

Les tensions des marchés du logement en 2023 en Pays de la Loire

Synthèse de l'étude

Préambule

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

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

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

A retenir pour l'édition 2023

En 2023, les territoires les plus tendus restent les territoires urbains, littoraux et périurbains. Les tensions s'observent sur l'ensemble des marchés du logement pour 1/3 des EPCI de la région.

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

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

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 niveau de tension est différent selon les secteurs. Il atteint son niveau maximum pour le secteur locatif privé, puis le secteur locatif social. Dans le secteur de l'accession sociale et neuve à la propriété, le niveau général de la tension se stabilise mais cette étape du parcours résidentiel de nombreux ménages est une difficulté majeure dans les chefs-lieux de département et dans l'Ouest de la région.

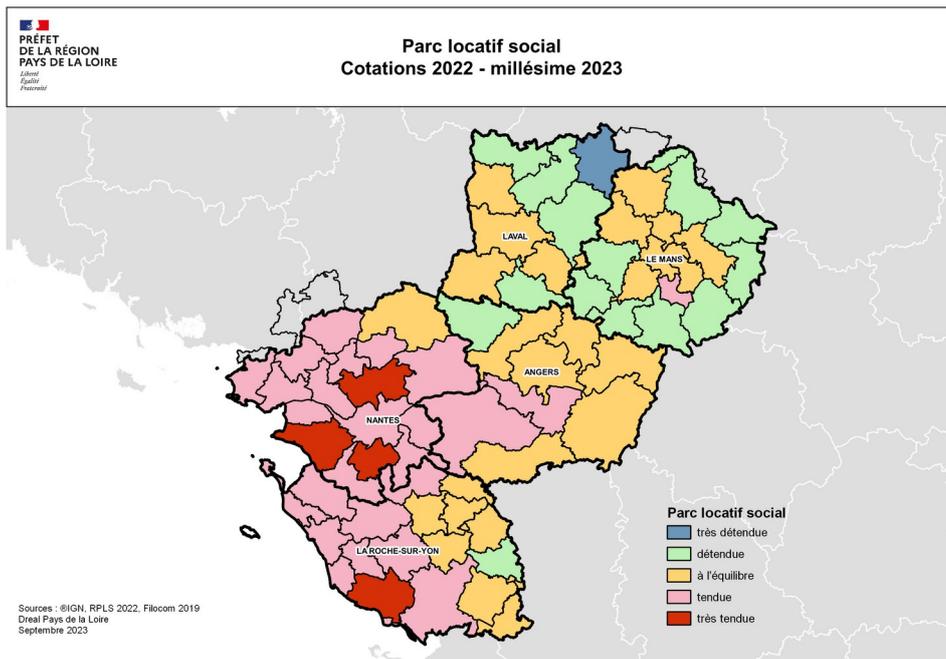
Secteur du locatif social

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

Dans ces territoires, l'offre est insuffisante pour répondre à la demande. Les facteurs explicatifs diffèrent selon les territoires. Au-delà des indicateurs communs aux 3 secteurs, 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 un très haut niveau de loyer du parc privé et une très forte demande externe de logement social, le premier phénomène alimentant souvent le deuxième.

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).



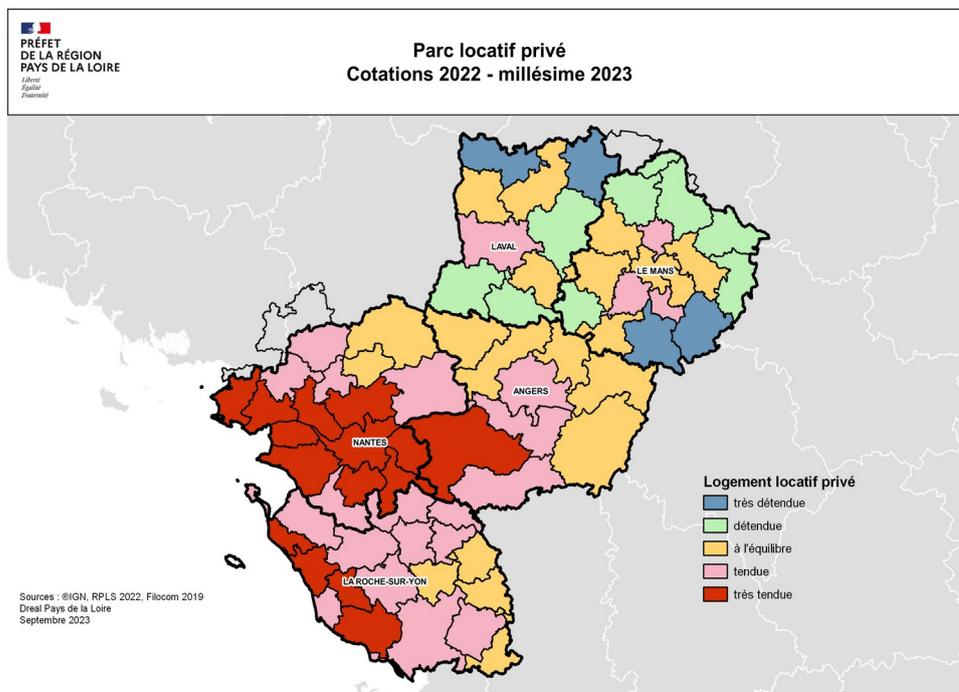
Secteur du locatif privé

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

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

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

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.



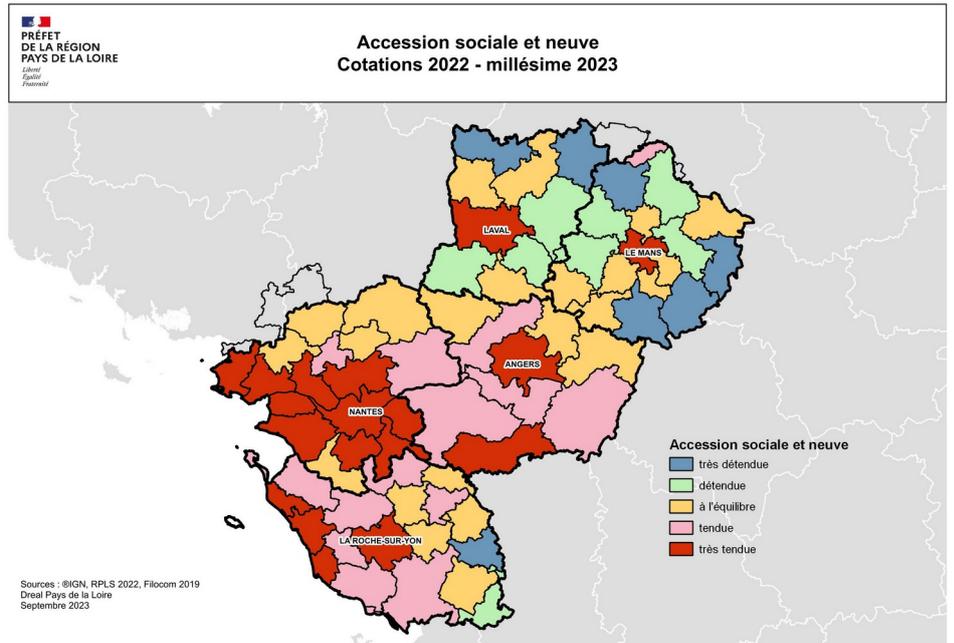
La difficulté d'accès aux logements locatifs privés peut se manifester par un niveau élevé des loyers du parc locatif privé. Elle est souvent liée aux dynamiques démographiques comme sur le littoral ou à Nantes Métropole. Elle peut aussi être liée au manque de logements locatifs adaptés à la demande comme à Terres de Montaigu où les loyers sont élevés et la vacance aussi. Face au manque d'offre adaptée, les loyers ont tendance à augmenter et deviennent inaccessibles pour les ménages modestes. La baisse du poids des ménages avec des revenus supérieurs à 100 % du plafond HLM l'atteste dans certains EPCI.

Secteur de l'accèsion sociale et neuve à la propriété

L'analyse de la tension dans ce secteur est faite à partir de données de 2022 qui ne reflètent que partiellement la baisse des commercialisations des logements neufs. Au moment de rédiger ce rapport, l'augmentation des taux d'intérêt n'a pas encore produit d'effet sur le prix des logements neufs mais sur les volumes.

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

Nantes Métropole est l'EPCI le plus tendu de la région sur ce secteur suivi par Angers Loire Métropole. 18 EPCI sont considérés comme très tendus, au regard des critères régionaux, contre 9 lors de l'édition précédente.

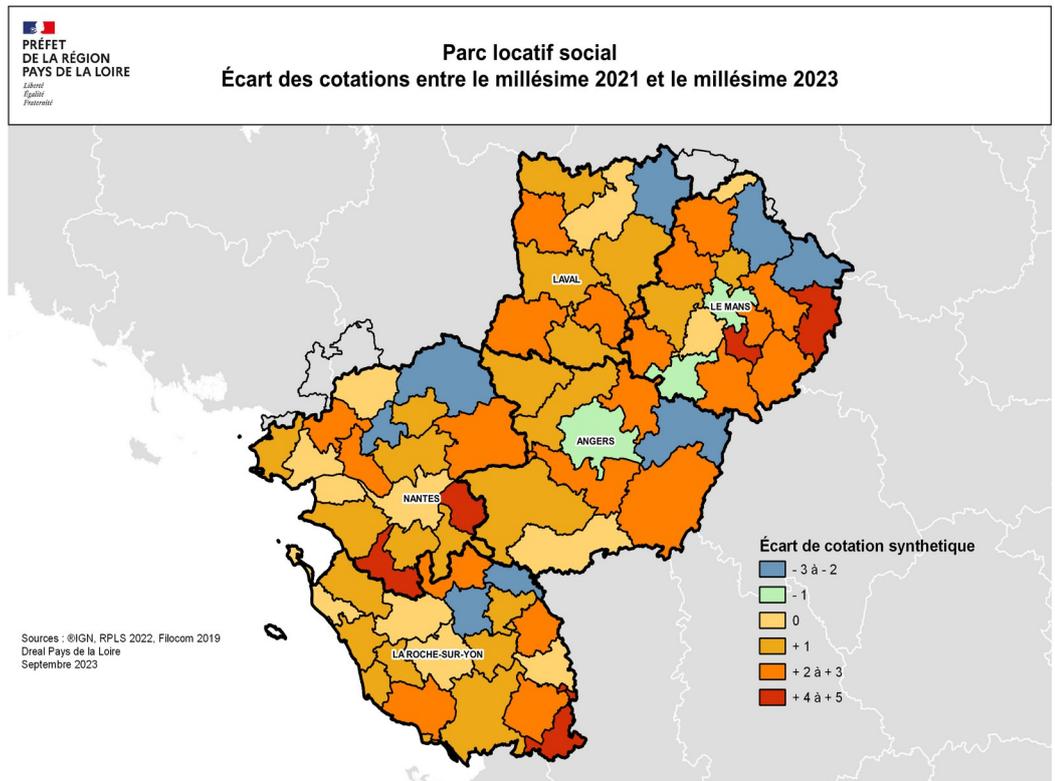


Les évolutions de la tension en région par segment de marché

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, de la Mayenne et dans le Nord de la Loire-Atlantique.

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'Olonne, Vendée grand littoral et l'île de Noirmoutier).

La tension gagne du terrain en Mayenne et en Sarthe où la demande locative sociale 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.

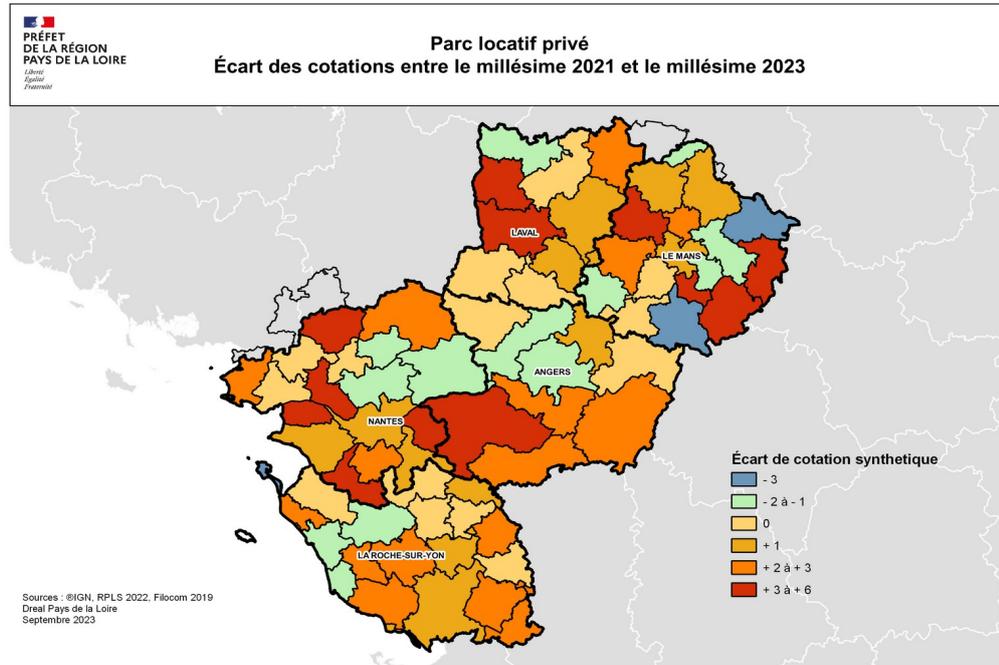


Secteur du locatif privé

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

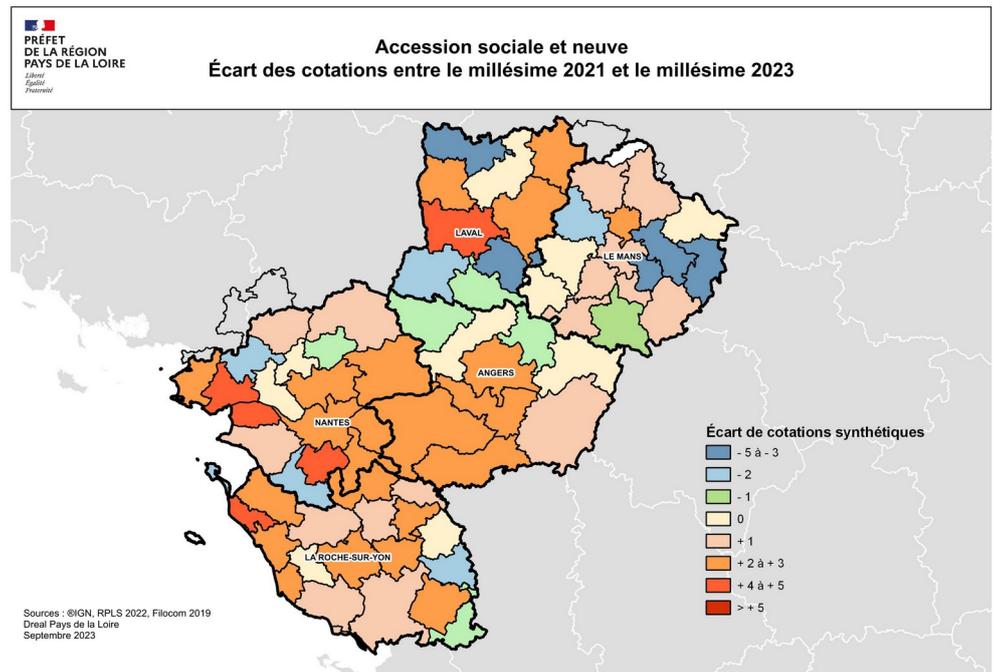
Plusieurs collectivités connaissent des niveaux de tension qu'elles n'avaient jamais atteint auparavant. La communauté d'agglomération de Mauges communauté et la communauté de communes de Sèvres et Loire sont passées de tendues à très tendues. La communauté de communes de Sud-Estuaire, qui était à l'équilibre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

A l'inverse, la cotation du secteur locatif privé de 15 EPCI diminue mais cette baisse concerne surtout des marchés déjà détendus.



Secteur de l'accession sociale et neuve à la propriété

La tension s'est globalement accentuée en Loire-Atlantique, à l'exception de quelques rares EPCI : les communautés de communes de la région de Nozay, du Sud Retz Atlantique et du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-bois. 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.

De nombreuses tensions sur les différents segments du marché du logement

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 territoires littoraux
- les plus grandes villes et leurs 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 loyer 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 externe 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 contribuent 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 transforment 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 ou 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.

Précisions sur la démarche

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

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

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

La présente étude, ainsi que les millésimes précédents sont consultables dans la rubrique dédiée du site internet de la DREAL Pays de la Loire :

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/tensions-sur-les-marches-du-logement-r1071.html>

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

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

- L'étude complète de la tension des marchés du logement – Édition 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