



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Analyses et connaissance



La tension des marchés du logement en Pays de la Loire

Édition 2023

Table des matières

PRÉAMBULE.....	3
LE TRONC COMMUN.....	5
INDICATEUR 1 – Poids des ménages par rapport à l'EPCI médian.....	6
INDICATEUR 2 – Évolution du nombre de ménages.....	7
INDICATEUR 3 – Nombre de logements mis en chantier en moyenne annuelle.....	8
pour 1 000 habitants.....	8
INDICATEUR 4 – Part des ménages en âge d'être actifs.....	9
parmi les ménages fiscaux.....	9
INDICATEUR 5 – Poids des locataires dans les résidences principales.....	10
LE SECTEUR LOCATIF SOCIAL.....	11
INDICATEUR 7 – Part des ménages à très faibles ressources dans le secteur locatif privé (revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM).....	12
INDICATEUR 8 – Taux de vacance dans le parc HLM récent.....	13
INDICATEUR 9 – Mobilité dans le parc HLM.....	14
INDICATEUR 10 – Poids de la demande locative sociale externe.....	15
INDICATEUR 11 – Loyers privés.....	16
Cotations synthétiques du secteur locatif social.....	17
LE SECTEUR LOCATIF PRIVE.....	19
Indicateurs communs au secteur HLM.....	20
INDICATEUR 12 – Vacance dans le parc privé récent.....	21
INDICATEUR 13 – Poids des ménages dans le parc locatif avec des revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM.....	22
INDICATEUR 14 – Prix moyen au m ² des maisons neuves.....	23
Cotations synthétiques du secteur locatif privé.....	24
LE SECTEUR DE L'ACCESSION SOCIALE ET NEUVE.....	26
INDICATEUR 15 – Prix moyen au m ² des terrains à bâtir.....	27
INDICATEUR 16 – Vacance dans le parc privé.....	28
INDICATEUR 17 – Poids des ménages en locatif à ressources intermédiaires (revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM).....	29
INDICATEUR 18 – Part des ménages dont la « personne de référence » est âgée de 40 à 59 ans et locataire.....	30
Cotations synthétiques du secteur de l'accession sociale et neuve.....	31
CONCLUSION.....	33
ANNEXES.....	34
Annexe 1 : Triptyque de la tension des marchés du logement.....	35
Annexe 2 : Cartes départementales des EPCI de la région Pays de la Loire.....	37
Annexe 3 : Indicateurs et sources utilisés.....	38

PRÉAMBULE

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

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

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

Le tronc commun, représentant le dynamisme du territoire :

- Indicateur 1 : Poids des ménages par rapport à l'EPCI médian
- Indicateur 2 : Evolution du nombre de ménages
- Indicateur 3 : Nombre de logements construits en moyenne annuelle pour 1 000 habitants
- Indicateur 4 : Ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux
- Indicateur 5 : Poids des locataires dans les résidences principales

Les indicateurs relatifs au parc locatif social :

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

Les indicateurs relatifs au parc locatif privé :

- Indicateur 9 : Mobilité dans le parc HLM
- Indicateur 11 : Loyers privés
- Indicateur 12 : Vacance dans le parc privé récent
- Indicateur 13 : Poids des ménages dans le parc locatif à faibles ressources (revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM)
- Indicateur 14 : Prix moyen au m² des maisons neuves

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

- Indicateur 6 : Poids des propriétaires dans les résidences principales
- Indicateur 14 : Prix des maisons au m²
- Indicateur 15 : Prix moyen au m² des terrains à bâtir
- Indicateur 16 : Vacance dans le parc privé
- Indicateur 17 : Poids des ménages en locatif à ressources intermédiaires (revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM)
- Indicateur 18 : Part des ménages dont la « personne de référence » est âgée de 40-59 ans et locataire

Une cotation est calculée pour chaque indicateur selon les classes de valeurs définies à l'échelle régionale lors de la première étude réalisée en 2011. La méthode utilisée pour le calcul des classes de valeurs et des cotations est celle de l'écart-type. Elle consiste à mesurer la dispersion ou l'étalement d'un ensemble de valeurs autour de leur moyenne. Plus l'écart-type est faible, plus la population observée est homogène. Cette méthode permet ainsi de dégager les zones tendues de celles qui le sont moins.

Pour réaliser les cotations synthétiques, les cotations des indicateurs sont additionnés : les 5 indicateurs du tronc commun et les 5 indicateurs propres à chaque segment. Le niveau de tension par segment est donc le résultat du croisement de plusieurs indicateurs et de la comparaison des territoires entre eux.

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

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

données disponibles.

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

- l'indicateur concernant la dynamique de construction (données au 31 décembre 2022) ;
- les indicateurs liés au parc social issus de la source RPLS (données au 1^{er} janvier 2022) et des fichiers de la demande locative sociale (données au 1^{er} janvier 2023) :
 - Vacance dans le parc HLM récent ;
 - Mobilité dans le parc HLM ;
 - Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant.
- les indicateurs liés aux niveaux des prix :
 - Loyers privés issus de SICLOP, outil reposant sur la collecte d'annonces immobilières de maisons et d'appartements en location dans les Pays de la Loire, publiées en 2022 sur le [site internet de Ouest-France Immobilier](#) ;
 - Prix moyen au m² des maisons neuves (EPTB 2022) ;
 - Prix moyen au m² des terrains (EPTB 2022).

Les indicateurs s'appuyant sur la source Filocom ont évolué avec le millésime 2019 de ces données.

Le périmètre géographique des EPCI s'appuie sur le code officiel géographique de 2022. Les indicateurs actualisés ont été calculés sur le périmètre en vigueur en 2022. Ainsi, il est à noter que tous les indicateurs sont recalculés sur les périmètres en vigueur à cette date.

À retenir pour l'édition 2023

En 2023, la tension des marchés du logement a tendance à se renforcer en particulier dans les espaces urbains, littoraux et périurbains. 30 % des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) connaissent des tensions dans les trois segments de marché étudiés : parc locatif social, parc locatif privé, accession à la propriété .

Les EPCI les plus tendus sont situés majoritairement en Loire-Atlantique et en premier lieu à Nantes Métropole, Saint-Nazaire Agglo, la communauté d'agglomération de la presqu'île de Guérande Atlantique, la communauté de communes Erdre-et-Gesvres, Pornic Agglo - Pays de Retz et la communauté de communes de Grand-Lieu. Pour ces 3 derniers, tous les segments de marché sont très tendus.

Au moins un des segments du parc est sous tension pour 53 % des EPCI.

Le niveau de tension est différent selon les secteurs. Il atteint son niveau maximum pour le secteur locatif privé, puis le locatif social. La tension dans le secteur de l'accession sociale et neuve à la propriété se stabilise mais reste une difficulté majeure au sein des chefs-lieux de département et dans l'Ouest de la région.

Les tensions s'accroissent plus fortement dans les EPCI périurbains éloignés voire ruraux mais aussi dans les territoires sous l'influence de deux ou plusieurs aires d'attraction. C'est le cas, par exemple, de la communauté d'agglomération Mauges communauté, des communautés de communes de Sud Retz Atlantique, Estuaire et Sillon et Sud Estuaire.

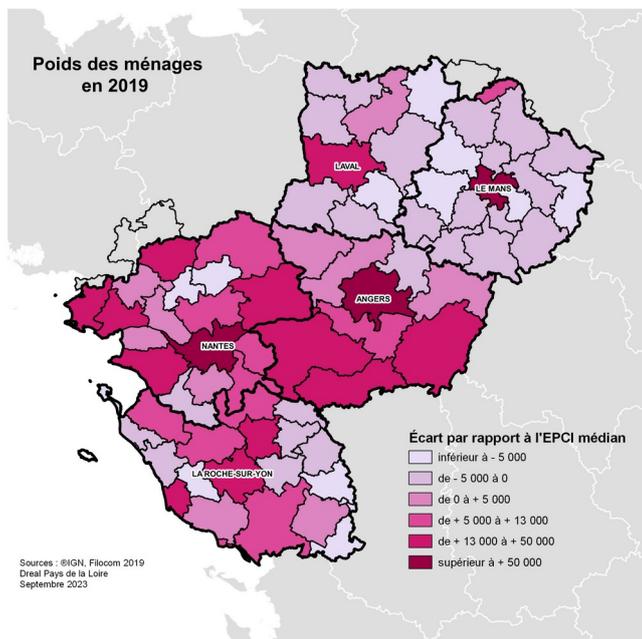
LE TRONC COMMUN



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

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

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

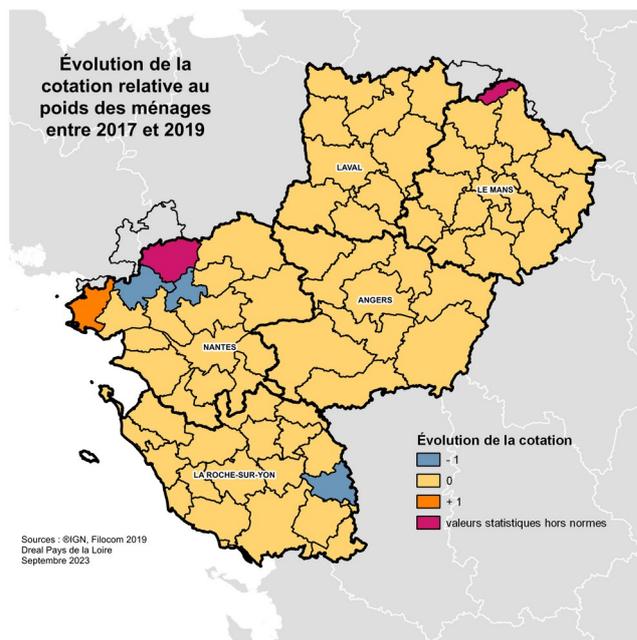
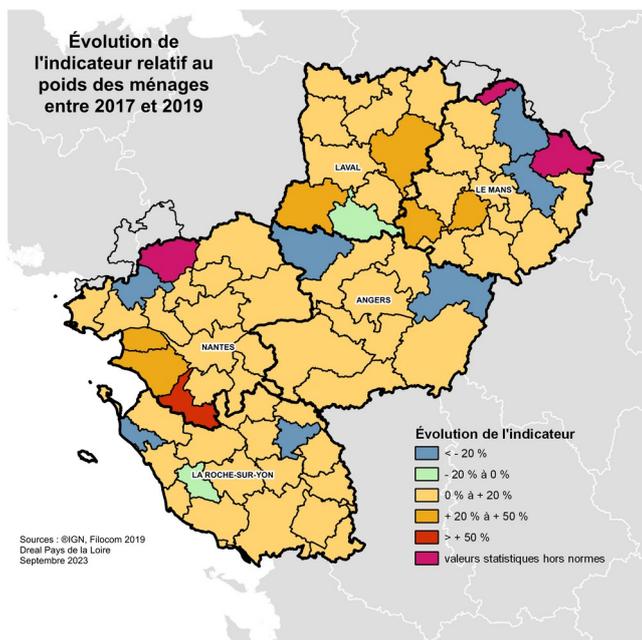


En 2019, la hiérarchie des villes n'est pas bouleversée. Le nombre de ménages est plus important dans les chefs-lieux de département. En Mayenne et en Sarthe, la polarisation est forte, Laval et Le Mans concentrent chacune une part importante de la population de leur département.

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

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

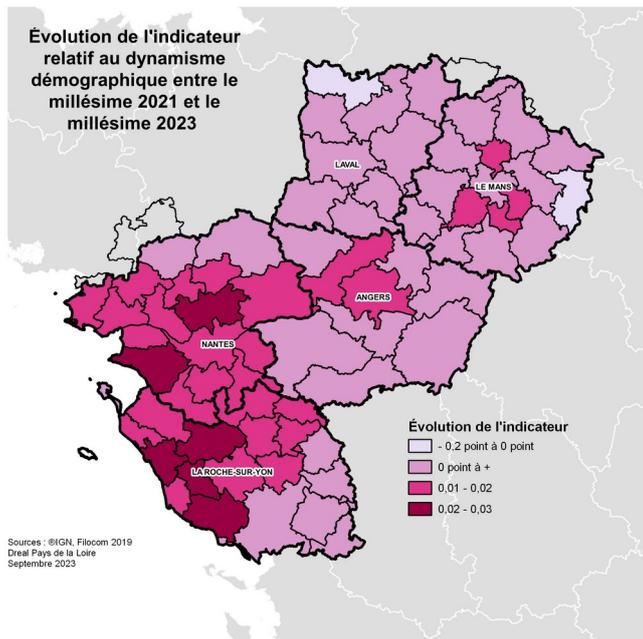
La médiane relative au nombre de ménages fiscaux au sein des EPCI régionaux est passée de 6 202 en 2013 à 13 053 en 2019, ce qui indique un développement démographique de plus en plus inégal des EPCI. Ce résultat est aussi lié à la fusion de certains EPCI.



Il faut noter que trois EPCI ont des valeurs extrêmes liées à des changements de tendance très fortes. Ainsi, la communauté d'agglomération de Redon et la communauté urbaine d'Alençon, dont les valeurs étaient négatives en 2021, enregistrent des valeurs positives en 2023, ce qui mathématiquement provoque des variations très fortes.

INDICATEUR 2 – Évolution du nombre de ménages

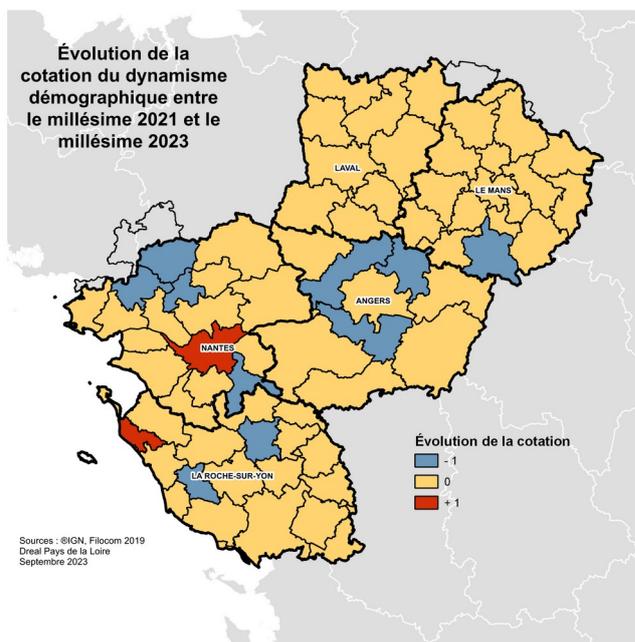
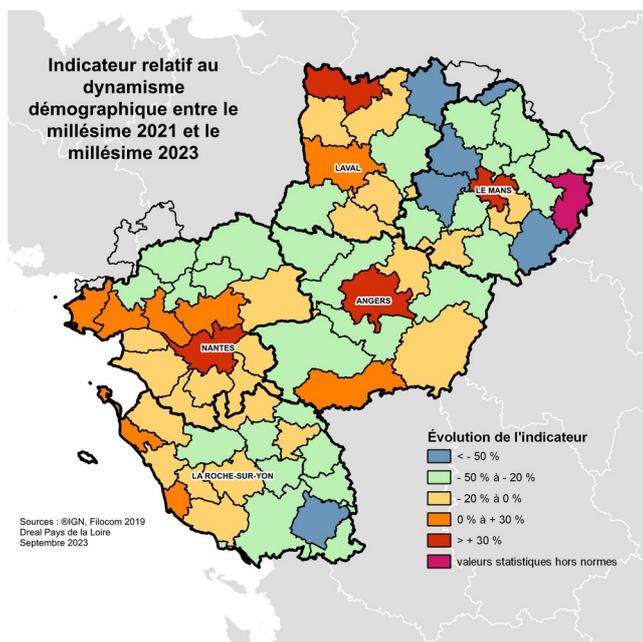
Cet indicateur met l'accent sur la dynamique des territoires d'un point de vue démographique et sociétal, comme évoqué dans la définition de l'indicateur 1. La croissance du nombre de ménages peut être liée soit à l'arrivée de nouveaux ménages, soit à la décohabitation.



Les espaces les plus attractifs de France se situent le long des côtes atlantiques et de Méditerranée. En Pays de la Loire, le nombre de ménages fiscaux a augmenté de 1,3 % par an entre 2009 et 2019, et cette croissance se concentre dans les EPCI de Loire-Atlantique et de Vendée.

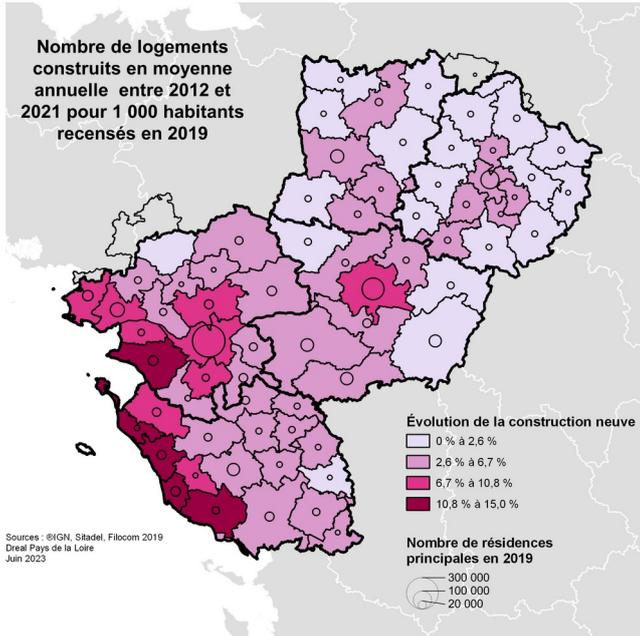
Cette croissance est encore plus importante que dans l'étude précédente dans ces deux départements et particulièrement dans le Nord et l'Ouest de la Vendée. Elle provoque une augmentation de la tension dans tous les EPCI de la région.

Seuls deux EPCI, les communautés de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille, et du Bocage Mayennais connaissent un léger recul démographique au cours de la période 2009-2019.



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

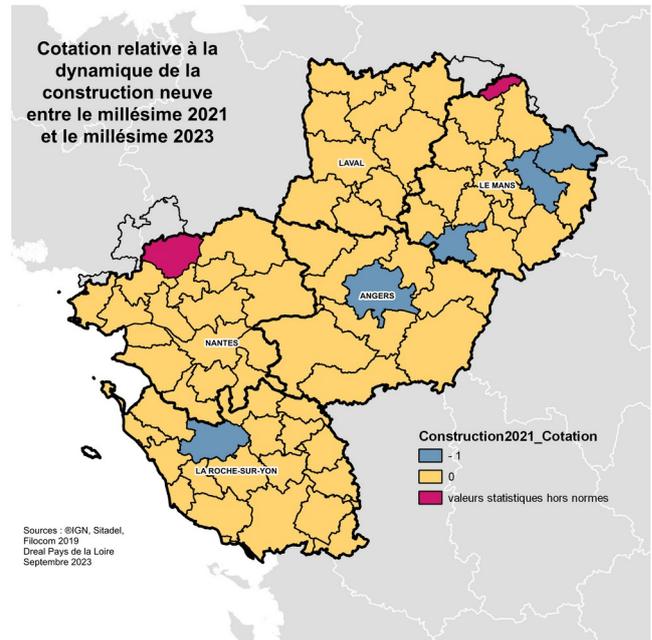
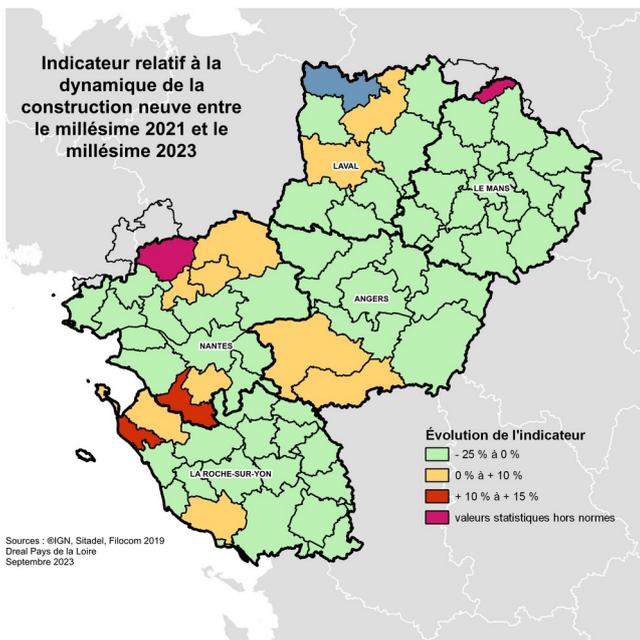
Le dynamisme de la construction de logements s'évalue au regard d'un seuil de population (ici pour 1 000 habitants).



Entre 2012 et 2021, le nombre de logements mis en chantier rapportés au nombre d'habitants a diminué à l'échelle de la région même s'il reste particulièrement élevé dans les EPCI littoraux et en particulier en Vendée.

En dehors de ces territoires, la production de logements est en baisse dans 61 % des EPCI. Cet indicateur est lissé sur 10 ans, par conséquent, il influe peu sur la cotation, d'autant que les tendances les plus récentes de fortes baisses de la production de logements neufs ne sont pas encore prises en compte dans notre analyse.

Parmi les freins fréquemment évoqués, les acteurs locaux pointent de plus en plus la réticence des habitants devant la densification des villes et les difficultés d'accès au foncier.

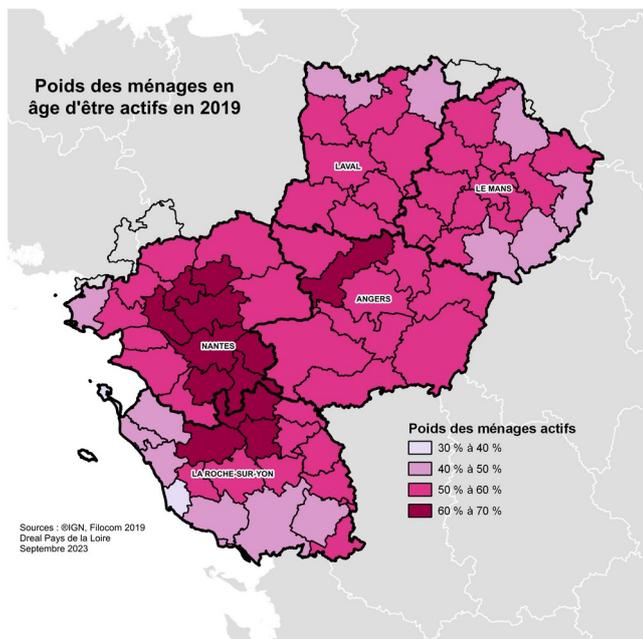


À l'inverse, une augmentation du nombre de logements commencés pour 1 000 habitants, traduisant de plus fortes tensions, s'observe dans près de 17 % des EPCI, principalement dans des territoires situés entre Nantes et Angers, dans les EPCI au Nord et au Sud de Nantes, et également à Talmont Saint-Hilaire.

Entre 2018 et 2019, comme entre 2017 et 2018, 50 % des EPCI avaient connu une augmentation du nombre de logements commencés, pour seulement 38 % d'entre eux entre 2019 et 2020.

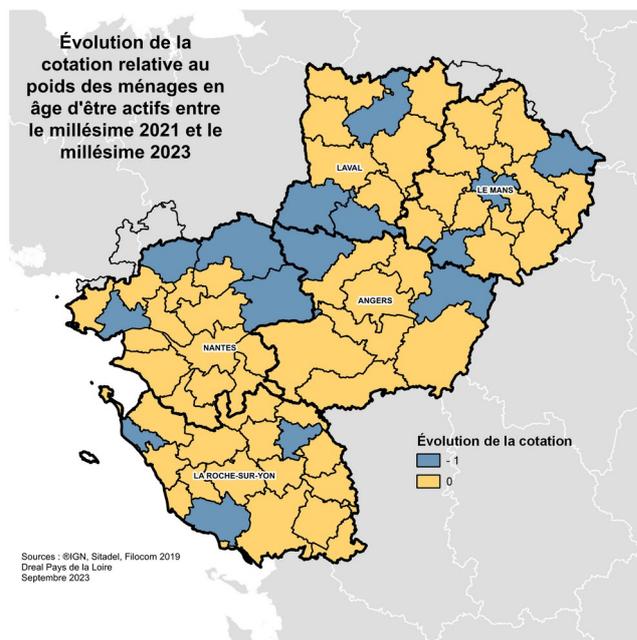
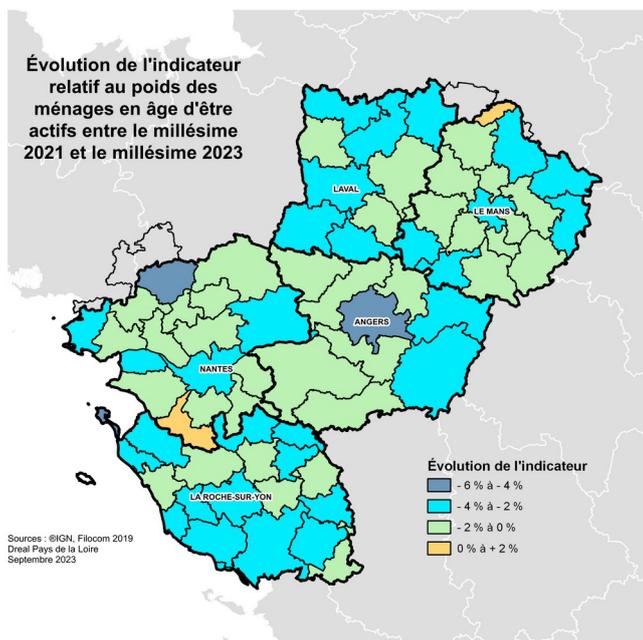
INDICATEUR 4 – Part des ménages en âge d'être actifs parmi les ménages fiscaux

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



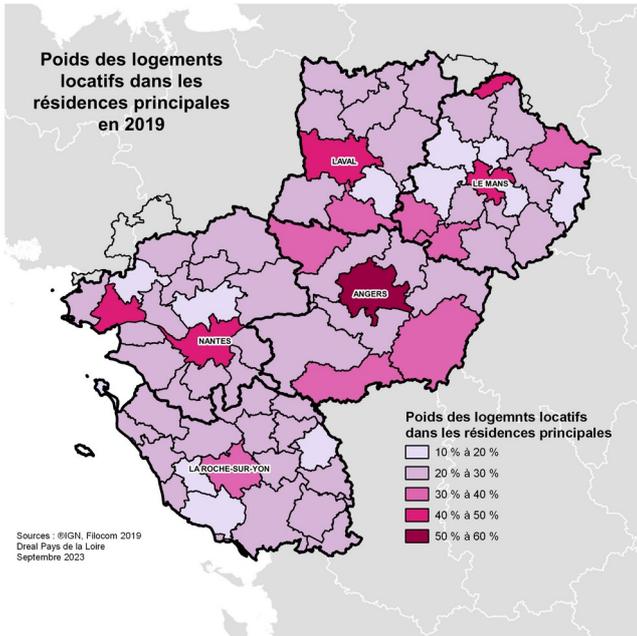
L'évolution en valeur de cet indicateur caractérise une baisse générale du poids des ménages en âge d'être actifs. Deux phénomènes peuvent expliquer cette évolution. D'une part, le vieillissement de la population est une tendance nationale et devrait s'accroître. D'autre part, la région attire de nombreux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

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



INDICATEUR 5 – Poids des locataires dans les résidences principales

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

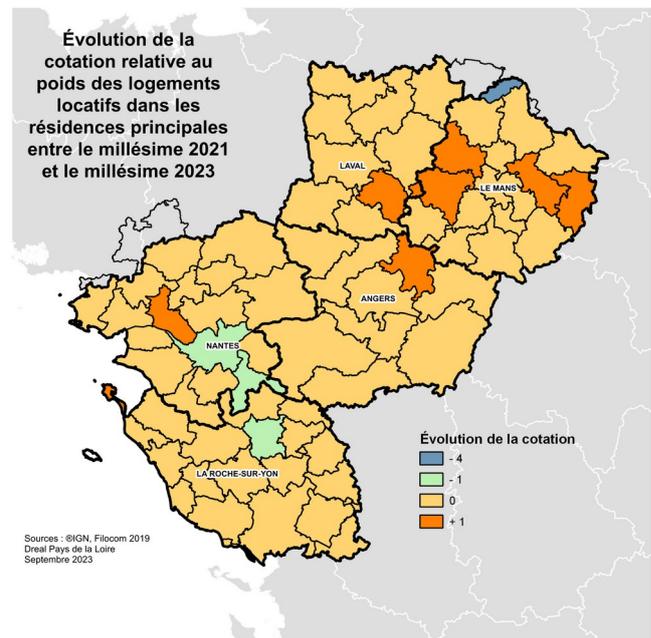
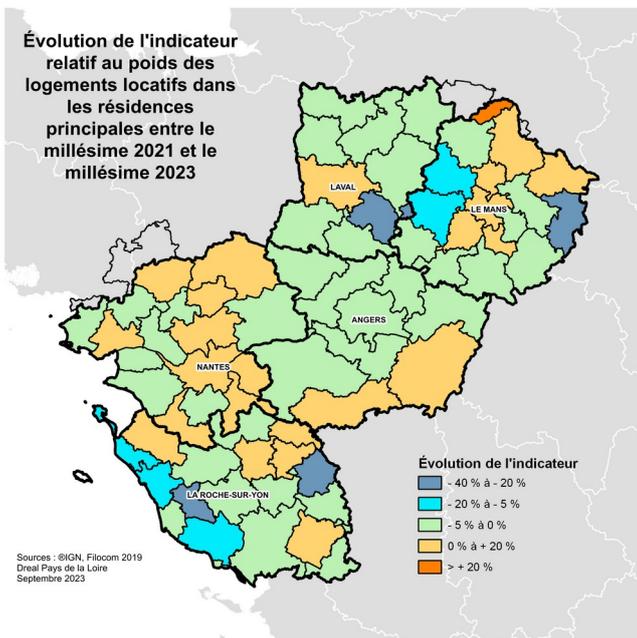


L'offre locative est très polarisée et se concentre dans les chefs-lieux de département et à Saint-Nazaire Agglomération.

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

Avec près de 53 % de logements locatifs parmi les résidences principales, Angers Loire Métropole détient la plus forte proportion de parc locatif, suivi de deux autres territoires, Le Mans métropole et Nantes métropole (autour de 48 %).

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



territoires.

Cet indicateur montre également, en miroir, le poids important de la propriété en dehors des grandes villes. Mais sur l'ensemble de la région, le parc locatif a tendance à augmenter plus fortement que le parc de résidences principales ce qui témoigne d'un effort de diversification du parc de logements au sein de nombreux EPCI. C'est le cas par exemple du Pays des Herbiers, de Château-Gontier, du Haut-Anjou, de Sablé-sur-Sarthe, de Meslay-Grez et de La Flèche.

À l'inverse, la baisse du poids des logements locatifs est particulièrement préoccupante au sein de certains territoires comme les EPCI situés sur le littoral vendéen ou au Sud de Nantes Métropole. En effet, ces territoires disposent au départ d'une faible part de logements locatifs. Cette évolution y accroît donc les tensions.

LE SECTEUR LOCATIF SOCIAL



Crédit photo : Bernard Suard / Terra



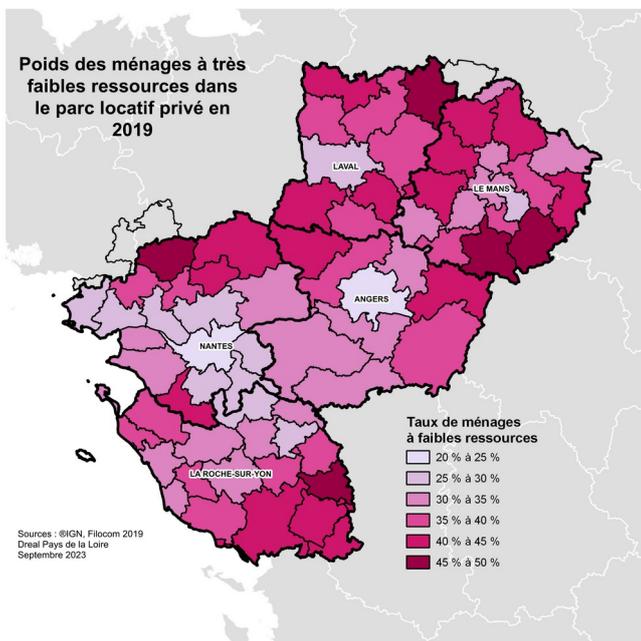
Crédit photo : Bernard Suard / Terra



Crédit photo : Damien Valente / Terra

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

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



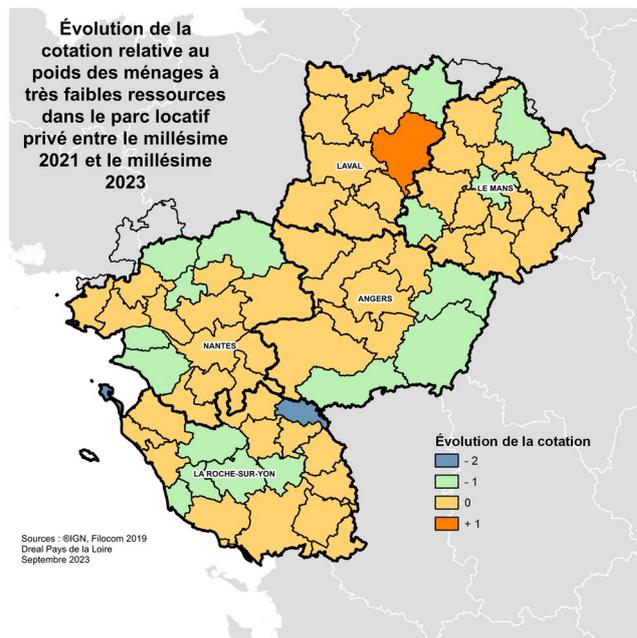
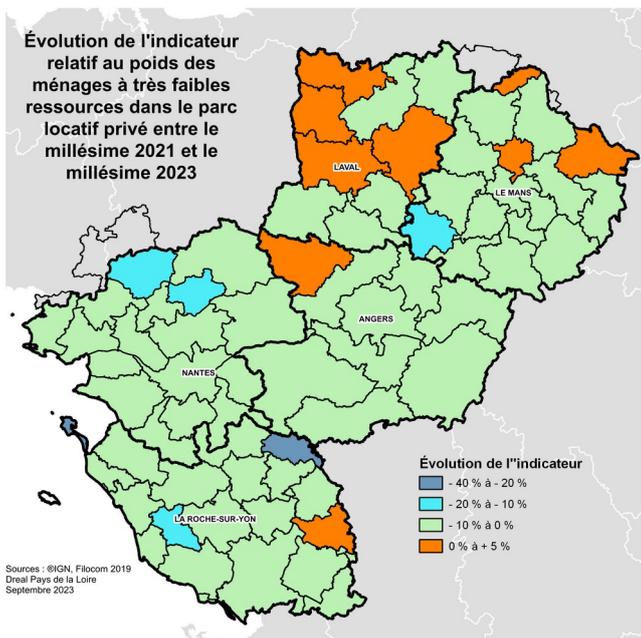
Près de 30 % des ménages du parc privé disposent d'un niveau de revenu très faible ce qui peut impliquer de plus faibles capacités à trouver des logements adaptés à leurs besoins. Ces ménages peuvent prétendre à des logements très sociaux du parc HLM avec des niveaux de loyer adaptés à leur budget.

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

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

Le poids des ménages à faible revenu en locatif privé diminue au sein de 75 % des intercommunalités de la région ainsi qu'à l'échelle régionale.

La plus forte diminution s'observe dans l'île de Noirmoutier et dans le Pays de Mortagne.



À l'inverse, la part des ménages à faible revenu n'augmente que dans 10 EPCI et en premier dans le pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

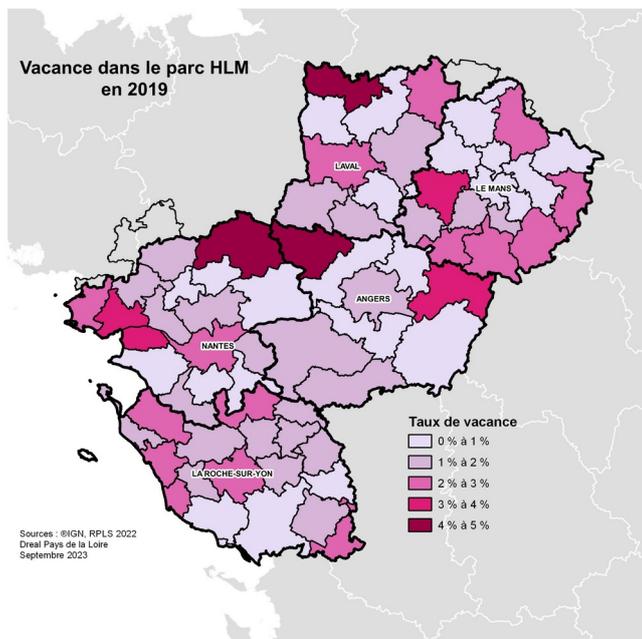
La cotation est en hausse dans 2 EPCI : communauté de communes de Coëvrons et communauté d'agglomération du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

En revanche, 20 EPCI voient leur cotation diminuer contre 11 dans l'édition précédente.

INDICATEUR 8 – Taux de vacance dans le parc HLM récent

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

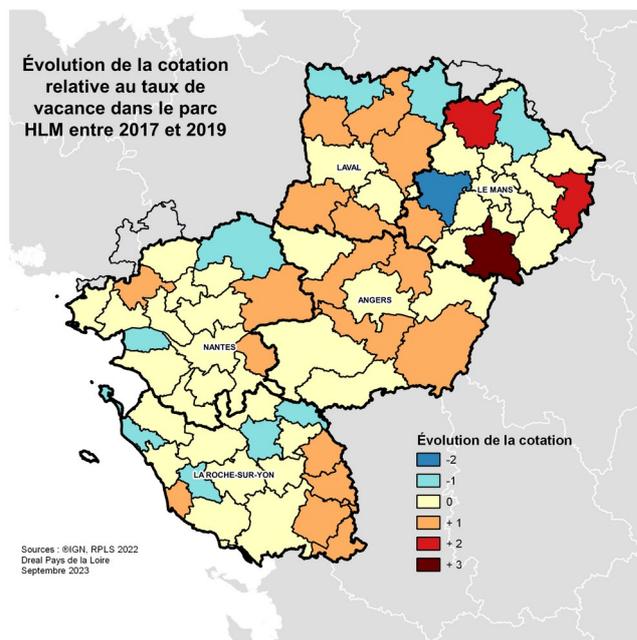
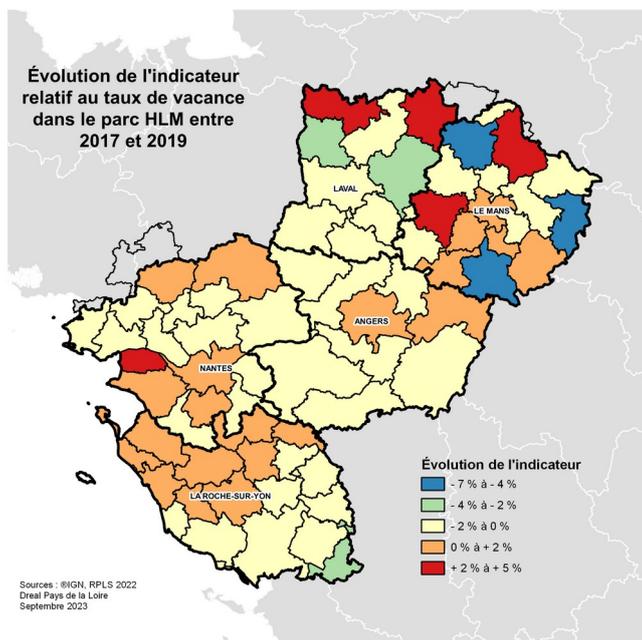
Changement méthodologique en 2020 : la source RPLS, paraissant davantage représentative des marchés locaux de l'habitat, est utilisée à la place de la source Filocom.



La moyenne régionale de la vacance au sein des logements sociaux récents est de 1,7 %. Elle est en baisse entre les millésimes 2021 et 2023 de l'étude ce qui tend à montrer que le parc social est globalement sous tension. Elle a diminué dans plus de la moitié des EPCI et en particulier dans des territoires plutôt ruraux en Sarthe et en Mayenne.

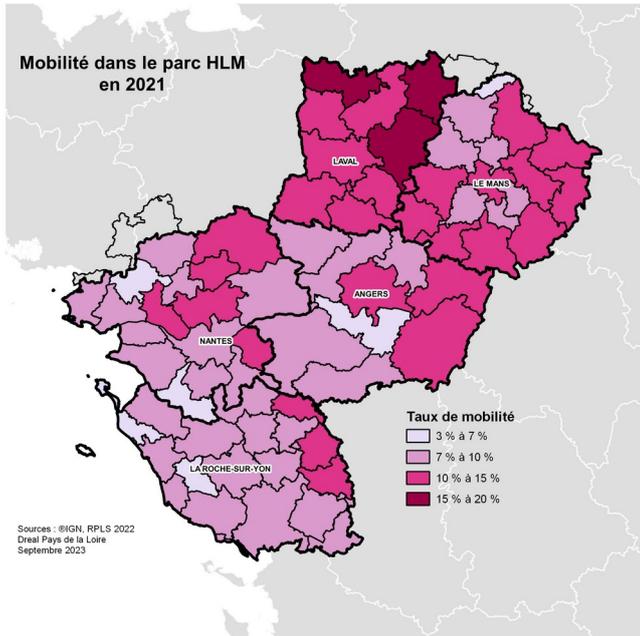
Concernant les EPCI ruraux et en particulier en Sarthe, on peut noter que le nombre de logements HLM récents est très faible ce qui implique une plus forte incidence des évolutions sur la cotation.

La cotation a augmenté dans 21 EPCI, tous situés en dehors des grandes villes. Elle diminue pour 10 d'entre eux. Cette augmentation du nombre de logements récents vacants du parc HLM est à analyser avec précaution. Elle peut être, en effet, conjoncturelle et liée à la mise en location d'un nombre importants de nouveaux logements au sein du parc. Il faut rappeler que le parc de logements sociaux récents de ces EPCI est peu important.



INDICATEUR 9 – Mobilité dans le parc HLM

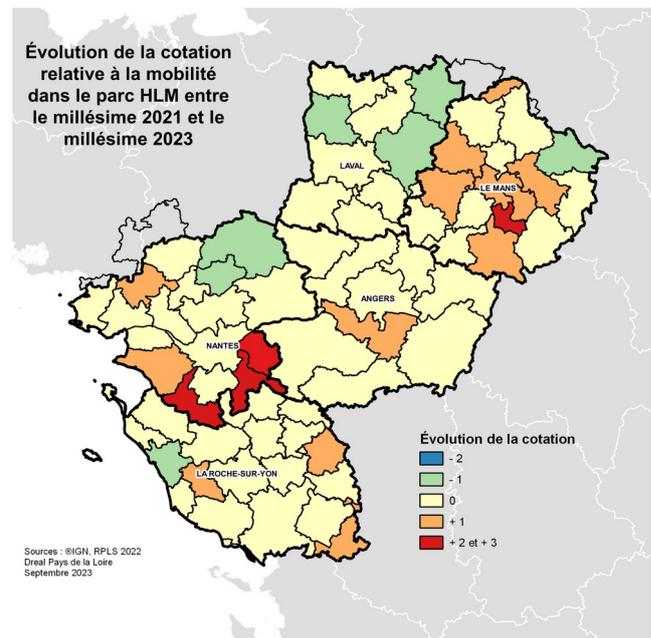
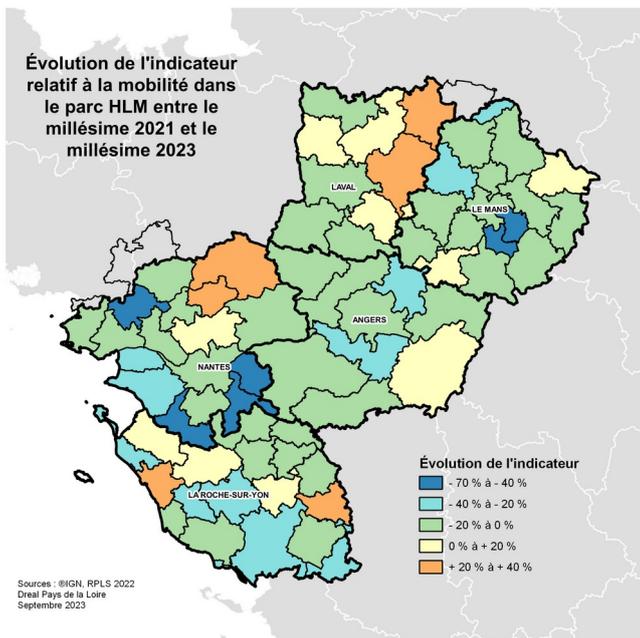
La mobilité permet, entre autres, d'adapter l'occupation des logements aux besoins des locataires. Elle sert ainsi à favoriser les parcours résidentiels des ménages. Une faible mobilité peut mettre à jour des difficultés d'accès pour les ménages logés hors du parc HLM. Elle est également à relier au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



Le taux de mobilité au sein du parc de logements HLM des EPCI régionaux varie entre 3,7 % et 16,4 %. La moyenne régionale de 9,9 % est en forte baisse par rapport à l'année précédente.

Elle est plus importante en Mayenne et en Sarthe.

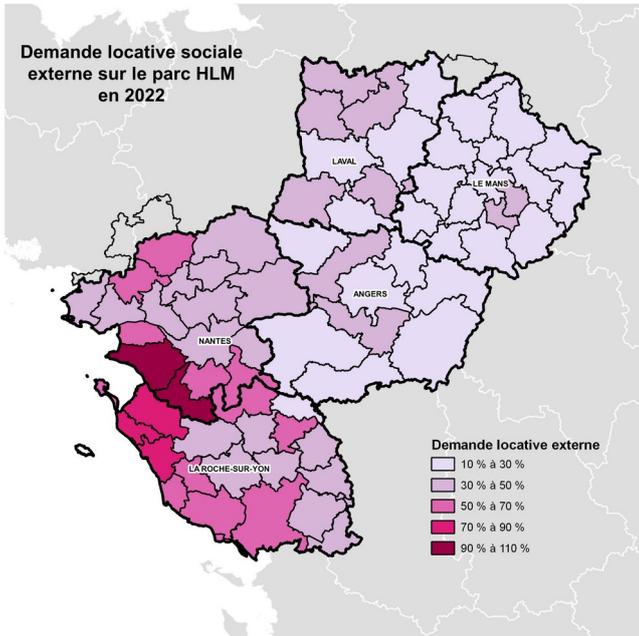
La mobilité des ménages du parc locatif social diminue dans 77 % des EPCI, l'accès au parc locatif social y devient plus difficile. C'est le cas notamment dans les territoires du Sud de la Loire-Atlantique, de Pornic Agglomération à la communauté de communes Sèvre et Loire, mais aussi en Vendée dans des espaces rétro-littoraux entre le Pays des Achards et la communauté de communes Vendée, Sèvre, Autise.



Cette faible rotation de locataires au sein du parc locatif social peut s'expliquer par de multiples facteurs dont l'accroissement du nombre de ménages, un nombre de logements sociaux insuffisants et/ou des logements du parc privé avec des loyers peu abordables. La difficulté d'accès à la propriété participe aussi à la faible mobilité des locataires du parc social.

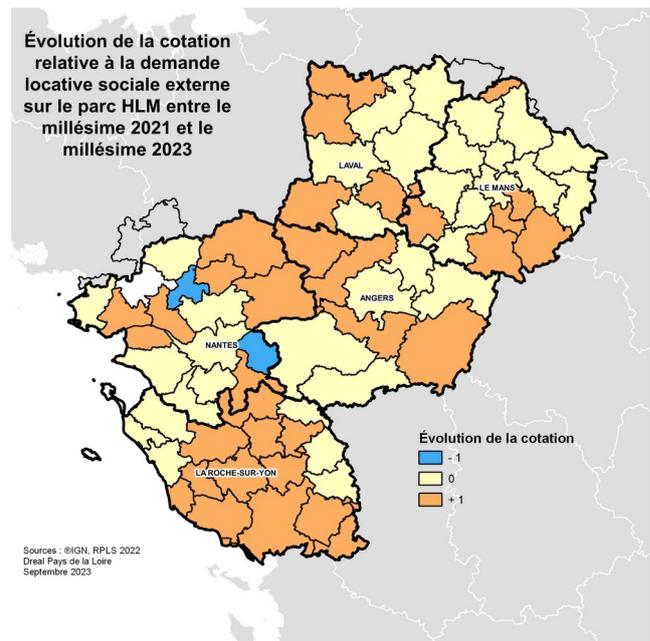
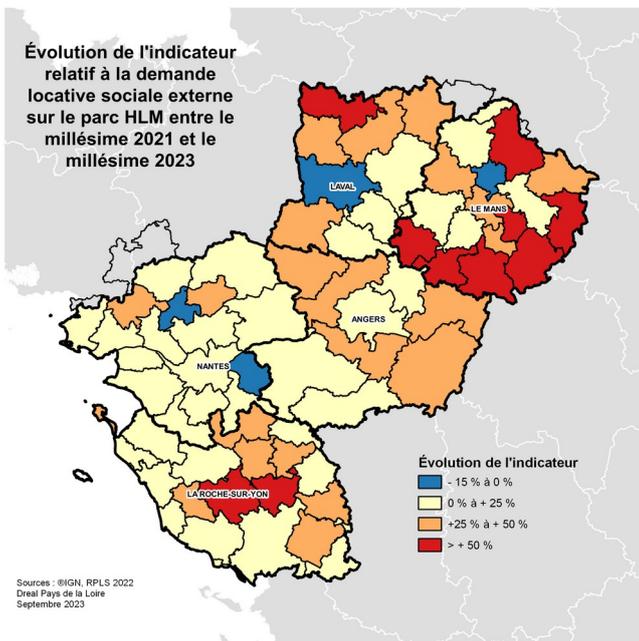
INDICATEUR 10 – Poids de la demande locative sociale externe

Cet indicateur permet d'évaluer le poids de la demande locative sur le parc HLM de ménages logeant dans le parc privé. Il détermine la capacité de l'offre locative sociale à répondre à la demande externe. Il est à mettre en corrélation avec la vacance et la mobilité sur ce même parc (indicateurs 8 et 9). En effet, lorsque la vacance et la mobilité sont faibles, il est plus difficile de répondre à la demande externe.



Le nombre de demandes locatives sociales externes est plus élevé au regard du parc de logements sociaux au sein des départements de Loire-Atlantique et de Vendée. Les taux les plus élevés s'observent au sein des EPCI de Pornic Agglo – Pays de Retz et de Sud Retz Atlantique. Il est lié à une forte demande externe qui est en augmentation pour 83 % des EPCI de la région et face à laquelle l'augmentation du parc HLM ne suffit pas à répondre.

La pression de la demande locative sociale externe sur le parc existant a augmenté en région Pays de la Loire dans 94 % des EPCI. Les écarts les plus importants sont majoritairement enregistrés dans les EPCI ruraux ou pôles d'emplois et concernent donc des valeurs de départ faibles. Ainsi l'évolution de cet indicateur ne suffit pas à elle-seule à déterminer l'existence d'une tension au sein du parc locatif social. On peut néanmoins noter une forte croissance au sein du département de la Sarthe, de Sablé-sur-Sarthe à Saint-Calais en passant par La Flèche et Montval-sur-Loir.



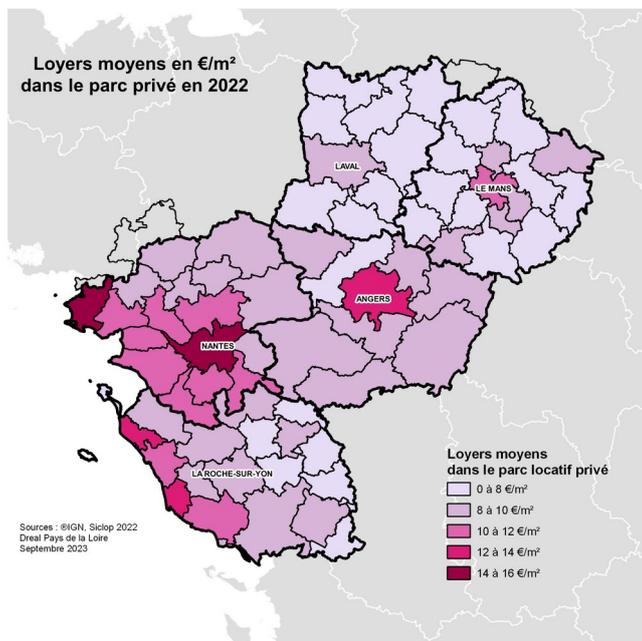
En Mayenne, la demande augmente en dehors de Laval Agglomération, dans le Bocage Mayennais et Mayenne Communauté. En Vendée, la croissance de la demande est plus marquée dans un espace continu allant de Terres de Montaigu Agglomération au Pays des Achardeux en passant par Les Essarts, Chantonay et La Roche-sur-Yon.

Il faut noter que dans les EPCI où la cotation est la plus élevée, les principaux indicateurs du marché immobilier sont au plus haut : niveau de loyers et prix des maisons. À l'inverse, les parts d'actifs et de ménages à faibles ressources sont faibles. Pourtant, ces EPCI sont tous littoraux et leur développement s'appuie en grande partie sur une économie résidentielle basée sur le commerce et les services, en particulier les services à la personne, dont les niveaux de revenus des salariés sont modérés.

INDICATEUR 11 – Loyers privés

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

Cet indicateur correspond au loyer moyen au m² de l'année 2022. Cet indicateur est commun au secteur locatif privé.

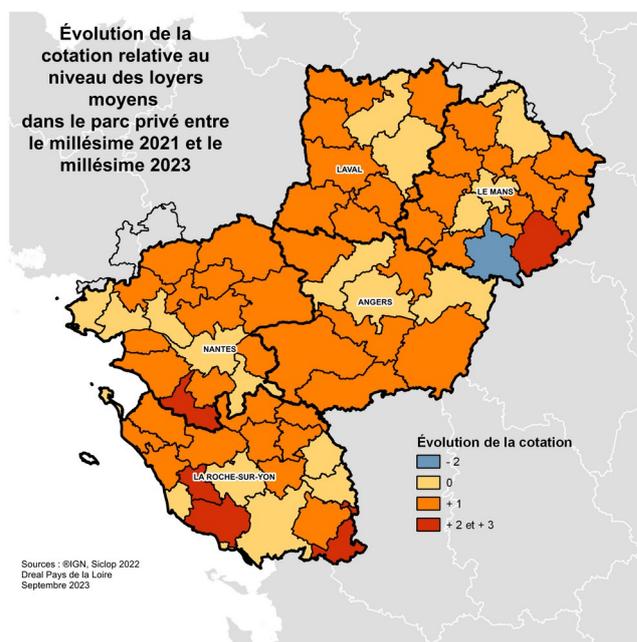
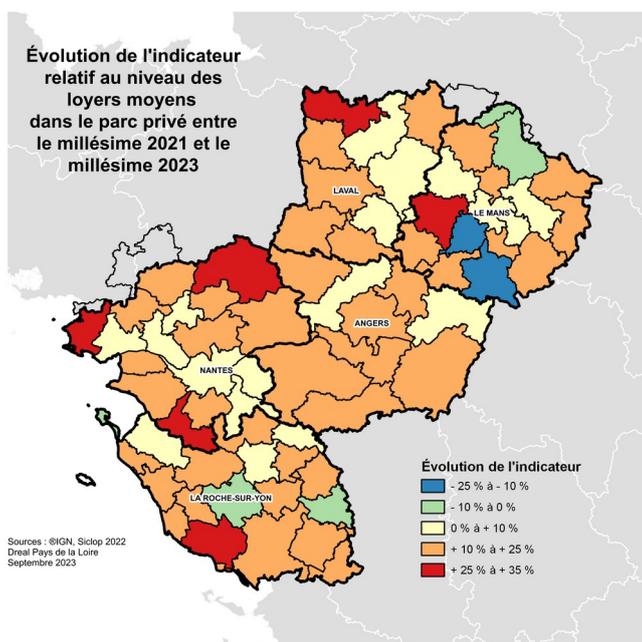


En 2022, le loyer médian des annonces du site Ouest France Immobilier était de 8,60€/m². Il était un euro moins cher en 2020.

Le loyer de marché dépasse 10 € au m² dans 16 EPCI contre 9 en 2021 : les territoires littoraux, Nantes Métropole et sa périphérie, Angers Loire Métropole et Le Mans Métropole.

Du fait de ce niveau de loyer élevé, le parc locatif privé est difficilement accessible pour les ménages à faibles ressources. Cela implique donc des besoins plus importants au sein du parc locatif social.

Le Nord de la région connaît une tension moindre, les loyers moyens les plus faibles étant observés dans les communautés de communes du Bocage Mayennais (5,35 € par m²) et Loué-Brûlon-Noyen (5,56 € par m²). Néanmoins, la Mayenne et la Sarthe connaissent des augmentations de niveau de loyers importantes.

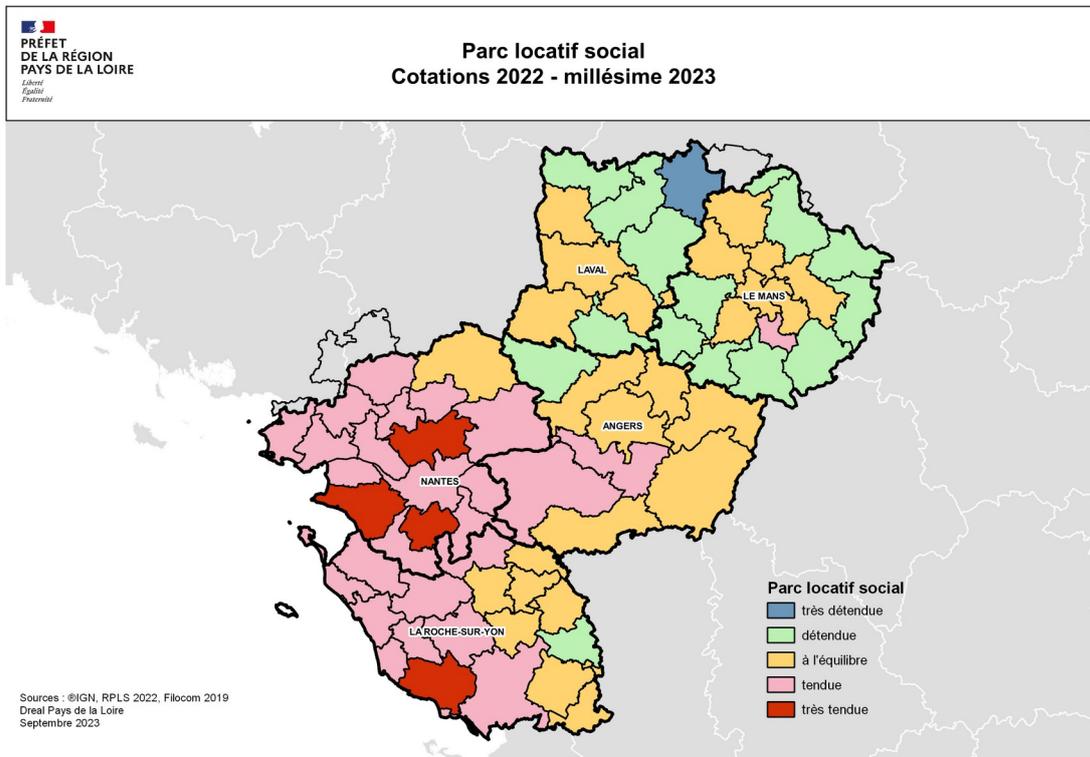


5 EPCI sur 71, principalement ruraux, enregistrent une baisse de leur niveau de loyers de marché. Ce dernier augmente de plus de 5 % pour 55 EPCI, contre 38 EPCI lors du millésime précédent.

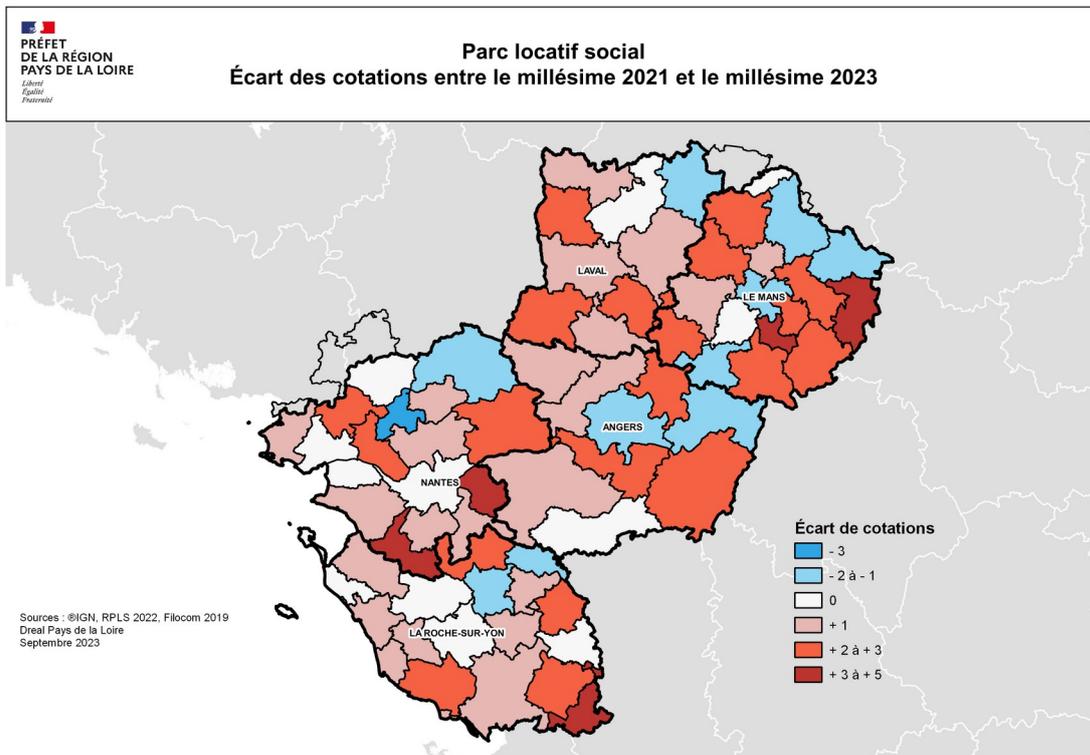
La croissance des loyers se traduit par un développement de la tension au sein de 30 EPCI dont la cotation augmente. En revanche, elle se stabilise dans 20 EPCI.

Cotations synthétiques du secteur locatif social

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



La tension du parc locatif social a progressé dans les EPCI sous l'aire d'influence de Nantes Métropole, elle a reculé dans certains espaces ruraux de la Sarthe et de la Mayenne, et dans le Nord de la Loire-Atlantique. Au total, 30 EPCI sont considérés comme tendus ou très tendus contre 28 en 2021.



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

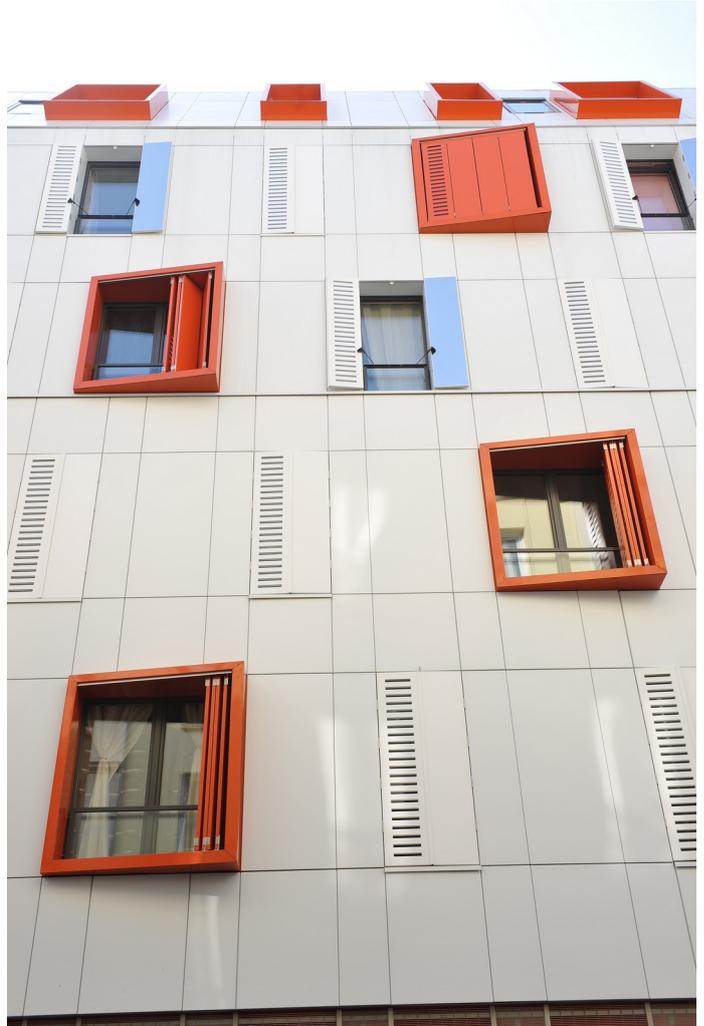
Les territoires les plus tendus sont en Loire-Atlantique et en Vendée, en périphérie des grandes villes et sur le littoral.

Les EPCI les plus tendus ont en commun une hausse du niveau des loyers du parc privé. L'augmentation de la demande de logement social joue aussi un rôle important dans 40 % des territoires tendus ou très tendus.

La tension a fortement progressé dans les EPCI voisins de Nantes et d'Angers où le poids des ménages modestes progresse ainsi que le niveau des loyers du parc privé. L'augmentation de la demande locative externe du parc HLM est également impactante pour certains territoires littoraux (la communauté d'agglomération des Sables d'Olonnes, Vendée grand littoral et l'île de Noirmoutier).

La tension gagne du terrain en Mayenne et en Sarthe où la demande locative a sensiblement progressé et la vacance du parc HLM fortement réduit. Malgré cette progression, dans ces deux départements, les marchés restent détendus voire à l'équilibre.

LE SECTEUR LOCATIF PRIVE



INDICATEUR 9 : Mobilité dans le parc HLM

Comme le montrent les cartes présentées dans la partie précédente, l'accès au parc locatif social devient plus difficile au sein de 77 % des EPCI qui voient les mobilités au sein de leur parc diminuer. Cette plus grande difficulté d'accès s'observe au sein de tous les types de territoires, chefs-lieux de département et leur couronne, pôles d'emplois, territoires littoraux et territoires ruraux.

Cette diminution de la mobilité au sein du parc HLM a des impacts mesurés et entraîne une augmentation importante de la cotation pour 4 EPCI : la communauté d'agglomération de Clisson Sèvre et Maine, les communautés de communes Orée de Bercé-Belinois, de Sud Retz Atlantique et de Sèvre et Loire.

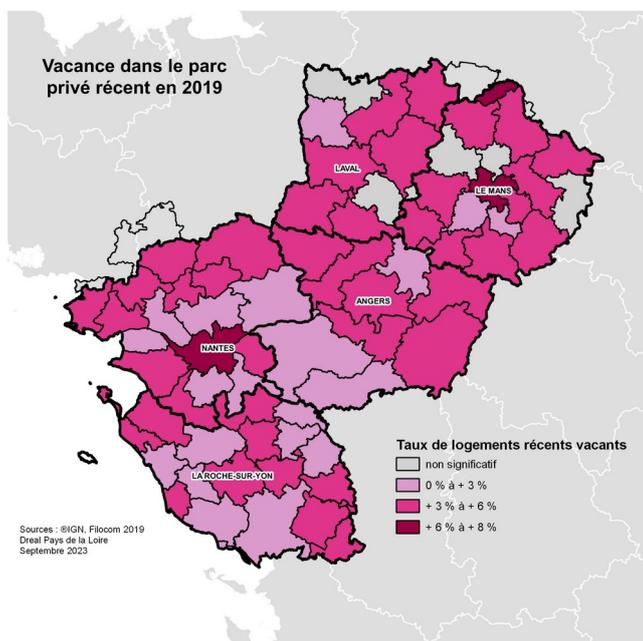
INDICATEUR 11 : Les loyers du parc privé

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

INDICATEUR 12 – Vacance dans le parc privé récent

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

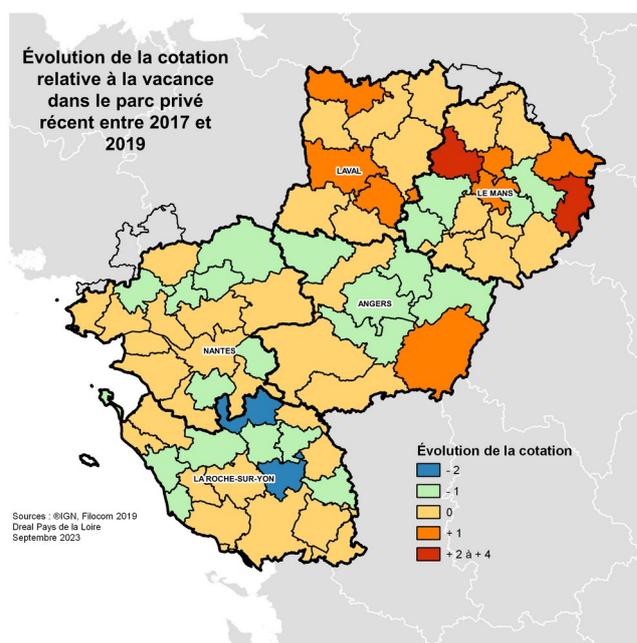
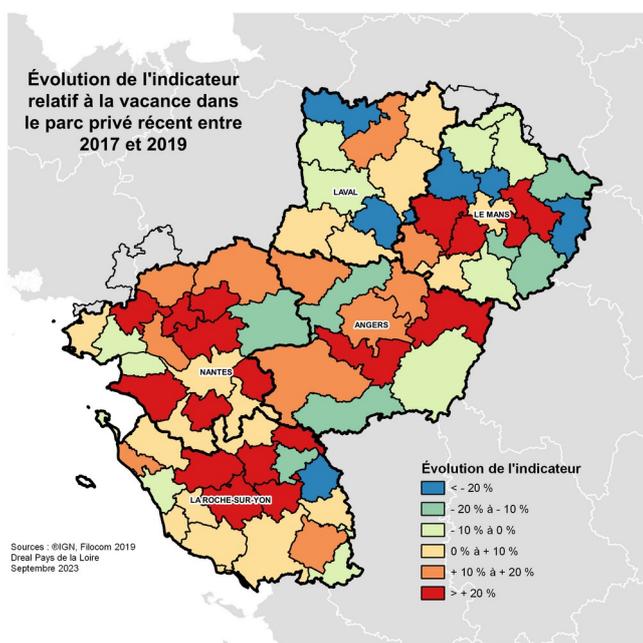
Nota : Lors de l'édition 2020, la vacance avait été calculée sur l'ensemble du parc récent et non pas uniquement sur le parc privé comme pour les éditions précédentes. Cette mise à jour de l'indicateur entraîne quelques modifications pour certains EPCI.



La vacance dans le parc privé récent est inférieure à 6 % dans tous les territoires à l'exception de Nantes Métropole (7 %), du Mans Métropole (8,3 %) et d'Alençon. Au regard de cet indicateur, les pôles urbains apparaissent ainsi globalement moins tendus. Il faut néanmoins relativiser ces résultats par le fait que le stock de logements privés y est beaucoup plus important que dans les autres territoires et la vacance frictionnelle, liée à des livraisons importantes de logements, peut être la source d'une vacance ponctuelle forte. De plus, le parc de logements y est davantage constitué de logements collectifs dont la durée d'occupation moyenne est plus courte qu'en individuel.

La grande majorité des EPCI enregistre un niveau très faible de vacance dans leur parc récent. Cela peut s'expliquer par une forte demande et induit une plus faible fluidité résidentielle.

La part des logements vacants augmente dans 72 % des EPCI.

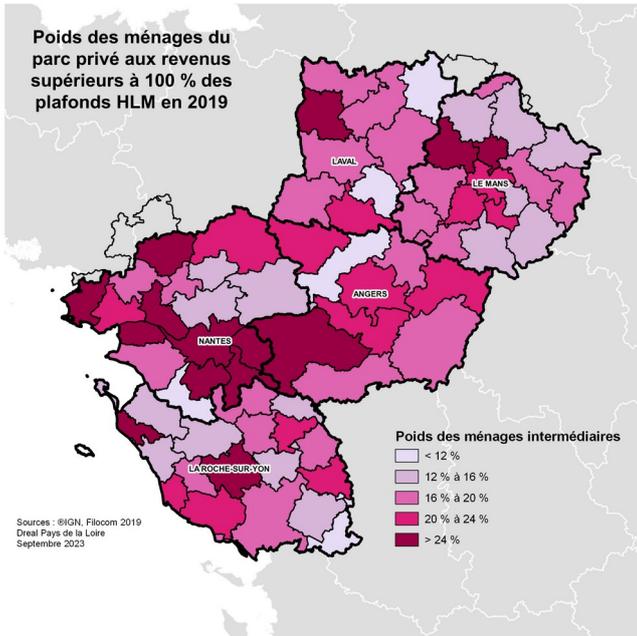


Le Mans Métropole, dont la part de logements vacants récents est la plus importante sur les deux derniers millésimes, enregistre une diminution importante de la part de ses logements vacants récents.

La cotation varie pour 33 EPCI. Elle diminue dans 23 d'entre eux, dont une partie connaît par ailleurs de fortes tensions dans l'ensemble des segments du parc comme à Terres de Montaigu. L'augmentation de la cotation est plus répandue en Sarthe et en Mayenne.

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

Cet indicateur sur les ménages à bas revenus est à mettre en corrélation avec celui portant sur les ménages à très faibles revenus (indicateur 7). En effet, il permet d'évaluer la capacité financière d'un ménage locataire à intégrer le parc privé, généralement plus cher qu'un logement HLM, si celui-ci présente les mêmes caractéristiques de taille, de localisation et de qualité.



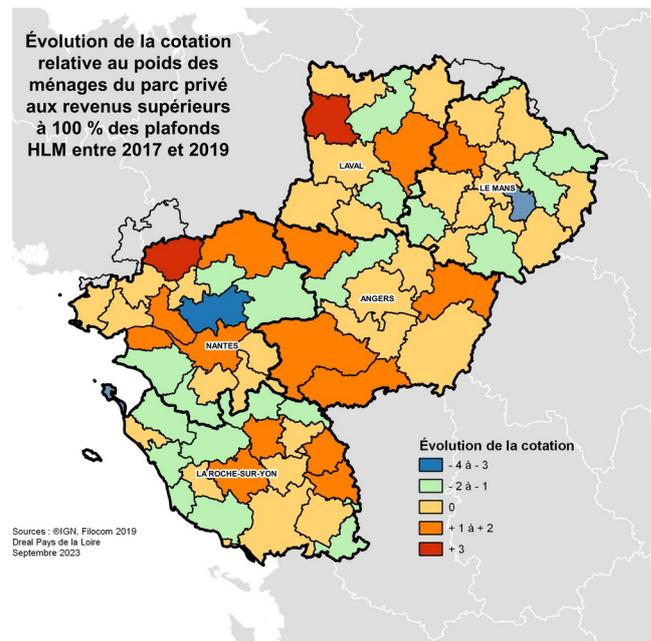
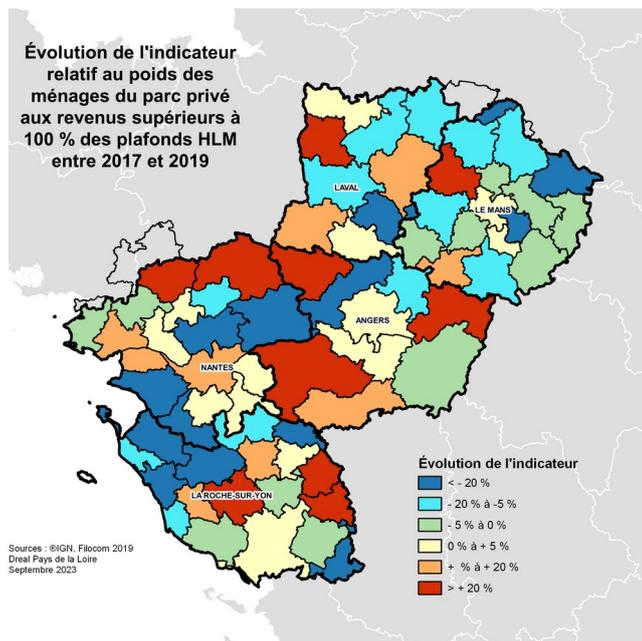
Les ménages locataires, aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM représentent 22 % des ménages du parc locatif privé de la région et entre 13 % et 30 % des ménages au sein de chaque EPCI.

Leur part est plus élevée au sein des chefs-lieux de département, des espaces littoraux et des EPCI situés le long de la Loire.

À l'échelle de la région, la part de ces ménages reste stable. Elle diminue néanmoins au sein de 38 EPCI soit plus de la moitié d'entre eux.

La part des ménages précaires, c'est à dire dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds de ressources HLM, décroît là où les ménages intermédiaires et aisés augmentent.

Plusieurs configurations existent. Dans les territoires attractifs de Loire-Atlantique par exemple, la part de ménages aux ressources supérieures aux plafonds HLM a fortement diminué et en particulier pour les ménages aux revenus compris entre 100 et 130 % des plafonds HLM.

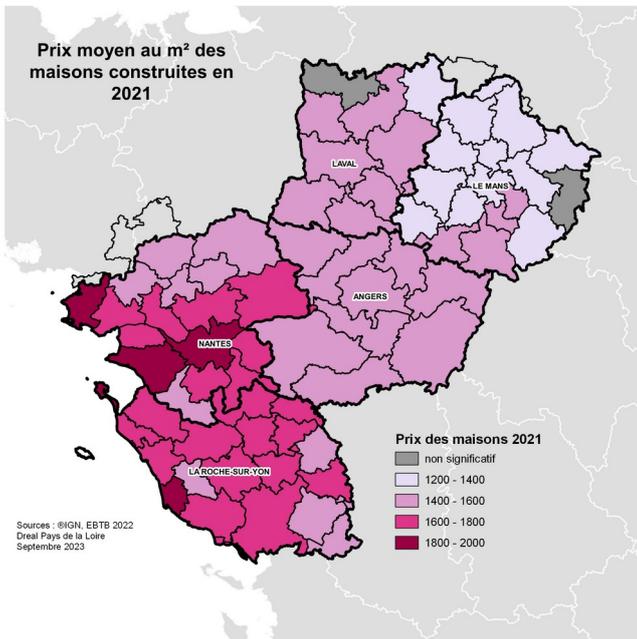


En revanche elle s'est maintenue pour les ménages les plus aisés. C'est le cas pour la communauté de communes d'Erdre et Gesvres et Pornic agglomération – Pays de Retz par exemple. Dans la communauté de communes du Pays d'Ancenis, on note à la fois une diminution de la part des ménages aux revenus inférieurs aux plafonds HLM et une nette augmentation de la part des ménages aux revenus élevés, c'est à dire supérieurs à 130 % des plafonds HLM. Ce double mouvement indique une très forte diminution des ménages aux revenus intermédiaires, compris entre 100 et 130 % des plafonds HLM, et témoigne à la fois d'une forme d'attractivité envers les revenus les plus élevés et d'un départ des classes moyennes intermédiaires. On retrouve cette configuration dans la communauté de communes de Vie et Boulogne, Terres de Montaigu et dans une moindre mesure dans la communauté de communes d'Anjou Loir et Sarthe.

La cotation de cet indicateur est en hausse dans 16 EPCI et en baisse dans 23 d'entre eux.

INDICATEUR 14 – Prix moyen au m² des maisons neuves

Cet indicateur correspond au bien dont l'achat du terrain et le dépôt du permis de construire ont eu lieu la même année. Il se base sur le prix des maisons de l'année du millésime concerné et permet d'apprécier dans quelle mesure une accession à la propriété est possible et abordable pour les ménages selon leur niveau de revenu. Cet indicateur est commun au secteur de l'accession.

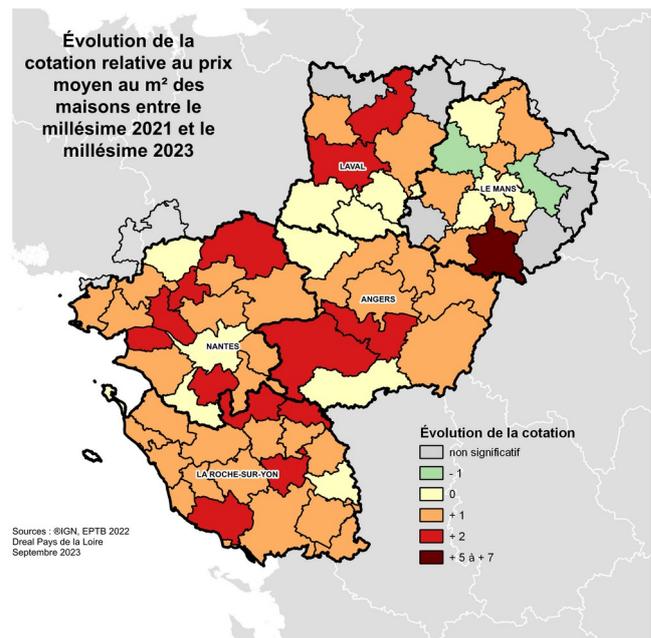
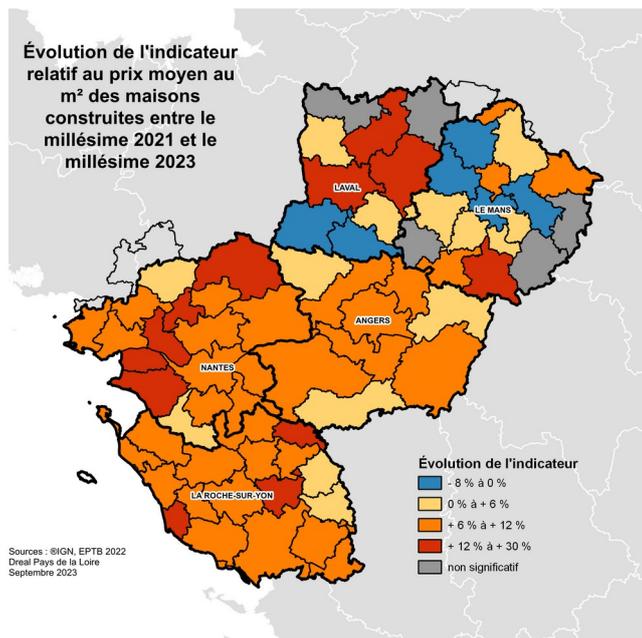


Les prix sont plus élevés dans les territoires en tension de l'Ouest de la région. La fourchette de prix au m² s'étend de 1 234 € pour la communauté de communes Le Gesnois Bilurien, à 1 999 € pour la communauté de communes de l'Île de Noirmoutier où le foncier urbanisable est rare en raison des contraintes morphologiques de l'île (présence de marais) et juridiques (Loi littorale).

Les EPCI les plus attractifs de l'ouest de la région sont les territoires les plus chers.

Le prix moyen au m² des maisons neuves augmente dans 90 % des EPCI et les plus fortes augmentations s'observent dans des territoires plutôt ruraux mais aussi dans des EPCI littoraux pourtant déjà très chers comme Les Sables d'Olonne agglomération et Pornic Agglomération – Pays de Retz.

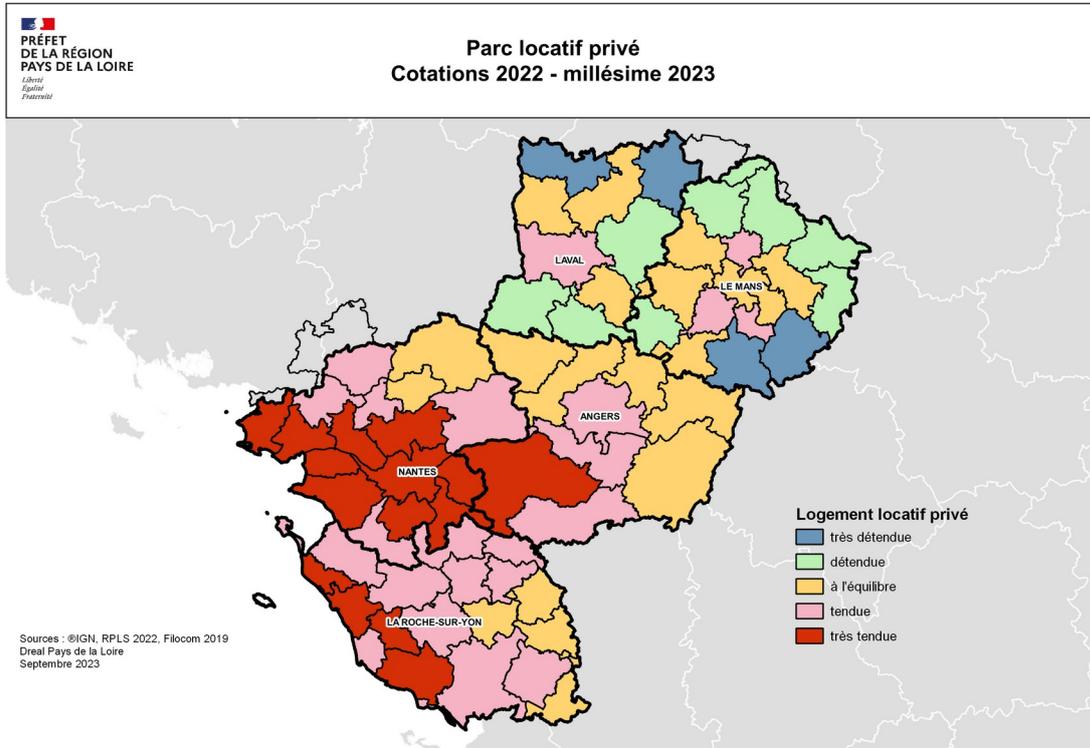
La cotation augmente au sein de 50 EPCI.



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

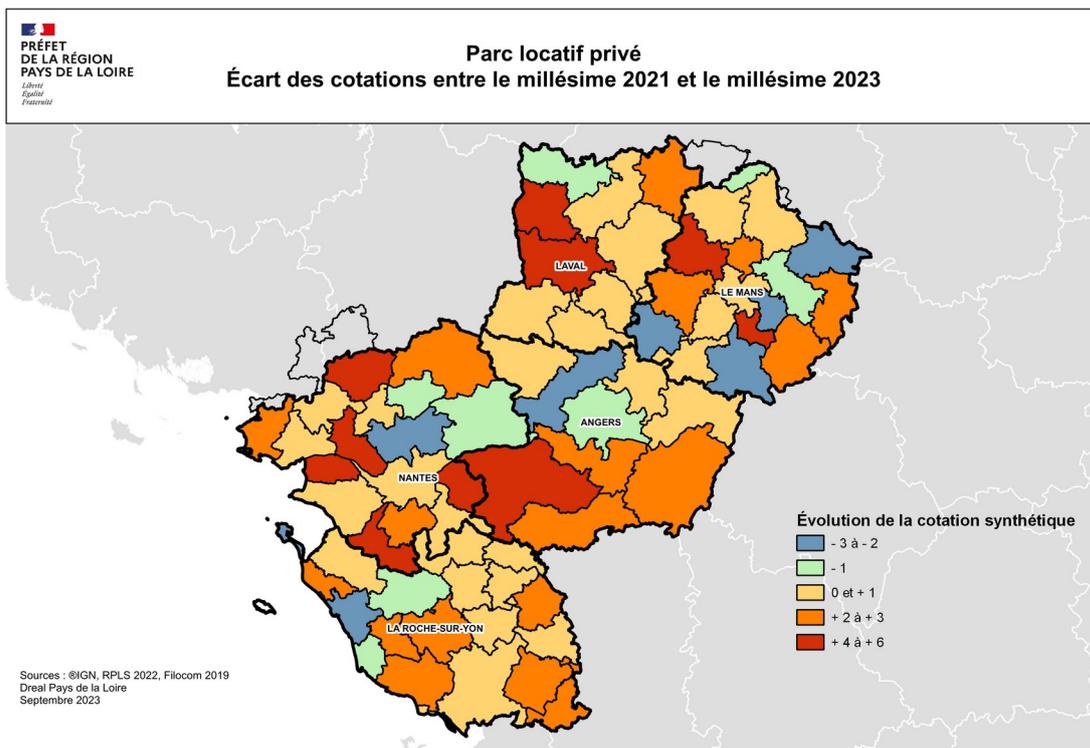
Cotations synthétiques du secteur locatif privé

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



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

38 EPCI de la région sont considérés comme tendus ou très tendus, principalement situés le long de la Loire, autour de Nantes et sur la côte Atlantique.



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

L'offre locative est insuffisante dans de nombreux EPCI et particulièrement l'offre privée puisque 15 EPCI sont considérés comme très tendus dans le parc privé contre 5 dans le parc social.

L'insuffisance de l'offre par rapport à la demande se traduit par une augmentation des loyers qui constitue l'un des principaux contributeurs au niveau de tension. Cette insuffisance de l'offre peut être liée au manque de dynamisme des porteurs de projets.

De ce point de vue, le recentrage des dispositifs de défiscalisation est souvent évoqué par les promoteurs comme éléments perturbateurs des marchés locaux. De fait, la chute du nombre d'investisseurs est importante ces derniers mois. Face à une certaine inertie des marchés locatifs et une certaine concentration des acteurs dans les principaux pôles, l'augmentation continue de la demande crée un déséquilibre et se matérialise par une augmentation des prix. L'attractivité de l'Ouest de la région participe à l'augmentation rapide de la demande sans que l'offre réussisse à s'ajuster suffisamment rapidement, c'est le cas par exemple dans les EPCI littoraux ou à Nantes Métropole.

Face au manque d'offre, les loyers ont tendance à augmenter et deviennent inaccessibles pour les ménages modestes. La baisse du poids des ménages avec des revenus supérieurs à 100 % du plafond HLM, dans certains EPCI, l'atteste. La tension peut aussi être liée au manque de logements locatifs adaptés à la demande comme à Terres de Montaigu où les loyers sont élevés. Plusieurs acteurs de terrains ont fait remonter une transformation de l'offre locative à l'année en offre saisonnière plus rentable ce qui contribue à faire augmenter les prix. La sortie du parc locatif des passoires thermiques est aussi souvent évoquée.

Le parc locatif privé continue à se tendre dans la région, la cotation augmente au sein de 40 EPCI de la région.

Plusieurs collectivités connaissent des niveaux de tension qu'elles n'avaient pas atteint précédemment. Mauges communauté et Sèvres et Loire, par exemple, sont passées de tendues à très tendues ou encore Sud-Estuaire, qui était à l'équilibre en 2021, devient tendue. En Vendée, les EPCI littoraux passent également de tendus à très tendus à l'exception des Sables d'Olonne qui se maintient à un niveau tendu.

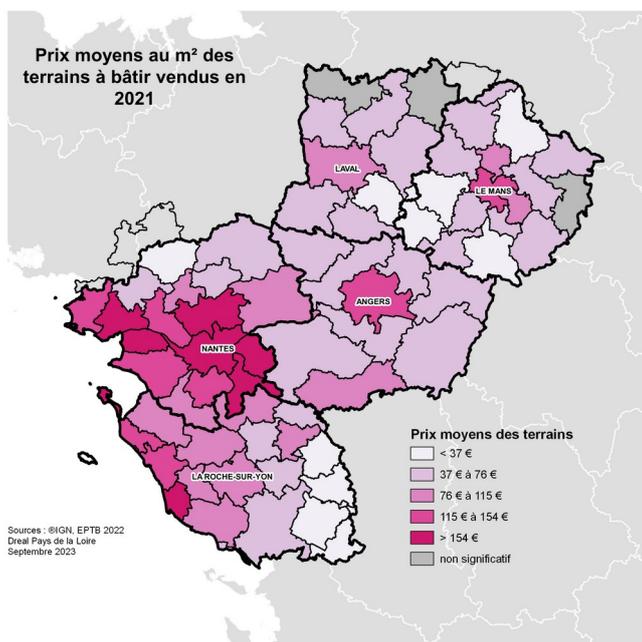
A l'inverse, la cotation du secteur locatif privé diminue dans 15 EPCI mais cette baisse ne permet pas de retrouver l'équilibre dans des marchés tendus et concerne surtout des marchés déjà détendus.

LE SECTEUR DE L'ACCESSION SOCIALE ET NEUVE



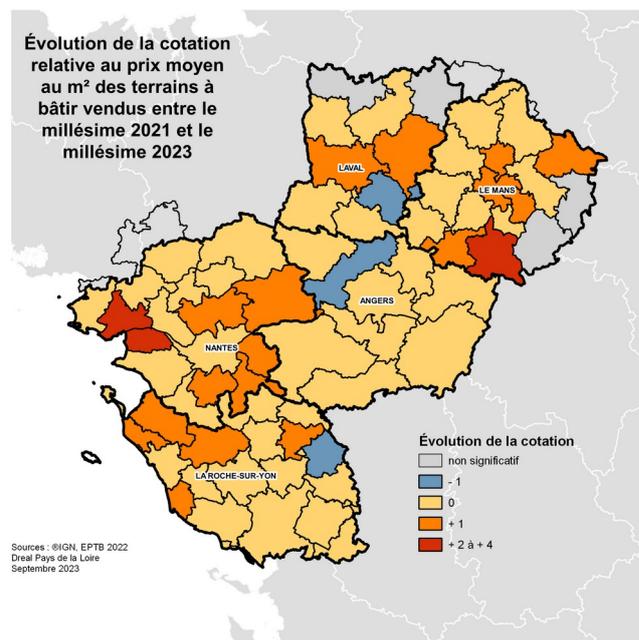
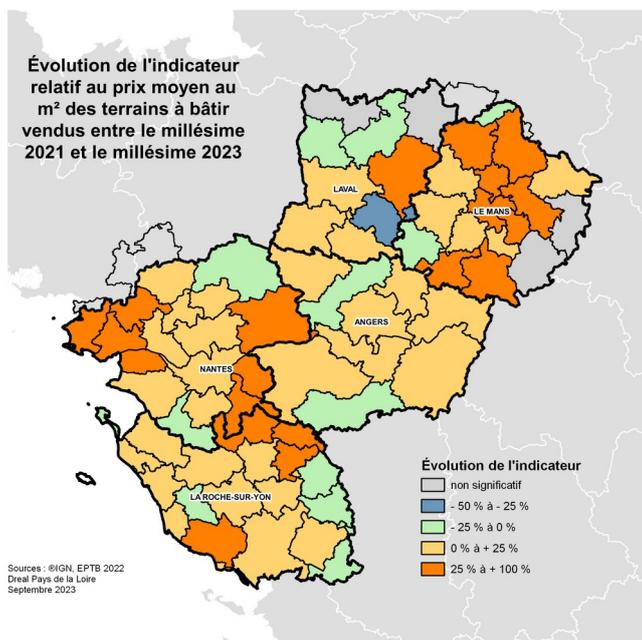
INDICATEUR 15 – Prix moyen au m² des terrains à bâtir

La question du foncier et de sa gestion est une problématique de plus en plus prégnante, en termes de préservation de l'environnement (maîtrise de l'étalement urbain autour des pôles principaux) et de maîtrise des coûts de production de logements.



Le prix moyen au m² des terrains à bâtir dans la région s'élève à 102,7 €. Ce niveau de prix est très largement tiré vers le haut par le département de Loire-Atlantique qui concentre une grande part des terrains à bâtir de la région. Les écarts entre départements sont très importants, de 140€/m² en Loire-Atlantique à 64€/m² en Sarthe et 63€/m² en Mayenne. Entre les EPCI, cet écart est encore plus important puisque l'on passe d'un facteur 2 à un facteur 10, de 24,6€ dans le Pays de Meslay-Grez à 272€/m² à Nantes Métropole.

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

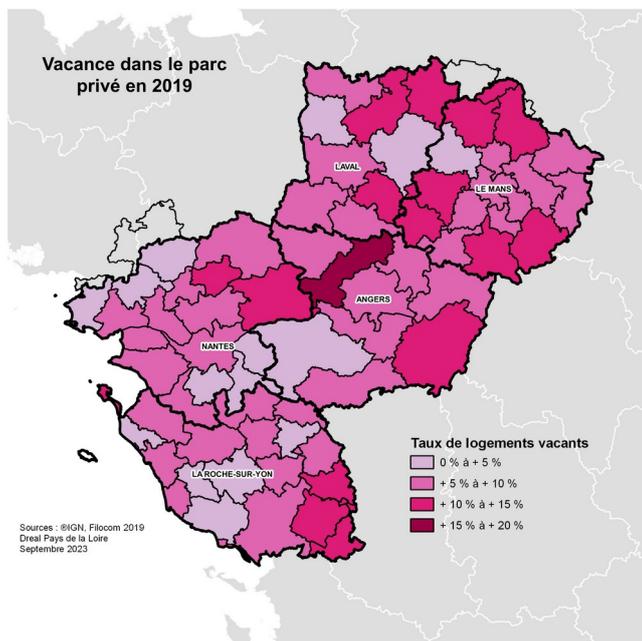


Les prix ont augmenté dans 73 % des EPCI. Les plus fortes augmentations concernent en premier lieu les territoires ruraux, en Sarthe notamment, en raison d'une plus forte volatilité des valeurs liée à un faible volume de terrains. Parmi ces fortes hausses, deux territoires à la fois plus urbains et littoraux se démarquent, Saint-Nazaire agglomération et la communauté de communes Sud-Estuaire qui voient leur cotation grimper.

Les cotations les plus élevées concernent des EPCI qui ont en commun des niveaux de prix des maisons et de loyers du parc privé les plus élevés de la région. C'est aussi dans ces EPCI que l'on observe la plus forte demande locative sociale externe, à l'exception de Saint-Nazaire agglomération où le prix des terrains est élevé mais la pression locative sociale modérée en raison d'une politique volontariste et ancienne de production de logements sociaux.

INDICATEUR 16 – Vacance dans le parc privé

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

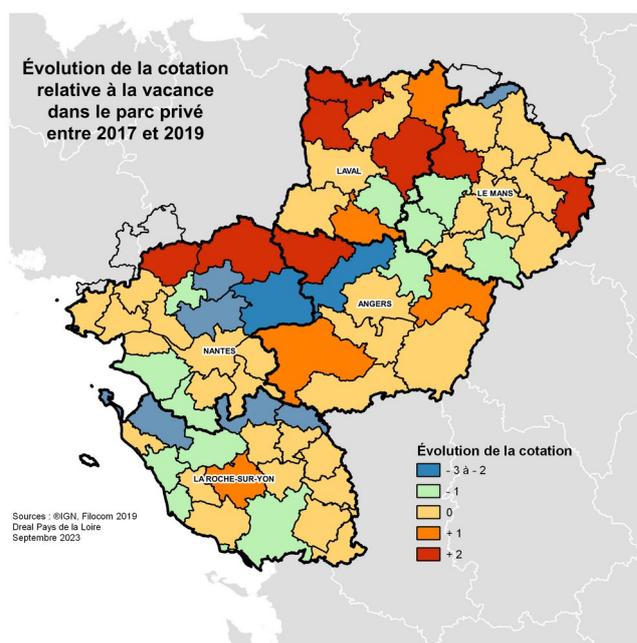
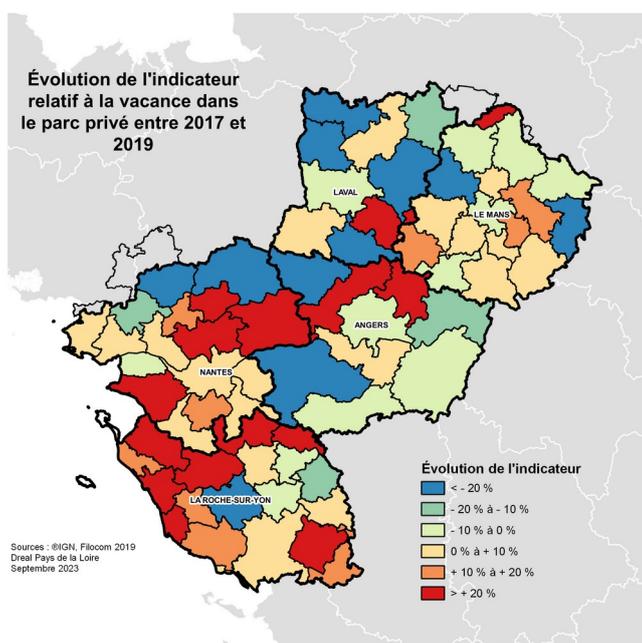


Le taux moyen de la vacance dans le parc privé régional est de 7,1 %. La vacance est très élevée dans l'Est de la région, en particulier dans les EPCI ruraux notamment en Sarthe et en Mayenne, deux départements qui enregistrent les plus faibles évolutions de ménages. 33 EPCI dépassent la moyenne régionale avec des taux supérieurs à 10 % pour 18 d'entre eux. Le renouvellement urbain est un enjeu pour ces territoires dans un contexte de sobriété foncière et de ralentissement démographique à venir.

À l'inverse, une trop faible vacance, comme celle observée au sein d'une grande partie des intercommunalités de la Loire-Atlantique et de la Vendée, interroge sur la capacité des territoires à répondre aux besoins en logements.

Parmi les EPCI centres, seuls Le Mans métropole et Nantes Métropole ont un niveau de vacance supérieur à la moyenne régionale.

Selon les EPCI, la vacance dans le parc privé a évolué entre les deux millésimes de - 3 à plus 2 points.



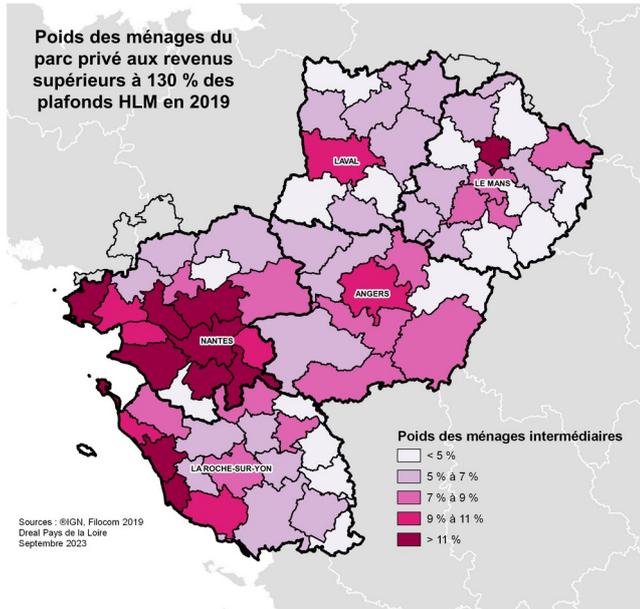
La vacance diminue fortement dans le Nord de la Loire-Atlantique, mais aussi dans le Pays des Mauges, dans le Nord de la Mayenne provoquant une augmentation de la cotation. Les EPCI, qui ont connu les fortes augmentations de cotations, ont en commun une nette augmentation du prix des terrains.

La vacance augmente dans 45 EPCI et notamment dans les EPCI littoraux et rétro-littoraux. Pour ces derniers, la distinction des logements vacants et des résidences secondaires est parfois floue, la déclaration des propriétaires auprès des services fiscaux fait l'objet de stratégies qui ne rendent pas compte de la réelle occupation des logements.

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

Cet indicateur permet d'évaluer la capacité financière d'un ménage locataire à accéder à la propriété dans le neuf. Il porte sur les ménages à revenus moyens, capables de soutenir l'effort financier requis. Afin de déterminer si l'accession neuve est la solution préférable à l'accession dans l'ancien et à la location, cet indicateur est à relier avec les indicateurs relatifs aux prix des terrains (indicateur 15), des maisons (indicateur 14) et des loyers privés (indicateur 11).

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

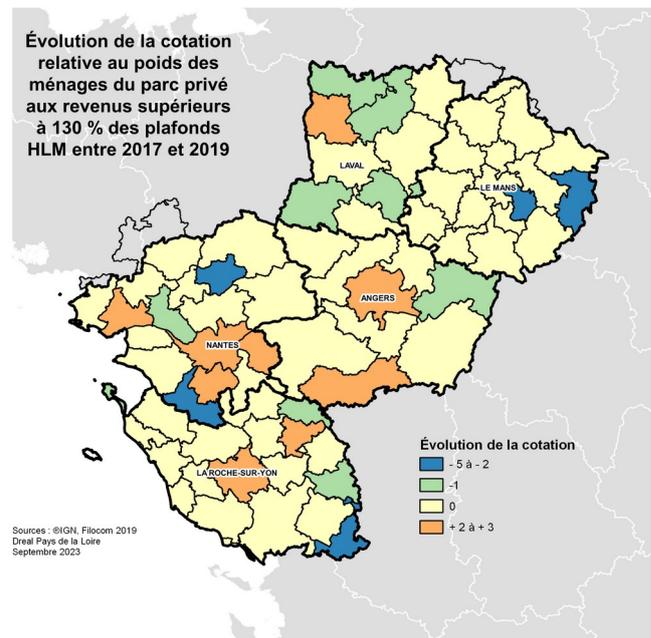
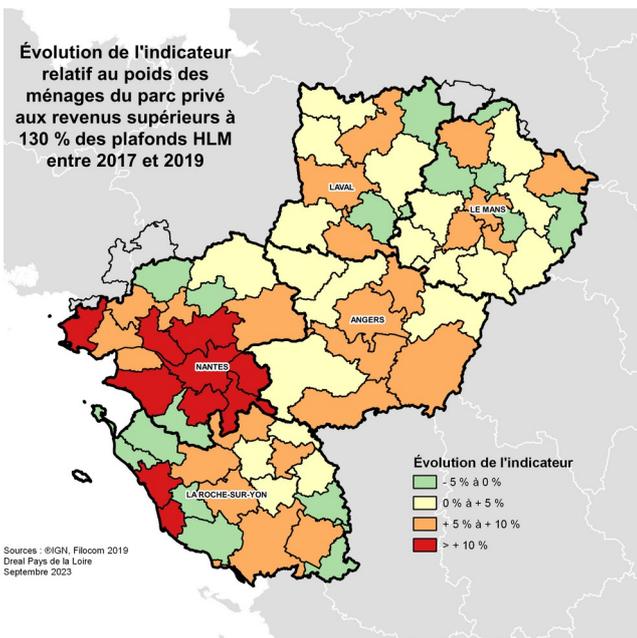


Les ménages locataires à ressources élevées représentent plus de 10 % des ménages régionaux. La grande majorité des EPCI ont moins de 10 % de ménages aisés. Ces ménages sont plutôt situés au sein de Nantes Métropole et ses EPCI limitrophes, et sur le littoral.

Dans ces territoires, les prix des terrains à bâtir et des constructions sont en règle générale très élevés ainsi que les loyers au m² des logements privés.

Deux EPCI autour du Mans Métropole ont également un poids important de ménages locataires à ressources élevées. Dans ces zones, les loyers au m² des logements privés sont accessibles et l'accession neuve est relativement abordable.

Dans les EPCI ruraux les plus isolés, la part des classes moyennes supérieures est plus faible.

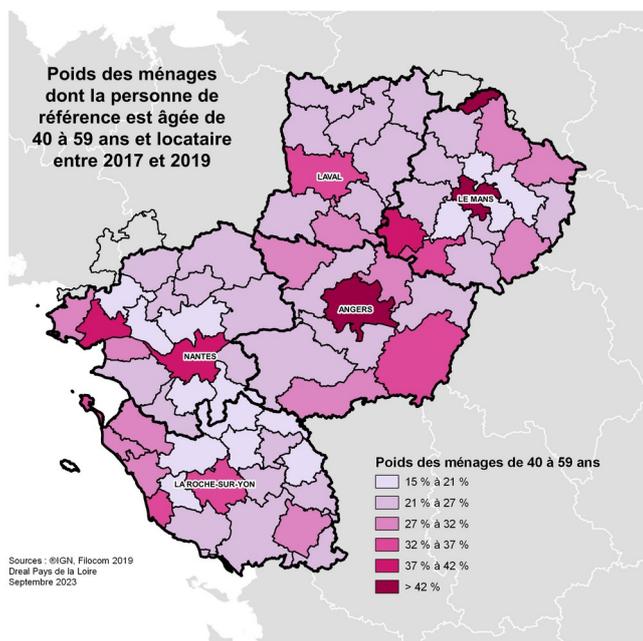


Cette part diminue dans 56 % des EPCI de la région et elle augmente plus particulièrement dans l'aire d'attraction de Nantes Métropole et dans les chefs-lieux de département.

La part de ces ménages se traduit par une augmentation de la tension sur les marchés du logement au sein de 9 EPCI. À l'inverse, la tension baisse au sein de 13 EPCI.

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

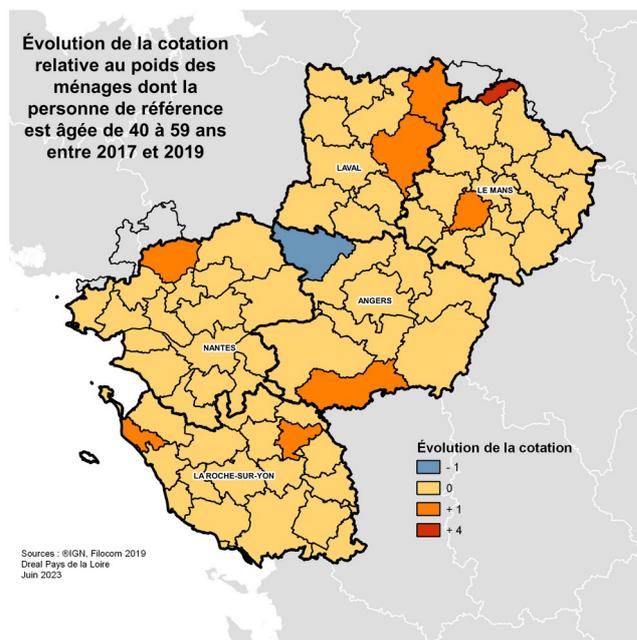
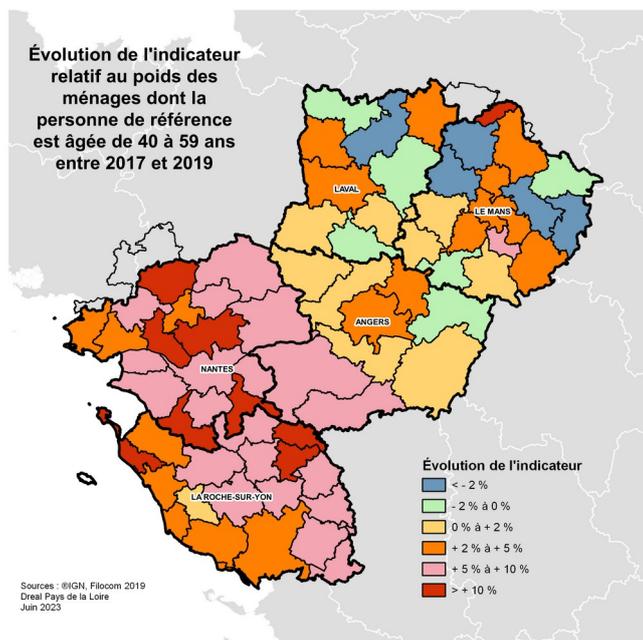
Cet indicateur a pour objectif de déterminer la capacité de la « personne de référence » du ménage locataire, âgée de 40 à 59 ans, à devenir propriétaire. Cette catégorie de population est la plus encline à accéder à la propriété, dans le neuf comme dans l'ancien.



La part des ménages, dont la « personne de référence » est âgée de 40 à 59 ans et locataire, dépasse les 40 % au sein des plus grandes agglomérations ce qui met en évidence des difficultés pour accéder à la propriété dans la plupart de ces territoires, même si la location peut être un choix pour certains ménages.

Cette part augmente dans près de 86 % des EPCI de la région dénotant l'augmentation des tensions sur les marchés du logement de nombreuses intercommunalités. Par symétrie, il y a moins de ménages propriétaires de 40 à 59 ans dans les plus grandes villes. La part des ménages, dont la « personne de référence » est âgée de 40 à 59 ans et locataire, diminue au sein de 10 EPCI ruraux ou constitués de villes moyennes dans les départements de l'Est de la région.

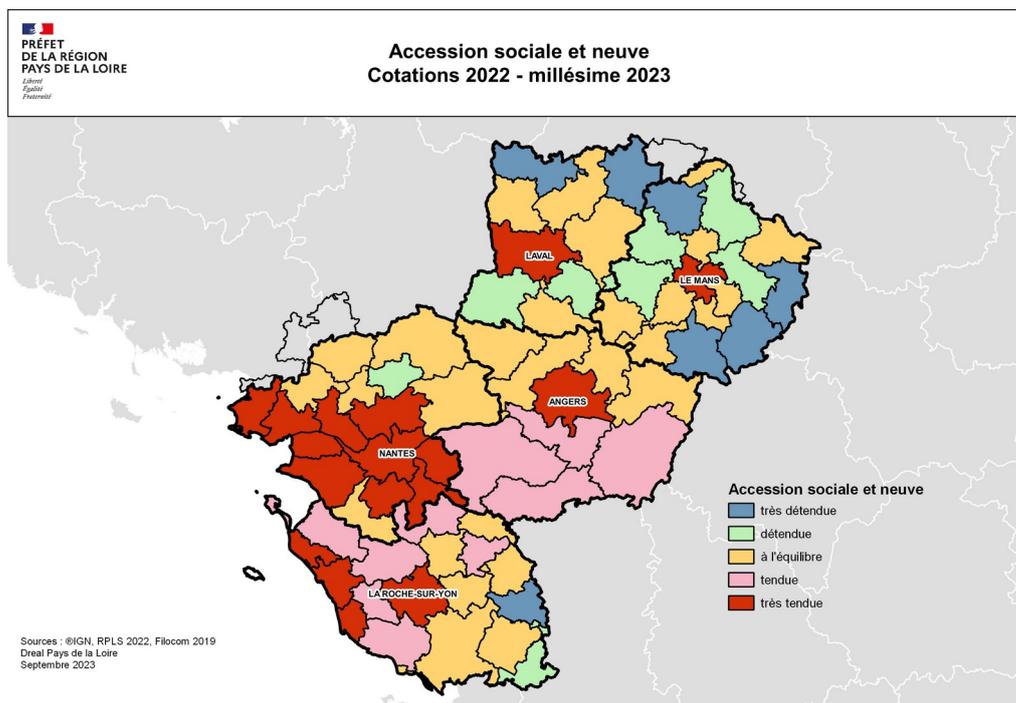
Ces évolutions sont à relativiser puisque près de 87 % des EPCI ont une cotation stable. 8 EPCI voient leur cotation augmenter.



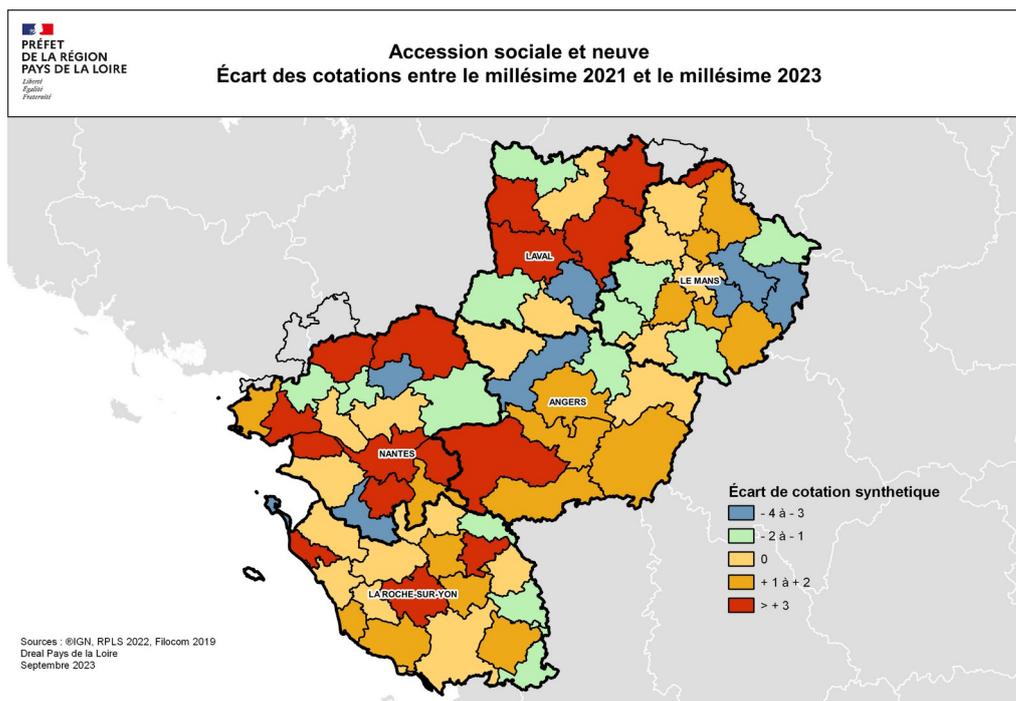
² La notion de « personne de référence » est définie par l'INSEE. Pour de précisions consultables via le lien suivant : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1944>

Cotations synthétiques du secteur de l'accès sociale et neuve

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



Cette carte met en évidence les difficultés d'accès à la propriété notamment au sein des chefs-lieux de département, mais aussi dans les territoires littoraux et en périphérie de Nantes Métropole, l'EPCI le plus tendu de la région sur ce secteur suivi par Saint-Nazaire agglomération et Angers Loire Métropole. 17 EPCI sont considérés comme très tendus, contre neuf lors de l'édition précédente. 29 EPCI sont tendus ou très tendus, comme dans l'édition précédente.



La tension s'est globalement accentuée en Loire-Atlantique, à l'exception de la région de Nozay et de l'agglomération d'Ancenis. Dans le Maine-et-Loire, elle s'est déplacée vers le sud du département. En Vendée, la baisse de la tension de l'île de Noirmoutier ne reflète pas la tension réelle. En effet, la baisse de la part des propriétaires, de la part des ménages à ressources intermédiaires et surtout l'augmentation de la vacance fait baisser mathématiquement la tension. Mais, ces évolutions reflètent surtout un renforcement de la vocation touristique de l'île et une grande difficulté d'accès pour les actifs modestes ou intermédiaires.

Malgré une certaine diversification de l'offre de logements dans certains territoires tendus, la concurrence des territoires pour attirer des familles par la production de logements individuels en accession à la propriété reste un projet très dominant dans la région. Avec la réduction de l'espace constructible à proximité des pôles d'emploi, cette offre, si elle n'est pas concertée et régulée entre EPCI, risque d'accroître la concurrence territoriale au détriment des ménages. La chute de la production de nouveaux logements souligne également la nécessité de concevoir des stratégies locales qui permettent le développement d'une offre à prix maîtrisés, en adéquation avec le budget des ménages.

CONCLUSION

De nombreuses tensions dans les différents segments du marché du logement

La présente étude observe les tensions des marchés du logement des EPCI en les caractérisant au travers de 18 indicateurs et repère les territoires les plus tendus au sein de la région. Le millésime 2023 s'appuie sur la mise à jour de tous les indicateurs. Les tensions ont tendance à se renforcer sur le littoral, dans les principales agglomérations et les territoires périurbains.

Les 22 EPCI les plus en tension de la région sont considérés comme tendus à très tendus dans les 3 segments du parc. Parmi ces territoires on peut distinguer deux grandes catégories :

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

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

- la pression de la demande locative sociale externe
- le niveau des loyers du parc privé
- le niveau de prix des maisons au m²

Certains indicateurs ont connu des variations de grande amplitude : la vacance dans le parc HLM récent, le taux de mobilité dans le parc HLM, la demande locative HLM externe, le niveau de loyers dans le parc privé, le poids des ménages sous les plafonds de ressources HLM, le prix des maisons et le prix des terrains à construire.

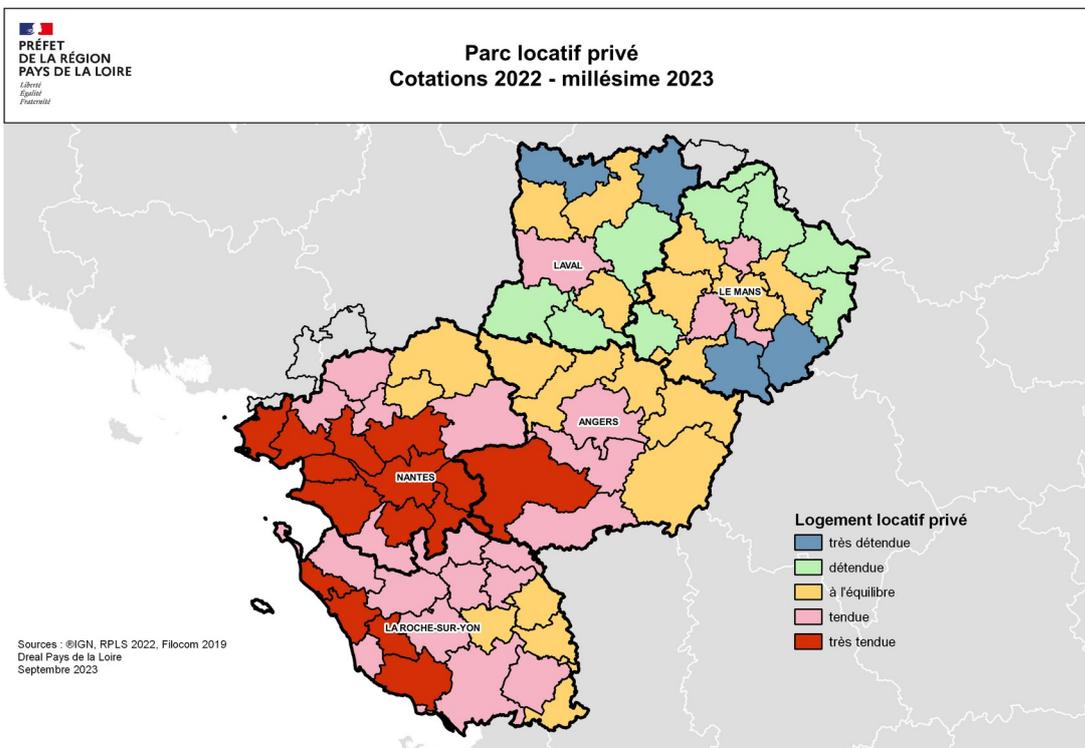
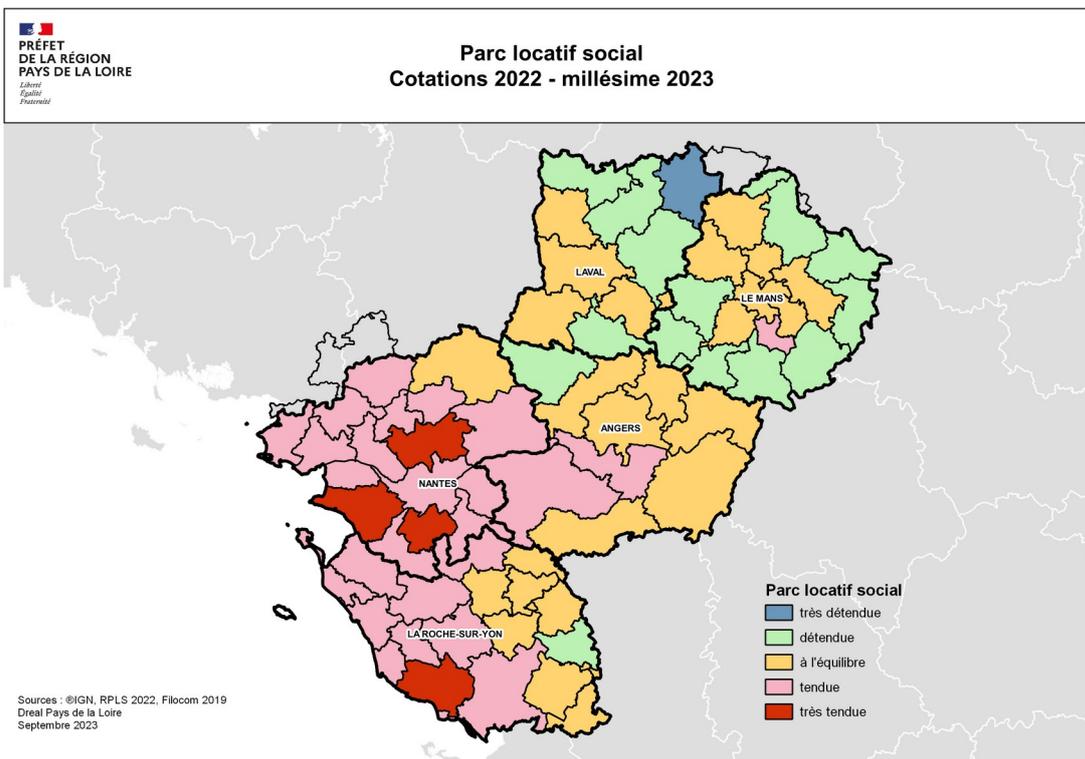
La demande HLM a augmenté dans tous les EPCI de la région à l'exception des communautés de communes de la Région de Blain, de Maine Coeur de Sarthe et de Laval Agglomération. Cette tendance observée depuis plusieurs années se poursuit à un rythme supérieur à l'augmentation de l'offre, provoquant une diminution de la vacance et de la mobilité dans le parc HLM.

A cela s'ajoute une inflation immobilière, caractérisée par une augmentation des prix immobiliers et fonciers, qui contribue à faire grimper le niveau des loyers du parc privé. Ce dernier est également sous l'influence d'un phénomène qui semble prendre de l'ampleur, la croissance des locations saisonnières. En effet, dans les communes littorales, une part importante des résidences secondaires se transforme en locations saisonnières alors que les locations à l'année sont de plus en plus rares et chères. Dans les grandes villes et les EPCI périurbains, on note un très haut niveau de prix des maisons et des terrains à bâtir qui rend de plus en plus sélectif les projets d'accession à la propriété.

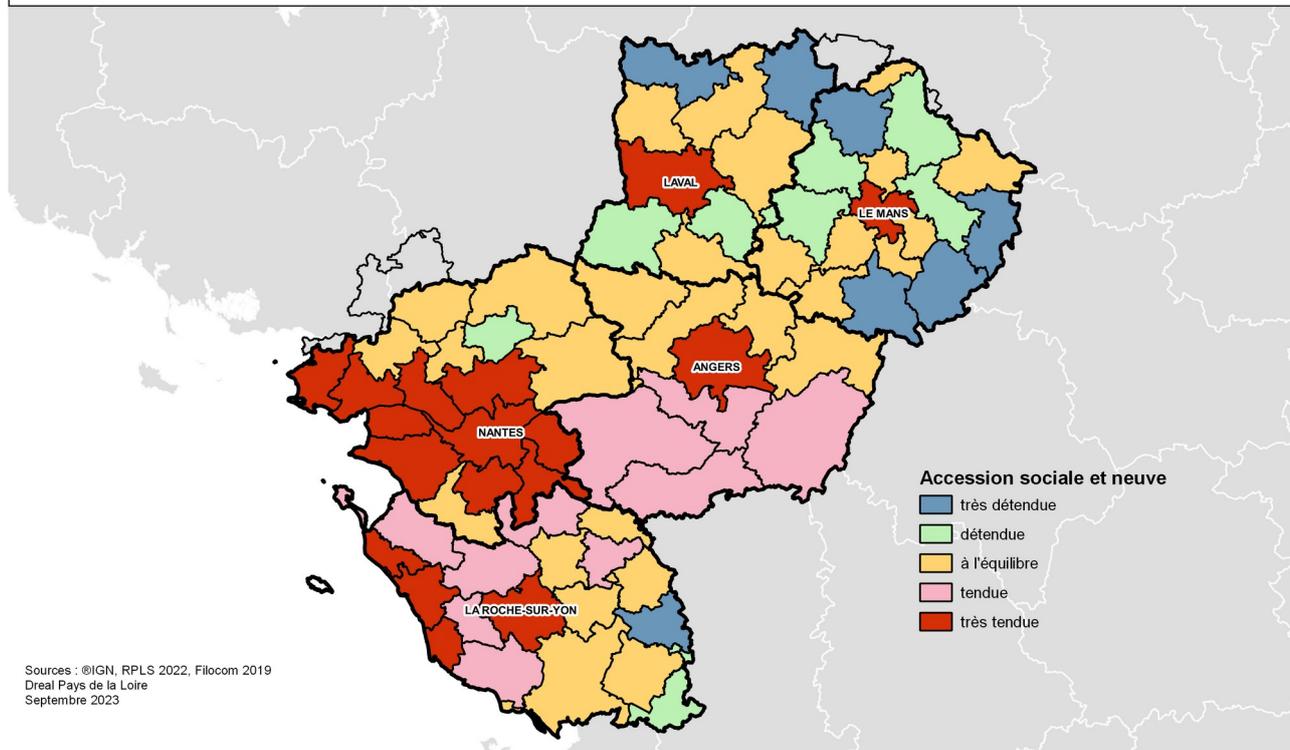
La croissance des tensions dans des territoires déjà tendus il y a deux ans, en particulier dans l'Ouest de la région, renforce la nécessité de développer une offre de logements abordables. La diversification de l'offre de logements à destination des ménages modestes et intermédiaires doit se renforcer. On notera que dans les principales agglomérations, la production d'une offre soutenue de logements sociaux avant 2019 a permis de stabiliser le niveau de tension, comme à Nantes Métropole, Saint-Nazaire Agglo, Laval agglomération voire de le réduire, à l'image d'Angers Loire Métropole. Toutefois, la baisse continue des mises en chantier de logements entamée en 2022 risque de relancer les tensions, en particulier dans le secteur social où la demande atteint des niveaux inédits et à Nantes Métropole où la programmation de logements sociaux est en baisse depuis 5 ans.

ANNEXES

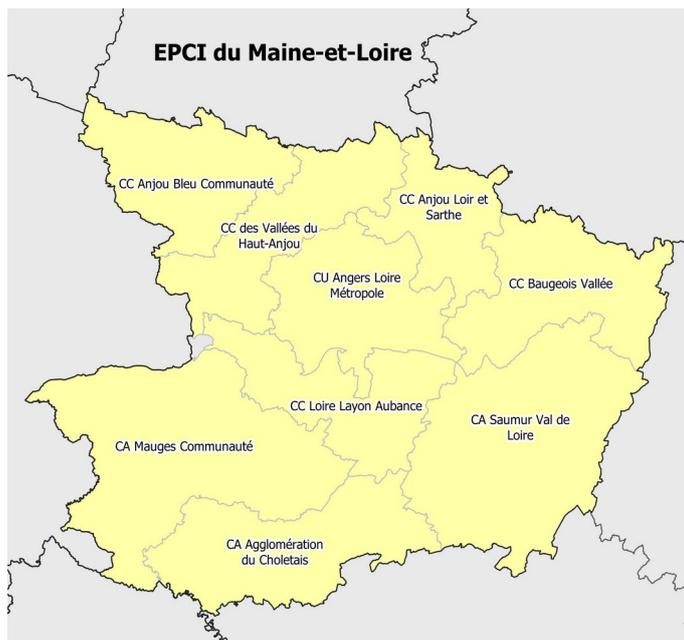
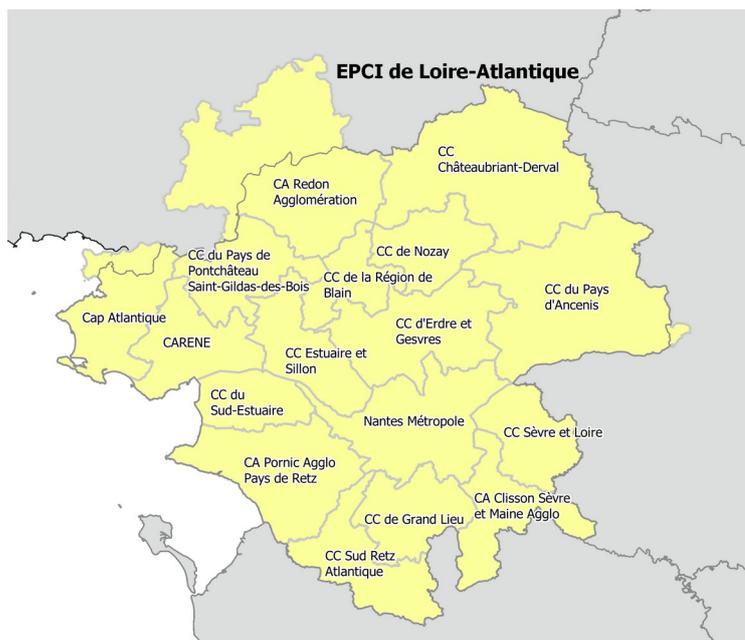
Annexe 1 : Triptyque de la tension des marchés du logement



Accession sociale et neuve Cotations 2022 - millésime 2023



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



Annexe 3 : Indicateurs et sources utilisés

Indicateurs	Source	Millésime
1 – Écart entre le poids des ménages par rapport au poids des ménages médian à l'EPCI	Filocom	2019
2 – Évolution annuelle du nombre de ménages depuis 2007	Filocom	2019 et 2009
3 – Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 pour 1 000 habitants en 2016	Sitadel ; RP	2012-2021 et 2019
4 – Part des ménages en âge d'être actifs sur le nombre de ménages fiscaux	Filocom	2019
5 – Poids des locataires dans les résidences principales	Filocom	2019
5bis – Poids des propriétaires dans les résidences principales	Filocom	2019
7- Poids des ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM	Filocom	2019
8 – Vacance dans le parc HLM construit après 2000	RPLS	2022
9 – Mobilité dans le parc HLM	RPLS	2022
10 – Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant	CREHA Ouest	2022
11 – Loyers privés	SICLOP	2022
12 – Vacance dans le parc locatif privé construit après 2000	Filocom	2019
13 – Poids des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM	Filocom	2019
14 – Prix moyen au m ² des maisons neuves	EPTB	2022
15 – Prix moyen au m ² des terrains à bâtir	EPTB	2022
16 – Vacance dans le parc privé (ancien et récent)	Filocom	2019
17 – Poids des ménages en locatif privé aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM	Filocom	2019
18 – Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire	Filocom	2019

Légende sur le sens des indicateurs de la tension

Tension si indicateur à valeur élevée
Tension si indicateur à valeur faible
Tension si indicateur à valeur faible pour le parc locatif à valeur élevée pour le parc de propriétaire

Précisions sur la démarche

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

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

Consulter l'étude sur la tension des marchés en Pays de la Loire – Édition 2021

La présente étude, ainsi que les millésimes précédents, sont consultables dans la rubrique dédiée du site internet de la DREAL Pays de la Loire :
<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/tensions-sur-les-marches-du-logement-r1071.html>

Autres publications consultables sur la tension des marchés du logement en Pays de la Loire

Les publications suivantes sont également mises à disposition dans la rubrique dédiée du site internet de la DREAL :

- La synthèse de l'étude de la tension des marchés du logement – Édition 2023
- L'outil « Profils de territoires » – Édition 2023
- La méthodologie du système d'information sur les tensions des marchés du logement

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

Service intermodalité,
aménagement, logement

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex 22
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Anne BEAUVAL

ISSN : 2115-9998

Réf. : 2278H23HV

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