections démographiques de l'INSEE réalisées fin 2010, compter 900 000 habitants de plus en 2040, l'essentiel de cette croissance de population concernant la Loire-Atlantique et la Vendée. La DREAL a commandé à l'INSEE une analyse plus poussée de ces projections, les déclinant en terme de ménages et donc de logements nécessaires.

Les résultats de cette recherche seront disponibles début 2012 et apporteront une autre source d'éclairage pour qualifier les tensions des marchés du logement à venir sur la région.

Sommaire des annexes

Annexe 1 : Carte des EPCI	40
Annexe 2 : Cartes sur les trois secteurs du marché du logement	41
Annexe 3 : Illustration des différentes méthodes étudiées : cartes des indicateurs analysés selon la méthode des déciles.	42

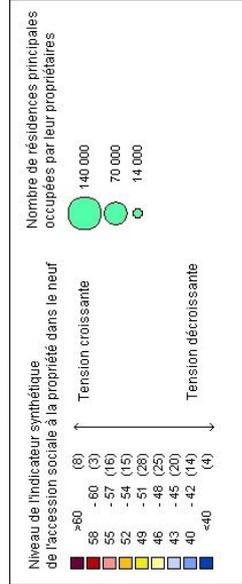
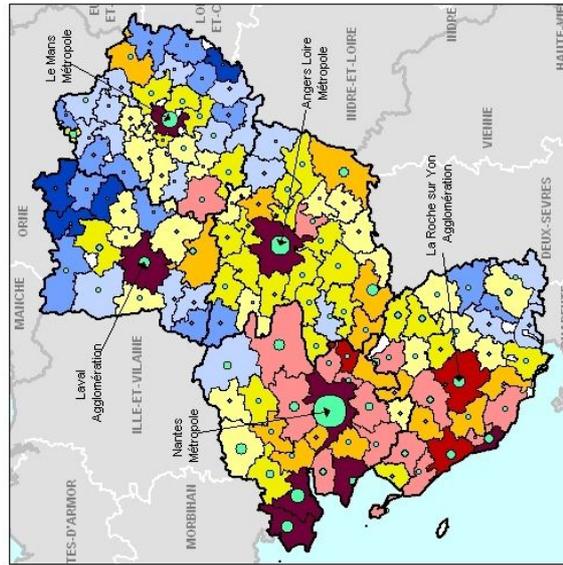
ANNEXE 1



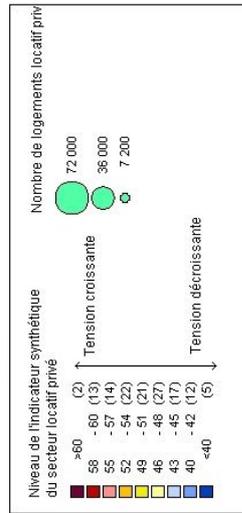
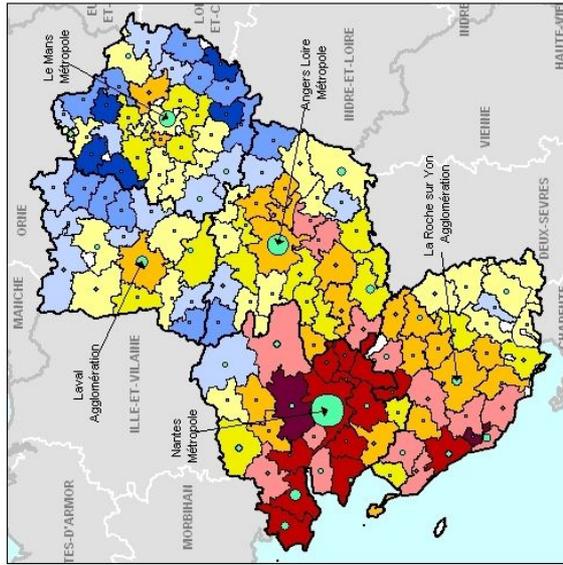
TENSION DES MARCHES DU LOGEMENT

ANNEXE 2 Cartes sur les 3 secteurs du marché du logement

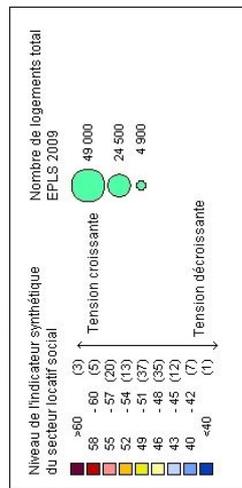
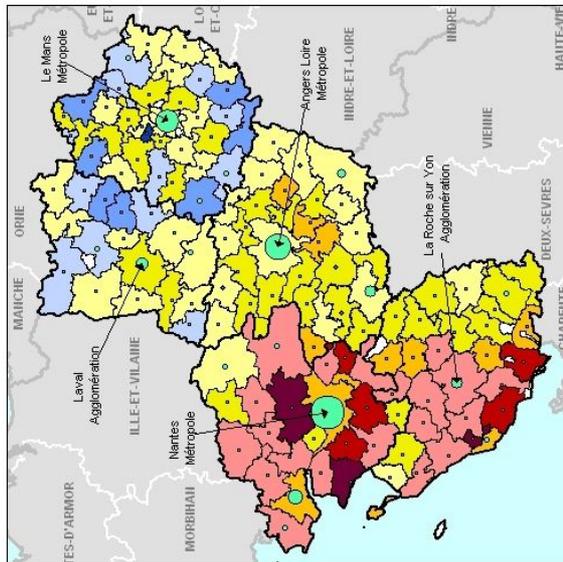
En accession sociale et neuve à la propriété



En région Pays de la Loire



Dans le secteur locatif social



0 25 50

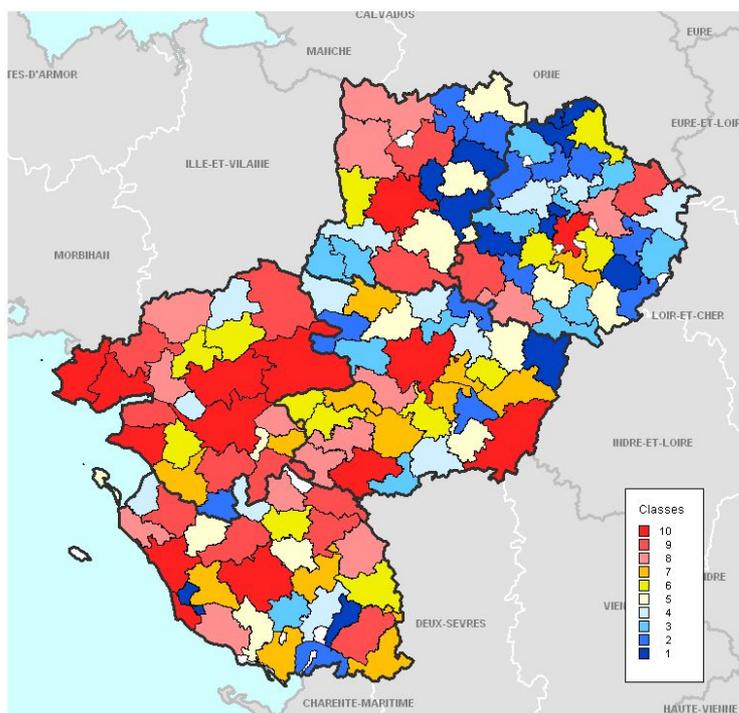
ANNEXE 3

ILLUSTRATION DES DIFFERENTES METHODES ETUDIEES

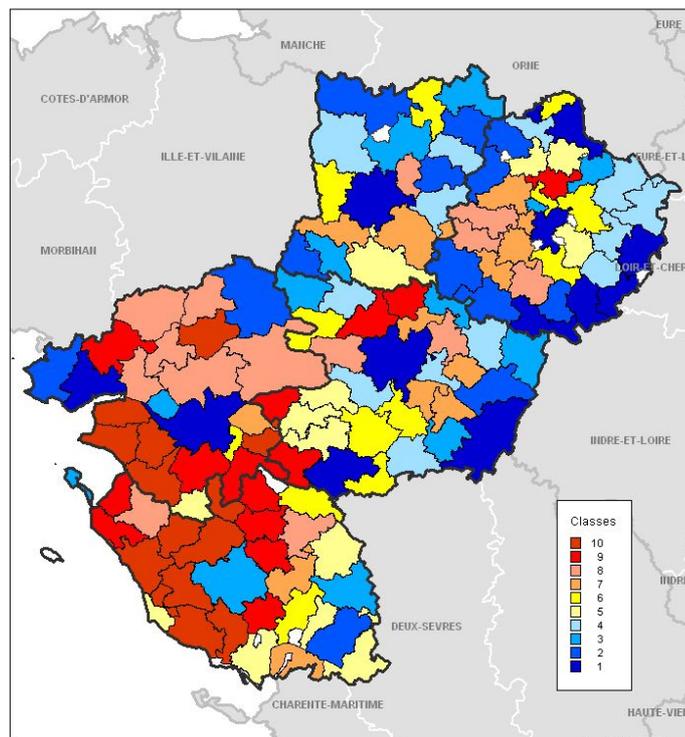
Cartes des indicateurs analysés selon la méthode des déciles

Écart-type du nombre de ménages par EPCI à la médiane régionale	43
Pourcentage d'évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2009	43
Nombre de logements construits en moyenne annuelle entre 2000 et 2009 pour 1000 habitants en 1999	43
Part des ménages fiscaux en âge d'être en activité	43
Pourcentage de logements locatifs dans les résidences principales (locataires)	44
Pourcentage de logements locatifs dans les résidences principales (propriétaires)	44
Pourcentage de ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM en 2009	44
Taux de vacance du parc HLM construit après 1989	44
Taux de mobilité en parc HLM – EPLS 2009	45
Demande HLM externe sur le parc existant en 2009	45
Loyers moyens au m ² dans les annonces de Ouest France Immobilier en décembre 2010	45
Taux de vacance du parc privé construit après 1989	45
Pourcentage de ménages aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM en 2009	46
Prix moyen des maisons vendues en 2008	46
Prix des terrains à bâtir en 2008 (ayant donné lieu à permis de construire en 2008)	46
Taux de vacance dans le parc privé en 2009	46
Pourcentage de ménages aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM en 2009	47
Part des ménages au chef de famille de 40 à 59 ans locataires en 2009	47

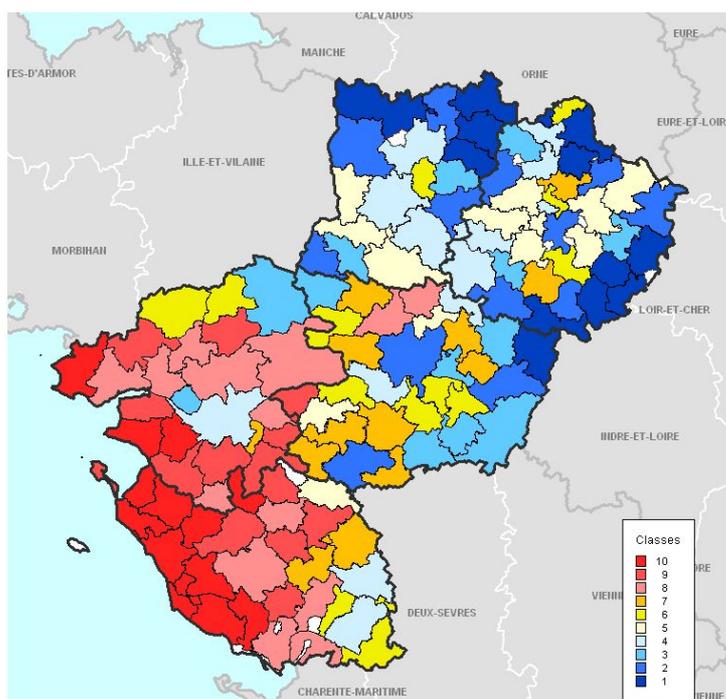
Ecart type du nombre de ménages par EPCI à la médiane régionale



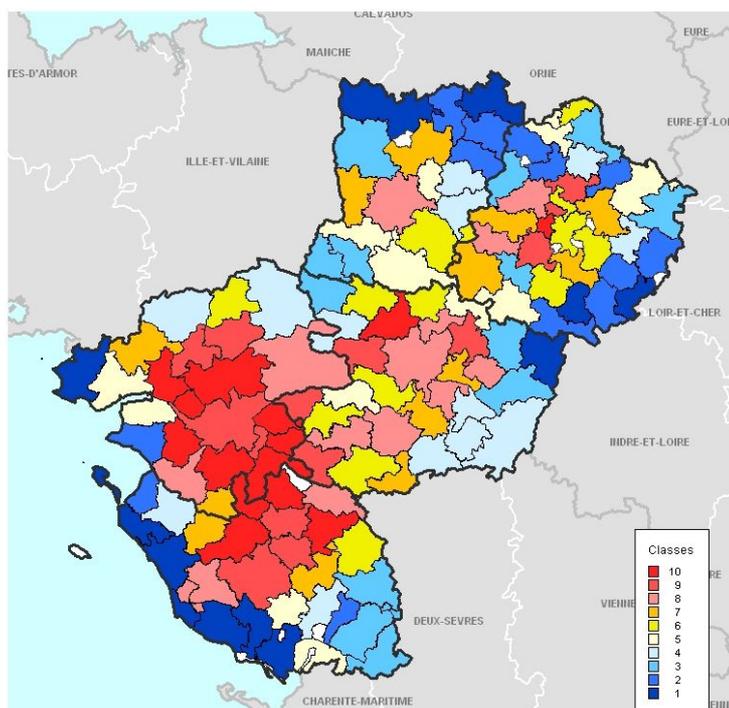
Pourcentage d'évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2009



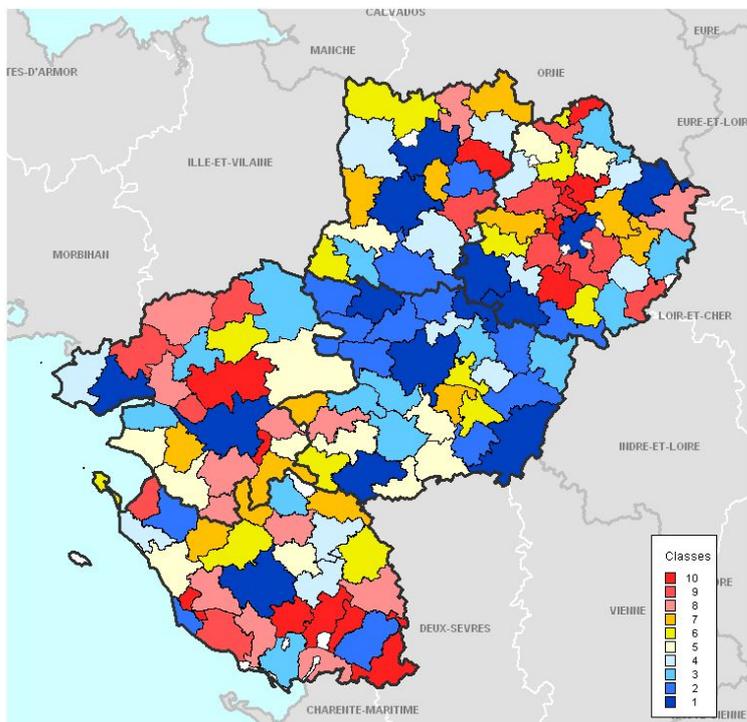
Nombre de logements construits en moyenne annuelle entre 2000 et 2009 pour 1000 habitants en 1999



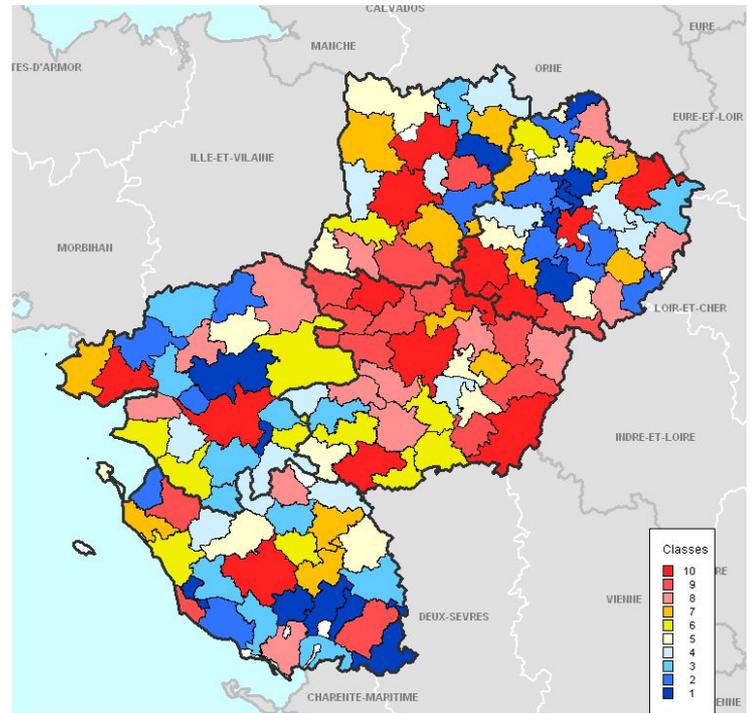
Part des ménages fiscaux en âge d'être en activité



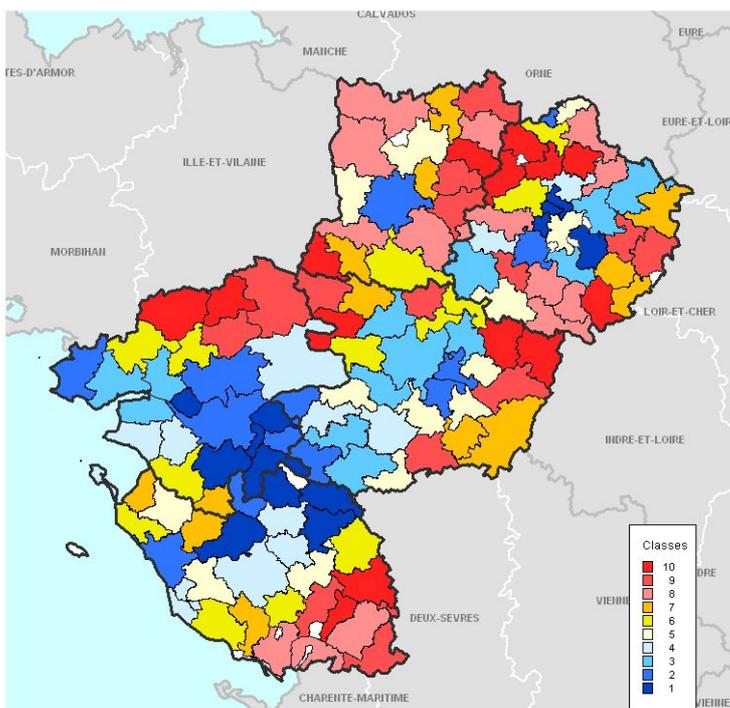
Pourcentage de logements locatifs dans les résidences principales (locataires)



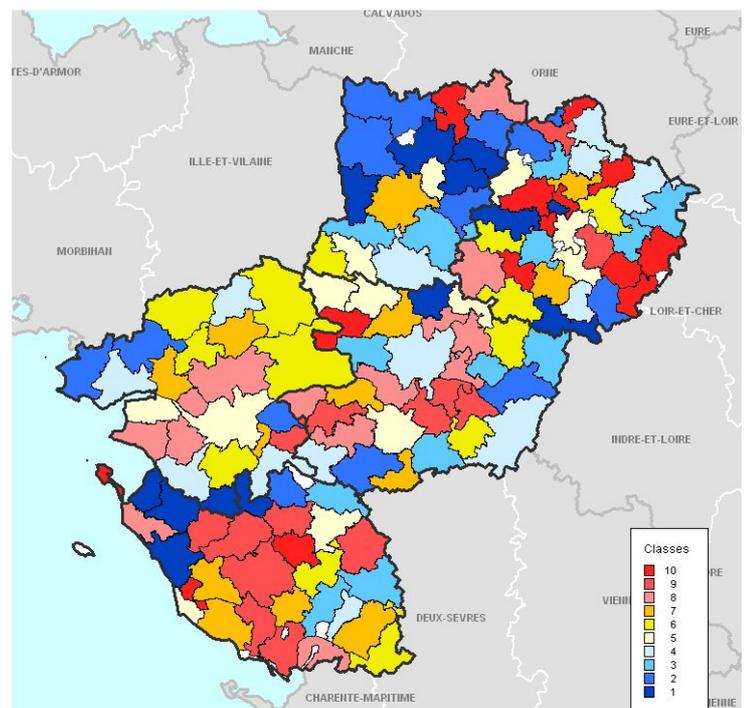
Pourcentage de logements locatifs dans les résidences principales (propriétaires)



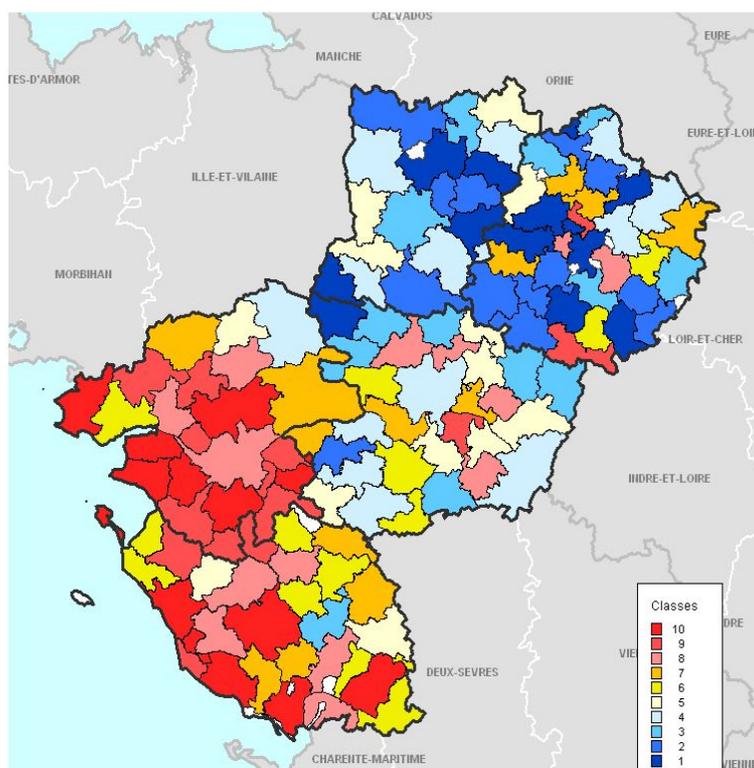
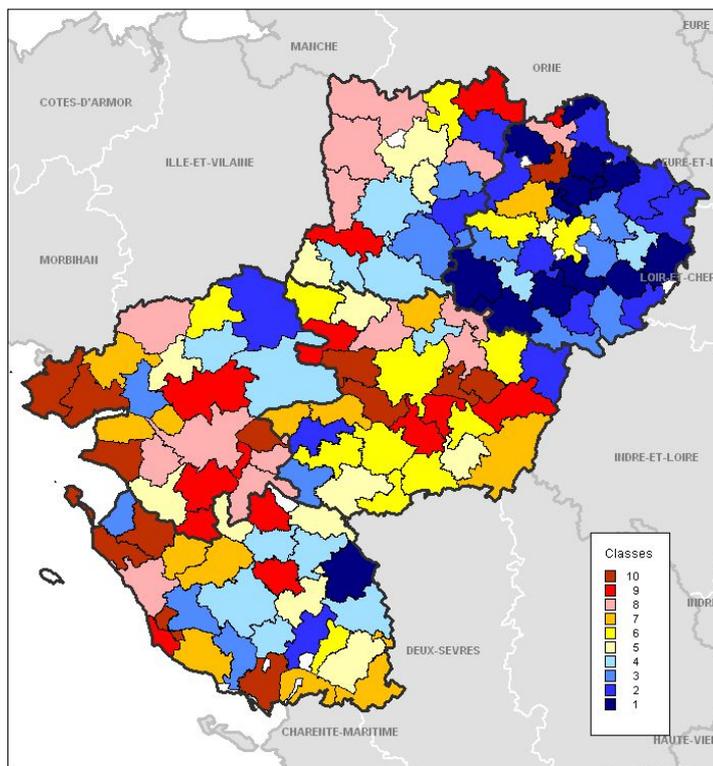
Pourcentage de ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM en 2009



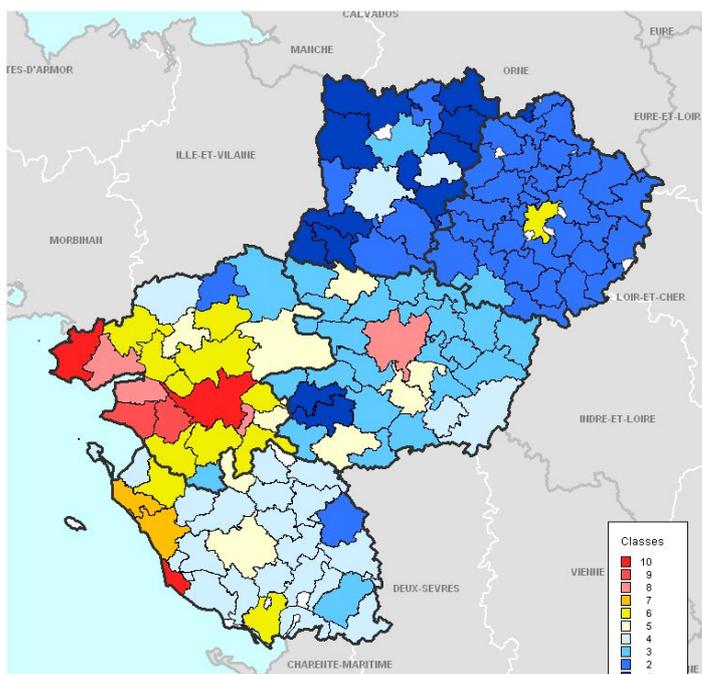
Taux de vacance du parc HLM construit après 1989



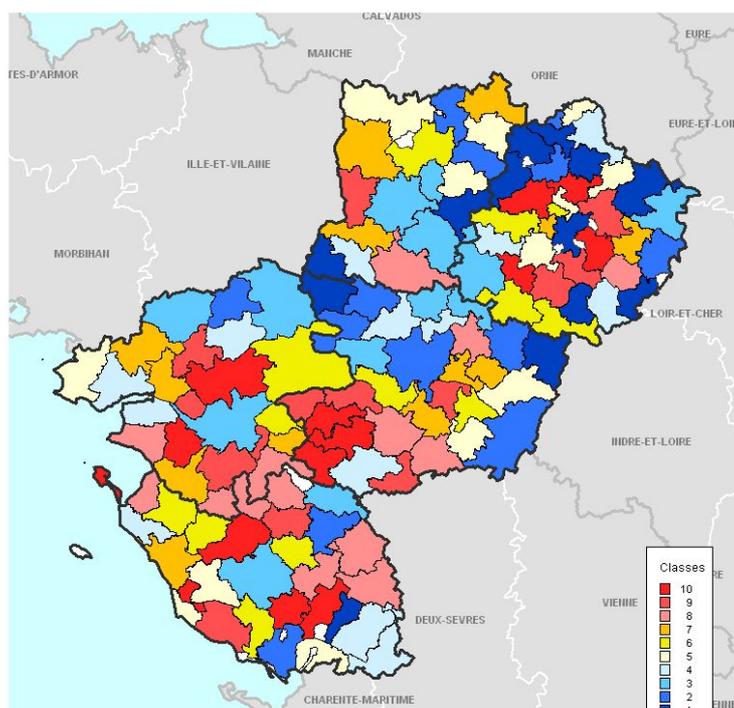
Taux de mobilité en parc HLM - EPLS 2009



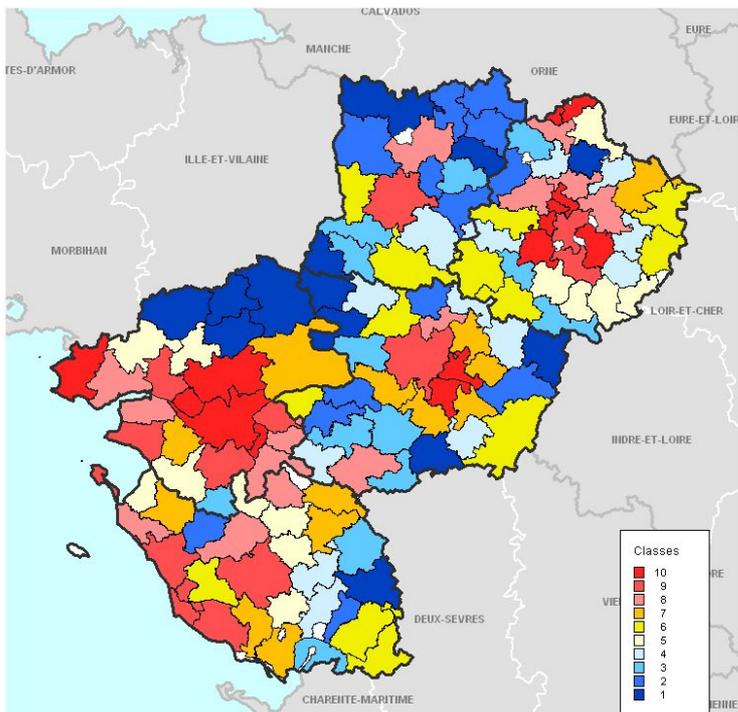
Loyers moyens au m² dans les annonces de Ouest France Immobilier en décembre 2010



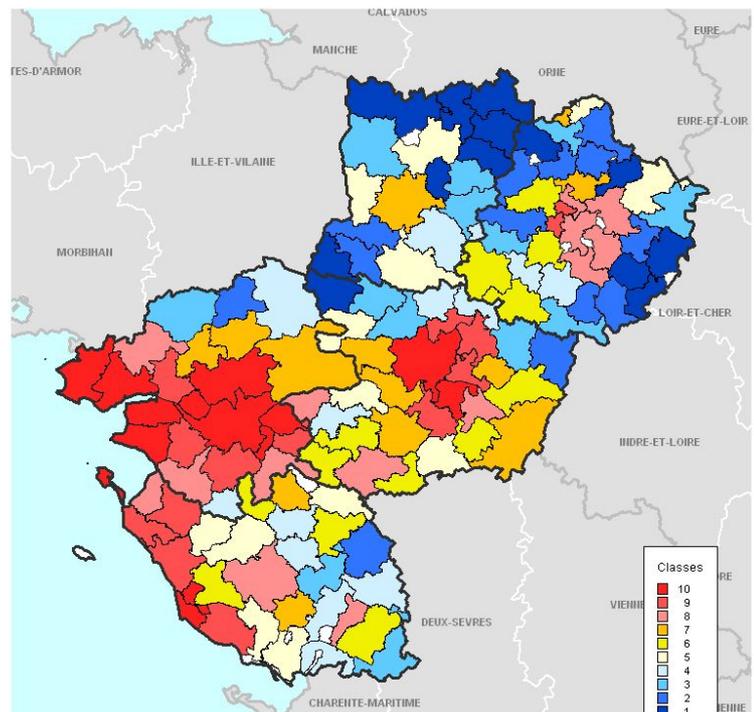
Taux de vacance du parc privé construit après 1989



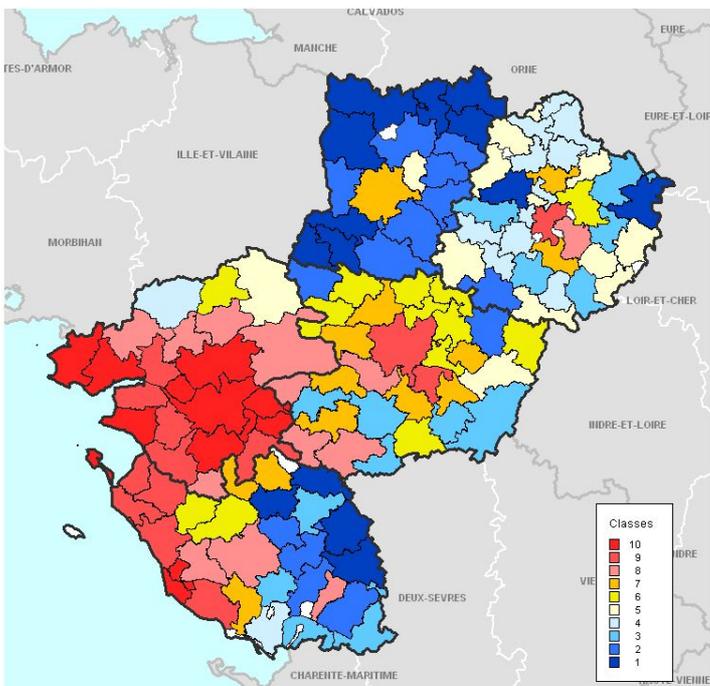
Pourcentage de ménages aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM en 2009



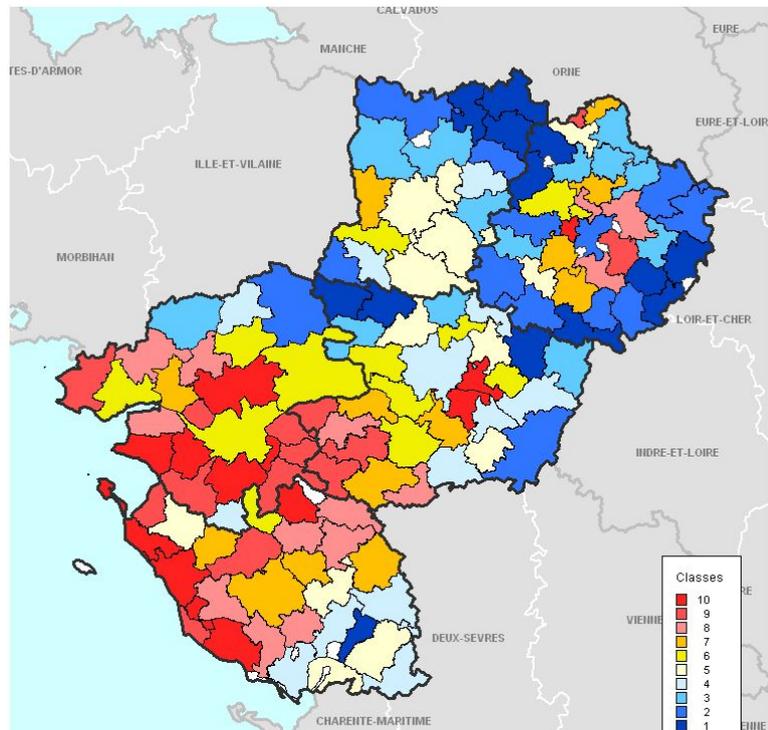
Prix moyen des maisons vendues en 2008



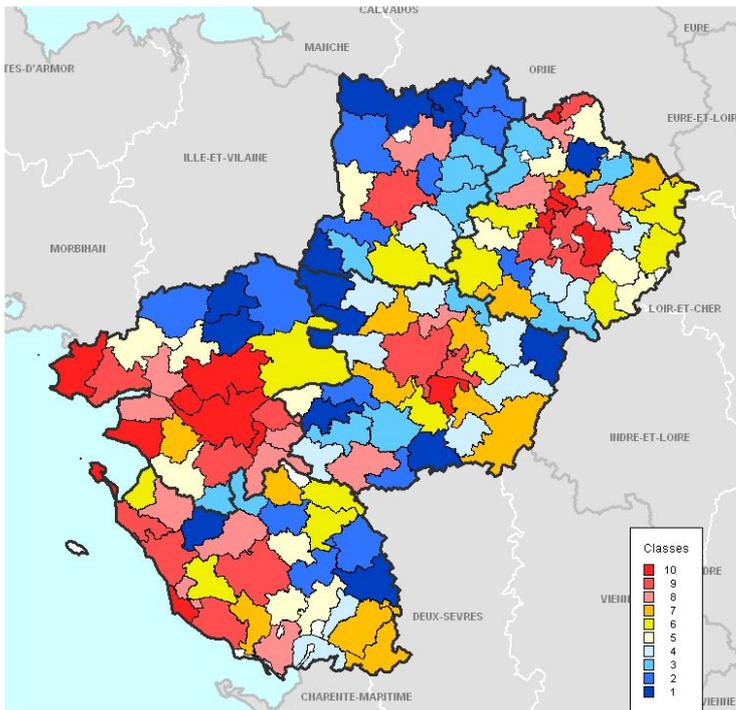
Prix des terrains à bâtir en 2008 (ayant donné lieu à permis de construire en 2008)



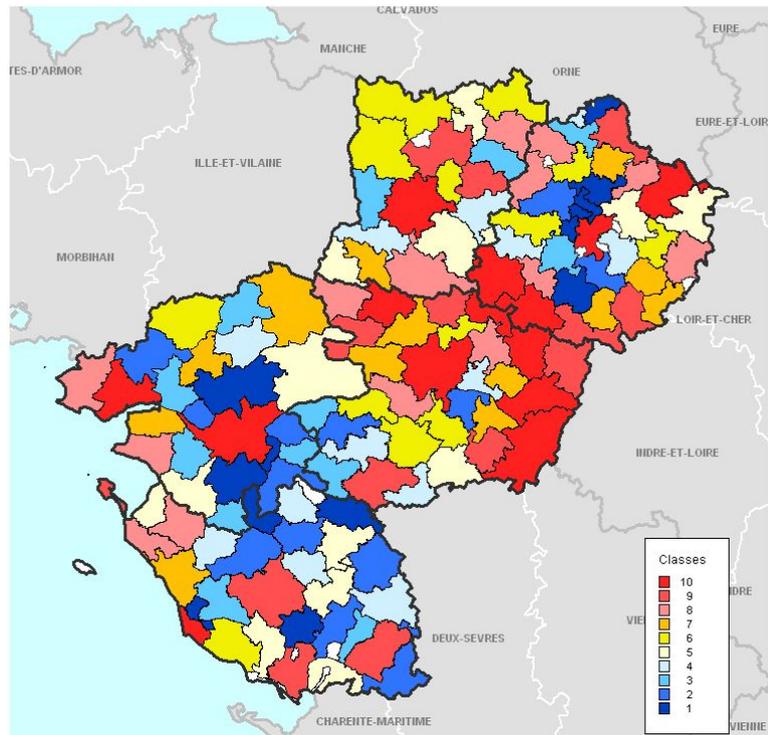
Taux de vacance dans le parc privé en 2009



Pourcentage de ménages aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM en 2009



Part des ménages au chef de famille de 40 à 59 ans locataires en 2009



Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement
**Service intermodalité,
aménagement, logement**

34, place Viarme
BP 32205
44022 Nantes cedex 1
Tél : 02 53 46 57 53
Fax : 00.00.00.00.00

Directeur de publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN :
en cours