

**CHAPITRE IV - L'ESTIMATION DES BESOINS EN
LOGEMENT : ENTRE EXPRESSION DES BESOINS
THÉORIQUES ET ATTENTES DES ACTEURS DE TERRAIN**

Première partie : Les grands principes de l'estimation des besoins en logement

La mise en service de nouveaux logements répond principalement à deux types de besoins :

- ceux liés à l'évolution démographique (augmentation du nombre de ménages) et
- ceux liés à la nécessité de renouveler le parc de logements.

Toutefois, d'autres mouvements affectent le parc de logements disponibles tels que la fusion de logements, la remise sur le marché de logements vacants, la transformation de résidences principales en résidences secondaires ...

Le schéma ci-après synthétise les composantes affectant le parc de logements disponibles.

Les éléments à l'origine des besoins en logements	Les réponses possibles aux besoins en logements
Evolution du nombre de ménages	Construction neuve
Renouvellement du parc suite à démolition ou désaffectation définitive	Changement d'usage
Changement d'usage	Remise sur le marché de logements vacants
Fusion de logements	Division de logements
Vacance	Transformation des résidences secondaires en résidences principales
Transformation des résidences principales en résidences secondaires	

Alors que les composantes « évolution du nombre de ménages » et « renouvellement du parc de logements » sont exclusivement du côté de l'origine des besoins, les autres composantes peuvent être tantôt à l'origine des besoins, tantôt une réponse aux besoins.

Si nous retenons comme hypothèse que les changements d'usage et les restructurations de logements (fusion/division) s'annulent, l'estimation des besoins en construction neuve est le résultat de l'équation suivante :

Besoins en construction neuve de logements à usage de résidence principale = Evolution du nombre de ménages + Solde résidences principales/résidences secondaires + Variation du nombre de logements vacants + Renouvellement du parc de logements.

L'ENJEU DES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

L'élément fondamental de l'estimation des besoins en logements réside dans les évolutions démographiques, qui de manière générale expliquent 80% des besoins en logements.

Pour les besoins de l'étude, l'INSEE a fourni deux projections démographiques actualisées sur la base du modèle OMPHALE (hypothèse basse et hypothèse haute).

Ces projections démographiques actualisées, qui ont tenu compte des estimations localisées de population, reposent sur les hypothèses suivantes :

- hypothèse basse : natalité et mortalité stables, réajustement des coefficients de migration 1990/1999 pour correspondre au taux moyen sur la période 1990/2004 ;
- hypothèse haute : natalité et mortalité stables comme dans l'hypothèse basse, réajustement des coefficients de migration pour correspondre au taux moyen sur la période 1999/2004.

Suite à quelques hypothèses, l'INSEE a en effet constaté qu'un taux de migration de 0,4% entre 1999 et 2004 permettait d'obtenir des projections concordantes avec les premières estimations de population du recensement au niveau régional. Pour information, ce taux était de 0,2% entre les recensements de 1990 et 1999. Le taux moyen de migration sur la période 1990/2004 est de 0,27%.

Pour le calcul de la population des ménages, il a été repris le scénario national d'évolution des taux de chef de ménages.

Ces projections ont été comparées avec la base de données FILOCOM de la DGI qui fournit des données récentes et actualisées tous les deux ans sur les logements et leur occupation et qui donnait pour les Pays de la Loire en 1999, date du dernier RGP, une population .

Par rapport à ces projections démographiques qui ont été réalisées pour les 21 territoires d'études et les 9 principaux EPCI de la région, les données du fichier FILOCOM font apparaître entre 1999 et 2005 les éléments suivants :

- au niveau régional, une augmentation plus importante que projeté de la population ;
- au niveau infra-régional, des phénomènes de localisation plus périphériques aux aires urbaines. En raison de l'absence de données récentes sur les taux de migration au niveau infra-régional, l'INSEE n'a pas pu prendre en compte ce phénomène dans ses projections démographiques qui reposent principalement de ce point de vue sur les tendances constatées entre 1990 et 1999.

Taux d'évolution annuel de la population entre 1999 et 2005

	Projection OMPHALE (hypothèse basse)	Projection OMPHALE (hypothèse haute)	Base de données FILOCOM
Aire Urbaine de Nantes	1,22%	1,34%	0,95%
Aire Urbaine de Saint Nazaire et communes de la presqu'île de Guérande	0,49%	0,61%	0,96%
Zone Est de Loire Atlantique	0,06%	0,18%	0,87%
Zone interstitielle Sud de Loire Atlantique	1,26%	1,37%	2,46%
Zone Nord de Loire Atlantique	0,29%	0,41%	1,57%
Total Loire-Atlantique	0,97%	1,09%	1,09%
CA de la Presqu'île de Guérande - Atlantique (CAP Atlantique)	1,07%	1,20%	1,36%
CA Région Nazairienne et de l'Estuaire (la CARENE)	0,23%	0,35%	0,75%
CU Nantes Métropole	1,11%	1,23%	0,48%
Aire Urbaine d'Angers	0,93%	1,05%	0,63%
Territoire des Mauges Choletaises	0,16%	0,28%	0,56%
Pays des Vallées d'Anjou	0,34%	0,46%	0,73%
Pays Haut Anjou Ségréen	0,15%	0,26%	0,93%
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	0,07%	0,19%	0,31%
Total Maine-et-Loire	0,53%	0,65%	0,60%
CA Angers Loire Métropole	0,83%	0,95%	0,30%
CA du Choletais	0,02%	0,15%	0,05%
CA Saumur Loire Développement	0,05%	0,17%	0,15%
Aire Urbaine de Laval	0,57%	0,69%	0,61%
Pays de Haute Mayenne	0,15%	0,27%	0,42%
Zone Sud et Est de la Mayenne	0,42%	0,54%	0,73%
Total Mayenne	0,39%	0,51%	0,59%
CA Laval Agglomération	0,58%	0,70%	0,47%
Aire Urbaine du Mans	0,43%	0,55%	0,43%
Pays de la Haute Sarthe	0,38%	0,50%	0,53%
Pays du Perche Sarthois	0,40%	0,52%	0,89%
Pays Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	0,48%	0,61%	0,61%
Total Sarthe	0,44%	0,57%	0,54%
CU Le Mans Métropole	0,09%	0,21%	-0,42%
Aire urbaine de Roche-sur-Yon	0,94%	1,06%	1,14%
Ouest Vendéen	1,14%	1,26%	2,15%
Pays Bocage Vendéen	0,47%	0,59%	1,11%
Pays du Sud Vendée	0,15%	0,27%	0,61%
Total Vendée	0,75%	0,87%	1,42%
CC du Pays Yonnais	0,93%	0,82%	0,83%
Total Pays de la Loire	0,70%	0,82%	0,90%

- La définition d'une enveloppe globale

Comme on l'a vu, la base de données FILOCOM permet de constater entre 1999 et 2005 une augmentation de la population plus importante que projetée par l'INSEE.

Une hypothèse démographique complémentaire, qui repose sur les tendances constatées entre 1999 et 2005 dans la base de données FILOCOM et qui se dégage totalement du modèle OMPHALE, a donc été ajoutée aux deux projections réalisées par l'INSEE pour la prendre en compte dans l'estimation des besoins en logements.

Dans le cadre de cette nouvelle projection démographique, il est prévu progressivement un ralentissement du rythme de réduction de la taille moyenne des ménages qui se situerait à 2,2 en 2030 au niveau régional, les données au niveau territoires étant très variées.

Du point de vue du volume global des ménages, nous disposons donc d'un jeu de 3 hypothèses :

- une hypothèse basse inspirée de l'hypothèse basse du modèle OMPHALE qui peut illustrer un phénomène de faible croissance. La région serait moins attractive et les jeunes décohabiteraient moins rapidement.
- Une hypothèse du fil de l'eau inspirée de l'hypothèse haute du modèle OMPHALE et dont les résultats en termes de volume global sont assez proches de la réalité observée en 2005.
- Une hypothèse de croissance forte fondée essentiellement sur la poursuite du desserrement des ménages, poursuite différenciée selon les zones et qui tient compte de la relative convergence des taux à long terme.

Ces différentes projections démographiques donnent au niveau régional les résultats suivants :

	<i>Population</i>			<i>Ménages</i>		
	OMPHALE Hypothèse basse	OMPHALE hypothèse haute	Projection Base de données FILOCOM	OMPHALE Hypothèse basse	OMPHALE hypothèse haute	Projection Base de données FILOCOM
2005	3 357 807	3 382 134	(1) 3 400 591	1 399 865	1 410 000	(1) 1 444 186
2015	3 563 259	3 632 596	3 724 603	1 553 855	1 583 990	1 660 649
2020	3 649 207	3 742 633	3 904 461	1 622 547	1 663 902	1 767 038
2025	3 728 595	3 847 137	4 097 972	1 695 197	1 748 888	1 872 925

(1) base de données FILOCOM 2005

- La distribution spatiale des ménages.

Pour prendre en compte le basculement de l'accroissement démographique au profit des zones situées à la périphérie des principales aires urbaines constaté entre 1999 et 2005 à partir des données du fichier FILOCOM, il a été procédé à une distribution complémentaire des ménages supplémentaires tenant compte des mouvements observables de 1999 à 2005 et qui sont illustratifs de l'étalement urbain induit par l'offre, les préférences et les prix.

Du point de vue de la répartition des ménages au niveau infra-régional, nous avons donc un jeu de deux hypothèses :

- on laisse faire le marché en poursuivant l'étalement si l'on s'adosse à FILOCOM ;
- on contrôle l'étalement et on densifie si l'on s'adosse à OMPAHLE.
- Trouver l'ajustement des possibles et des paramètres avec les scénarios construits dans le cadre de la démarche prospective.

Lors des ateliers de prospective cinq scénarios ont été dessinés. En terme démographique, il est possible de caractériser ces scénarios de la façon suivante :

- n°1: scénario fil de l'eau de croissance faible induisant une faible attractivité et des impossibilités de décohabitation,
- n°2 : scénario du fil de l'eau avec une croissance démographique assez soutenue,
- n°3. : scénario de croissance forte non contrôlée où le marché n'est pas encadré,
- n°4.1 : scénario de croissance douce et harmonieuse où les acteurs prennent en compte les enjeux prospectifs.
- n°4.2 : scénario de croissance forte mais contrôlée où les acteurs prennent en compte les enjeux prospectifs.

Parce que ces scénarios induisent des phénomènes démographiques différenciés, ils sont facilement identifiables au sein de la matrice suivante :

	La distribution inspirée d'OMPHALE qui illustre des phénomènes observés entre 1990 et 1999 (croissance assez urbaine)	La distribution inspirée des fichiers FILOCOM qui illustre des phénomènes observés entre 1999 et 2005 (croissance périurbaine)
OMPHALE actualisé hypothèse basse (ménages en 2015, 2020 et 2025 – ménages en 2005)	N°2 Croissance faible, Une démographie plus faible. La région est peu attractive. Les décohabitations sont difficiles. Les possibilités financières limitées freinent l'accession à la propriété et limitent d'autant l'étalement urbain ainsi que les capacités de renouvellement du parc. Le marché immobilier se détend, cela freine l'étalement urbain.	
OMPHALE actualisé hypothèse haute (ménages en 2015, 2020 et 2025 – ménages en 2005)	N°4.1 Croissance douce régulée, Des volontés de densification et des normes environnementales. Une démographie soutenue.	N°1 Fil de l'eau, Une démographie assez forte. Une volonté et une capacité relative de devenir propriétaire qui induit la poursuite des mouvements de périurbanisation.
Projections selon tendance d'évolution FILOCOM 1999/2005 (ménages en 2015, 2020 et 2025 – ménages en 2005)	N°4.2 Croissance forte régulée, Des volontés de densification et des normes environnementales. Une démographie soutenue et un desserrement plus important des ménages.	N°3 Croissance forte non régulée, Une augmentation très soutenue du nombre de ménages. Des revenus en hausse pour une frange de la population qui désire accéder à la propriété et pour laquelle l'offre se fige sur les espaces périurbains faute de contrôle coordonné de l'occupation du sol. Une pression immobilière forte.

LE RENOUVELLEMENT DU PARC

Pour évaluer les besoins liés au renouvellement du parc on applique un taux de renouvellement. Le niveau par territoire de ce taux est fixé sur la base de l'observation de deux indicateurs : l'ancienneté du parc et le confort du parc :

- un niveau élevé de renouvellement (0,5% du parc par an) pour les zones ayant des pourcentages de logements anciens et de résidences principales inconfortables supérieurs aux moyennes régionales. Dans les territoires où la vacance est notable, ce taux a été ramené à 0,4%.

- un niveau intermédiaire de renouvellement (0,4% du parc par an) pour les zones ayant des pourcentages supérieurs aux moyennes régionales pour seulement un de ces indicateurs,
- un niveau plus faible de renouvellement (0,3% du parc par an) pour les zones ayant des pourcentages inférieurs à la moyenne régionale pour ces deux indicateurs.

Eléments de lecture :

Les **besoins liés au renouvellement du parc en (t+n)** = Nombre de résidences principales en t x (1+Taux de renouvellement du parc)ⁿ.

Un taux de 0,3% revient à renouveler 35% du parc en 100 ans.

Un taux de 0,4% revient à renouveler 49% du parc en 100 ans.

Un taux de 0,5% revient à renouveler 65% du parc en 100 ans.

Taux de renouvellement du parc de logements par territoires

	Part des logts const. avant 1949 en 2005	Part des logts inconf. en 2005	Taux de vacance 2005 (FILOCOM)	Taux de renouvel lement annuel du parc
Aire Urbaine de Nantes	30,16%	3,89%	5,46%	0,3%
Aire Urbaine de Saint Nazaire et communes de la presqu'île de Guérande	21,36%	4,30%	4,73%	0,3%
Zone Est de Loire Atlantique	43,44%	9,01%	7,31%	0,5%
Zone interstitielle Sud de Loire Atlantique	34,52%	5,22%	5,25%	0,5%
Zone Nord de Loire Atlantique	46,28%	10,97%	6,91%	0,5%
Total Loire-Atlantique	30,76%	4,81%	5,49%	
CA de la Presqu'île de Guérande - Atlantique (CAP Atlantique)	23,91%	4,33%	4,71%	0,3%
CA Région Nazairienne et de l'Estuaire (la CARENE)	19,04%	3,88%	4,61%	0,3%
CU Nantes Métropole	28,88%	3,06%	5,75%	0,3%
Aire Urbaine d'Angers	29,73%	3,91%	5,10%	0,3%
Territoire des Mauges Choletaises	31,83%	6,34%	4,63%	0,4%
Pays des Vallées d'Anjou	56,43%	9,61%	7,92%	0,4%
Pays Haut Anjou Ségréen	51,40%	6,90%	7,23%	0,4%
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	46,95%	9,08%	8,50%	0,4%
Total Maine-et-Loire	35,91%	5,88%	5,82%	
CA Angers Loire Métropole	25,44%	2,95%	5,34%	0,3%
CA du Choletais	22,72%	4,22%	4,39%	0,3%
CA Saumur Loire Développement	43,50%	7,74%	8,90%	0,5%
Aire Urbaine de Laval	27,52%	3,75%	5,48%	0,3%
Pays de Haute Mayenne	52,85%	10,22%	9,72%	0,4%
Zone Sud et Est de la Mayenne	51,20%	8,49%	6,72%	0,4%
Total Mayenne	42,96%	7,29%	7,32%	
CA Laval Agglomération	25,60%	3,22%	5,47%	0,3%
Aire Urbaine du Mans	32,20%	3,77%	5,98%	0,3%
Pays de la Haute Sarthe	59,35%	8,38%	8,07%	0,4%
Pays du Perche Sarthois	49,92%	6,59%	7,72%	0,4%
Pays Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	52,78%	9,41%	8,49%	0,4%
Total Sarthe	41,59%	5,79%	7,00%	
CU Le Mans Métropole	29,06%	2,17%	6,77%	0,3%
Aire urbaine de Roche-sur-Yon	23,19%	2,43%	4,16%	0,3%
Ouest Vendéen	21,96%	3,44%	3,20%	0,3%
Pays Bocage Vendéen	33,56%	4,63%	5,38%	0,5%
Pays du Sud Vendée	49,26%	5,67%	6,30%	0,4%
Total Vendée	29,68%	3,93%	4,21%	
CC du Pays Yonnais	21,18%	1,97%	4,32%	0,3%
Total Pays de la Loire	34,49%	5,26%	5,68%	

L'IMPACT DE LA VACANCE

Dans les Pays-de-Loire, beaucoup de territoire ont un taux de vacance inférieur à 5% qui bien que faible est le taux communément admis comme permettant une fluidité "normale" du marché.

Pour les territoires où les marchés sont peu tendus et qui n'ont pas de vocation métropolitaine, ce taux « objectif » de 5% est conservé. Mais compte tenu des caractéristiques de certains territoires où le marché est décrit comme très tendu et/ou le rôle métropolitain exige un seuil de vacance plus important, un taux « objectif » légèrement supérieur a été retenu : 6%.

Pour tous les territoires qui ont un taux de vacance supérieur à 5% ou 6%, l'objectif consiste donc à remettre sur le marché des logements : on applique pour cela une baisse annuelle modérée de 2% du taux de vacance. Cette diminution de la vacance s'arrête une fois l'objectif atteint.

Pour tous les territoires qui ont un taux de vacance inférieur à 5% ou 6%, l'objectif consiste à l'inverse à construire un nombre de logements qui permette d'atteindre ces objectifs : on applique pour cela une augmentation annuelle modérée de 1% du taux de vacance. Cette augmentation s'arrête une fois l'objectif atteint.

Notons que le taux de vacance estimé est calculé à partir de l'estimation du parc total. Ainsi, un taux de vacance inférieur à l'objectif peut conduire à la nécessité de construire des logements, si toutes choses égales par ailleurs, les phénomènes démographiques entraînent une augmentation plus que proportionnelle du parc total.

Taux objectif de vacance par territoires

	Taux de vacance 2005 (FILOCOM)	Taux objectif
Aire Urbaine de Nantes	5,46%	6%
Aire Urbaine de Saint Nazaire et communes de la presqu'île de Guérande	4,73%	6%
Zone Est de Loire Atlantique	7,31%	5%
Zone interstitielle Sud de Loire Atlantique	5,25%	6%
Zone Nord de Loire Atlantique	6,91%	5%
Total Loire-Atlantique	5,49%	
CA de la Presqu'île de Guérande - Atlantique (CAP Atlantique)	4,71%	6%
CA Région Nazairienne et de l'Estuaire (la CARENE)	4,61%	6%
CU Nantes Métropole	5,75%	6%
Aire Urbaine d'Angers	5,10%	6%
Territoire des Mauges Choletaises	4,63%	5%
Pays des Vallées d'Anjou	7,92%	5%
Pays Haut Anjou Segréen	7,23%	5%
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	8,50%	5%
Total Maine-et-Loire	5,82%	
CA Angers Loire Métropole	5,34%	6%
CA du Choletais	4,39%	6%
CA Saumur Loire Développement	8,90%	6%
Aire Urbaine de Laval	5,48%	6%
Pays de Haute Mayenne	9,72%	5%
Zone Sud et Est de la Mayenne	6,72%	5%
Total Mayenne	7,32%	
CA Laval Agglomération	5,47%	6%
Aire Urbaine du Mans	5,98%	5%
Pays de la Haute Sarthe	8,07%	5%
Pays du Perche Sarthois	7,72%	5%
Pays Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	8,49%	5%
Total Sarthe	7,00%	
CU Le Mans Métropole	6,77%	6%
Aire urbaine de Roche-sur-Yon	4,16%	6%
Ouest Vendéen	3,20%	6%
Pays Bocage Vendéen	5,38%	5%
Pays du Sud Vendée	6,30%	5%
Total Vendée	4,21%	
CC du Pays Yonnais	4,32%	6%
Total Pays de la Loire	5,68%	

SOLDE RÉSIDENCES SECONDAIRES/RÉSIDENCES PRINCIPALES.

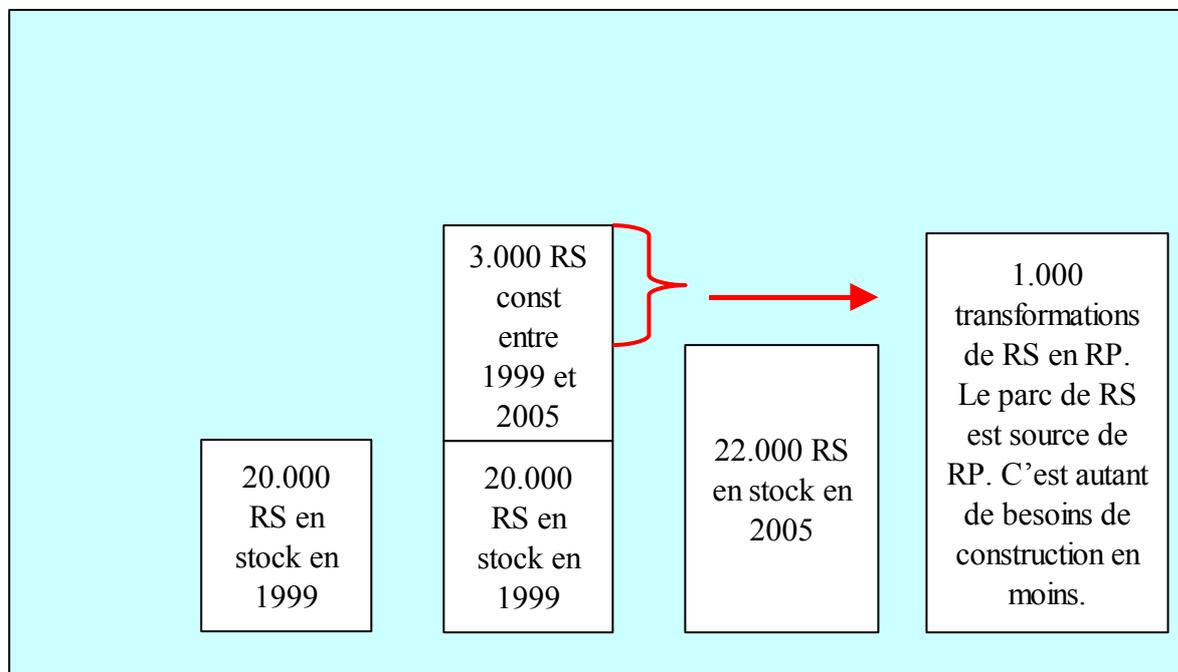
Différents calculs ont été réalisés pour observer si le parc de résidences secondaires constituait un gisement ou une destination pour le parc de résidences principales. Selon les périodes étudiées (1990-1999 à partir du recensement de la population de l'INSEE ou 1999-2005 à partir de la source Filocom de la DGI), des résultats contradictoires sont obtenus.

Si dans un premier temps, ces résultats et l'atout que constitue le littoral avaient conduit à prendre en compte uniquement les transformations de résidences principales en résidences secondaires à l'origine de besoins en logements et non les ressources induites par la transformation de résidences secondaires en résidences principales, une observation plus attentive des phénomènes démographiques a réorienté la réflexion.

En effet, des phénomènes migratoires importants dans les tranches d'âges proches de la retraite ont été observés. Ils laissent à penser que la transformation de résidences secondaires en résidences principales est un fait saillant qui devrait se renforcer. On choisit donc de considérer les transformations de résidences principales en résidences secondaires comme une origine des besoins en résidences principales et les transformations de résidences secondaires en résidences principales comme une ressource, qui augmentent ou qui diminuent d'autant les besoins globaux.

Le mode de calcul est le suivant.

Les chiffres retenus n'ont qu'une valeur d'exemple.



Seconde partie : Estimation des besoins en logements par territoires selon les 5 scénarios

Les estimations des besoins en logements ont été faites par scénario aux horizons 2015, 2020 et 2025.

Au niveau régional, les résultats sont les suivants :

Scénario	Horizon	evolution ménage	Renouvellement	vacance	rs	Total période	total/an
Fil de l'eau 1	2015	173 990	51 261	17 511	-7 321	235 442	23 544
	2020	253 902	77 597	25 727	-10 203	347 023	23 135
	2025	328 208	104 414	34 124	-12 634	454 113	22 706
Croissance faible 2	2015	153 990	51 261	15 957	-7 321	213 888	21 389
	2020	222 682	77 597	23 357	-10 203	313 432	20 895
	2025	295 332	104 414	31 598	-12 634	418 710	20 936
Croissance forte non régulée	2015	216 463	51 261	20 190	-7 321	280 593	28 059
	2020	322 852	77 597	31 054	-10 203	421 300	28 087
	2025	428 739	104 414	43 906	-12 634	564 426	28 221
Croissance douce régulée	2015	173 990	51 261	17 372	-7 321	235 303	23 530
	2020	253 902	77 597	25 618	-10 203	346 913	23 128
	2025	338 888	104 414	34 821	-12 634	465 489	23 274
Croissance forte régulée	2015	216 463	51 261	20 008	-7 321	280 412	28 041
	2020	322 852	77 597	30 901	-10 203	421 147	28 076
	2025	428 739	104 414	43 722	-12 634	564 242	28 212

Les résultats détaillés par territoire sont présentés en annexe.

Troisième partie : Le scénario retenu

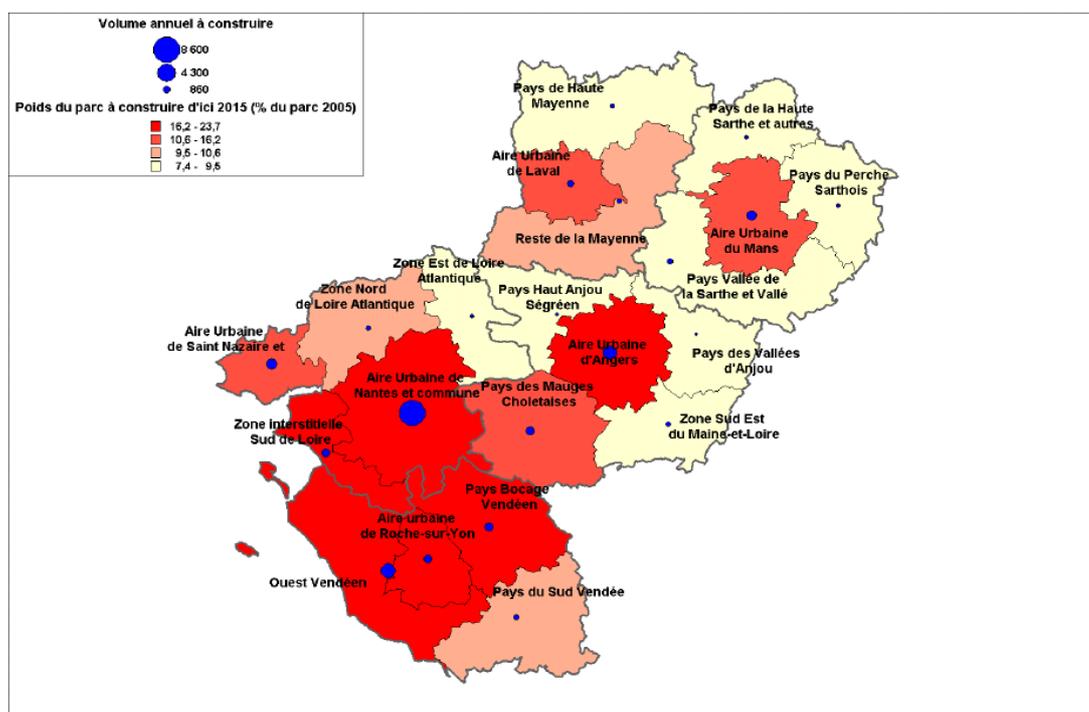
Après une mise en perspective avec les programmes locaux de l'habitat et les dynamiques territoriales mises en évidence dans le diagnostic, un scénario mixant les résultats des scénarios de la croissance douce régulée (4.1) et de la croissance forte régulée (4.2) été retenu sur la base suivante :

- La croissance douce régulée pour les départements de Maine-et-Loire, Mayenne et Sarthe.
- La croissance forte régulée pour les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée ainsi que pour la communauté d'agglomération d'Angers.

Les résultats régionaux et départementaux du *scénario retenu* sont les suivants :

	2015	2020	2025
Loire-Atlantique	11 952	12 095	12 247
Maine-et-Loire	4 660	4 547	4 546
Mayenne	1 559	1 500	1 494
Sarthe	2 592	2 520	2 509
Vendée	5 591	5 609	5 647
Pays-de-Loire	26 354	26 271	26 443

Besoins globaux en logements par territoire selon le scénario retenu à l'horizon 2015



Estimation des besoins en logements par territoires sur la base du scénario retenu

Besoins en logements à l'horizon 2015	Évolution ménage	Renouvellement	Vacance	Rs	Total	total/an
Aire Urbaine de Nantes	68 705	10 165	6 989	-600	85 259	8 526
Aire Urbaine de Saint Nazaire et communes de la presqu'île de Guérande	11 476	2 660	3 100	265	17 501	1 750
Zone Est de Loire Atlantique	2 234	1 514	-230	-431	3 088	309
Zone interstitielle Sud de Loire Atlantique	8 011	1 731	1 360	-1 606	9 495	950
Zone Nord de Loire Atlantique	3 433	1 725	-229	-749	4 181	418
Total Loire-Atlantique	93858	17795	10990	-3120	119524	11952
CAP Atlantique	7 027	921	2 076	539	10 563	1 056
CA Région Nazairienne et de l'Estuaire (la CARENE)	4 557	1 613	1 044	-118	7 097	710
CU Nantes Métropole	48 440	7 765	4 464	301	60 970	6 097
Aire Urbaine d'Angers	20 852	4 487	2 342	-796	26 885	2 688
Pays des Mauges Choletaises	6 659	3 386	969	-362	10 652	1 065
Pays des Vallées d'Anjou	1 918	889	-283	-56	2 469	247
Pays Haut Anjou Segréen	1 793	971	-221	-323	2 219	222
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	2 812	1 667	-561	456	4 375	437
Total Maine-et-Loire	34 034	11 400	2 246	-1 081	46 600	4 660
CA Angers Loire Métropole	18 241	3 582	1 966	-325	23 464	2 346
CA du Choletais	2 158	1 020	442	-3	3 617	362
CA Saumur Loire Développement	1 821	1 366	-412	537	3 312	331
Aire Urbaine de Laval	5 214	1 380	740	-219	7 115	711
Pays de Haute Mayenne	2 312	1 622	-543	644	4 035	404
Zone Sud et Est de la Mayenne	3 378	1 606	-260	-286	4 438	444
Total Mayenne	10 904	4 608	-63	138	15 588	1 559
CA Laval Agglomération	4 579	1 195	643	-157	6 260	626
Aire Urbaine du Mans	10 917	3 926	1 167	-773	15 238	1 524
Pays de la Haute Sarthe	2 219	1 015	-296	-317	2 621	262
Pays du Perche Sarthois	2 809	1 298	-408	-840	2 859	286
Pays Vallée de la Sarthe et Vallée de Loir	4 428	1 918	-158	-990	5 198	520
Total Sarthe	20 373	8 158	305	-2 921	25 916	2 592
CU Le Mans Métropole	4 322	2 603	-95	-234	6 595	660
Aire urbaine de Roche-sur-Yon	7 828	1 396	755	-360	9 620	962
Ouest Vendéen	21 376	3 072	4 996	87	29 532	2 953
Pays Bocage Vendéen	8 608	3 062	156	-512	11 314	1 131
Pays du Sud Vendée	3 538	1 768	-306	447	5 448	545
Total Vendée	41 351	9 299	5 602	-337	55 914	5 591
CC du Pays Yonnais	6 070	1 098	593	-218	7 543	754
Total Pays de la Loire	200520	51261	19081	-7321	263541	26354

C'est donc un *scénario mixte* « réaliste » qui définit un « *chemin souhaitable raisonné* » en s'appuyant sur les tendances du marché, et les pressions immobilières et sur les attentes explicites des acteurs, tout en s'inscrivant dans une démarche de prospective globale qui est en définitive retenu, entre les scénarios 4.1 et 4.2.

L'interprétation de ce choix signifie que les acteurs ne « croient pas » en une évolution lente dépressive. Ils ne croient pas non plus en une croissance forte non régulée. Enfin, ils ne pensent pas que le scénario au fil de l'eau corresponde à l'expression de leurs souhaits. Ils croient davantage à

une forme de régulation relativement forte, ou à un encadrement de la demande en logement par les différents types d'acteurs publics. Par contre ils hésitent sur le profil de croissance « démo-économique », ou plutôt ils pensent qu'il faut la différencier selon les territoires, avec une orientation très dynamique sur une partie du territoire (l'aire urbaine nantaise, le littoral et l'aire urbaine d'Angers) et relativement peu dynamique sur les autres parties du territoire.

Il convient de préciser que ce choix résulte d'un débat au sein du groupe de prospective, il n'a pas été « imposé » de l'extérieur. Il est à cet égard caractéristique d'une réflexion de prospective appropriée par les acteurs. Cela signifie également que l'approche normative est clairement affichée, mais qu'elle est en quelque sorte pondérée par la prise en considération des dynamiques fondamentales du territoire.

Quatrième partie : La répartition des besoins globaux en logements par segments de parc

La segmentation du parc de logements a consisté dans un premier temps à répartir par territoire un volume de logements locatifs sociaux à produire.

Le calcul des volumes de logements du parc locatif privé et du parc en accession a été effectué dans un second temps par différence en fonction des poids relatifs de ces deux segments de parc à la dernière date observée, en l'occurrence le 1er janvier 2005 (source : FILOCOM).

Après avoir testé des modes de répartition conçus autour d'un indicateur unique, c'est-à-dire selon un seul principe d'affectation qui peut ne pas correspondre à la logique de tous les territoires, la démarche retenue a été celle de la conception d'un indicateur synthétique en relation avec les acteurs des territoires.

Cet indicateur synthétique a été construit sur la base de plusieurs indicateurs classiques de la pression de la demande et des conditions de l'offre du parc social. Parce que chacun des indicateurs pris en compte n'illustre pas de la même manière les enjeux spécifiques de chaque territoire, il a été demandé aux acteurs des territoires de hiérarchiser les indicateurs préalablement choisis en commun.

L'objectif est de positionner les territoires les uns par rapport aux autres au regard de leurs besoins en logements sociaux.

Les indicateurs retenus et leur hiérarchisation

Dans un premier temps, les indicateurs qui semblaient les plus révélateurs des tensions sur le parc locatif social ont été listés. Ces indicateurs concernent l'offre et la demande.

Sept indicateurs ont été retenus :

- Le poids des demandes HLM satisfaites sur les demandes en cours. Si ce ratio est faible il faut construire relativement plus. C'est un indicateur classique de la pression de la demande.
- Le poids des demandes ayant des délais de satisfaction anormalement élevés dans la demande HLM pondéré par le poids des demandes internes. Si taux est élevé, il faut construire relativement plus. Ce taux est pondéré par le poids des demandes internes qui viennent souvent augmenter la durée des délais.

- Le poids des demandes HLM externes sur le parc social. Plus ce ratio est élevé, plus il faut construire. La demande externe est naturellement plus urgente que la demande interne qui s'exprime classiquement pour des questions de désajustement (surface, localisation...).
- Le poids du parc locatif dans le parc de logements. Cet indicateur est retenu uniquement pour les territoires ruraux et du littoral. Plus le parc est faible, plus il faut construire de logements sociaux. Cet indicateur n'est pas pris en compte dans les territoires où la présence d'un parc locatif important est naturelle (secteurs urbains).
- Le taux d'évolution de l'emploi salarié, qui permet de prendre en compte les besoins des salariés. Plus l'emploi évolue favorablement, plus il faut construire des logements sociaux.
- L'indice de jeunesse. Plus le nombre de décohabitants potentiels est élevé, plus il faut construire de logements sociaux. Ce ratio est le rapport entre la somme des ménages ayant un enfant de moins de 25 ans au domicile (nombre de ménages ayant des enfants de moins de 18 ans et ménages ayant une personnes rattachée de moins de 25 ans) et le nombre total de ménages en 2005.
- Le poids des personnes ayant des ressources inférieures à 60% du plafond PLUS dans l'ensemble des ménages. Cet indicateur s'adosse à la vocation sociale du parc. Plus ce ratio est élevé, plus il faut construire de logements sociaux.

Pour la hiérarchisation des indicateurs, il a été demandé aux acteurs des territoires dans un deuxième temps de déterminer parmi les sept indicateurs les trois qui leur semblaient les plus discriminants pour décrire les tensions sur le segment du parc social des différents territoires en classant ces indicateurs de 1 à 3. L'indicateur le plus souvent cité est le poids des ménages ayant des ressources inférieures à 60% du plafond PLUS. Il a été repris systématiquement en « 1 », « 2 » ou « 3 ».

Valeurs des indicateurs par territoires

	Ddes Satis/ Ddes en crs	Poids de délais long pond Ddes int	Ddes ext /parc social	Poids du parc locatif	Tx d'évo emploi salarié	Ind de jeunesse	poids des ménage s ress inf à 60%
Aire Urbaine de Nantes	21,93%	13,52%	31,39%	29,25%	3,11%	32,88%	31,27%
Aire Urbaine de Saint Nazaire et communes de la presqu'île de Guérande	25,70%	13,12%	25,76%	22,73%	2,34%	30,73%	33,45%
Zone Est de Loire Atlantique	52,61%	12,26%	23,14%	20,88%	2,65%	35,60%	44,25%
Zone interstitielle Sud de Loire Atlantique	14,29%	17,24%	65,74%	22,01%	3,95%	32,96%	37,69%
Zone Nord de Loire Atlantique	32,46%	15,87%	32,72%	17,26%	1,77%	36,11%	44,95%
Total Loire-Atlantique	23,47%	13,59%	30,72%	26,34%	2,95%	32,89%	33,74%
CAP Atlantique	17,01%	16,64%	47,56%	20,92%	3,26%	28,20%	29,79%
CARENE	28,07%	12,15%	22,09%	25,03%	1,98%	31,67%	35,34%
CU Nantes Métropole	22,03%	13,20%	29,69%	33,96%	3,06%	29,54%	30,71%
Aire Urbaine d'Angers	36,77%	11,62%	20,91%	32,98%	1,95%	31,54%	33,92%
Territoire des Mauges Choletaises	52,10%	12,32%	17,88%	20,24%	1,50%	36,89%	38,01%
Pays des Vallées d'Anjou	45,25%	12,18%	19,20%	21,82%	3,94%	34,08%	45,77%
Pays Haut Anjou Segréen	55,91%	13,67%	18,32%	23,45%	2,41%	35,63%	45,32%
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	42,69%	12,94%	17,24%	24,33%	3,05%	33,45%	42,35%
Total Maine-et-Loire	41,04%	11,99%	19,69%	26,71%	2,05%	33,67%	37,81%
CA Angers Loire Métropole	38,08%	11,29%	19,96%	38,02%	1,90%	29,09%	34,10%
CA du Choletais	46,28%	11,00%	15,69%	23,25%	1,68%	34,32%	32,67%
CA Saumur Loire Développement	42,34%	12,20%	15,63%	28,02%	2,69%	32,34%	40,80%
Aire Urbaine de Laval	58,22%	11,20%	15,16%	30,00%	1,52%	33,40%	31,70%
Pays de Haute Mayenne	67,57%	12,82%	12,47%	24,05%	1,20%	31,31%	45,59%
Zone Sud Est de la Mayenne	64,06%	11,86%	14,69%	21,93%	0,39%	34,24%	45,38%
Total Mayenne	61,08%	11,65%	14,48%	25,46%	1,14%	33,00%	40,41%
CA Laval Agglomération	58,94%	11,02%	14,75%	31,78%	1,36%	32,56%	30,58%
Aire Urbaine du Mans	53,21%	10,39%	13,75%	26,22%	1,21%	32,42%	31,29%
Pays de la Haute Sarthe	71,27%	11,77%	14,21%	19,51%	1,38%	32,71%	40,81%
Pays du Perche Sarthois	74,75%	12,43%	13,15%	20,86%	2,14%	32,90%	37,76%
Pays Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	85,95%	10,42%	10,81%	23,26%	1,91%	32,62%	40,67%
Total Sarthe	60,37%	10,63%	13,23%	24,08%	1,46%	32,56%	35,06%
CU Le Mans Métropole	56,30%	10,01%	12,69%	33,45%	1,26%	27,81%	32,76%
Aire urbaine de Roche-sur-Yon	43,31%	14,35%	27,82%	23,70%	1,44%	34,90%	33,73%
Ouest Vendéen	15,47%	16,68%	64,47%	21,84%	4,00%	28,09%	36,01%
Pays Bocage Vendéen	44,82%	16,60%	33,68%	18,91%	2,95%	39,92%	37,46%
Pays du Sud Vendée	44,71%	14,63%	26,95%	18,70%	2,15%	31,25%	42,58%
Total Vendée	34,19%	15,63%	36,38%	20,91%	2,75%	32,72%	37,06%
CC du Pays Yonnais	43,62%	14,00%	26,43%	25,50%	1,26%	32,74%	33,17%
Total Pays de la Loire	35,66%	12,94%	23,43%	24,98%	2,32%	32,98%	35,99%

Sources : FILOCOM 2005 (poids du parc locatif, indice de jeunesse, poids des ménages aux ressources inférieures à 60% plafonds PLUS, poids du parc locatif social), Fichier de la demande locative au 31/12/2006 (demandes satisfaites sur demandes en cours, demandes externes, poids des demandes ayant des délais de satisfaction anormalement élevés), DADS 1998/20004 (évolution de l'emploi salarié)

Hiérarchie des indicateurs par territoires

	Ddes Satis/ Ddes en crs	Poids de délais long pond Ddes int	Ddes ext /parc social	Poids du parc locatif	Tx d'évo emploi salarié	Ind de jeun	poids des ménages ress inf à 60%
Aire Urbaine de Nantes		1			2		3
Aire Urbaine de Saint Nazaire et communes de la presqu'île de Guérande	1		2				3
Zone Est de Loire Atlantique	2				1		3
Zone interstitielle Sud de Loire Atlantique				2		1	3
Zone Nord de Loire Atlantique				2	1		3
Total Loire-Atlantique							
CA de la Presqu'île de Guérande - Atlantique (CAP Atlantique)				1	3		2
CA Région Nazairienne et de l'Estuaire (la CARENE)	1				3		2
CU Nantes Métropole		1			2		3
Aire Urbaine d'Angers	1	2					3
Territoire des Mauges Choletaises				2	1		3
Pays des Vallées d'Anjou			3	2			1
Pays Haut Anjou Ségréen			3		2		1
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire		2	3				1
Total Maine-et-Loire							
CA Angers Loire Métropole	1	2					3
CA du Choletais	2				1		3
CA Saumur Loire Développement	3	2					1
Aire Urbaine de Laval		1			2		3
Pays de Haute Mayenne	1			2			3
Zone Sud et Est de la Mayenne				2	3		1
Total Mayenne							
CA Laval Agglomération		1			2		3
Aire Urbaine du Mans					2	1	3
Pays de la Haute Sarthe	2			3			1
Pays du Perche Sarthois				3	1		2
Pays Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir				2		3	1
Total Sarthe							
CU Le Mans Métropole	1				2		3
Aire urbaine de Roche-sur-Yon			1		2		3
Ouest Vendéen			1		2		3
Pays Bocage Vendéen					1	2	3
Pays du Sud Vendée			3	1			2
Total Vendée							
CC du Pays Yonnais			1		2		3
Total Pays de la Loire	1	1	1	1	1	1	1

Le calcul de l'indicateur synthétique

Dans un premier temps, il a été calculé pour chaque territoire les écarts des indicateurs par rapport à la moyenne régionale.

Ces écarts ont ensuite été modifiés afin de tenir compte de l'effet induit sur la construction. Ainsi, les écarts constatés pour l'indicateur « demande satisfaite sur demande en cours » ont été multipliés par -1 dans la mesure où lorsque ce ratio est faible il faut construire relativement plus.

Dans un deuxième temps, ces écarts ont été ramenés à un score.

En effet, ces différents écarts en pourcentage sont très variables d'un indicateur à l'autre et ne permettent pas des comparaisons immédiates. La conception d'un indicateur synthétique passe donc par un raisonnement semi-ordinal qui permet de travailler sur des scores : pour un même indicateur, l'écart négatif le plus élevé est ramené à 0 et l'écart positif le plus élevé est ramené à 100.

Ces scores font ensuite l'objet d'une pondération qui tient compte de la hiérarchie des indicateurs.

Pour l'indicateur sélectionné comme étant le plus important, le score est multiplié par 4. Quand l'indicateur a été sélectionné comme étant le deuxième dans l'ordre d'importance, le score est multiplié par 3. Le score est multiplié par 2 quand l'indicateur a été choisi comme étant le troisième indicateur le plus important pour le territoire considéré. Les scores des autres indicateurs sont multipliés par 1.

En additionnant ces scores et en en faisant la moyenne, on peut ensuite comparer chaque territoire par rapport à la moyenne régionale et en déduire un indicateur permettant de positionner les territoires les uns par rapport aux autres.

Scores des indicateurs par territoires

	Ddes Satis/Ddes en crs	Poids de délais long pond Ddes int	Ddes ext /parc social	Poids du parc locatif	Tx d'évo emploi salarié	Ind de jeun	poids des ménages ress inf à 60%
Aire Urbaine de Nantes	89	49	37	42	75	42	9
Aire Urbaine de Saint Nazaire et communes de la presqu'île de Guérande	84	43	27	74	54	24	23
Zone Est de Loire Atlantique	47	31	22	83	63	64	90
Zone interstitielle Sud de Loire Atlantique	100	100	100	77	99	43	49
Zone Nord de Loire Atlantique	75	81	40	100	38	69	95
Total 44							
CA de la Presqu'île de Guérande - Atlantique (CAP Atlantique)	96	92	67	82	80	3	0
CA Région Nazairienne et de l'Estuaire (la CARENE)	81	30	21	63	44	32	35
CU Nantes Métropole	89	44	34	20	74	14	6
Aire Urbaine d'Angers	69	22	18	24	43	31	26
Territoire des Mauges Choletaises	47	32	13	86	31	75	51
Pays des Vallées d'Anjou	57	30	15	78	98	52	100
Pays Haut Anjou Ségréen	42	51	14	70	56	65	97
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	60	41	12	66	74	47	79
Total 49							
CA Angers Loire Métropole	67	18	17	0	42	11	27
CA du Choletais	55	14	9	71	36	54	18
CA Saumur Loire Développement	61	30	9	48	64	37	69
Aire Urbaine de Laval	39	17	8	39	31	46	12
Pays de Haute Mayenne	26	39	3	67	22	29	99
Zone Sud et Est de la Mayenne	31	26	7	78	0	53	98
Total 53							
CA Laval Agglomération	38	14	7	30	27	39	5
Aire Urbaine du Mans	46	5	5	57	23	38	9
Pays de la Haute Sarthe	20	24	6	89	27	40	69
Pays du Perche Sarthois	16	33	4	83	48	42	50
Pays Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	0	6	0	71	42	40	68
Total 72							
CU Le Mans Métropole	41	0	3	22	24	0	19
Aire urbaine de Roche-sur-Yon	59	60	31	69	29	59	25
Ouest Vendéen	98	92	98	78	100	2	39
Pays Bocage Vendéen	57	91	42	92	71	100	48
Pays du Sud Vendée	58	64	29	93	49	28	80
Total 85							
CC du Pays Yonnais	59	55	28	60	24	41	21
REGION	70	41	23	63	53	43	39

Indicateur relatif par territoires après pondération des scores

	Score global	Score moyen (arrondis)	Poids	Indicateur relatif
Aire Urbaine de Nantes	607	51	12	1,0684
Aire Urbaine de Saint Nazaire et communes de la presqu'île de Guérande	585	49	12	1,0292
Zone Est de Loire Atlantique	771	59	13	1,2530
Zone interstitielle Sud de Loire Atlantique	899	69	13	1,4601
Zone Nord de Loire Atlantique	907	70	13	1,4727
Total 44				
CA de la Presqu'île de Guérande - Atlantique (CAP Atlantique)	747	57	13	1,2125
CA Région Nazairienne et de l'Estuaire (la CARENE)	597	50	12	1,0511
CU Nantes Métropole	548	46	12	0,9638
Aire Urbaine d'Angers	485	40	12	0,8540
Territoire des Mauges Choletaises	650	50	13	1,0555
Pays des Vallées d'Anjou	902	69	13	1,4643
Pays Haut Anjou Segréen	811	62	13	1,3177
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	706	54	13	1,1465
Total 49				
CA Angers Loire Métropole	443	37	12	0,7800
CA du Choletais	421	35	12	0,7415
CA Saumur Loire Développement	598	50	12	1,0523
Aire Urbaine de Laval	277	23	12	0,4870
Pays de Haute Mayenne	595	46	13	0,9670
Zone Sud et Est de la Mayenne	739	57	13	1,2006
Total 53				
CA Laval Agglomération	231	19	12	0,4058
Aire Urbaine du Mans	296	23	13	0,4802
Pays de la Haute Sarthe	614	47	13	0,9974
Pays du Perche Sarthois	604	46	13	0,9814
Pays Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	613	47	13	0,9953
Total 72				
CU Le Mans Métropole	278	23	12	0,4898
Aire urbaine de Roche-sur-Yon	438	34	13	0,7122
Ouest Vendéen	1039	80	13	1,6882
Pays Bocage Vendéen	962	74	13	1,5622
Pays du Sud Vendée	870	67	13	1,4126
Total 85				
CC du Pays Yonnais	383	32	12	0,6745
REGION	332	47	7	1,0000

Score moyen = score global/poids

indicateur relatif = score moyen du territoire/score moyen de la région

Le calcul des besoins en logements sociaux par territoires

L'idée est de répartir les logements sociaux à construire par territoire en partant d'un volume de référence. Un indicateur synthétique inférieur à 1 fait baisser le nombre de logements sociaux à produire par rapport au volume de référence et un indicateur synthétique supérieur à 1 fait augmenter le nombre de logements sociaux à produire.

Le volume de référence pris en compte correspond au nombre de logements sociaux à construire pour maintenir par territoire le parc locatif social à son niveau actuel dans le parc de logements (13,7% au niveau régional). Dans le tableau ci-dessous, qui se limite aux résultats à l'horizon 2015, le volume de référence est reporté dans les colonnes dites « BASE ».

Les colonnes dites « BASE/PONDERE » correspondent au nombre de logements sociaux à produire par territoire après application au volume de référence de l'indicateur synthétique, autrement dit au nombre de logements sociaux à produire compte tenu du positionnement relatif des territoires par rapport aux tensions sur le parc social.

Besoins en logements sociaux sociaux par territoires à l'horizon 2015

(Hypothèses « BASE » et « PONDERE »)

	BASE 13,7% du volume de construction concerne le parc social				PONDERE 13,7% du volume de construction concerne le parc social			
2015	HLM	PRIVE	PRO	TOTAL	HLM	PRIVE	PRO	TOTAL
Aire Urbaine de Nantes	1 252	3 007	4 267	8 526	1 352	2 966	4 209	8 526
Aire Urbaine de Saint Nazaire et communes de la presqu'île de Guérande	265	437	1 048	1 750	275	434	1 041	1 750
Zone Est de Loire Atlantique	30	74	205	309	38	72	200	309
Zone interstitielle Sud de Loire Atlantique	44	256	650	950	65	250	635	950
Zone Nord de Loire Atlantique	26	82	310	418	39	79	300	418
Total Loire-Atlantique	1 617	3 854	6 481	11 952	1 769	3 800	6 384	11 952
CA de la Presqu'île de Guérande - Atlantique (CAP Atlantique)	74	260	723	1 056	90	256	711	1 056
CA Région Nazairienne et de l'Estuaire (la CARENE)	148	188	374	710	157	185	368	710
CU Nantes Métropole	1 107	2 566	2 425	6 097	1 077	2 581	2 439	6 097
Aire Urbaine d'Angers	646	1 005	1 037	2 688	557	1 049	1 082	2 688
Territoire des Mauges Choletaises	131	237	697	1 065	139	235	691	1 065
Pays des Vallées d'Anjou	37	59	152	247	54	54	139	247
Pays Haut Anjou Ségréen	32	58	131	222	43	55	124	222
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	67	119	252	437	77	116	244	437
Total Maine-et-Loire	912	1 478	2 269	4 660	871	1 508	2 281	4 660
CA Angers Loire Métropole	655	1 038	654	2 346	516	1 123	708	2 346
CA du Choletais	57	92	212	362	43	97	222	362
CA Saumur Loire Développement	57	107	167	331	61	105	165	331
Aire Urbaine de Laval	128	250	333	711	63	278	371	711
Pays de Haute Mayenne	33	117	253	404	32	118	254	404
Zone Sud et Est de la Mayenne	41	113	290	444	50	111	283	444
Total Mayenne	202	481	877	1 559	144	506	908	1 559
CA Laval Agglomération	124	234	268	626	51	268	307	626
Aire Urbaine du Mans	295	437	792	1 524	143	491	890	1 524
Pays de la Haute Sarthe	21	58	183	262	21	58	182	262
Pays du Perche Sarthois	30	67	189	286	30	68	189	286
Pays Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	70	136	313	520	71	136	313	520
Total Sarthe	416	699	1 476	2 592	265	753	1 574	2 592
CU Le Mans Métropole	176	243	240	660	87	288	285	660
Aire urbaine de Roche-sur-Yon	142	255	565	962	102	267	593	962
Ouest Vendéen	111	794	2 048	2 953	189	772	1 992	2 953
Pays Bocage Vendéen	79	246	807	1 131	124	235	772	1 131
Pays du Sud Vendée	38	116	390	545	55	113	377	545
Total Vendée	370	1 411	3 811	5 591	470	1 387	3 734	5 591
CC du Pays Yonnais	131	213	410	754	89	228	437	754
Total Pays de la Loire	3 518	7 923	14 913	26 354	3 519	7 954	14 881	26 354

A supposer que l'on considère comme critère impératif dans chaque territoire le maintien du niveau du poids du parc social en 2005, il faudrait construire 3. 892 logements par an. Concrètement, dans

les cas où l'indicateur relatif est inférieur à 1, on maintient le volume de construction pour maintenir le poids relatif observé en 2005 (« BASE »). Quand l'indicateur relatif est supérieur à 1 on retient le volume estimé précédemment (« PONDERE »). L'ensemble des résultats est reporté dans les colonnes (« BASE/PONDERE ») du tableau ci-dessous.

Dans une dernière estimation et selon les mêmes principes que ceux exposés plus haut, on a porté l'enveloppe régionale du parc social à 20% de la production globale en veillant pour chaque territoire à maintenir le poids du parc social à son niveau de 2005 sans dépasser l'objectif de production de 20% de logements sociaux dans la construction neuve. Les résultats de cette dernière hypothèse sont reportés dans les colonnes « BASE/PONDERE 20% ».

A l'horizon 2015, cette dernière hypothèse revient à augmenter d'un point le poids du parc locatif social dans le parc de logements, poids qui passerait au niveau régional de 13,8% en 2005 à 14,8% en 2015.

Besoins en logements sociaux sociaux par territoires à l'horizon 2015

Hypothèses « BASE /PONDERE» et « BASE/PONDERE 20% »)

	BASE/PONDERE Maintien du poids relatif du parc et augmentation de la production dans les secteurs où l'indicateur relatif est supérieur à 1				BASE/PONDERE 20% Maintien du poids relatif du parc et augmentation de la production dans les secteurs où l'indicateur relatif est supérieur à 1			
	HLM	PRVE	PRO	TOTAL	HLM	PRVE	PRO	TOTAL
2015								
Aire Urbaine de Nantes	1 352	2 966	4 209	8 526	1 978	2 707	3 841	8 526
Aire Urbaine de Saint Nazaire et communes de la presqu'île de Guérande	275	434	1 041	1 750	403	396	951	1 750
Zone Est de Loire Atlantique	38	72	200	309	55	67	187	309
Zone interstitielle Sud de Loire Atlantique	65	250	635	950	94	241	614	950
Zone Nord de Loire Atlantique	39	79	300	418	58	75	285	418
Total Loire-Atlantique	1 769	3 800	6 384	11 952	2 588	3 486	5 878	11 952
CA de la Presqu'île de Guérande - Atlantique (CAP Atlantique)	90	256	711	1 056	132	245	680	1 056
CA Région Nazairienne et de l'Estuaire (la CARENE)	157	185	368	710	230	160	320	710
CU Nantes Métropole	1 107	2 566	2 425	6 097	1 576	2 324	2 196	6 097
Aire Urbaine d'Angers	646	1 005	1 037	2 688	815	922	951	2 688
Territoire des Mauges Choletaises	139	235	691	1 065	204	219	643	1 065
Pays des Vallées d'Anjou	54	54	139	247	79	47	121	247
Pays Haut Anjou Ségréen	43	55	124	222	63	49	110	222
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	77	116	244	437	113	104	220	437
Total Maine-et-Loire	960	1 465	2 236	4 660	1 274	1 340	2 045	4 660
CA Angers Loire Métropole	655	1 038	654	2 346	755	976	615	2 346
CA du Choletais	57	92	212	362	63	91	208	362
CA Saumur Loire Développement	61	105	165	331	89	94	148	331
Aire Urbaine de Laval	128	250	333	711	128	250	333	711
Pays de Haute Mayenne	33	117	253	404	47	113	244	404
Zone Sud et Est de la Mayenne	50	111	283	444	73	104	267	444
Total Mayenne	210	478	870	1 559	247	467	844	1 559
CA Laval Agglomération	124	234	268	626	124	234	268	626
Aire Urbaine du Mans	295	437	792	1 524	295	437	792	1 524
Pays de la Haute Sarthe	21	58	182	262	31	56	175	262
Pays du Perche Sarthois	30	67	189	286	43	64	179	286
Pays Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	71	136	313	520	104	126	290	520
Total Sarthe	417	699	1 476	2 592	473	683	1 436	2 592
CU Le Mans Métropole	176	243	240	660	176	243	240	660
Aire urbaine de Roche-sur-Yon	142	255	565	962	150	252	560	962
Ouest Vendéen	189	772	1 992	2 953	276	748	1 929	2 953
Pays Bocage Vendéen	124	235	772	1 131	182	222	728	1 131
Pays du Sud Vendée	55	113	377	545	80	107	358	545
Total 85	510	1 375	3 707	5 591	688	1 329	3 575	5 591
CC du Pays Yonnais	131	213	410	754	131	213	410	754
Total Pays de la Loire	3 865	7 816	14 673	26 354	5 270	7 306	13 778	26 354

Cinquième partie : Proposition de clés de répartition des aides de l'Etat en faveur de la construction de logements locatifs sociaux

Après échange avec les représentants des territoires du comité de suivi de l'étude, l'hypothèse retenue pour déterminer les clés de répartition est l'hypothèse dite « BASE/PONDERE 20% » qui correspond à un objectif d'augmentation du poids du parc locatif social dans le parc de logements.

Sur cette base, après ajustement pour tenir compte des programmes locaux de l'habitat approuvés, de nouvelles clés de répartition des aides de l'Etat en faveur du logement social ont été proposées par départements et principaux EPCI.

Par rapport aux anciennes clés de répartition, cette proposition qui apparaît en gras dans le tableau ci-dessous se traduit :

- par une diminution de la part des logements locatifs sociaux à réaliser dans les départements de Maine-et-Loire, de la Mayenne et de la Sarthe ;
- et, a contrario, par une augmentation significative de la part des logements locatifs sociaux à produire en Vendée et en Loire-Atlantique.

	<i>HLM (PLUS, PLA-I, PLS)</i>		<i>locatif privé</i>	<i>Propriétaires occupants</i>	<i>Total</i>
	Nombre	%			
Loire-Atlantique	2 500	47,4			11 952
dont Nantes Métropole	1 600	30,4			6 097
CARENE	260	4,9			710
CAP Atlantique	130	2,5			1 056
Maine-et-Loire	1 240	23,5			4 660
dont CA du Grand Angers	750	14,2			2 346
Saumur Loire développement	80	1,5			331
CA du choletais	80	1,5			362
Mayenne	300	5,7			1 559
dont CA du pays de Laval	170	3,2			626
Sarthe	430	8,2			2 592
dont CU du Mans	200	3,8			660
Vendée	800	15,2			5 591
dont CC du pays yonnais	200	3,8			754
Pays de la Loire	5 270	100,0			26 354

Néanmoins, il apparaît opportun de mettre en place un suivi de l'évolution des besoins en logements par territoire à travers une batterie d'indicateurs pour vérifier la fiabilité des résultats auxquels l'étude a abouti.

Selon les constats, et en cas d'écart significatifs entre la réalité observée et les résultats de l'étude, ces nouvelles clés pourront être modifiées.