

**Système d'information sur les tensions des
les marchés du logement
en Pays de la Loire
Synthèse de l'étude 2013****Les origines de la démarche**

La Dreal des Pays de la Loire a initié en 2011 un système d'observation sur les tensions des marchés du logement. Il a pour objectif de :

- aboutir avec les principaux acteurs de la politique de l'habitat aux niveaux régional et local à une vision partagée des enjeux en matière de logement ;
- disposer d'un outil d'aide à la décision pour la répartition territoriale des aides de l'État en faveur du logement ;
- compléter l'analyse quantitative des besoins en logement.

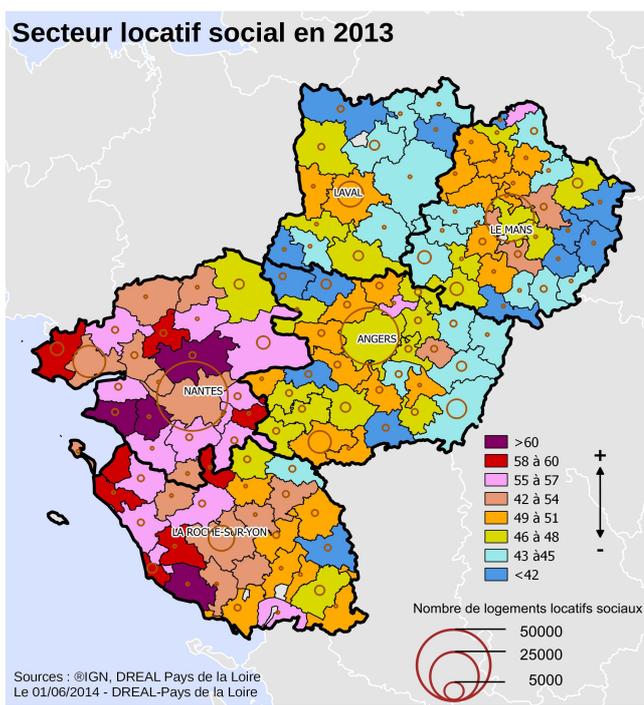
Ce système repose sur 18 d'indicateurs définis au niveau des EPCI de la région, regroupés en 4 catégories :

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

Le regroupement de ces indicateurs est traité sous forme de cotations synthétiques. Ainsi on peut obtenir, pour chaque territoire, une valeur globale exprimée sous forme de cartes au plan régional.

Les 3 cartes synthétiques

Le secteur locatif social : le littoral vendéen et la Loire-Atlantique plus tendus que le reste de la région



La tension est globalement plus élevée sur la Loire-Atlantique et la Vendée, notamment dans les EPCI littoraux et en périphérie des EPCI-centres.

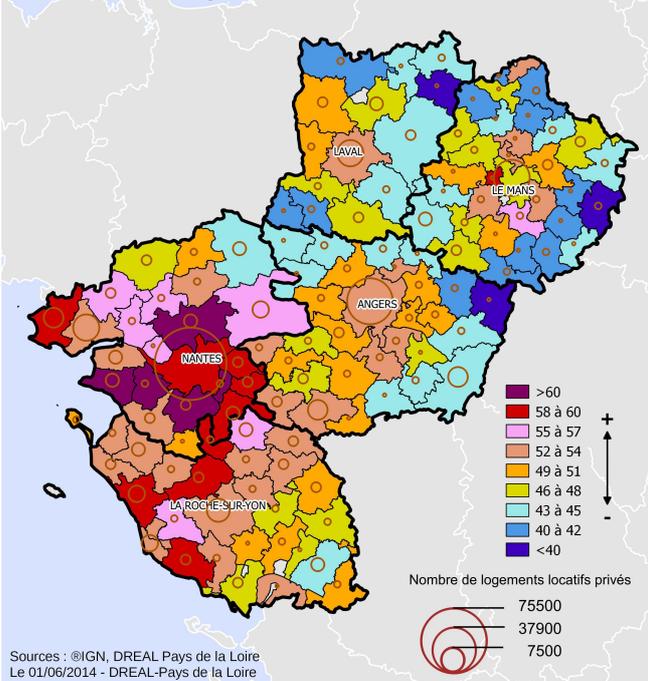
À l'inverse, il y a peu de tensions en Maine-et-Loire, Mayenne et Sarthe, avec des niveaux faibles dans les EPCI ruraux.

Dans les EPCI-centres, la tension est moyenne, notamment car l'offre locative sociale sur ces territoires est plus élevée qu'en périphérie ou sur le littoral.

5 indicateurs qualifiant les tensions sur le parc locatif social, et éléments d'analyse

- Poids des ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM** : en Pays de la Loire, les ménages concernés sont moins présents sur les pôles centraux que sur le reste du territoire ;
- La vacance du parc HLM construit après 1989** : la vacance est globalement faible dans les EPCI de la région, seuls 23 EPCI ont une vacance qui excède 8,87 % ;
- La mobilité HLM** : la situation est très contrastée à l'échelle régionale, la part des EPCI avec une mobilité supérieure à 20,63 % a doublé par rapport à 2012 ;
- Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant** : la demande est beaucoup plus élevée sur les territoires littoraux et autour de Nantes Métropole que sur le reste du territoire régional.
- Loyers privés** : comme en 2012, les plus fortes tensions sont sur les territoires littoraux et les pôles urbains. Le nord et l'est de la région connaissent une tension moindre.

Secteur locatif privé en 2013



Le secteur locatif privé : des tensions plus affirmées que celles déjà observées sur le parc locatif social

Les tendances observées sur le parc locatif social se retrouvent globalement sur le parc locatif privé. En effet, les plus fortes tensions se concentrent en Loire-Atlantique et en Vendée et à l'inverse, les tensions sont plus faibles dans les EPCI ruraux du Maine-et-Loire, de la Mayenne et de la Sarthe.

5 indicateurs qualifiant les tensions sur le parc locatif privé

- Vacance du parc privé construit après 1989** : les pôles urbains sont globalement moins tendus que le reste du territoire, où le parc locatif privé est moins important ;
- Poids de ménages en locatif aux revenus > à 100 % des plafonds HLM** : la tension se situe sur les pôles centres et sur le littoral ;
- Loyers privés** ; comme en 2012, les plus fortes tensions sont sur les territoires littoraux et les pôles urbains. Le nord et l'est de la région connaissent une tension moindre ;
- Taux de mobilité HLM** la situation est très contrastée à l'échelle régionale, la part des EPCI avec une mobilité supérieure à 20,63% a doublé par rapport à 2012 ;
- Prix des maisons vendues** : La tension la plus forte concerne Nantes métropole ainsi que Sèvre, Maine et Goulaine, proche de Nantes.

L'accession sociale et neuve à la propriété : les EPCI-centres et les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée concentrent les plus fortes tensions

La tension est très élevée sur les pôles urbains et sur l'ouest de la région. À l'inverse, on observe une tension moindre sur l'est de la région, comprenant davantage d'EPCI ruraux.

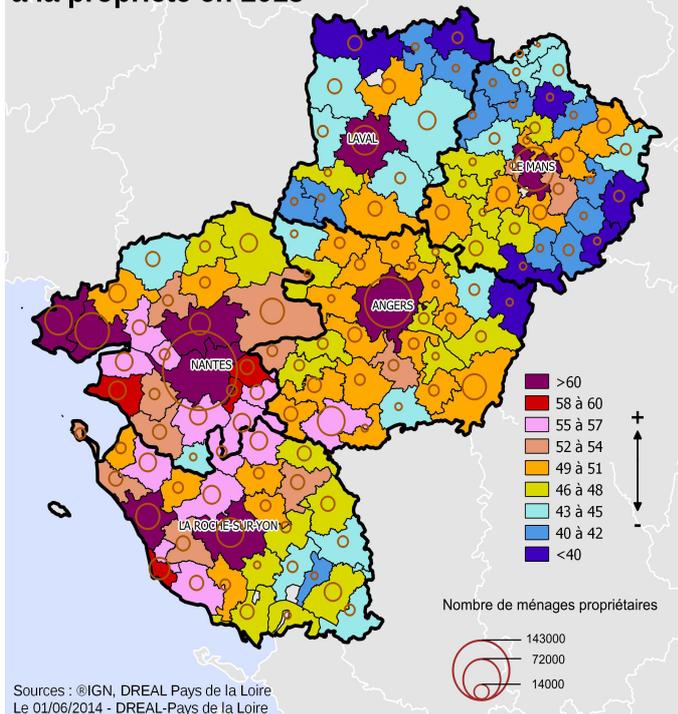
Cette tension résulte d'une inadéquation entre l'offre et la demande. En effet, les prix des maisons et du foncier demeurent trop élevés sur les territoires les plus attractifs, notamment en termes d'emploi.

Cette situation a conduit les ménages à s'installer dans les EPCI en périphérie des pôles urbains, et a de ce fait accru l'étalement urbain. Actuellement, ces EPCI en périphérie sont eux même très tendus, ce qui reporte la tension sur les EPCI voisins.

5 indicateurs qualifiant les tensions sur l'accession sociale à la propriété

- Prix moyen des terrains à bâtir** : le foncier est globalement plus cher en Loire-Atlantique et sur le littoral ;
- Prix des maisons vendues** : la tension la plus forte concerne Nantes métropole ainsi que Sèvre, Maine et Goulaine, proche de Nantes ;
- Vacance dans le parc privé** : la vacance est plus faible sur la Loire-Atlantique et la Vendée. Elle est particulièrement basse dans le nord-est de la Vendée et dans le sud-est de la Loire-Atlantique ;
- Pourcentage de ménages en locatif aux revenus > à 130 % des plafonds HLM** : ce sont dans les EPCI-centres, les EPCI limitrophes de ces derniers et les EPCI littoraux que les ménages aux ressources intermédiaires sont les plus importants ;
- Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire** : cette population, plus encline à accéder à la propriété, rencontre des difficultés d'accession dans les EPCI-centres et sur le littoral.

Accession sociale et neuve à la propriété en 2013



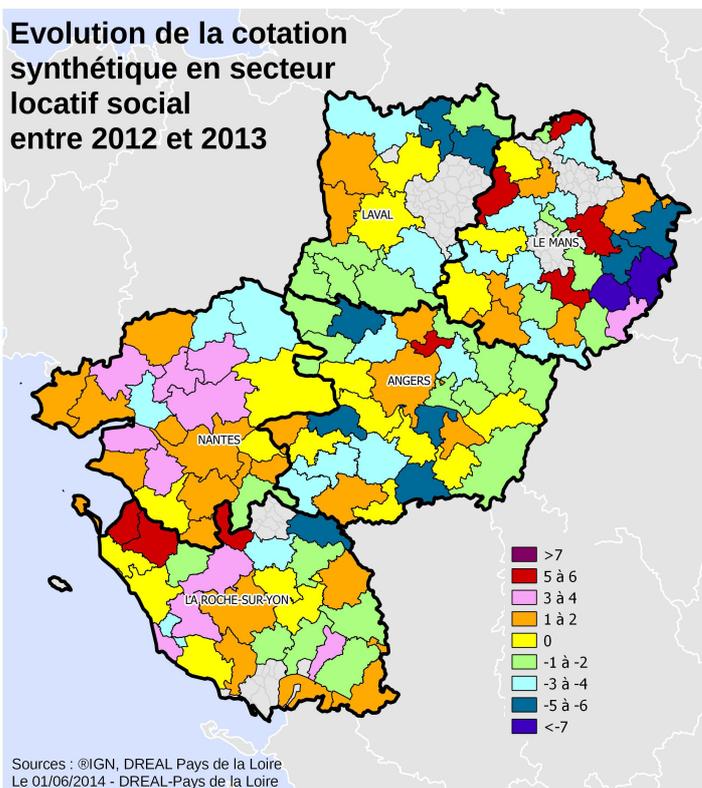
5 indicateurs communs illustrant le dynamisme du contexte local

- Poids des ménages** : les plus fortes tensions sont sur les pôles urbains et le littoral qui concentrent le plus grand nombre de ménages ;
- Evolution du nombre de ménages depuis 1999** : le nombre de ménages a le plus fortement augmenté dans les EPCI en zone péri-urbaine et sur littorale ;
- Nombre de logements construits en moyenne annuelle depuis 2003 pour 1000 habitants en 1999** : forte attractivité des EPCI littoraux et rétro-littoraux vendéens, ainsi que de Nantes métropole et du littoral de Loire-Atlantique. Toutefois, ces nouvelles constructions sur le littoral ne répondent pas entièrement aux besoins en logements, car elles sont majoritairement constituées de résidences secondaires ;
- Ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux** : cet indicateur met en exergue les territoires vieillissants, principalement constitués par les EPCI littoraux et ruraux ;
- Pourcentage de logements locatifs dans les résidences principales** : le parc locatif est plus important dans les EPCI-centres puisqu'ils constituent des pôles d'emploi et doivent, de ce fait, disposer d'un parc d'accueil pour les nouveaux arrivants.

Évolutions constatées depuis l'étude précédente

Pour réaliser les cotations synthétiques, les dix indicateurs relatifs à chaque segment sont additionnés : les 5 indicateurs du tronc commun et les 5 indicateurs propres à chaque segment. Ainsi on peut obtenir, pour chaque territoire, une valeur globale. La cotation s'effectue sur les points. Une évolution de la tension de plusieurs points ne signifie pas pour autant qu'un territoire devient tendu ou détendu. Elle montre une tendance à vérifier dans les futures observations.

L'évolution du secteur locatif social : une situation contrastée



Entre 2012 et 2013, la tension diminue sur 54 EPCI dont fortement sur 29 (inférieur à -3) fortement.

La situation est stable sur 20 EPCI et augmente légèrement sur 28 EPCI, constat observé notamment sur les EPCI-centres.

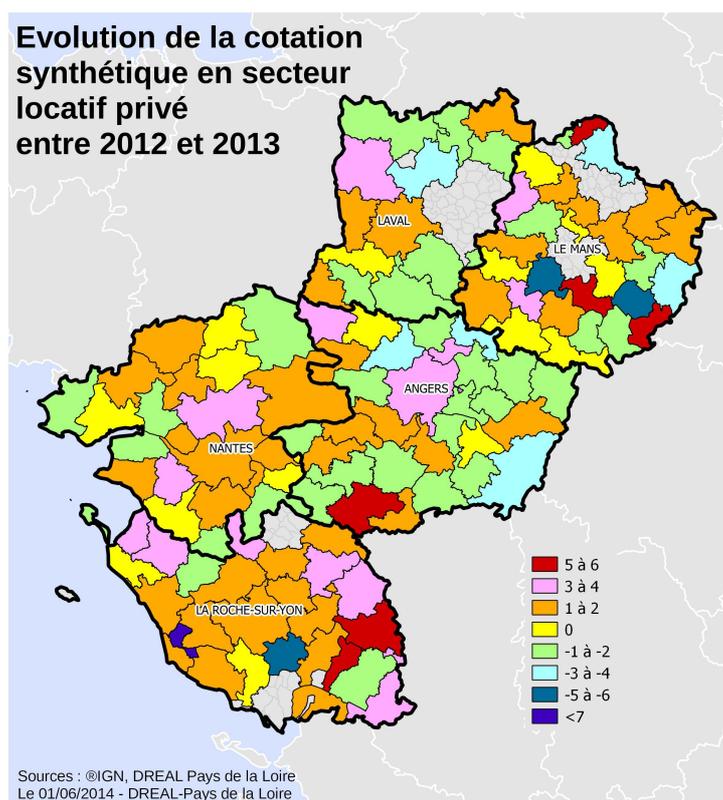
De manière générale, les EPCI caractérisés par une tension élevée en 2013 connaissent une augmentation de cette dernière entre 2012 et 2013. A contrario, sur la plupart des EPCI rencontrant peu de tensions, la détente se poursuit.

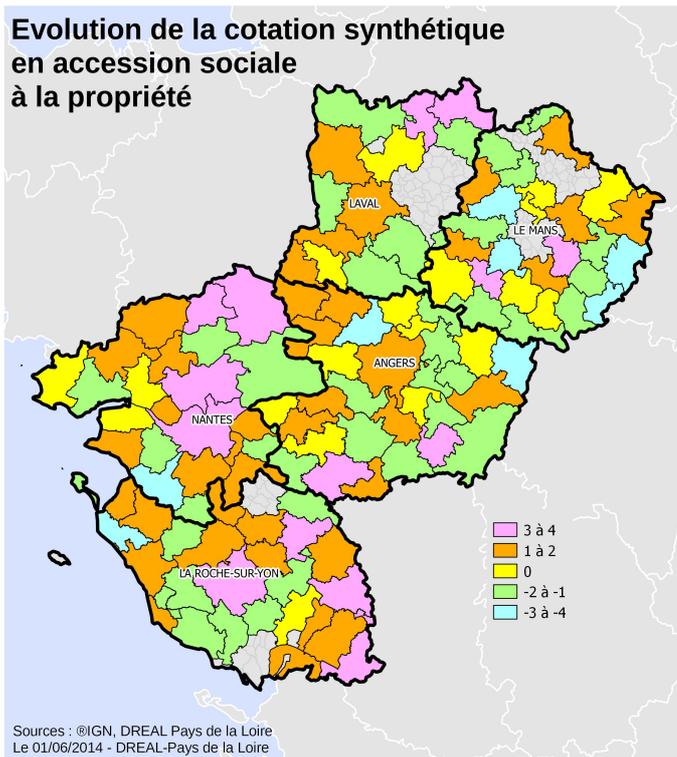
L'évolution du secteur locatif privé : une situation légèrement plus tendue

44 EPCI – dont le 1/3 en Maine-et-Loire – connaissent une tension moins importante qu'en 2012.

À l'inverse, 61 se sont tendus dont tous les EPCI-centres observés. Deux EPCI se démarquent, la CA du Choletais et la CC de l'Orée de Bercé Bélois. L'accroissement de leur tension s'explique respectivement par une vacance plus faible sur le parc privé récent et par une mobilité sur le parc HLM en diminution.

Enfin, 16 EPCI connaissent une stabilité de la tension sur leur parc locatif privé.





Contrairement à 2012, où la tension en matière d'accès à la propriété avait diminué, 2013 se caractérise par une augmentation de la tension sur près de la moitié des EPCI. Ces intercommunalités sont les EPCI-centres et les EPCI en périphérie de ces derniers.

À l'inverse, 48 intercommunalités – pour la plupart rurales – connaissent une détente. Cette situation s'explique notamment par des prix des maisons et du foncier moins élevés.

19 EPCI restent stables, ils sont situés en zones rurales et littorales.

Pour consulter les deux études Tensions des marchés du logement

Vous trouverez en ligne l'étude complète, avec des analyses détaillées des indicateurs et des profils de territoires sur le site Internet de la Dreal (<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/>).

Il est également possible d'y télécharger la première version de l'étude Tensions des marchés du logement en suivant ce chemin : *Accueil > Logement et construction > Marchés du logement > Tensions sur les secteurs du marché du logement*

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement

34, place Viarme
BP 32205
44022 Nantes cedex 1

Directeur de publication :
Philippe Viroulaud

ISSN : 2109-0025