

# Évaluation de la demande potentielle en logements

*En Pays de la Loire  
À horizon 2020*

## Actualisation de l'évaluation de 2007

La DREAL Pays de la Loire a mené en 2007 une étude prospective sur les besoins en logements à l'horizon 2020. Cette étude visait à évaluer les besoins globaux en résidences principales par territoire (21 zones + 9 principaux EPCI) et par segment de parc.

Cette étude évaluait le besoin à 26 350 logements à horizon 2015 et à 26 270 logements à horizon 2020.

Les évolutions démographiques et la crise économique ont rendu nécessaire d'actualiser cette estimation. La DREAL souhaitant utiliser une méthodologie lui permettant de mettre à jour facilement et rapidement l'évaluation des besoins en logements, une méthodologie différente de celle de 2007 a été retenue. Cette évolution méthodologique suppose de prendre des précautions quant aux comparaisons avec les précédentes estimations, et de parler dorénavant de demande potentielle en logements.

## Besoin en logements / demande potentielle en logements

Le concept de besoins en logements fait référence au stock que l'on juge insuffisant en quantité ou en qualité »<sup>1</sup> : situation de non-logement dans le premier cas et de mal-logement dans le second.

La demande potentielle, quant à elle, estime la production de logements nécessaires pour répondre à l'évolution du nombre de ménages dans les 15-20 ans à venir.

Tant l'étude de 2007 que l'actualisation de 2014 évaluent la demande potentielle plus que le besoin en logements.

## Évaluation de la demande potentielle en logements

La méthode retenue pour cette estimation est celle du guide de la demande potentielle territorialisée en logements, réalisé par le service statistique du ministère en charge du logement. Le détail de cette méthode figure dans le rapport.

L'évaluation a été faite selon une hypothèse basse et une hypothèse haute compte-tenu des incertitudes sur le contexte économique. Il en ressort une demande potentielle à horizon 2020 :

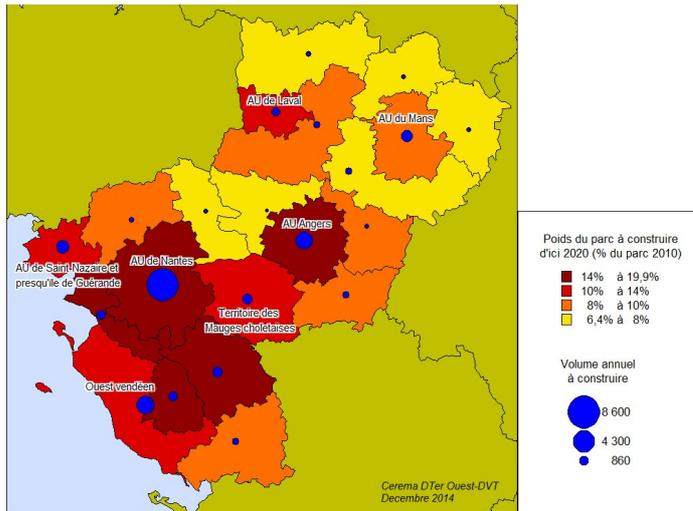
- **hypothèse basse : 20 720 logements ;**
- **hypothèse haute : 27 800 logements.**

Ces résultats aboutissent à une estimation intermédiaire autour de 24 260 logements à produire par an. Cette évaluation intermédiaire est inférieure à celle de 2007 notamment en raison de l'évolution démographique et du renouvellement qui avaient été surestimés en 2007 par rapport à ce qui s'est réellement produit.

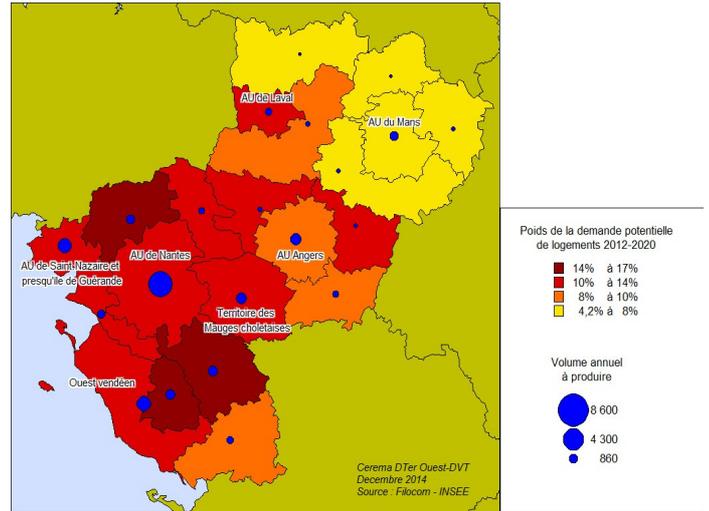
La réalisation de l'hypothèse haute est conditionnée par une croissance du nombre de ménages plus élevée ainsi qu'une fluidité du parc plus importante.

## Poids de la demande potentielle par rapport au parc existant

### Étude 2007



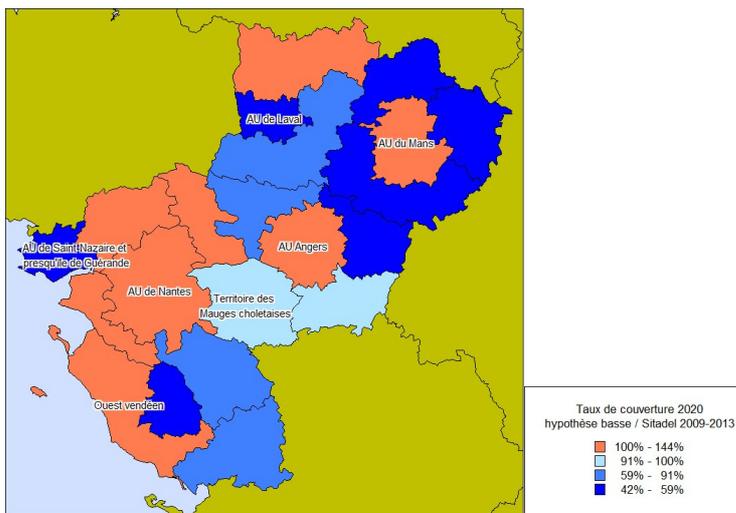
### Étude 2014



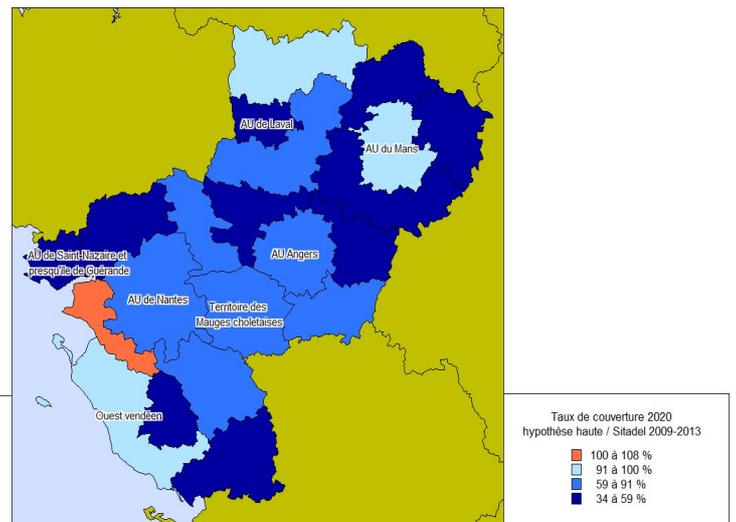
Les évolutions constatées par rapport à 2007 mettent en évidence une sous-estimation de la demande potentielle sur la presqu'île guérandaise, sur l'aire urbaine de La Roche-sur-Yon et sur certains territoires ruraux en périphérie des aires urbaines de Nantes et de Saint-Nazaire.

## La demande potentielle en logements et la construction

### Hypothèse basse



### Hypothèse haute



Si l'on compare ces nouvelles évaluations avec les mises en chantier (moyenne annuelle 2009-2013), il apparaît que la construction neuve couvre partiellement les besoins évalués en hypothèse basse et quasiment pas ceux estimés en hypothèse haute.

### En savoir plus :

- **Évaluation de la demande potentielle en logements en Pays de la Loire à l'horizon 2020** (DREAL – Cerema)

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/besoins-en-logements-7460.html>

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

Service Intermodalité,  
Aménagement, Logement

5, rue Françoise Giroud  
CS 16326  
44263 NANTES cedex22  
Tél : 02 72 74 73 00

**Directeur de publication :**  
**Philippe Viroulaud**

**ISSN : 2109-0017**