

Des tensions sur le marché du logement

Porté par de fortes dynamiques démographique et économique, le département de la Loire-Atlantique a un besoin élevé en logements. Malgré une construction dynamique de logements neufs, le marché reste tendu. La faible vacance et la forte sollicitation du parc social sont autant d'éléments marquants dans le département. Les tensions sur le marché du logement se répercutent également sur les prix, principalement sur la côte où les résidences secondaires sont très présentes. Par ailleurs, la Loire-Atlantique se distingue avec une forte part de logements individuels et de propriétaires. Toutefois, les difficultés pour se loger côtoient une part importante de logements sous-occupés.

La question du logement est centrale dans le département. La progression de la population se maintient à un rythme soutenu, notamment grâce à l'arrivée de nombreux actifs et seniors. Le secteur de la construction doit conserver un nombre élevé de chantiers pour adapter l'offre de logement aux besoins des ménages.

Une dynamique de construction, tant dans l'individuel que le collectif

En Loire-Atlantique, la dynamique de construction est forte : entre 2000 et 2022, 13 000 logements neufs en moyenne par an sont autorisés, contre 11 700 pour le référentiel ► **figure 1**. L'augmentation de la population et les phénomènes de décohabitation engendrent un besoin en logements supplémentaires ► **chapitre Démographie**. Mais en 2020, l'épidémie de Covid-19 enrayer le mouvement : 11 500 logements sont construits. Dans la métropole nantaise, le plan concernant l'habitat prévoyait la construction de 6 000 logements neufs annuels sur 2019-2025. En 2022, 3 800 logements seulement ont été autorisés.

Une vacance de logements plus faible

En 2019, la part de logements **vacants** en Loire-Atlantique est légèrement inférieure à celle du référentiel (6 % contre 7 %), signe d'une pression relativement forte sur le renouvellement de l'habitat. La vacance peut provenir d'une offre plus élevée que la demande, mais aussi de logements en mauvais état, d'un parc inadapté au marché (taille, localisation, prix, etc.), ou de délais de relocation ou de vente. D'autres situations conduisent à laisser un logement vacant, comme le départ en maison de retraite de personnes âgées, sans que le logement ne soit mis en vente ou en location. Dans le logement social, la vacance est extrêmement ténue : 2 % en 2021, comme dans le référentiel. Le taux de vacance est assez homogène en Loire-Atlantique au regard du

référentiel. Il est un peu plus élevé dans les deux intercommunalités du nord du département : Châteaubriant-Derval et Redon Agglomération, 11 % pour ces deux territoires. Les logements y sont également plus anciens, expliquant, en partie, une vacance plus forte : 31 % de logements construits avant 1945 pour Châteaubriant-Derval, 24 % pour Redon Agglomération, contre 15 % en Loire-Atlantique.

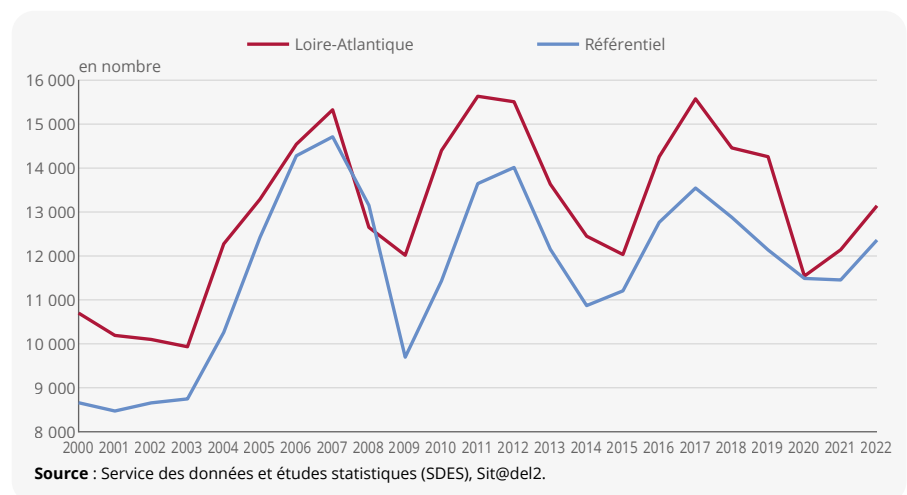
Forte pression sur le logement social

En 2022, en Loire-Atlantique, le **taux de pression** sur la demande de logement social est supérieur à celui de la région : 6,1 demandes en cours pour une attribution, contre 5,1 pour la région. Ce taux était de 4,9 demandes dans le département en 2018, contre 3,3 pour les Pays de la Loire. Ainsi, le délai moyen d'attribution d'un logement social est de 22,4 mois en Loire-Atlantique. Même si le taux de pauvreté dans le département est inférieur à celui du référentiel, le taux de pression peut être signe pour le département d'une plus grande difficulté à accueillir les personnes en fragilité sociale, notamment dans certains territoires ► **chapitre Revenus et pauvreté**.

Toutefois, de fortes disparités existent entre intercommunalités : le taux de pression varie de 4,4 demandes pour une attribution à Châteaubriant-Derval, à 25,3 pour Sud Retz Atlantique. Le besoin de logements sociaux se fait davantage ressentir le long de l'estuaire, sur la côte et dans les agglomérations, notamment dans les intercommunalités concernées par la contrainte des 25 % de logements sociaux imposée par les lois Solidarité et renouvellement urbain (SRU) et Duflot : Pornic Agglo Pays de Retz (12,0 demandes), la Communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique) et Nantes Métropole (6,3 demandes), la Communauté d'agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (Carene) (4,7 demandes) ► **figure 2**.

Les logements sociaux sont largement moins présents dans le département que dans le référentiel, ce qui peut expliquer en partie cette forte tension. Néanmoins, le parc locatif social gagne 1 point entre 2015 et 2021 en Loire-Atlantique, comme dans le référentiel. Avec 14 % des résidences principales en 2021, il reste malgré tout en deçà de celui du référentiel qui atteint 18 % des résidences principales.

► 1. Nombre de logements autorisés à la construction



Par ailleurs, selon le rapport de la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement, la Loire-Atlantique est le 2^e département français où habite le plus grand nombre de personnes en bidonville (2 600, soit 12 % des personnes en bidonville en France). Cette grande précarité concerne notamment les enfants : ils sont passés de 82 en 2019 à 660 en 2020.

Des prix tirés par le littoral et la métropole nantaise

Conjonction d'un littoral de villégiature et de la présence d'une grande métropole, les prix immobiliers en Loire-Atlantique sont les plus élevés de la région. Cependant, ils sont légèrement inférieurs à ceux du référentiel. Pour les appartements, les prix sont de 2 800 euros/m² pour la Loire-Atlantique, contre 2 950 euros/m² pour le référentiel. Les prix des maisons sont en moyenne plus faibles que les appartements : 2 450 euros/m² en Loire-Atlantique, contre 2 600 euros/m² pour le référentiel.

En moyenne entre 2015 et 2019, les appartements et les maisons de l'intercommunalité de Cap Atlantique se vendent deux à trois fois plus cher que ceux de Châteaubriant-Derval : respectivement 4 100 euros/m² contre 1 300 euros/m² pour les appartements et, 3 100 euros/m² contre 1 200 euros/m² pour les maisons ► **figure 3**. Le prix élevé de l'immobilier dans les zones littorales peut rendre plus difficile l'accès à la propriété des populations actives, notamment en début de carrière.

De nombreuses résidences secondaires sur le littoral atlantique

L'attractivité du littoral atlantique se traduit par des prix élevés et par une part de résidences secondaires particulièrement importante au regard du référentiel : 9 % de résidences secondaires en Loire-Atlantique, contre 7 % dans le référentiel. Ces dernières sont principalement localisées dans les intercommunalités du littoral en Loire-Atlantique. Dans l'intercommunalité de Cap Atlantique, 50 % des logements sont des résidences secondaires. Néanmoins, elles sont également situées dans certaines communes limitrophes de la Bretagne (Guéméné-Penfao, Herbignac, Fégréac, Séverac, Massérac), entre 5 % et 16 %. Des enjeux environnementaux (gestion des déchets et des ressources) peuvent se faire jour, sous l'effet des flux saisonniers de population ► **chapitre Environnement**.

Une sous-occupation plus marquée dans le département

En 2019, 72 % des résidences principales sont en situation de sous-occupation, contre 66 % dans le référentiel. Mais cette moyenne cache des disparités importantes : toutes les intercommunalités ont une part

► Encadré 1 – Mode de chauffage, électricité et gaz en majorité

À l'échelon départemental, peu de résidences principales utilisent le chauffage au fioul (6 % des résidences principales, contre 7 % pour le référentiel). Le gaz (40 %) et l'électricité (39 %) sont les principales sources d'énergie pour les foyers. Dans le contexte actuel de tensions sur les approvisionnements énergétiques, les augmentations fortes des prix du gaz et de l'électricité ont des conséquences sur les revenus des ménages.

Le chauffage électrique est presque majoritaire à Cap Atlantique (46 %), alors qu'à Nantes Métropole, les habitants se chauffent majoritairement au gaz (51 %) par le biais des réseaux collectifs denses. À Châteaubriant-Derval, le fioul est davantage utilisé : 14 % des résidences principales.

de résidences principales en situation de sous-occupation supérieure à 80 %, hormis la Carene (73 %) et Nantes Métropole (62 %). La sous-occupation est plus présente en périphérie des métropoles, en Loire-Atlantique comme dans le référentiel. Le vieillissement de la population peut conduire à une augmentation du nombre de logements sous-occupés alors même que des tensions existent sur le marché.

A contrario, la suroccupation des logements est notable à Nantes Métropole au regard de la moyenne départementale et des autres communautés : 11 % des résidences principales sont en situation de suroccupation à Nantes Métropole, contre 3 % à Châteaubriant-Derval et 4 %

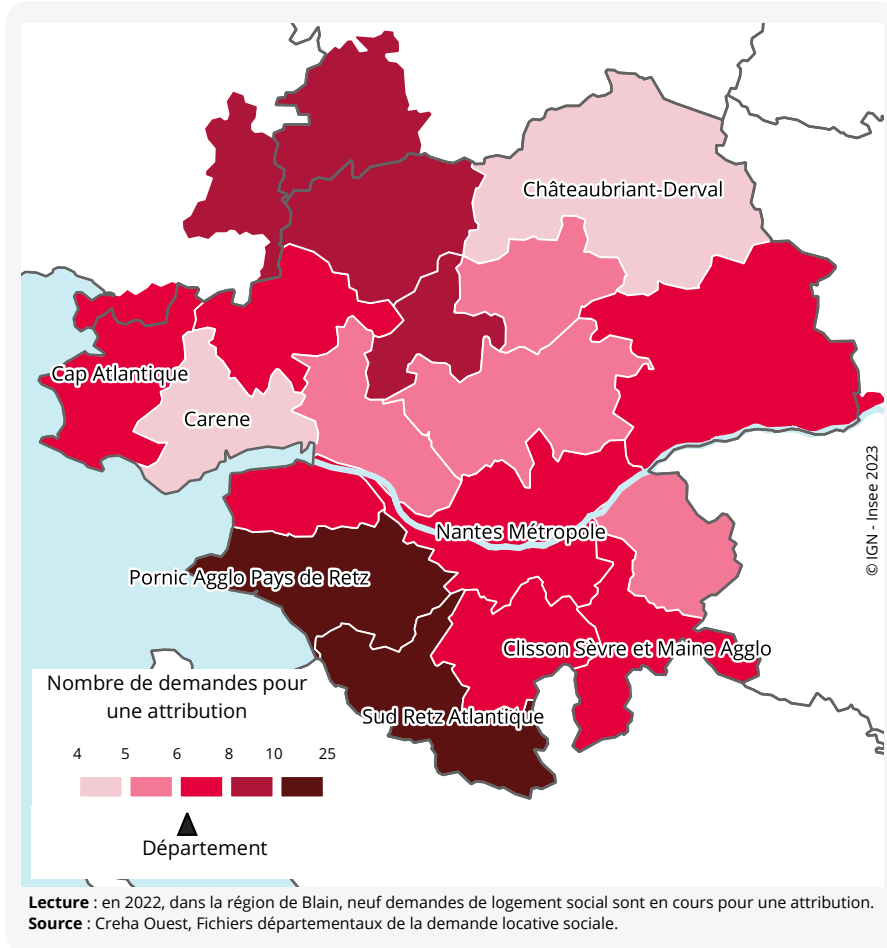
à Cap Atlantique. La suroccupation reste un phénomène restreint aux centres urbains.

Une majorité d'habitants propriétaires de maisons

Six habitants de Loire-Atlantique sur dix sont propriétaires en 2019, contre la moitié dans le référentiel. La part de propriétaires a légèrement augmenté entre 1999 et 2013 passant de 61 % à 62 %. Puis elle s'est stabilisée entre 2013 et 2019, comme dans le référentiel.

Les habitants du département, comme ceux des Pays de la Loire, plébiscitent les maisons. Ils y ont leurs résidences principales pour 62 %, contre 50 % des habitants du référentiel.

► 2. Taux de pression sur le logement social par intercommunalité en 2022 en Loire-Atlantique



Pour les nouvelles constructions, cette appétence pour la maison individuelle ne se dément pas, même si la Loire-Atlantique évolue en faveur du collectif. En effet, les nouvelles constructions s'équilibrent : respectivement 53 % pour le collectif et 47 % pour l'individuel entre 2018 et 2020. Cependant, le département ne rattrape pas le référentiel où le collectif domine largement : 65 % de logements collectifs pour 35 % d'individuels.

Cette moyenne cache cependant une forte disparité territoriale. Le logement collectif est largement présent dans les agglomérations de Nantes et de Saint-Nazaire ainsi qu'à Cap Atlantique. La part de maisons est beaucoup plus développée dans tout le reste du département : elles y représentent plus de 80 % et jusqu'à 95 % à Grand Lieu Communauté. Dans un contexte de maîtrise de l'artificialisation des sols, la question de formes d'habitat moins consommatrices d'espace peut se poser.

Par ailleurs, en Loire-Atlantique, l'habitat est également plus récent et plus spacieux que celui du référentiel. En effet, 37 % des résidences principales ont été construites entre 1990 et 2016, contre 33 % pour le référentiel ; et 30 % des logements ont une superficie d'au moins 100 m² pour seulement 26 % dans le référentiel. ●

Samuel Trivière (Insee)

► Définitions

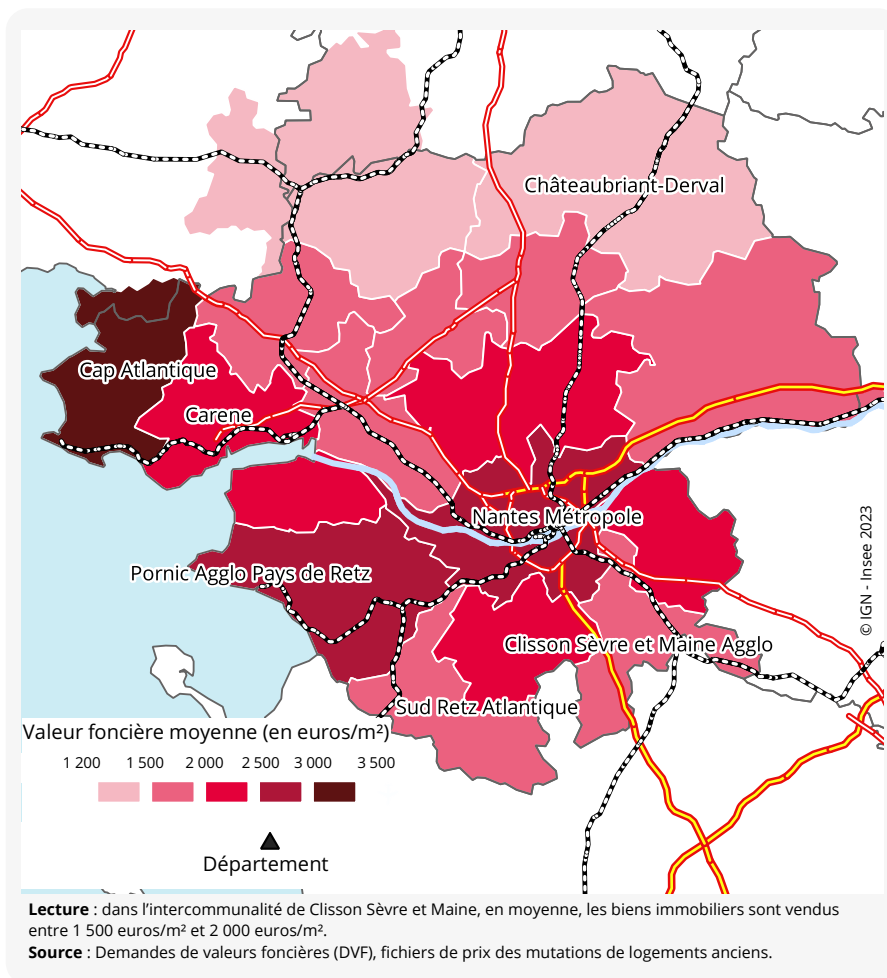
Un logement est **vacant** s'il est inoccupé et proposé à la vente, à la location, ou déjà attribué à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, ou encore sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

Le **taux de pression** de la demande en logement social met en regard le nombre de demandes de logement social dans un territoire avec le nombre d'attributions de logement social sur ce même territoire.

► Pour en savoir plus

- Les chiffres-clés du Creha ouest : département Loire-Atlantique au 1^{er} janvier 2023.
- **Bauer P. et Féfeu L.**, « Différents profils de logements énergivores sur le territoire ligérien », *Insee Flash Pays de la Loire* n° 135, janvier 2023.
- Plan départemental de l'habitat, Département de Loire-Atlantique, novembre 2022.
- **Demont S. et Rodrigues A.**, « En 50 ans, le nombre de logements a plus que doublé », *Insee Flash Pays de la Loire* n° 114, juin 2021.
- Les données sur la demande de valeur foncière.

► 3. Valeur foncière moyenne des biens par intercommunalité en Loire-Atlantique entre 2015 et 2019



► Encadré 2 - Dans le neuf, les énergies renouvelables privilégiées en Loire-Atlantique

Pour les projets de construction de maisons individuelles en Loire-Atlantique, les énergies renouvelables connaissent un élan important. Ainsi, le chauffage basé sur de l'énergie renouvelable seule est majoritaire dans le département : 56 %, contre 32 % dans le référentiel. La part atteint même 70 % en combinant énergie renouvelable seule et celle associée à un autre mode de chauffage. Les projets avec des modes de chauffage traditionnels deviennent minoritaires.

Part des modes de chauffage dans les projets de construction de maisons individuelles en 2019

