

CONCLUSION GENERALE

L'étude a mis en évidence une dynamique démographique relativement positive reposant à la fois sur la croissance naturelle et sur le solde migratoire. Bien que de nombreux jeunes partent tenter leur chance ailleurs, d'autres, notamment des jeunes actifs, s'installent, attirés par les conditions de vie agréables et un marché du travail relativement tonique. Des ménages plus âgés s'installent dans l'intention de venir y passer leurs vieux jours, notamment sur le littoral. La dynamique économique prend appui sur une tradition de travail ouvrier et sur un capitalisme local ancien et solide, composé pour l'essentiel de petites entreprises. Néanmoins, c'est une région fragile dans la mesure où elle est encore peu ouverte aux investissements extérieurs, et surtout sans grands centres de décisions économiques, et encore trop spécialisée sur des secteurs traditionnels soumis à une forte pression des pays émergents. Néanmoins, elle dispose de quelques grands pôles métropolitains bien reliés au reste du monde qui lui permet de peser dans l'armature urbaine du grand ouest, et donc dans sa dynamique économique. Région attractive, attirante, elle est l'une des cinq ou six grandes régions « motrices » du territoire national.

Conséquence logique, le secteur de la construction est poussé par les dynamiques démographiques, sociétales et économiques, en augmentation régulière depuis le début des années 2000, avec un volume qui dépasse les 25.000 logements annuels et une pointe récente à près de 30.000 logements.

Plusieurs questions se posent. Est-ce que ce rythme pourra être maintenu sur la durée, alors que l'on observe actuellement un certain essoufflement de la demande ? Quels sont les segments de marchés du logement sur lesquels il convient de mettre l'accent ? Le secteur en accession, déjà sur-représenté, le secteur locatif privé, ou le secteur locatif secteur social, alors qu'il est nettement sous représenté par rapport au niveau national ?

Sur quelles parties du territoire régional faut-il mettre l'accent ? Les logiques de la métropolisation ne cessent de produire leurs effets au détriment des pôles secondaires, déplaçant les centres de gravité urbains sur un nombre toujours plus restreint de grands pôles, et à l'intérieur de ceux-ci, sous forme d'une diffusion croissante sur les périphéries urbaines. Un autre phénomène important est celui du processus de littoralisation, alors même que les collectivités concernées ne sont pas toujours prêtes à engager des politiques de logement adaptées, notamment en faveur des catégories défavorisées. Un enjeu important est de savoir s'il faut se contenter de suivre les dynamiques urbaines telles qu'elles se présentent à l'observation, ou bien, est-ce qu'il ne faut pas pondérer ce phénomène par la prise en considération d'éléments de politique d'aménagement du territoire, notamment en faveur des pôles secondaires, dont on sait qu'ils jouent un rôle important dans l'organisation de l'espace et le maintien d'une armature urbaine équilibrée ?.

Par ailleurs, il faut tenir compte des intentions et des volontés des acteurs locaux. En effet, les responsables des intercommunalités entendent s'appuyer sur l'existence d'un parc important pour attirer une population nouvelle et accroître leur poids spécifique au niveau régional, comme c'est le cas de l'agglomération de Saint-Nazaire. Dans ce cas, ce n'est plus la démographie qui « pousse » le secteur logement, c'est le secteur logement qui est considéré comme un levier de la dynamique démographique, laquelle est à son tour considérée comme un facteur majeur d'attractivité et de développement.

Les projections de ces différentes tendances sur des horizons de moyen et long terme permettent de

dégager certaines lignes de forces. La croissance démographique, importante dans cette région, et sous tendue par une économie dynamique, suscite des besoins sur la longue durée. Le renouvellement du parc de logement doit se poursuivre pour maintenir sa capacité d'adaptation au marché immobilier. Les phénomènes de décohabitation ou de réduction de la taille moyenne de ménages ne sont pas moins prégnants dans cette région qu'ailleurs. Ainsi, le substrat en besoin en logement est probablement fort sur la longue durée.

C'est à ce point que la question des scénarios se pose, à la fois en terme de volume global, de mode de localisation et en terme de segments de parc. Cinq scénarios ont été élaborés sur la base d'une étude de prospective élaborée sur la base de variables-clés. Dix variables-clés ont été mis en évidence. Ils ont fait l'objet de mini-scénarios, de façon à explorer les tendances possibles à l'intérieur des sous-systèmes qui pèsent d'une manière ou l'autre sur la question du logement et de l'habitat, celle-ci étant considérée comme la « variable cœur » ou le centre de gravité de l'ensemble. Par un jeu de combinaison entre les variables-clés, ces mini-scénarios ont permis de mettre à jour cinq scénarios globaux ou généraux : fil de l'eau, croissance lente ou dépressive, croissance forte non régulée, croissance douce régulée, et croissance forte régulée. Par application d'un certain nombre de paramètres liés à la démographie, au taux de renouvellement, etc., il a été possible d'en déduire cinq profils de volume de logements annuels à construire aux horizons 2015, 2020 et 2025 avec des pondérations territoriales.

Sur cette base, une préférence en faveur de deux scénarios situés entre probables et souhaitables a été établie collectivement : les scénarios croissance douce régulée et croissance forte régulée. En fait, selon les territoires, il apparaît que c'est l'un ou l'autre des deux scénarios qui est la fois le plus probable et le plus souhaitable. La combinaison entre ces deux scénarios, prenant en considération la diversité des situations locales et départementales, a permis de déboucher sur un scénario mixte à caractère stratégique. Un chiffrage en besoin en logement en est résulté. Il s'élève à une moyenne annuelle de 26.354 logement à construire (hors résidences secondaires) à l'horizon 2015, c'est-à-dire un peu plus que la moyenne des cinq dernières années. Ainsi, tout se passe comme s'il est nécessaire de poursuivre sur la longue durée l'effort important que l'on observe depuis le début des années 2000. Mais la poursuite de cet effort n'est pas uniforme par rapport aux différentes composantes du territoire régional, en fonction des tendances démographiques et économiques à l'œuvre, de l'état actuel du parc et des réponses aux besoins sociaux exprimés ou latents. Elle est plus importante sur l'aire métropolitaine nantaise et sur le littoral pris dans son ensemble (y compris Saint-Nazaire), ainsi que sur l'aire urbaine d'Angers, sans négliger cependant les besoins en adaptation et renouvellement des autres pôles urbains, notamment sur Le Mans, Laval et sur un ensemble de petits pôles urbains qui structurent l'espace régional.

L'intérêt de la démarche tient au fait qu'elle s'est appuyée sur un double niveau d'analyse : une analyse théorique ou générale des besoins en logement appuyée sur des scénarios de prospective et sur un diagnostic habitat logement fortement territorialisé, et d'autre part, sur l'expression des besoins en logements qui résulte des projets des collectivités locales dans le cadre de l'élaboration de leur Programme Local de l'Habitat. Autrement dit, une double démarche, « descendante » et « remontante », à la croisée de laquelle une ébauche de quantification, qu'il conviendra naturellement d'affiner par la suite, a pu être effectuée.