

Estimation des besoins en logements

CADOL
le 2 mai 2019

**Présentation de
l'actualisation
des
besoins en
logements**

Actualisation de l'estimation des besoins en logements

Ordre du jour

- Enjeux de l'estimation des besoins en logements
- Rappel de la démarche
- Présentation de l'étude sur les projections de ménage - Direction régionale Insee Pays de la Loire
- Actualisation de l'estimation des besoins en logements

Actualisation de l'estimation des besoins en logements

Enjeux de la démarche « territorialisation de la production de logements »

- Satisfaire les besoins en logements des ménages en faisant converger localement l'offre et la demande
- Partager les estimations des besoins en logements aux différentes échelles (nationale, régionale, locale)

=> Méthode et outil pour estimer les besoins développés par le Ministère et le Cerema

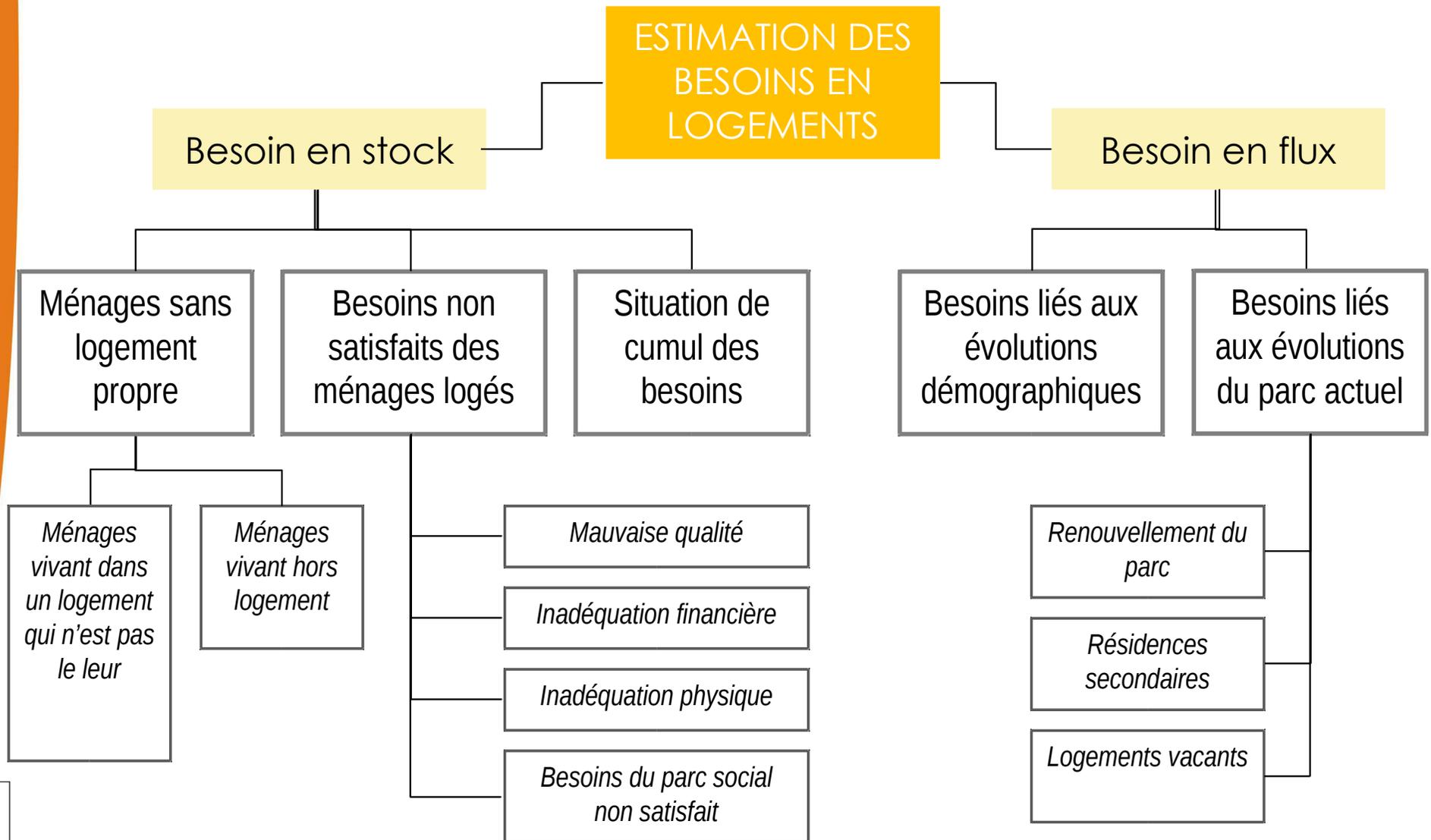
Estimation des besoins en logements : rappel des principes

Estimation de l'ensemble des besoins en logements

=> **Estimation des besoins en stock** : besoins en logements auxquels le marché ne répond pas à l'instant présent.

=> **Estimation des besoins en flux** (également appelés demande potentielle) : besoins nouveaux susceptibles d'apparaître du fait de l'évolution naturelle de la population et du parc de logements.

Estimation des besoins en logements : rappel des principes



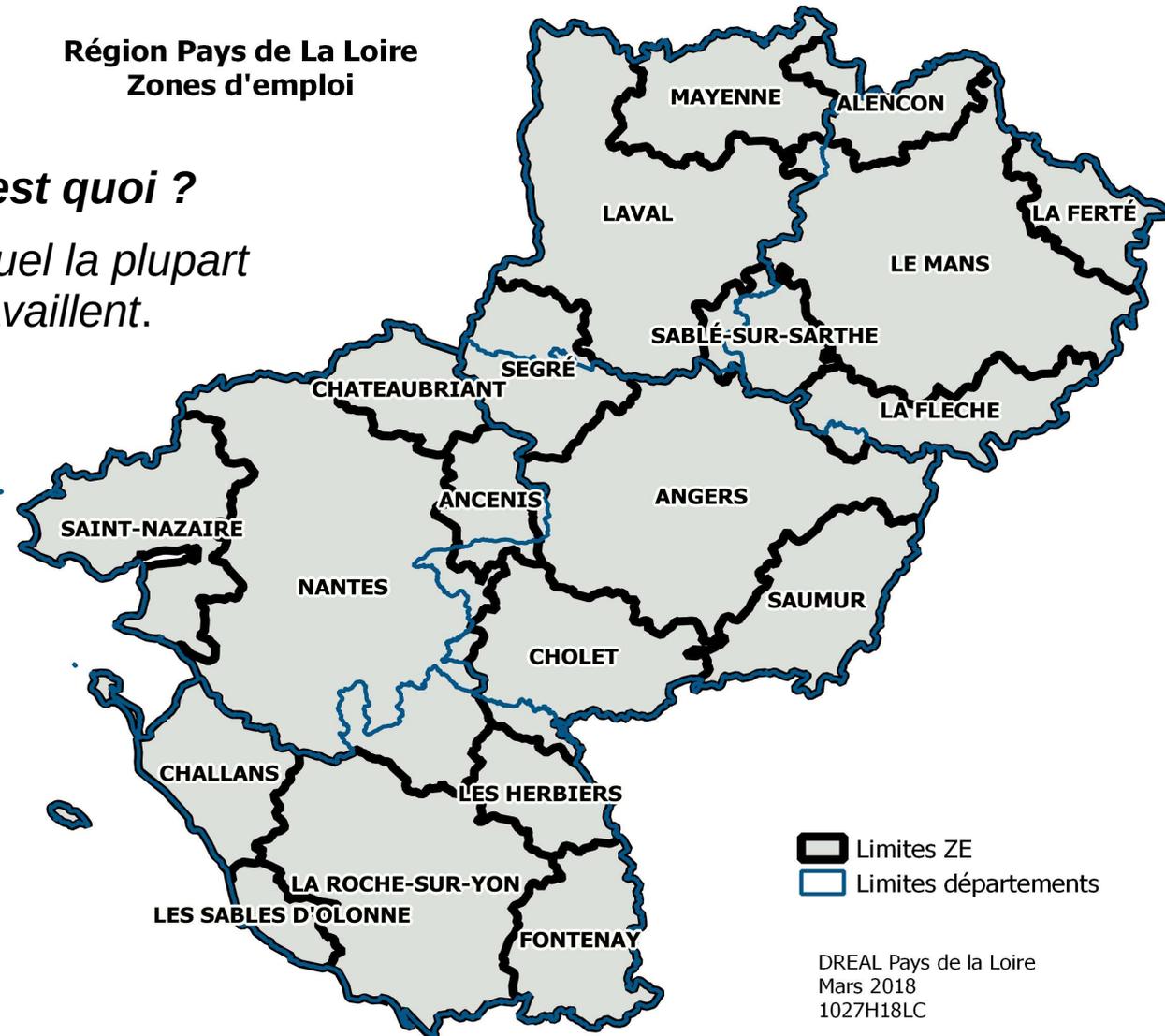
Estimation des besoins en logements : rappel de la démarche

Estimation des besoins à la zone d'emploi

Une zone d'emploi, c'est quoi ?

*Espace à l'intérieur duquel la plupart
des actifs résident et travaillent.*

Région Pays de La Loire
Zones d'emploi



20 zones d'emploi en
région

DREAL Pays de la Loire
Mars 2018
1027H18LC

Estimation des besoins en logements : rappel des principes

Méthode et outil

Calcul des besoins à partir :

- d'éléments recensés (nombre de ménages mal ou non logés en 2015) actualisés tous les 2 ans
- et d'hypothèses (projection de ménages, taux de logements vacants et secondaires, taux de renouvellement du parc)
- Otelo : un outil de connaissance et d'aide à la décision

Estimation des besoins en logements : rappel de la démarche en Pays de la Loire

2015

2017

Construction de la méthode et de l'outil
par le Ministère, le Cerema et les acteurs associés
dont la Dreal Pays de la Loire

Janv.

Juin

2018

Concertation avec les acteurs locaux :
(État / Collectivités / EPF / agences d'urbanisme / ADIL) :
Choix des hypothèses à l'échelle EPCI

**Présentation de la proposition régionale d'estimation
des besoins en logements à l'ensemble
des partenaires locaux**

=> Questionnement sur les projections des ménages

Sept.
2018

Travail avec l'Insee sur les **projections de ménages**

Mai
2019

Intégration des nouvelles projections de ménages et des
hypothèses à l'échelle de la zone d'emploi (ZE)

Actualisation de l'estimation des besoins en logements : les projections de ménages

Partenariat avec l'Insee pour déterminer :

- Les projections démographiques les plus pertinentes au regard des caractéristiques des zones d'emploi de la région
- Des projections démographiques pour certaines ZE de moins de 50 000 habitants

Estimation des besoins en logements : les projections de ménages

Présentation Insee

Publication sur le site de l'Insee



Actualisation de l'estimation des besoins en logements

Les évolutions dans la méthode mise en place actuellement

- Pas de changement dans l'analyse des besoins en stocks
- Intégration des nouvelles projections de ménages
- Hypothèses, concernant l'évolution du parc, posées à la Zone d'Emploi

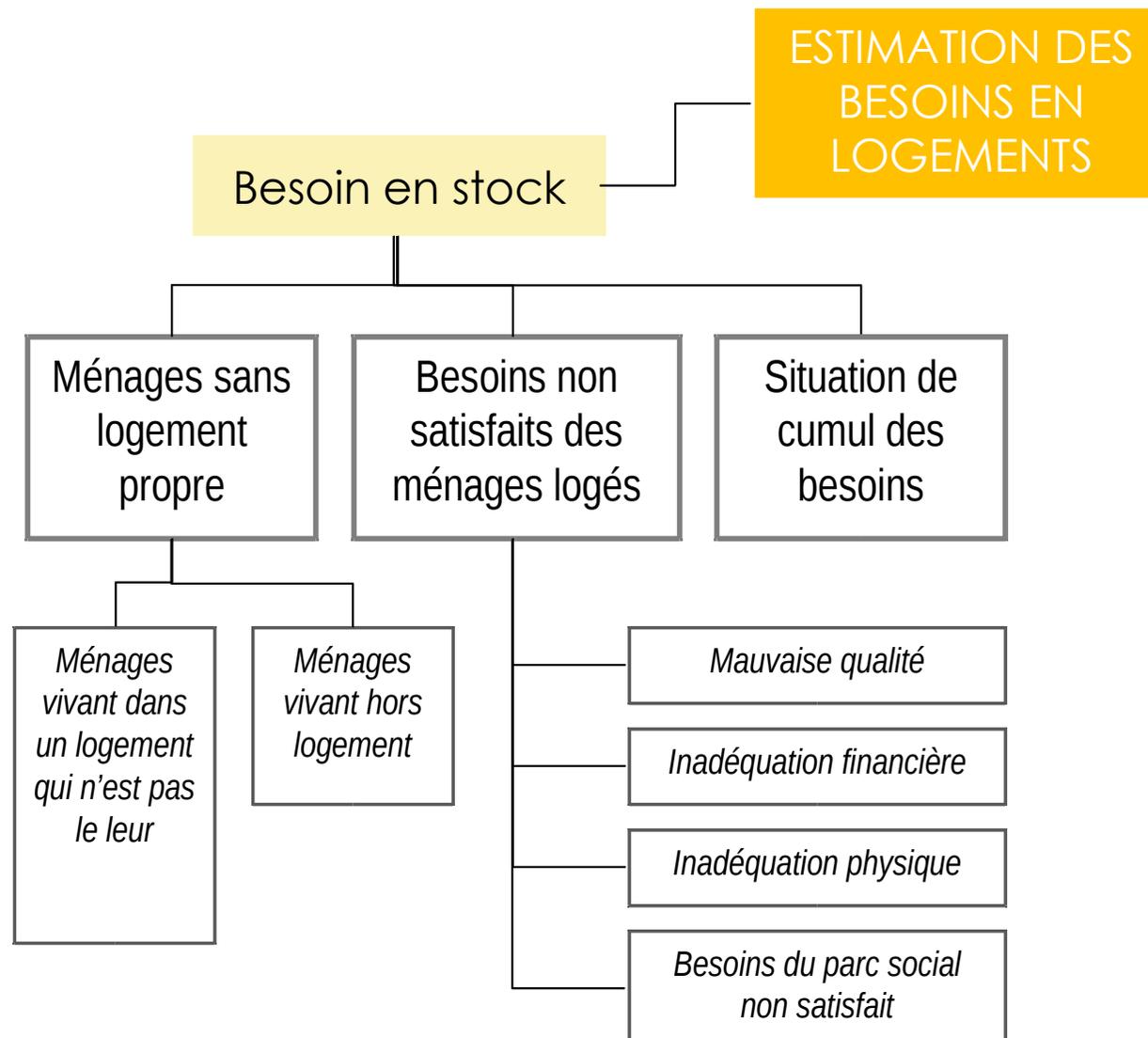
Les résultats

Au vu des hypothèses retenues, les besoins en logements sont estimés entre :

23 000 et 24 000 logements par an

Actualisation de l'estimation des besoins en logements

Le stock



Actualisation de l'estimation des besoins en logements

Le stock

- Paramètres définis collectivement lors des réunions départementales du premier semestre 2018
- Horizon de résorption du mal logement : 20 ans
- Au vu des hypothèses retenues, les besoins en logements liés au mal ou non logement sont estimés à :

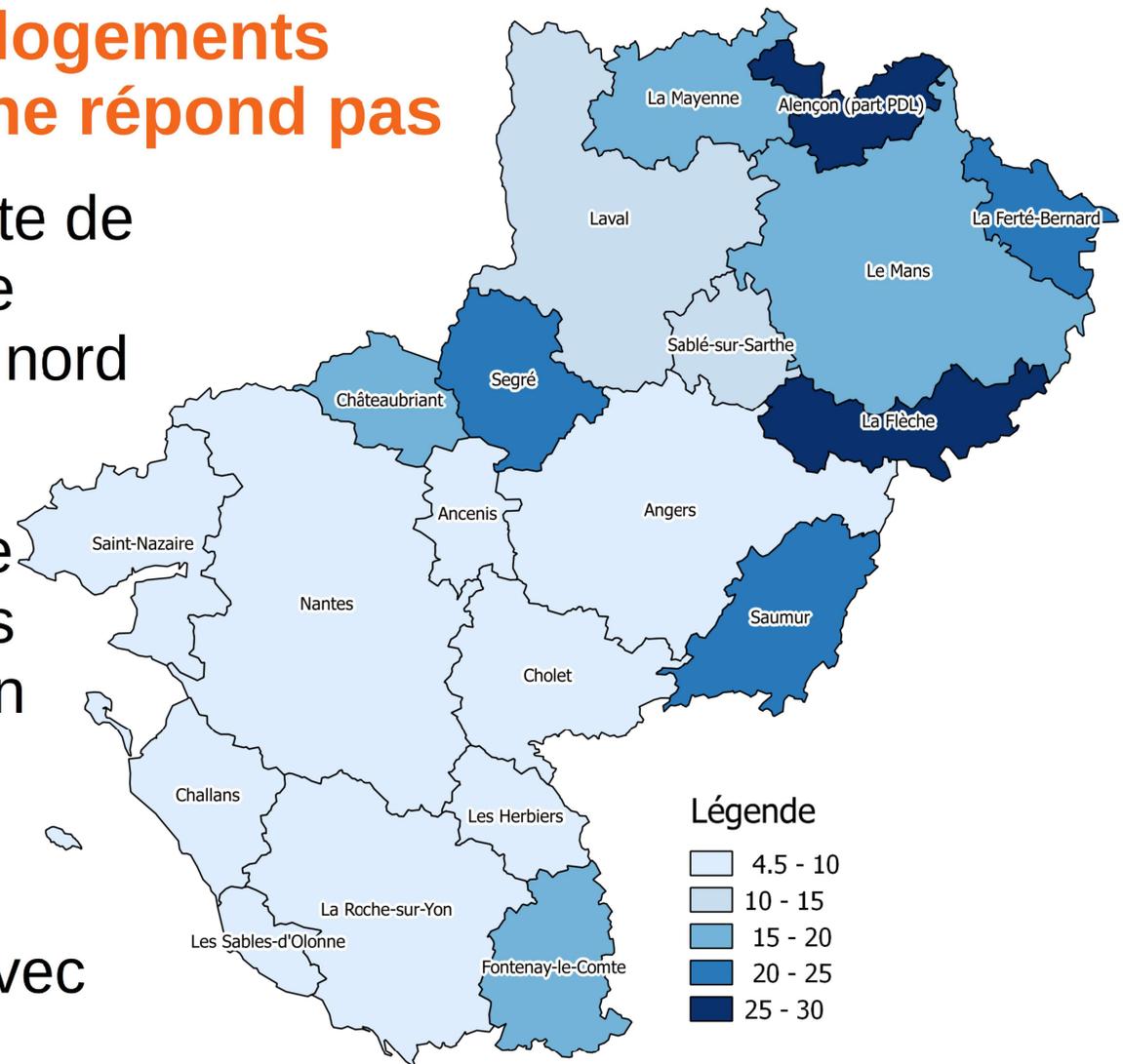
2 389 logements par an

⇒ Soit 10 % des besoins en logements

Actualisation de l'estimation des besoins en logements

Part des besoins en logements auxquels le marché ne répond pas

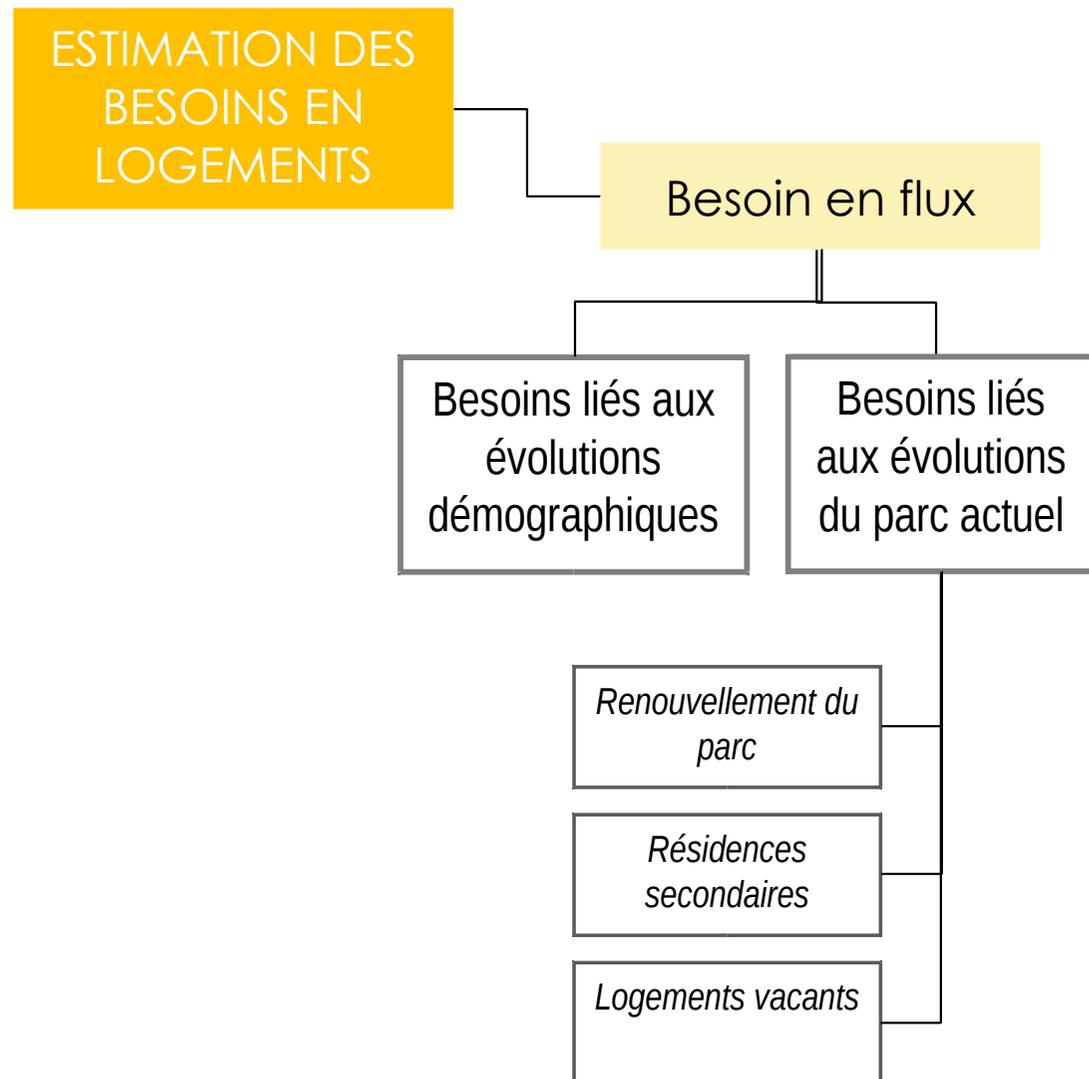
- Une part plus importante de besoins liés à un parc de logements inadaptés au nord de la région
- Néanmoins, un nombre important de besoins liés aux ménages mal ou non logés dans les ZE de :
 - Nantes avec plus de 800
 - Angers et Le Mans avec plus de 300
 - Et Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon avec plus de 100



Sources : Dreal Pays de la Loire, Otelo – INSEE, Omphale 2017
Dreal Pays de la Loire, 2019

Actualisation de l'estimation des besoins en logements

Le flux



Actualisation de l'estimation des besoins en logements

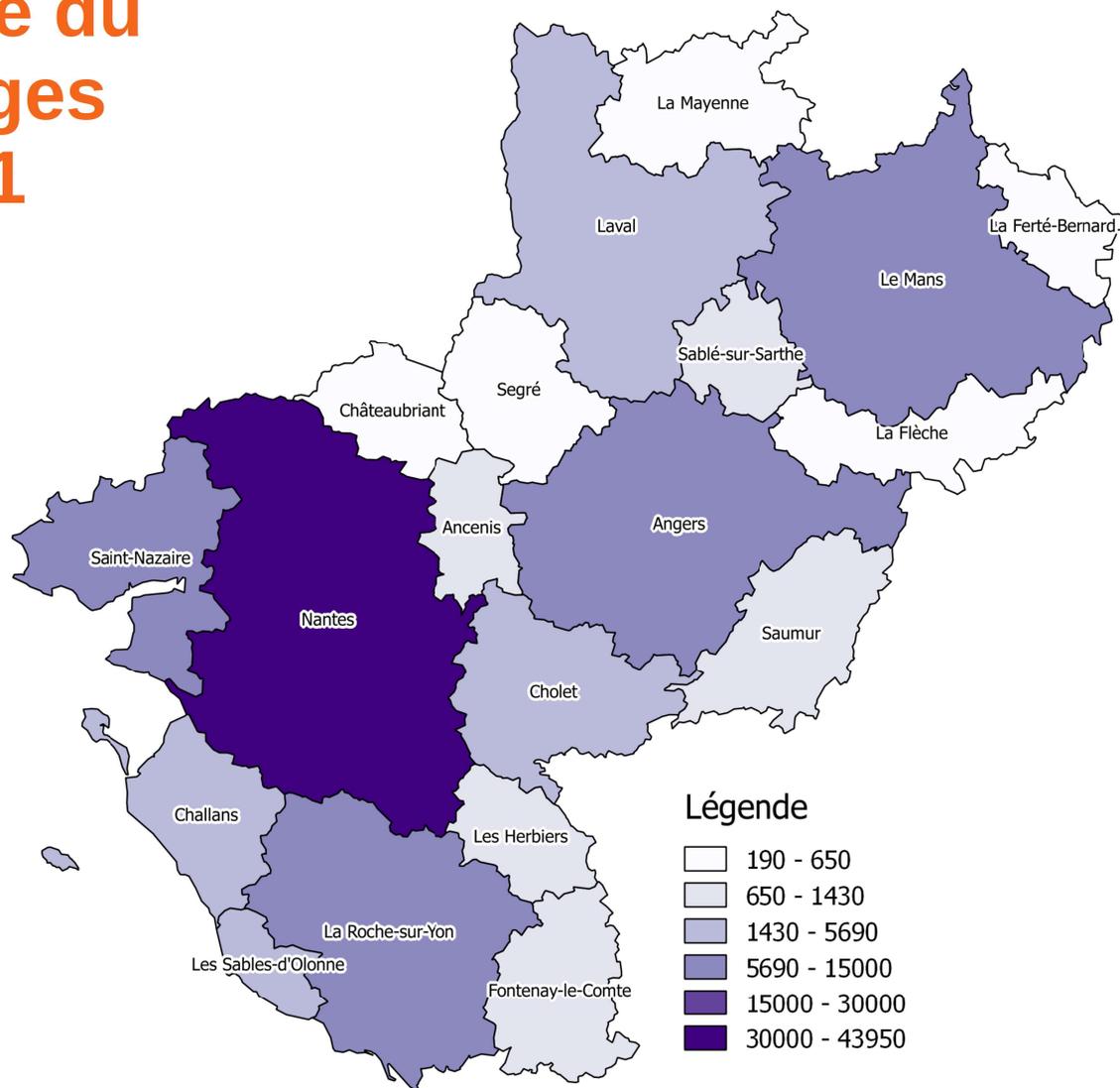
Le flux : les évolutions de ménages

- Impact fort des évolutions de ménages sur l'ensemble des besoins en logements (+ de 70%)
- Choix du scénario central tendanciel de l'Insee Pays de la Loire pour la plupart des ZE avec des spécificités pour :
 - La Ferté-Bernard réunie avec Nogent le Rotrou
 - Sablé sur Sarthe, sans projection de ménages : choix de la croissance observée entre 2008 et 2014

=> Plus de 17 000 ménages supplémentaires par an sur la période 2015-2021

Actualisation de l'estimation des besoins en logements

Evolution projetée du nombre de ménages entre 2015 et 2021



Sources : Omphale – INSEE
INSEE RP
DREAL Pays de la Loire,
2019

Actualisation de l'estimation des besoins en logements

Le flux : les évolutions du parc

- Hypothèses des évolutions du parc posées au regard de la situation de 2015, des évolutions observées entre 2009 et 2015 et dans l'objectif de favoriser la fluidité du marché
- Principes de l'évolution des taux actés pour les EPCI en 2018 appliqués pour la majorité des ZE
- Taux de renouvellement du parc de logements identique à la période précédente sauf pour les ZE de La Roche-sur-Yon et d'Angers

Actualisation de l'estimation des besoins en logements

Le flux : les évolutions du parc de résidences secondaires et des logements vacants

- Un scénario unique pour 17 ZE avec le choix :
 - d'un maintien du taux de vacance
 - et d'une baisse du taux de résidences secondaires pour 7 ZE (en lien avec les évolutions passées)
 - et d'une hausse du taux de résidences secondaires pour 2 ZE (en lien avec les évolutions passées)

Actualisation de l'estimation des besoins en logements

Le flux : les évolutions du parc

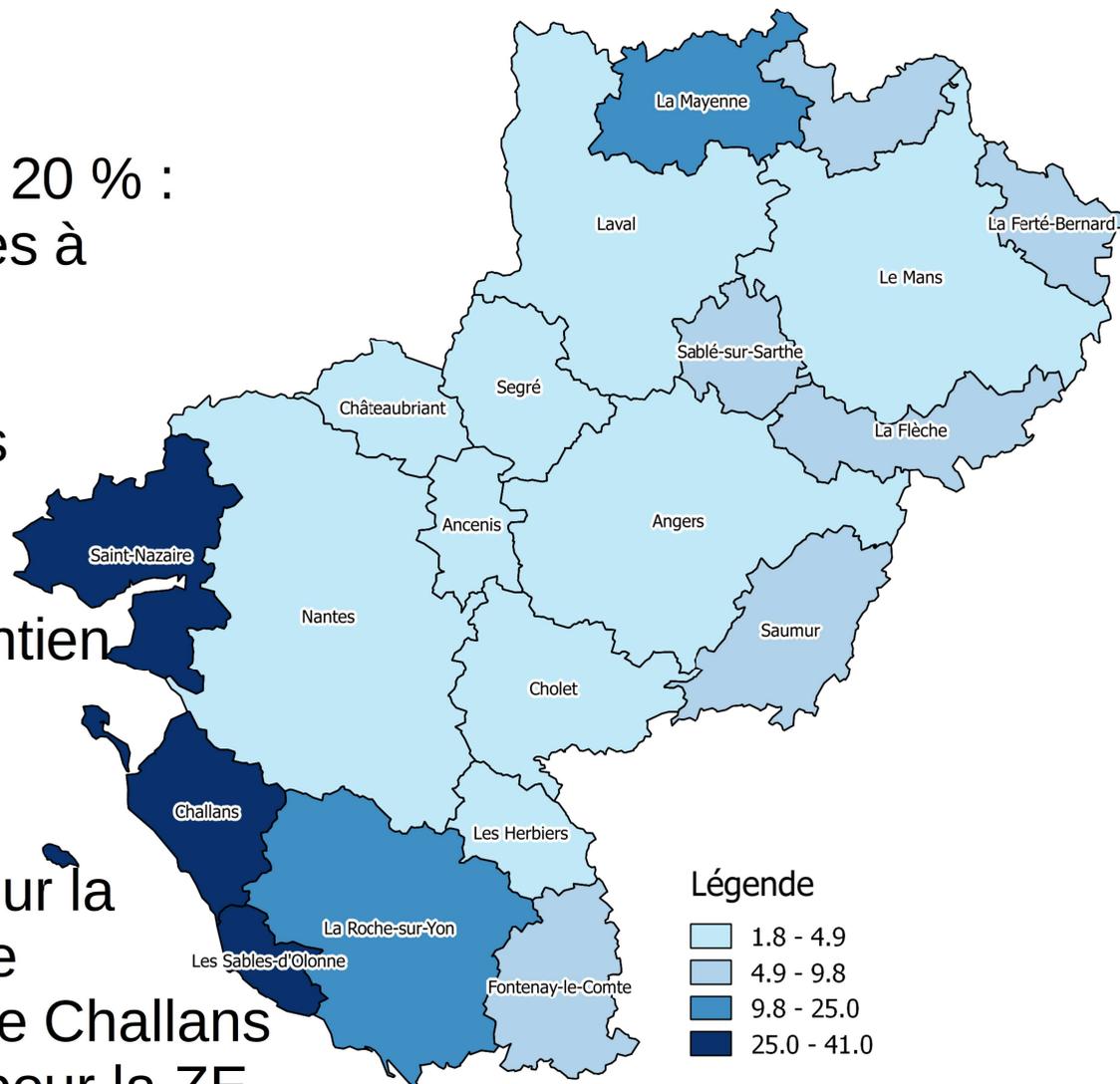
- Deux scénarios pour les zones d'emploi de :
 - **Nantes** avec une hausse du taux de RS pour les 2 scénarios et une hausse du taux de LV pour un des scénarios
 - **Challans** avec une hausse différente du taux de LV pour les 2 scénarios et une baisse différente du taux de RS
 - **Les Sables d'Olonne** avec une hausse des LV pour les 2 scénarios et une baisse des RS pour un des scénarios

Actualisation de l'estimation des besoins en logements

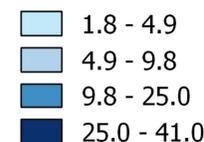
Taux de résidences secondaires choisis

- Principes :

- Part des RS en 2015 < 20 % : poursuite des tendances à l'exception :
 - de la ZE de Nantes (augmentation alors que baisse)
 - et de la ZE de la Ferté-Bernard (maintien alors que baisse)
- Part des RS > 20 % :
 - maintien du taux pour la ZE de Saint-Nazaire
 - baisse pour la ZE de Challans
 - maintien et baisse pour la ZE des Sables-d'Olonne



Légende



Sources : Filocom / DREAL
Pays de la Loire, 2019

Actualisation de l'estimation des besoins en logements

Taux de logements vacants choisis

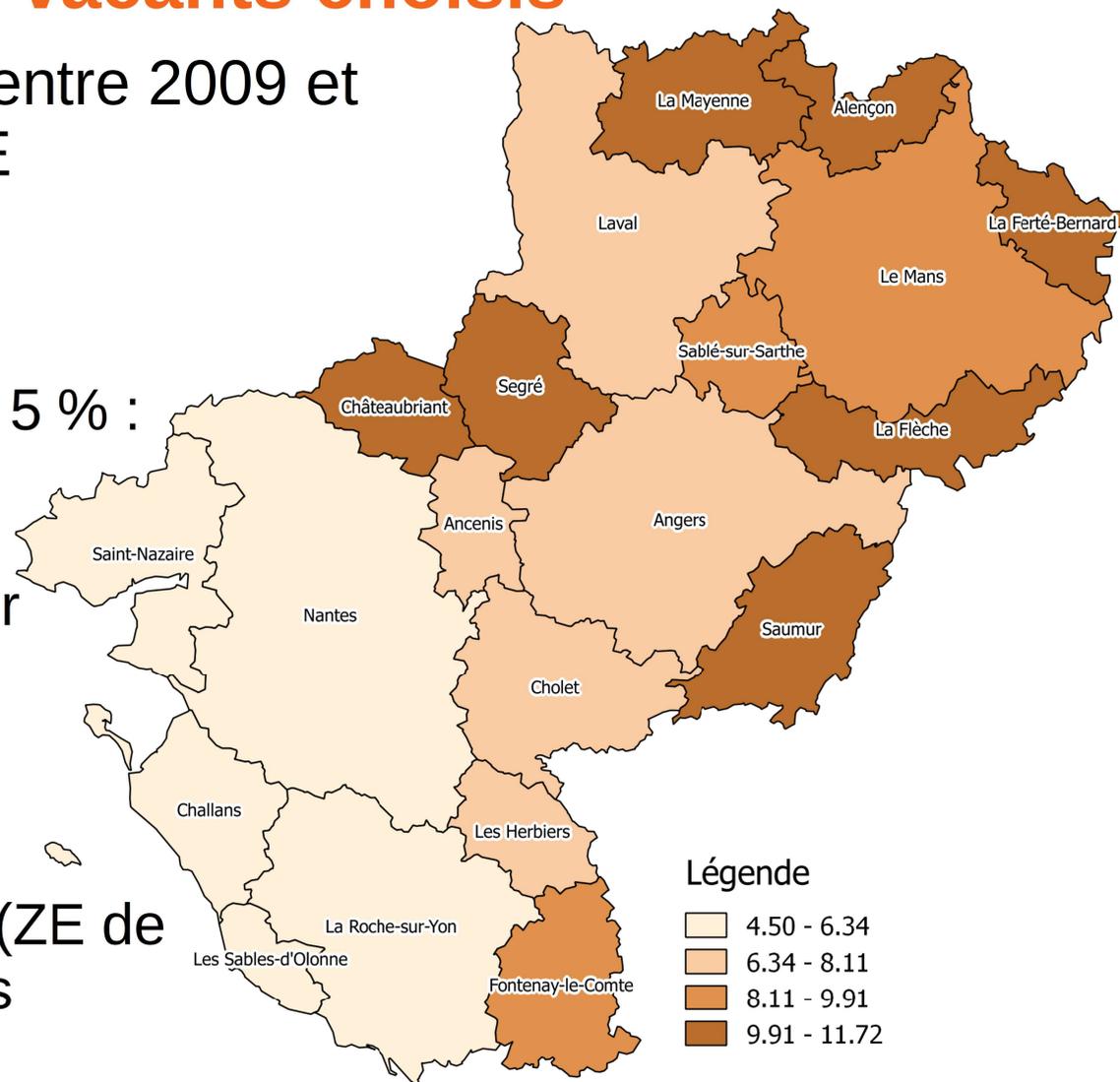
- Augmentation des LV entre 2009 et 2015 dans toutes les ZE

- Principes :

- Part des LV en 2015 > 5 % :

- maintien du taux si augmentation entre 2009 et 2015 sauf pour
 - la ZE de Nantes (augmentation)

- Part des LV < 5 % : augmentation du taux (ZE de Challans et des Sables d'Olonnes)



Sources : Filocom / DREAL
Pays de la Loire, 2019

Actualisation de l'estimation des besoins en logements

Les besoins liés aux flux estimés entre :

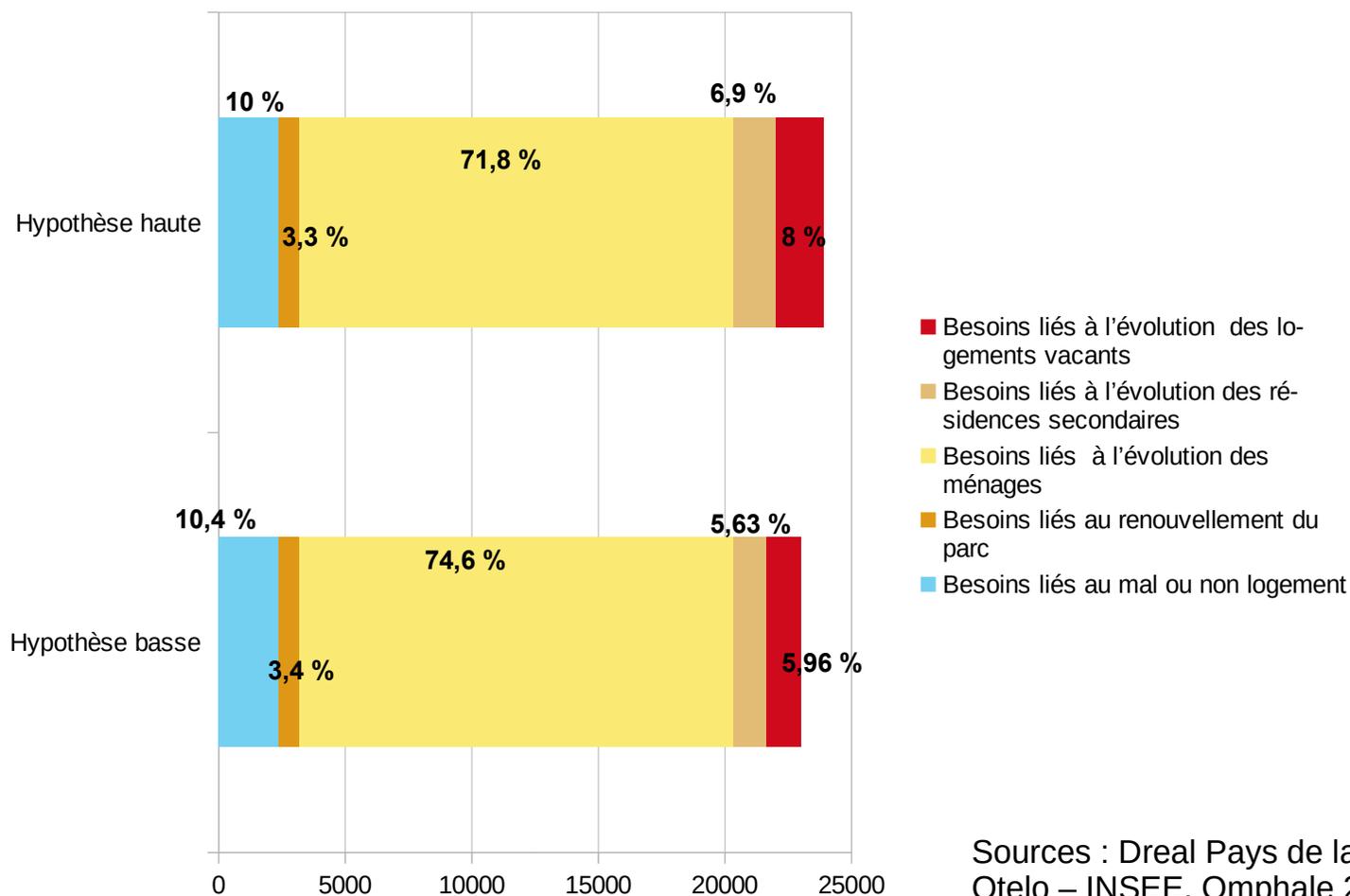
20 600 à 21 500 logements par an

Au vu des hypothèses retenues :

- 17 200 liés à l'évolution des ménages
- 790 liés au renouvellement du parc
- De 1 295 à 1 645 liés à l'évolution des résidences secondaires
- De 1 372 à 1 902 liés à l'évolution des logements vacants

Actualisation de l'estimation des besoins en logements

En synthèse : répartition par type de besoins en logements annuels en Pays de la Loire

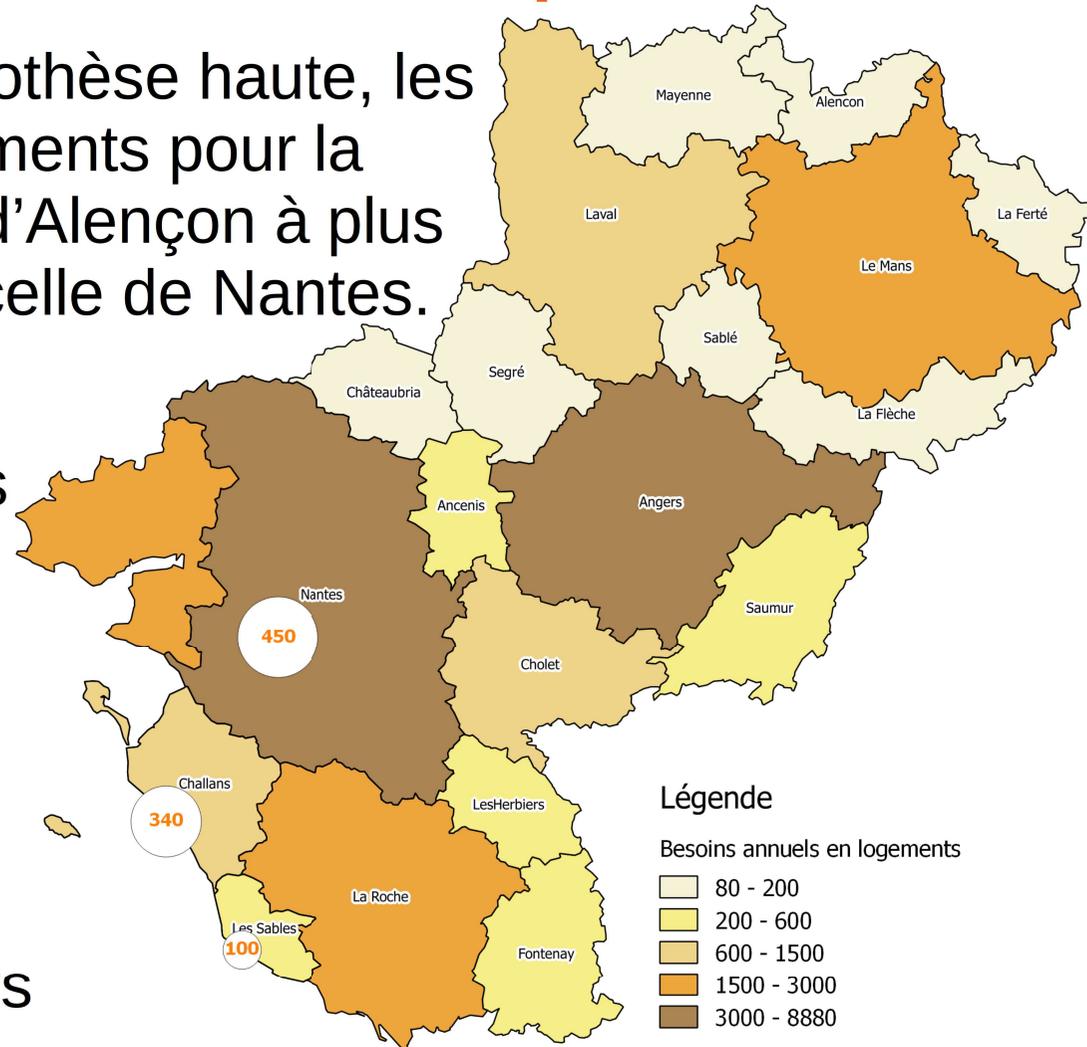


Sources : Dreal Pays de la Loire, Otelco – INSEE, Omphale 2017, Dreal Pays de la Loire, 2019

Actualisation de l'estimation des besoins en logements

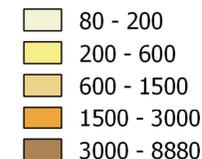
Les besoins en logements annuels par ZE

- Selon le scénario en hypothèse haute, les besoins iraient de 80 logements pour la partie ligérienne de la ZE d'Alençon à plus de 9 300 logements pour celle de Nantes.
- A l'intérieur de cette fourchette, les besoins des ZE de Cholet et Laval approcheraient les 1 000 logements, celle de Challans des 1 500, celle de Saint-Nazaire dépasserait les 2 000 logements et celle d'Angers les 3 000.



Légende

Besoins annuels en logements



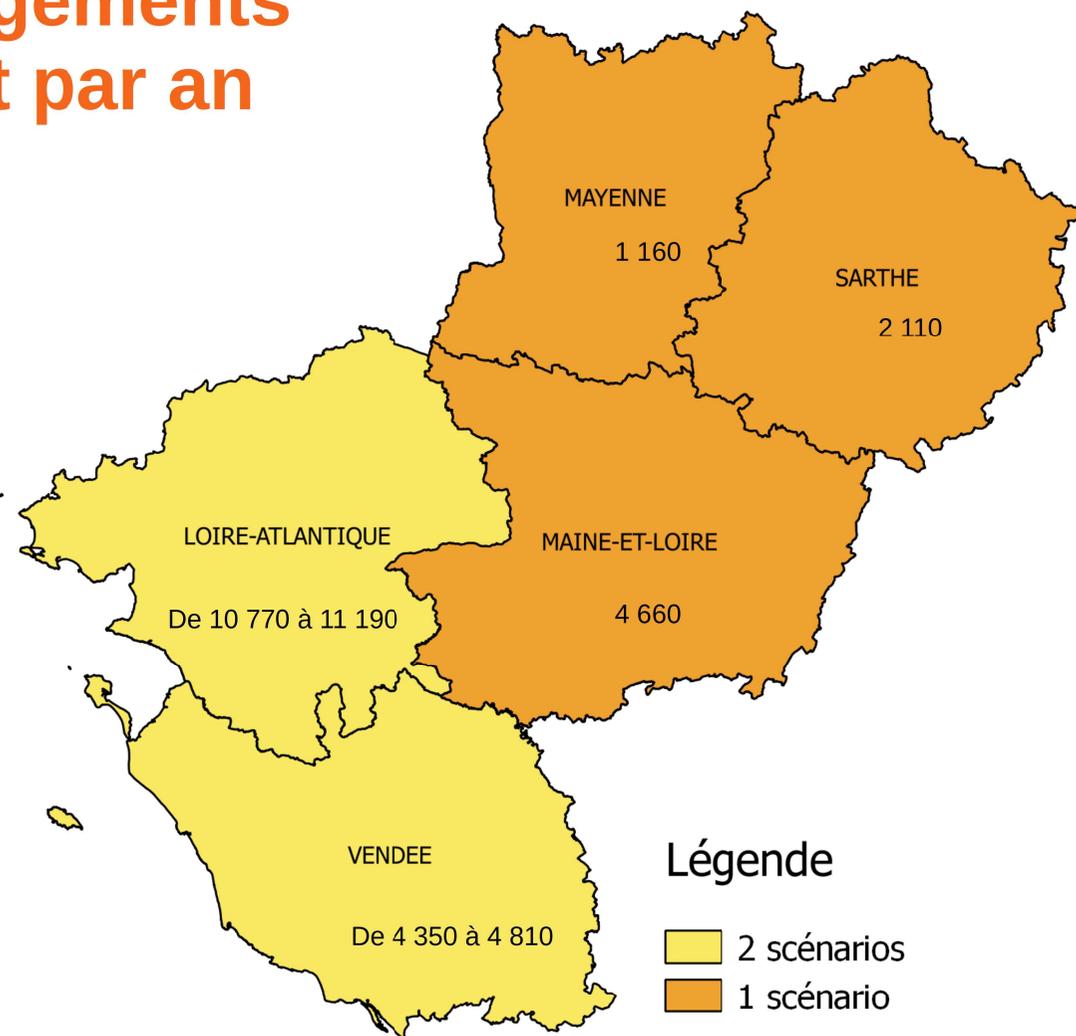
○ Besoins supplémentaires hypothèse haute

Sources : Dreal Pays de la Loire, Otel
INSEE, Omphale 2017
Dreal Pays de la Loire, 2019

Actualisation de l'estimation des besoins en logements

Les besoins en logements par département et par an

- Près de la moitié des besoins en logements sur la Loire-Atlantique

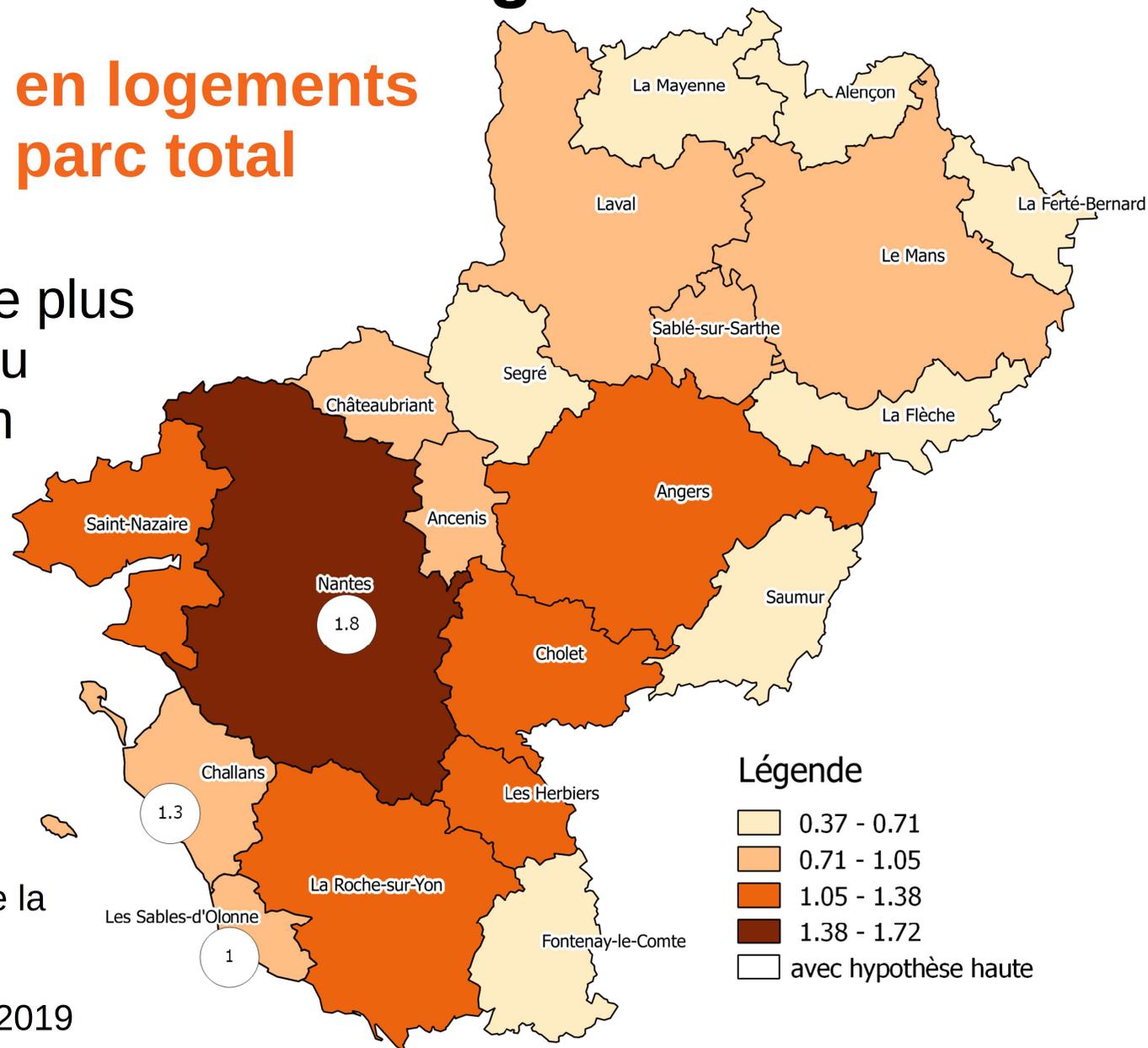


Sources : Dreal Pays de la Loire, Otelo – INSEE, Omphale 2017
Dreal Pays de la Loire, 2019

Actualisation de l'estimation des besoins en logements

Les besoins en logements rapportés au parc total

- Une dynamique plus faible à l'est et au nord de la région



Sources : Dreal Pays de la Loire, Otelo – INSEE, Omphale 2017
Dreal Pays de la Loire, 2019

Actualisation de l'estimation des besoins en logements

Merci de votre attention



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE