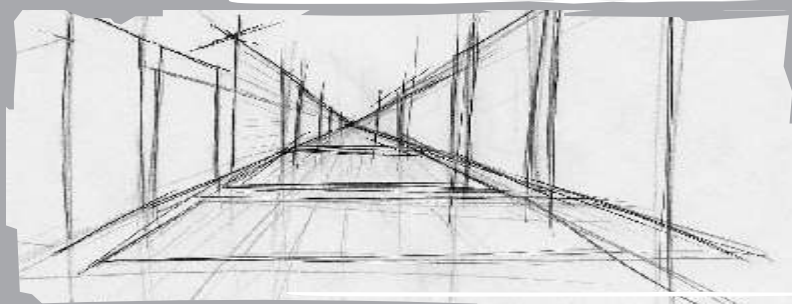


Étude prospective sur les besoins en logements



à 20 ans
dans les Pays de la Loire

Synthèse

SOMMAIRE

Préambule	page 2
I - Le diagnostic des territoires	page 3
II - Les scénarios prospectifs	page 15
III - L'estimation des besoins en logements	page 19
IV - La répartition par territoire des logements locatifs sociaux	page 22
Annexe	page 23

PREAMBULE

La direction régionale de l'équipement des Pays de la Loire a engagé en 2006 une étude sur les besoins en logements à 20 ans (2005-2025) qui s'est achevée en juillet 2007.

Les objectifs de cette étude étaient les suivants :

- partager avec les acteurs concernés (collectivités, représentants du logement social, services de l'Etat,...) les enjeux du logement et plus largement de l'habitat ;
- évaluer les besoins en logements en dépassant les points de vue sectoriels et les projections habituellement réalisées en la matière ;
- disposer d'une méthode de répartition par territoire des aides de l'Etat en faveur du logement social.

Deux bureaux d'études ont été associés sur deux segments d'étude différents, l'un sur le diagnostic des territoires et l'estimation des besoins en logements (le CRESGE) et l'autre sur le volet prospective (GEISTEL).

Les diverses données ont été travaillées à partir d'une décomposition de l'espace régional en vingt-et-un territoires d'étude. Par ailleurs des zooms ont été effectués sur les neuf principaux EPCI de la région.

La logique de construction des territoires d'étude a été d'aboutir à des ensembles composés d'un minimum de 50 000 habitants pour des raisons statistiques en s'appuyant sur les limites des départements, des principales aires urbaines et des pays. Sur le secteur de Laval, le périmètre retenu est celui du territoire du SCOT du pays de Laval et de Loiron.



Les 21 territoires d'études

I - LE DIAGNOSTIC DES TERRITOIRES

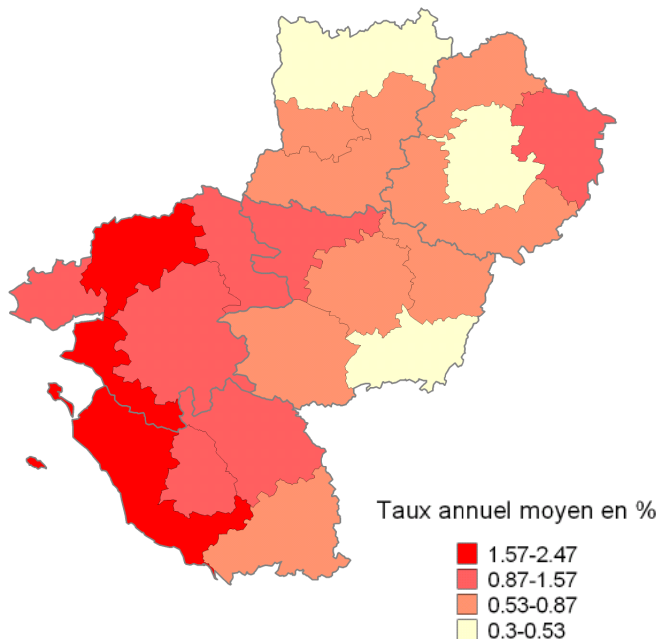
- La démographie

Les chiffres clés régionaux : une population évaluée à 3 400 591 en 2005 ; une croissance démographique annuelle de 0,90% de 1999 à 2005 ; 35% des personnes de référence des ménages ont plus de 60 ans (source : FILOCOM)

Une accélération de la croissance démographique et un ralentissement du desserrement des ménages

Evolution de la population entre 1999 et 2005

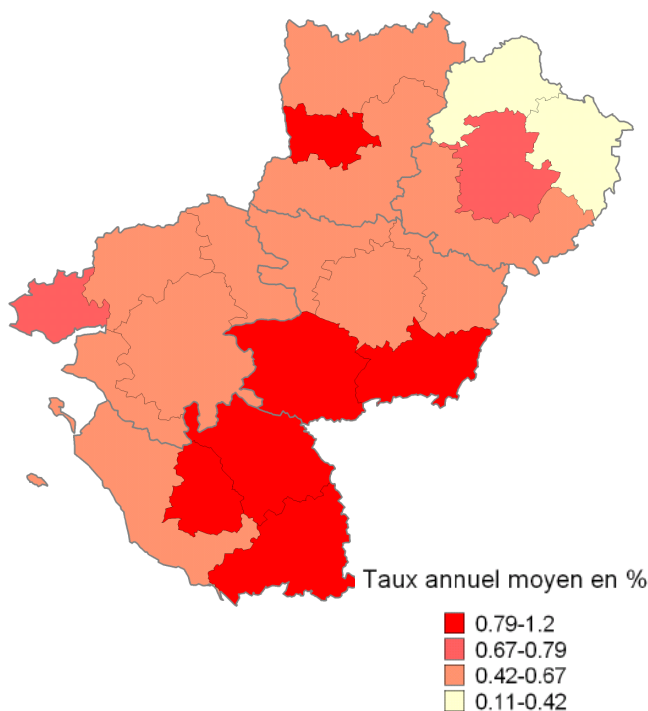
(source : FILOCOM)



Au niveau régional, le **taux de variation annuel de la population** a été de 0,90% entre 1999 et 2005 contre 0,59% entre 1990 et 1999. Cette croissance démographique profite principalement aux territoires de la Loire-Atlantique et de la Vendée (excepté le sud vendéen) qui sont les plus attractifs notamment vis à vis des personnes âgées mais également des actifs (source : FILOCOM). Depuis 1975, seulement cinq territoires ont eu une croissance moyenne annuelle supérieure ou égale à celle de la région (0,68%) : deux en Vendée (ouest vendéen et l'aire urbaine de la roche-sur-Yon), deux en Loire-Atlantique (l'aire urbaine de Nantes et la zone sud-ouest) et un dans le Maine-et-Loire (aire urbaine d'Angers). Les tendances récentes depuis 1999 montrent un basculement de l'accroissement démographique des aires urbaines principales de Nantes, Angers, Le Mans et Laval vers leur périphérie.

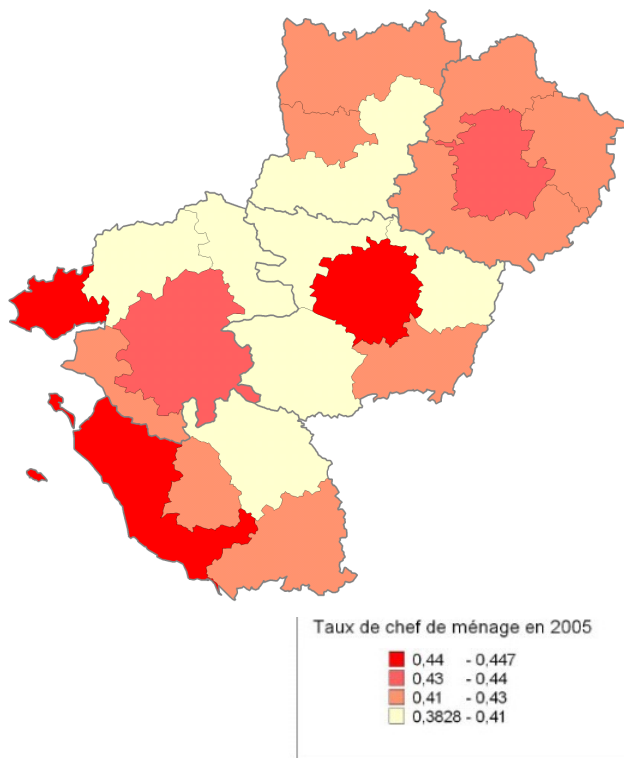
Evolution des taux de chef de ménage entre 1999 et 2005

(source : FILOCOM)



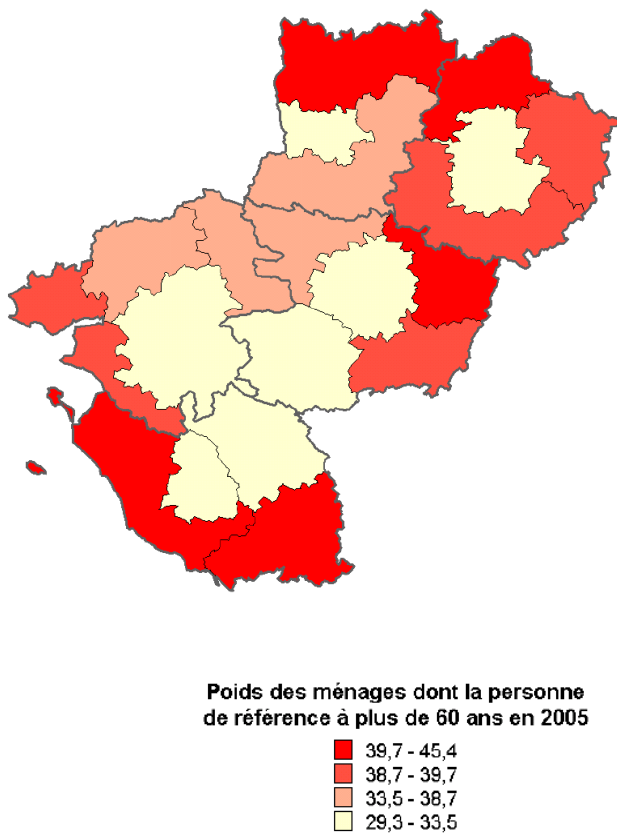
Depuis 1999, le taux de chef de ménage, qui correspond au nombre de ménages par personne, est en hausse dans tous les territoires mais à un rythme moins important qu'entre 1990 et 1999 (+0,66% par an au niveau régional entre 1999 et 2005 contre +0,98% par an entre 1990 et 1998). Les deux plus fortes hausses concernent des territoires où la taille moyenne des ménages reste élevée (mauges choletaises et bocage vendéen), ce qui peut laisser penser qu'ils sont en phase de rattrapage par rapport à la moyenne régionale. Le bocage vendéen présente également la particularité d'avoir un taux d'évolution du taux de chef de ménage qui a peu évolué entre les deux périodes comme la zone sud-est de Maine-et-Loire. La **réduction de la taille moyenne des ménages** est une tendance lourde, liée à l'évolution des comportements mais également au vieillissement de la population, qui devrait se poursuivre dans les années à venir. En revanche, la tendance à la baisse devrait progressivement se ralentir, compte tenu de l'épuisement progressif du potentiel de baisse.

Taux de chef de ménage en 2005 (source : FILOCOM)



En 2005, le **taux de chef de ménage** au niveau régional était de 0,425 contre 0,408 en 1999. L'analyse des taux de chef de ménage par territoire en 2005 fait ressortir l'existence de trois types de territoires. Il y a tout d'abord ceux aux taux de chef de ménage élevés (plus de 0,43). Il s'agit d'une part des zones du littoral exceptée la zone sud-ouest de la Loire-Atlantique, avec les influences fortes et combinées des personnes âgées (plus pour le Sud) et des jeunes actifs (plus pour le Nord), et d'autre part des trois principales aires urbaines de la région (Angers, Nantes et le Mans). Le deuxième type correspond aux territoires les plus nombreux dont le taux de chef de ménage se situe entre 0,41 et 0,43 personne par ménage, soit un niveau proche de la moyenne régionale. Il y a, enfin, les territoires aux taux de chef de ménage réduits qui sont les zones situées au nord de l'aire urbaine de Nantes et entre celles d'Angers et de Laval, dans une dynamique de périurbanisation concernant avant tout des familles ainsi que le bocage vendéen et le territoire des mauges choletaises.

Poids des ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans en 2005 (source : FILOCOM)



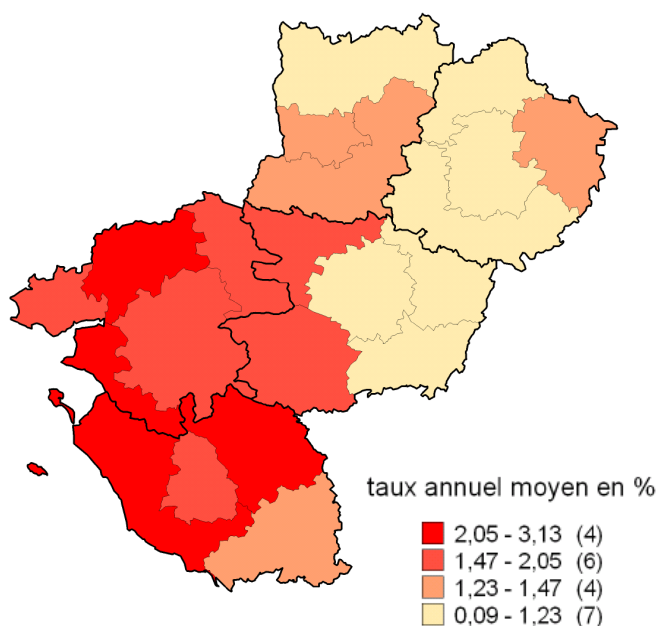
La carte du **poids des ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans** coïncide fortement avec celle du poids des ménages d'une personne, ce qui prouve, s'il en était besoin, le lien entre vieillissement de la population et desserrement des ménages. Seules les zones urbaines majeures, attractives par nature pour les jeunes étudiants et les actifs, dérogent à la corrélation. Le vieillissement de la population répond quant à lui à deux tendances : l'attraction sur le littoral des personnes âgées venues d'autres régions ; l'arrivée en aires urbaines, parce que mieux équipées en établissement d'accueil, personnels de soin et services d'aide à la personne. La région des Pays de la Loire est un espace de migration positive pour les personnes âgées. Deux zones sont plus concernées d'après les données du recensement de 1999 : d'une part le littoral, bien sûr pris dans son ensemble, avec des écarts de profil entre les deux territoires du Nord (plus sélectifs sur le plan des revenus) et ceux du Sud, et d'autre part, l'Est de la région, avec les territoires de la Sarthe entourant l'aire urbaine du Mans et les territoires des vallées d'Anjou et de la zone Sud-Est de Maine-et-Loire, limitrophes de l'Indre-et-Loire.

- Le parc de logements et ses occupants

Les chiffres clés régionaux : un parc de logements évalué à 1 722 145 unités en 2005 et composé à 84% de résidences principales, à 10% de résidences secondaires et à 6% de logements vacants. Les résidences principales se partagent entre 64,5% de propriétaires, 22% de locataires du secteur privé et 13,5% de locataires du secteur HLM (source : FILOCOM)

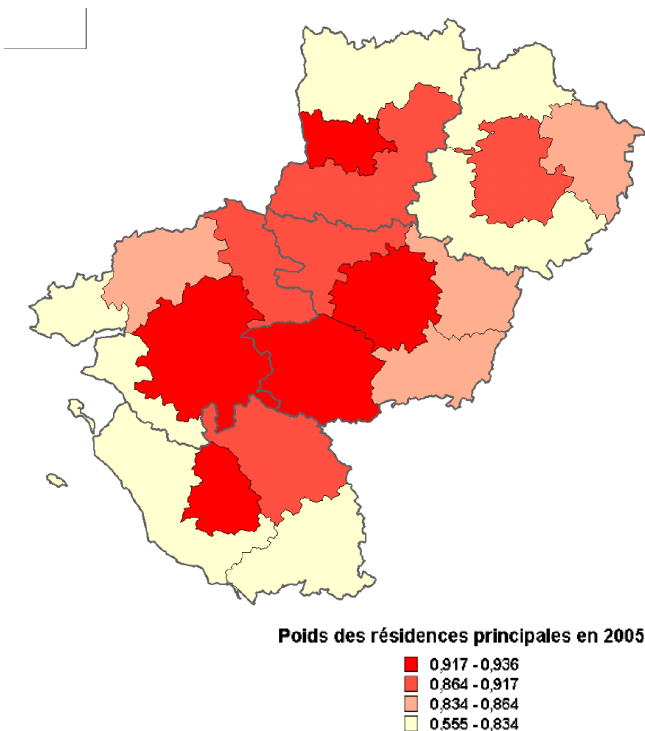
Un parc de résidences principales en forte augmentation dans les territoires de la Loire-Atlantique et de la Vendée avec un bon niveau de confort

Evolution du parc des résidences principales entre 1999 et 2005 (source : FILOCOM)



Entre 1999 et 2005, le **parc de résidences principales** de la région a augmenté de + 1,57% en moyenne par an. Cette hausse profite principalement aux territoires les plus dynamiques d'un point de vue démographique ainsi qu'aux mauges choletaises en raison du desserrement des ménages. Parallèlement à cette augmentation importante du parc de résidences principales, on observe depuis 1999 d'une part un mouvement de transformation de résidences secondaires en résidences principales dans les aires urbaines majeures et les territoires situés à leur périphérie et d'autre part la baisse du nombre des logements vacants dans plusieurs territoires. Au final, la part des résidences principales dans le parc de logements a augmenté d'un point entre 1999 et 2005 passant au niveau régional de 82,8% en 1999 à 83,9% en 2005 alors que les taux de résidences secondaires et de logements vacants sont en baisse, la vacance se situant à un niveau très faible (5,8%).

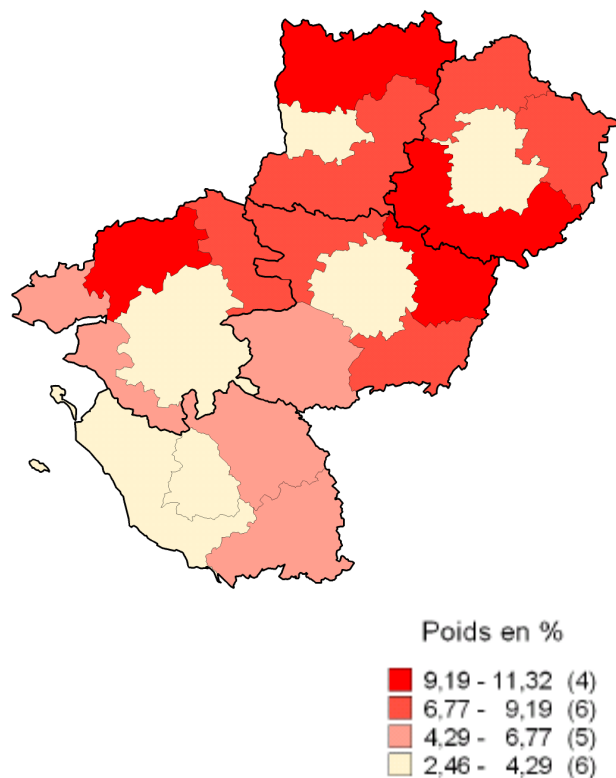
Part des résidences principales dans le parc de logements en 2005 (source : FILOCOM)



Les résidences principales sont les plus fréquentes dans les aires urbaines majeures (sauf celle de Saint-Nazaire) et dans les mauges choletaises et le bocage vendéen, en raison de parcs de résidences secondaires très peu développés (entre 1 et 3% du parc de logements) et de taux de logements vacants inférieurs à la moyenne régionale sauf pour l'aire urbaine du Mans où il est de 6%. Les trois zones du littoral présentent la particularité de combiner de fort taux de résidences secondaires avec des taux de logements vacants inférieurs à la moyenne régionale en particulier dans l'ouest vendéen où il y a seulement 3,3% de logements vacants pour 41,2% de résidences principales. Les taux de logements vacants les plus élevés se retrouvent dans les autres territoires de la région caractérisés également par des taux de résidences secondaires proches de la moyenne régionale autour de 10% sauf dans la zone nord de la Loire-Atlantique (4%).

Résidences principales inconfortables en 2005

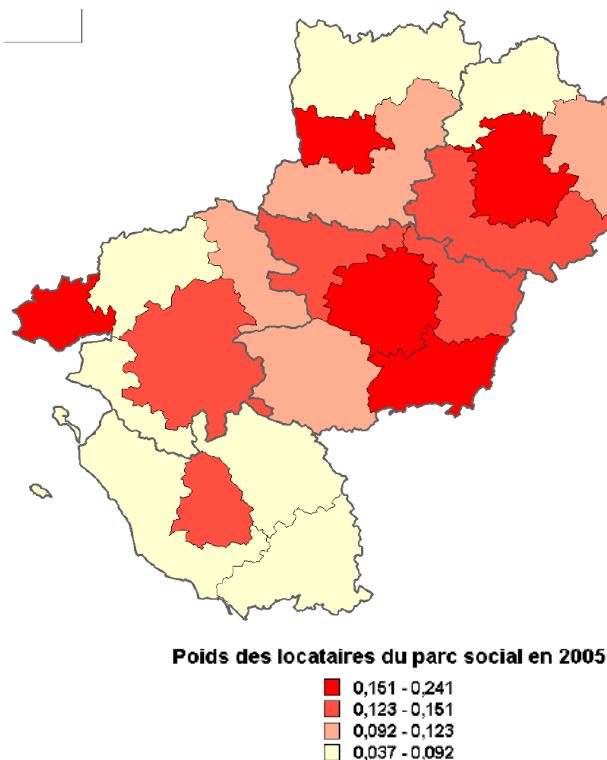
(source : FILOCOM)



Selon les données de l'INSEE, en 1999, la région des Pays de la Loire comptait 8,16% de **logements inconfortables** soit une proportion deux fois moindre à celle de l'ensemble du territoire national. Les cinq départements de la région s'inscrivent dans cette situation favorable et la Vendée affiche le meilleur score. Quel que soit le département concerné, il apparaît également que les problèmes d'inconfort sont plus aigus dans les zones rurales. L'approche de l'inconfort par statut d'occupation à partir de la base de données FILOCOM pour 2005 montre qu'il existe un écart d'inconfort significatif entre les propriétaires (5,52%) et les locataires du parc privé (8%). Ce différentiel de confort se vérifie sur toutes les zones d'études et plus particulièrement sur les aires urbaines de Nantes et de Laval où les parcs des propriétaires sont moins inconfortables qu'ailleurs. Une étude régionale a révélé l'existence d'un **parc potentiellement indigne** évalué à 70 000 unités. Parmi les départements les plus concernés, la Loire-Atlantique apparaît au premier plan en cumulant le parc le plus important en volume (41% du total régional) et le pourcentage le plus fort au regard de son parc privé (7,1%).

Une région marquée par une accession à la propriété prédominante et un parc locatif social occupé principalement par des ménages aux ressources modestes

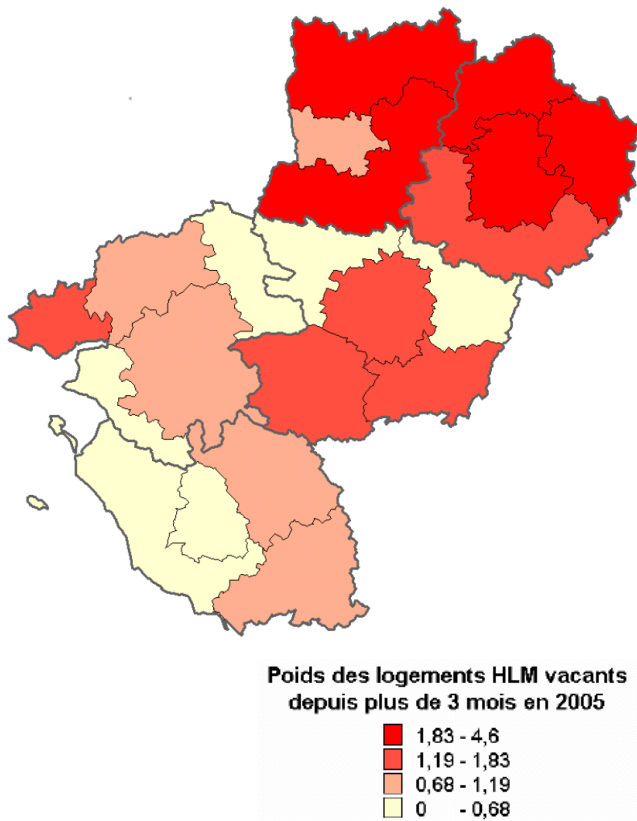
Poids des locataires du parc social dans le parc des résidences principales en 2005 (source : FILOCOM)



La propriété occupante marque profondément la région. Au niveau régional, elle représente 64,5% des résidences principales soit 8 points de plus qu'à l'échelle nationale. Les plus forts taux de propriétaires se retrouvent dans les secteurs ruraux de la Loire-Atlantique et de la Vendée où ils peuvent atteindre 77% comme dans la zone nord de la Loire-Atlantique. Des trois principaux segments de parc, le parc locatif social est celui qui a le moins progressé entre 1999 et 2005 (+ 1% par an contre + 1,9% pour les propriétaires occupants et le parc locatif privé). Ainsi, la **part du parc locatif social dans le parc des résidences principales** a baissé de 0,7 point entre 1999 et 2005 passant de 14,4% à 13,7% soit un niveau inférieur à la moyenne nationale. De façon générale, le parc locatif social est fortement représenté dans les principales aires urbaines de la région. En secteur rural, on le trouve surtout dans les départements de Maine-et-Loire et de la Sarthe. Par ailleurs, contrairement au parc locatif privé, il est rare sur le littoral à l'exception du secteur de Saint-Nazaire.

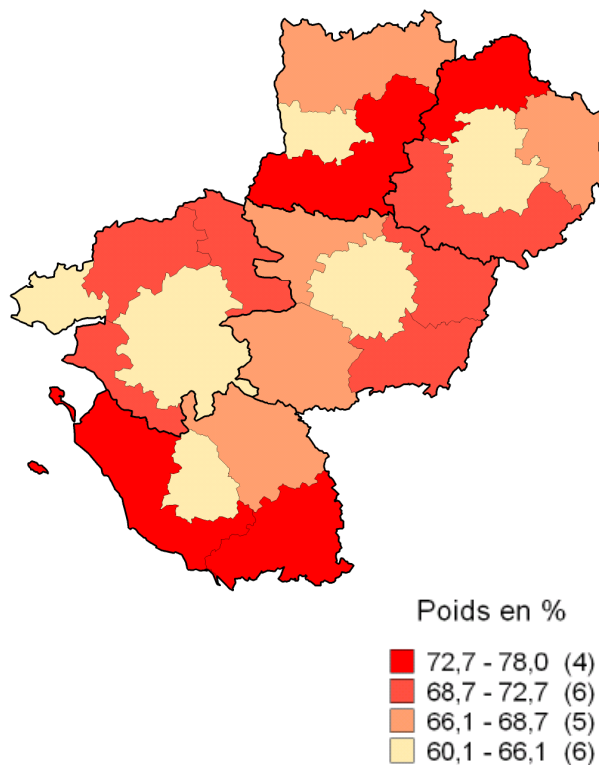
Taux de logements vacants dans le parc locatif social en 2005

(source : EPLS)



La **vacance dans le parc HLM** tend à s'élever dans les territoires qui combinent à la fois un parc HLM plus important qu'ailleurs (Sarthe et Maine-et-Loire), une moindre croissance de la population ainsi que des problèmes de qualité des produits de certaines opérations, soit les territoires ruraux de la Sarthe et de la Mayenne ainsi que l'aire urbaine du Mans. Ainsi, même si la construction n'a pas été suffisante dans les années 90 et si le mouvement de desserrement a concerné toutes les zones, la croissance démographique doit être suffisante pour soutenir la demande locative sociale. Par ailleurs, une offre locative sociale insuffisante ne signifie pas nécessairement une diminution des exigences des ménages qui peuvent préférer attendre un logement correspondant mieux à leur besoins plutôt que d'accepter une proposition ne répondant pas exactement à leur demande notamment lorsqu'ils sont déjà locataires du parc locatif social. Malgré tout, au niveau régional, la vacance dans le parc locatif social est très faible (seulement 1,37% du parc HLM en 2005).

Locataires du parc social aux ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS en 2005 (source : FILOCOM)



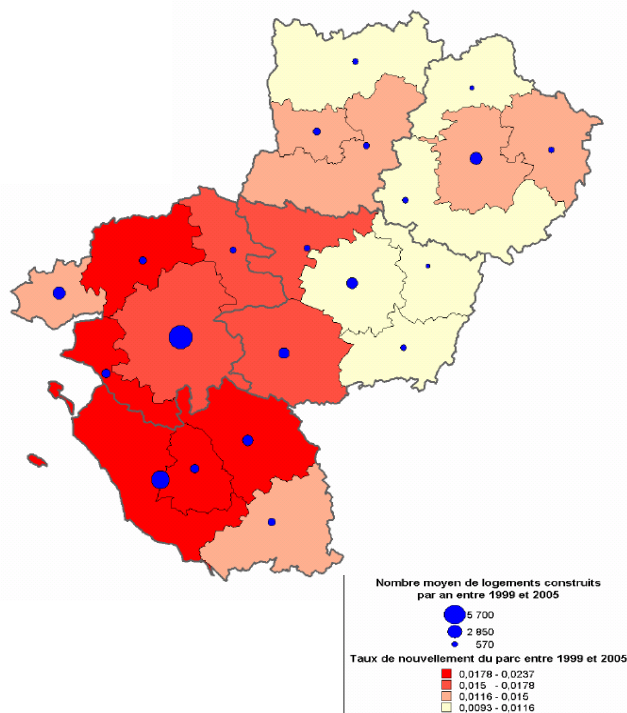
En 2005, 64,2% des occupants du parc locatif social avaient des **ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS** contre 46,1% dans le parc locatif privé et 27,6% chez les propriétaires occupants alors que leur poids dans les ménages de la région était de 36,9%. Cette sur-représentation des ménages aux ressources modestes dans le parc locatif social a tendance à être plus forte en dehors des principales aires urbaines où le parc locatif social est moins développé, comme le montre la carte ci-contre. Au sein du parc HLM, le taux de ménages à très faibles ressources oscille entre 60% (aire urbaine d'Angers) et 78% (Pays du sud de la Vendée). En revanche, pour un département donné, les pourcentages varient toujours d'un territoire à l'autre, si bien qu'on ne peut pas dire que le parc HLM d'un département donné à une vocation sociale plus affirmée qu'un autre, alors même que le parc HLM n'a pas la même ampleur. Au final, le parc locatif social héberge 24,4% des ménages aux ressources modestes de la région hors la catégorie autres statuts, soit autant que le parc locatif privé (25%) qui est numériquement plus important. Il en résulte que plus d'un ménage sur deux aux ressources modestes est propriétaire de son logement. Ce constat interroge sur l'évolution qualitative de ce parc des propriétaires modestes à terme

- Éléments de marché du logement (construction neuve, demande locative sociale, transactions immobilières et foncières)

Chiffres-clés régionaux de la construction neuve : Un record de construction en 2006 avec 39 083 logements autorisés et 31 534 logements commencés, un logement commencé en 2006 pour 111 habitants contre un pour 152 habitants au niveau national, 25 907 logements commencés en moyenne annuelle au cours des cinq dernières années

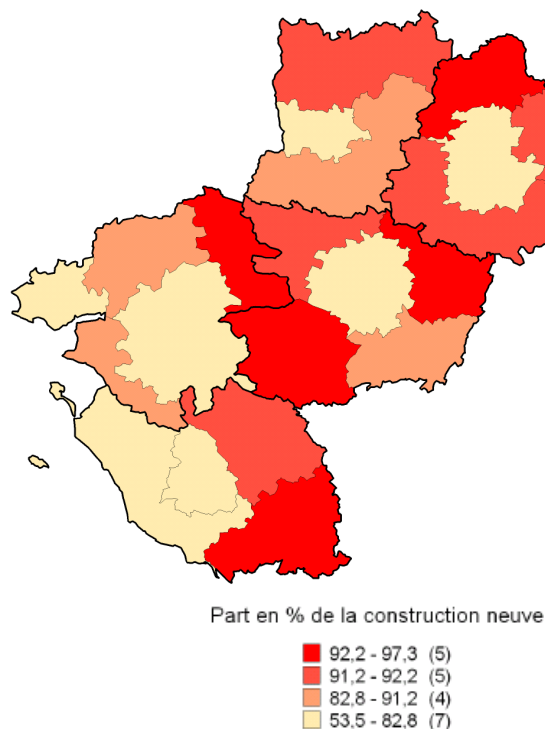
Une dynamique de construction qui se développe à la périphérie des principales aires urbaines en individuel notamment par le biais de l'accession sociale à la propriété

Logements commencés et taux de renouvellement du parc de logements de 1999 à 2005 (source : SITADEL)



Depuis 1999, un changement de rythme est intervenu dans les **taux de renouvellement du parc de logements** qui correspondent au taux de croissance annuel du parc de logements explicable par la construction neuve. Par rapport à la période 1990-1998, les taux de renouvellement progressent partout à l'exception des aires urbaines d'Angers et de Laval, le taux de l'aire urbaine de Nantes restant stable. Par ailleurs, ils augmentent très significativement dans les zones périphériques des aires urbaines pour se rapprocher, voire dépasser pour certains, le niveau de ceux des principales aires urbaines et du littoral qui étaient les plus élevés entre 1990 et 1998. Les six principales aires urbaines de la région (Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, La Roche-sur-Yon, Laval) continuent néanmoins de représenter la plus grande partie de la construction au niveau régional sur la période allant de 1999 à 2005 (50,3% contre 17,4% pour les zones littorales du sud-ouest de la Loire-Atlantique et de l'ouest vendéen et 32,3% pour les autres territoires de la région)

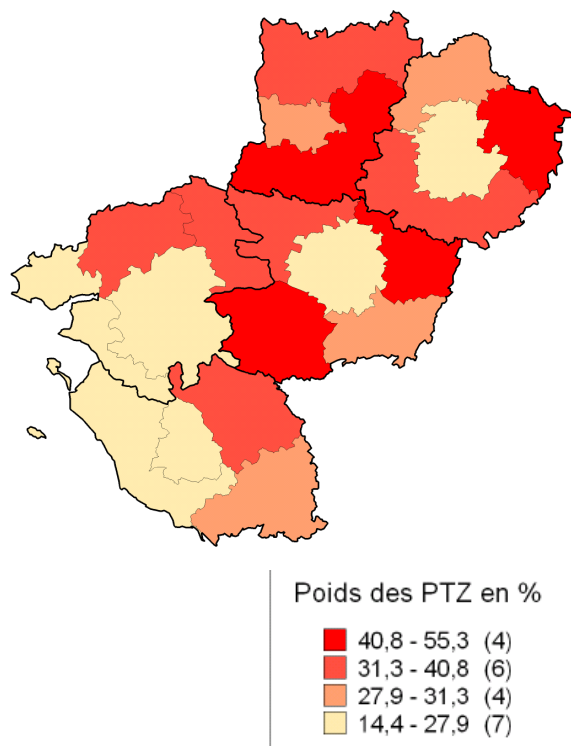
Part de l'individuel dans la construction neuve entre 1999 et 2005 (source : SITADEL – logements ordinaires commencés)



Dans ce contexte de fort développement de la dynamique de construction, la construction en **collectif** est le plus souvent bien inférieure à celle de l'**individuel**, hormis sur l'aire urbaine de Nantes où les deux types de logements tendent à s'équilibrer. Au niveau régional, sur la période allant de 1999 à 2005 seulement 1 logement commencé sur 4 l'a été en collectif. Par ailleurs, l'individuel pur représente la plus grande partie de la construction en individuel (85,5% des logements commencés en individuel entre 1999 et 2005). Ceci n'est pas sans conséquence sur les **consommations foncières**. En effet, les logements en individuel pur consomment deux fois plus de terrain que les logements en individuel groupé (1 160 m² contre 550 m² en 2005). En 2005, 800 m² de terrain ont été consommés pour chaque nouveau logement construit dans la région. La consommation foncière a été de 115 m² par logement collectif et de 1 070 m² par logement individuel

Poids des prêts à taux zéro dans la construction neuve en 2005

(source : CRESGE à partir données SITADEL et SGFGAS)

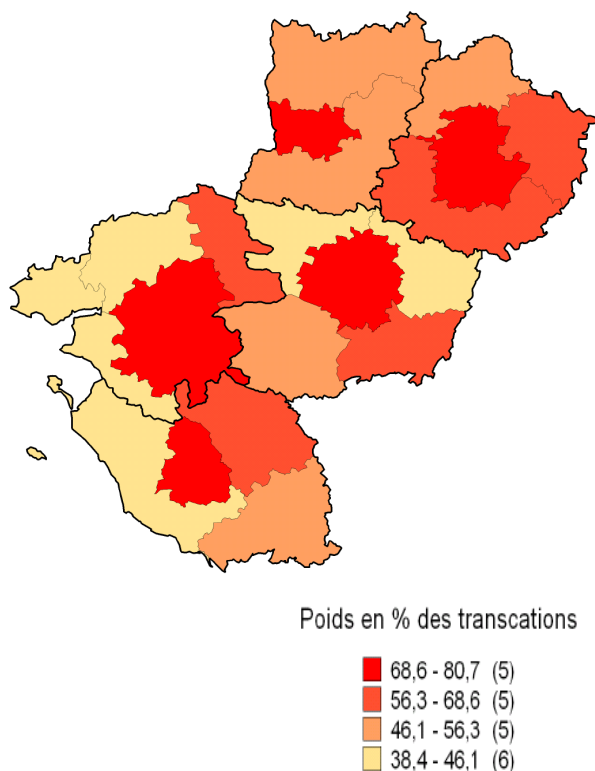


L'**accession sociale à la propriété** est importante dans les Pays de la Loire. Avant 2004, la part du PTZ oscille entre 36% et 41% au niveau régional pour marquer ensuite une rupture (26% en 2004 et 25% en 2005). L'analyse par département montre que le Maine-et-Loire et la Mayenne enregistrent généralement les taux les plus élevés de PTZ dans la construction neuve que ce soit avant ou après 2004. Dans le même temps, les écarts entre départements restent relativement mesurés. Les écarts entre territoires sont en revanche beaucoup plus nets et mettent en lumière le caractère plus ou moins propice de chacun pour la mise en oeuvre de ce type de produit notamment au regard des disponibilités du foncier et de son prix. Ainsi, le poids des PTZ dans la construction est le plus faible (entre 14% et 28%) dans les principales aires urbaines et dans les territoires du littoral qui correspondent aux zones tendues. A l'inverse, dans le pays des vallées d'Anjou, plus d'une construction neuve sur deux en logements ordinaires a bénéficié d'un prêt à taux zéro en 2005.

Un marché du logement tendu caractérisé par une demande locative sociale croissante très difficile à satisfaire et une hausse des coûts du foncier et de l'immobilier

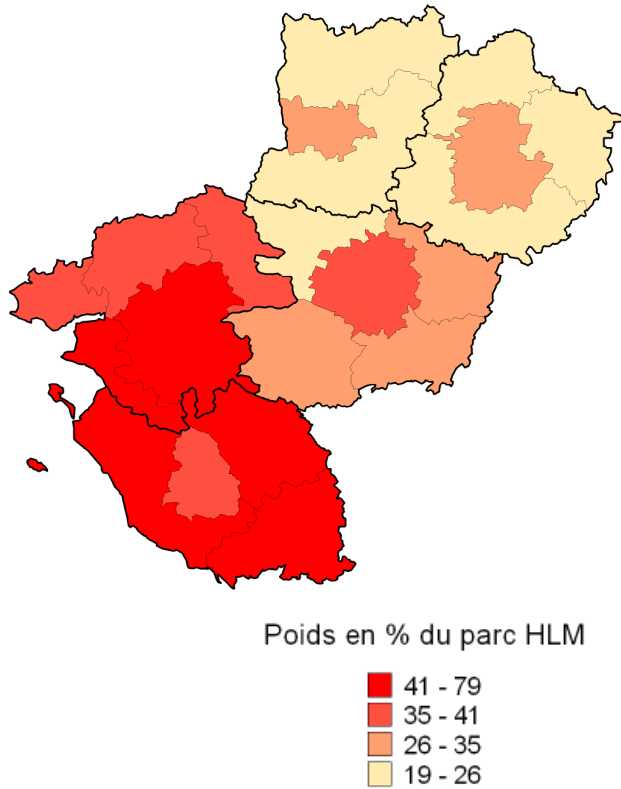
Poids des acheteurs de maisons, appartements et terrains résidants dans le même territoire d'acquisition du bien

(source : PERVAL 2000, 2002 et 2004)



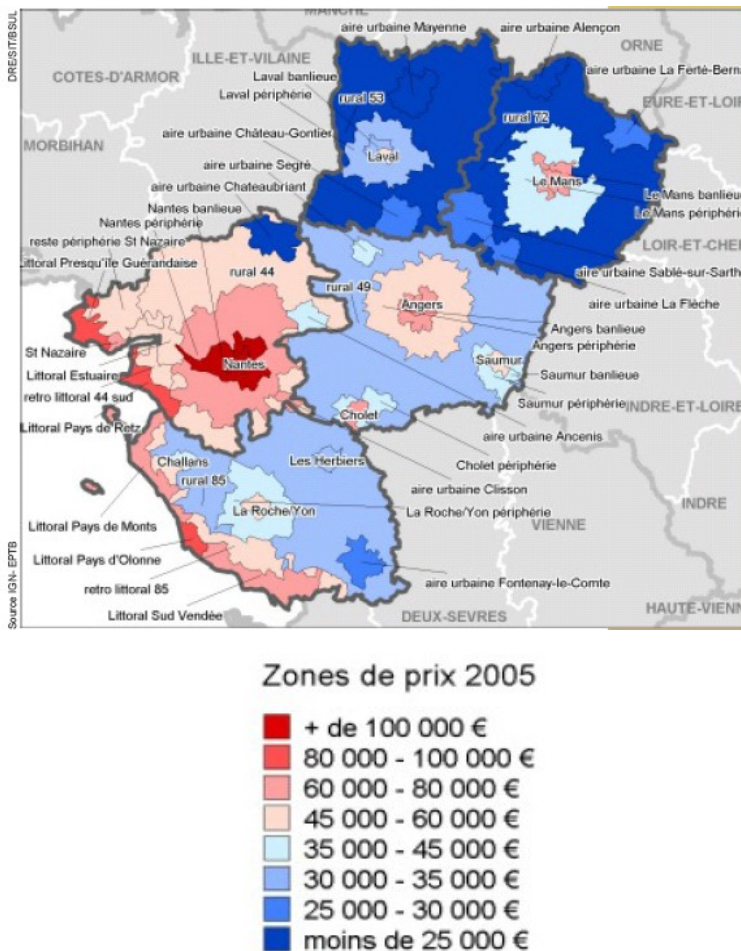
L'**origine géographique des personnes ayant acheté une maison, un appartement ou un terrain** en 2000, 2002 et 2004 varie d'un territoire à l'autre. Les territoires pour lesquels les transactions concernent en grande majorité des ménages résidant déjà dans ce même territoire sont les aires urbaines de la Roche-sur-Yon, d'Angers, de Laval, du Mans et de Nantes. Les transactions concernant des acheteurs venant d'un autre territoire sont supérieures à 50% uniquement dans l'ouest vendéen. Dans les territoires limitrophes des principales aires urbaines, le poids relatif des transactions pour lesquelles les acheteurs viennent des aires urbaines est important : 19% pour la zone est de la Loire-Atlantique, 24% pour la zone interstitielle de la Loire-Atlantique et 27% pour la zone nord de la Loire-Atlantique. Les territoires accueillant relativement plus de personnes d'une autre région sont des territoires limitrophes et/ou des territoires touristiques. Il s'agit de l'aire urbaine de Saint-Nazaire et des communes de la presqu'île de Guérande, du pays de la haute Sarthe, du pays des vallées d'Anjou, de l'ouest vendéen, du pays du sud Vendée et du pays de la haute Mayenne.

Poids de la demande locative sociale dans le parc HLM au 1er janvier 2007 (source CREHA Ouest)



Le total des **demandes HLM** au 1er janvier 2007 était de 71 429, soit 1% de plus qu'au 1er janvier 2006. C'est une évolution moins élevée que celle des trois années précédentes. Les aires urbaines enregistrent une part de la demande HLM supérieure au poids de leur parc sauf celle de la Roche-sur-Yon, ce qui dénote une plus forte proportion de la demande que ce qui les concerne. L'ouest vendéen est la seule zone qui ne soit pas une aire urbaine et dont le poids de la demande départementale est particulièrement fort (35%). Le rapport entre demande HLM et parc HLM, qui exprime la pression de la demande HLM, est plus élevé en Loire-Atlantique et en Vendée que dans les autres départements. La Loire-Atlantique et la Vendée fonctionnent d'ailleurs différemment des autres départements. Dans ces deux départements, la pression de la demande varie beaucoup d'une zone à l'autre pour atteindre des niveaux élevés dans les territoires du littoral alors que dans les autres départements les écarts de pression de la demande entre territoires se situent dans une fourchette d'environ 10%.

Prix des terrains à bâtir des maisons individuelles (source : enquête régionale EPTB)



Que ce soit en individuel ou en collectif, les **prix des biens immobiliers** ont connu au cours des dernières années une forte augmentation. Les hausses ont été les plus importantes sur la Loire-Atlantique et la Vendée, qui sont les deux départements où les prix au m² sont les plus élevés (source : côte annuelle des valeurs vénales). Les **loyers** ont progressé moins vite que les prix d'achat depuis 1999. Par rapport à l'achat, on constate également une réduction des écarts de loyer entre territoires, tous segments confondus. La Loire Atlantique et la Vendée demeurent malgré tout les plus chers, car ce qui joue sur la cherté à l'achat joue également sur le marché locatif (source : côte annuelle des valeurs vénales). S'agissant des **terrains à bâtir des maisons individuelles**, les prix les plus élevés se retrouvent sur le littoral et les aires urbaines de Nantes, Angers et Clisson. Ces augmentations des prix de l'immobilier et du foncier se traduisent par une ségrégation socio-spatiale de fait, les ménages les plus modestes étant obligés de s'éloigner de plus en plus des principales aires urbaines et de la zone littorale pour pouvoir accéder à la propriété.

- **La socio-économie des territoires**

L'économie participe au premier chef à la dynamique des territoires par son impact sur la démographie et l'habitat via la localisation des activités et leur développement. Ce point a été abordé dans le diagnostic par le croisement de plusieurs entrées : les activités, la population salariée et ses évolutions, le chômage, les migrations dont une partie tient à l'orientation économique des territoires, aux besoins des entreprises et aux perspectives d'emplois en général, et, enfin, sur la conjoncture, les évolutions en cours et les perspectives d'avenir.

Trois points caractérisent la structure d'emploi régionale :

- le poids persistant de l'industrie (espace compris entre le Mans, Laval et Angers, le bocage vendéen, le choletais et la zone de Saint-Nazaire) ;
- le faible poids des services aux entreprises hormis sur Nantes, Angers et le Mans surtout, où ils favorisent l'arrivée de cadres ;
- enfin, le développement des services aux particuliers sur le littoral par l'effet de l'arrivée de personnes âgées et du tourisme.

L'évolution de l'emploi salarié depuis 1998 révèle quant à lui le repli des activités industrielles (fermetures, délocalisations) au profit des services aux entreprises et aux particuliers. Cette évolution est liée à l'action des territoires qui vise une industrie plus qualifiée, plus diversifiée et plus ouverte en terme de marchés.

Au-delà de ces évolutions, on relève un phénomène de transfert et/ou de développement des emplois liés aux services aux entreprises en dehors des aires urbaines principales.

Les territoires qui en profitent principalement sont les zones Est et Sud-Ouest de la Loire-Atlantique, le pays des vallées d'Anjou, le pays du Haut Anjou Segréen et le pays de la Haute Sarthe. Ces territoires plus ruraux sont moins coûteux en terme d'immobilier d'entreprise, ne sont pas contraints par une question de proximité aux grands centres, et ont l'effet d'accentuer la demande de transport de centre à périphérie ou entre périphéries.

Le marché de l'emploi régional évolue de manière favorable. Le taux de chômage était de 7,6% à fin 2006. L'évolution sur un an est positive (baisse de 0,7% du taux de chômage), et se constate sur l'ensemble des zones d'emploi. Chômage et évolution du chômage varient fortement entre zones. Tout le département de la Loire-Atlantique est concerné par la baisse ainsi que les zones d'Angers (-1%) et de l'ouest vendéen (-1,1%). Seules les zones d'emploi du Mans et de Saumur-Baugé ont des taux de chômage et des orientations de marché de l'emploi moins bons qu'en région des Pays de la Loire.

- Synthèse du diagnostic et des enjeux en matière de besoins en logements

Synthèse du diagnostic

Les données de diagnostic permettent de brosser l'image d'une région des Pays de la Loire, attractive sur le plan résidentiel, dynamique sur le plan économique, et confrontée pour ces mêmes raisons à des enjeux majeurs. Avant de les énoncer à l'échelle régionale, il est nécessaire de mettre l'accent ici sur quelques faits :

L'analyse de la croissance démographique a été particulièrement soignée dans le diagnostic, parce qu'elle est à considérer comme un indicateur majeur de l'attractivité exercée par le territoire. En effet, les Pays de la Loire attirent de la population, et tout porte à croire qu'il s'agit là d'une tendance durable. Le mouvement continu de desserrement des ménages, d'ampleur variable selon les territoires, s'ajoute à la croissance démographique et amplifie du même coup l'importance de la demande de logements. Sur les plans de l'ampleur et la nature de la demande de logements, les évolutions démographiques placent les acteurs régionaux devant de grands défis.

On pense en premier lieu au défi de proposer un parc de logements dimensionné en conséquence. L'augmentation depuis plusieurs années du volume annuel de logements neufs produits marque, de ce point de vue, une prise en compte de l'importance quantitative des besoins. C'est une bonne chose au regard du niveau d'exploitation souvent très élevé du parc de logement existant (Cf. faiblesse de la vacance et inconfort en baisse). Mais la production reste par trop déséquilibrée en terme géographique, ce qui entretient les tensions là où la production est en décalage avec la croissance de la demande, et limite de surcroît la vitesse de renouvellement du parc, notamment dans les zones rurales.

Le défi est également qualitatif, ce terme méritant d'être décliné sur plusieurs aspects : adaptation de la taille des logements aux besoins des ménages qui varient selon leur âge (cf. problématique du vieillissement sur le littoral, en Sarthe et en Mayenne) et la présence d'enfants (leur nombre par famille se rapproche de la moyenne nationale, mais lui demeure supérieur) ; réduction du parc de logements inconfortables ou potentiellement indignes, en particulier dans les zones les plus rurales ; qualité de la construction, au service d'un développement voulu aujourd'hui comme durable et au service d'une meilleure maîtrise des dépenses d'usage du logement dans un contexte d'élévation du coût de l'énergie ; qualité de la localisation des produits logement qui doit intégrer le souci de limiter le déplacement des ménages pour ne pas accroître les coûts sociétaux de transport, les nuisances induites, ainsi que la dégradation des conditions de vie des ménages.

Un dernier défi est celui de l'accessibilité du logement. Sur cette question, ce sont bien évidemment les couches les plus modestes de la population qui doivent bénéficier en priorité de l'attention des acteurs locaux. En effet, l'analyse des ressources des ménages a montré que la relative bonne santé économique régionale n'empêche pas la part et le volume de ménages à très faibles ressources de progresser. Les explications à privilégier pour comprendre cette tendance sont principalement de deux ordres. Tout d'abord, l'économie régionale a entamé un processus de restructuration organisée autour du repli du poids de l'industrie et d'une augmentation des activités de services en direction des entreprises et des particuliers. Or, ces évolutions combinent créations et réductions d'emplois dans les entreprises. On sait, par ailleurs, que la dynamique générale du marché de l'emploi repose en partie sur le développement de ce qui est aujourd'hui appelé le « précaire », le terme renvoyant à l'éventualité de pouvoir être intégré dans l'effectif salarié d'une entreprise, et d'être soumis dans le même temps à des formes de flexibilité d'horaires et donc de salaire. Ainsi, la bonne orientation des indicateurs économiques n'empêche pas la perpétuation ni l'augmentation du nombre de ménages à aider, de manière directe ou non, pour la résolution de leur besoin en logement.

Un autre effet induit par l'attractivité de la région est la progression des prix du logement. Le sur-enchérissement est particulièrement notable en matière d'achat des biens, avec des évolutions de prix à deux chiffres ces dernières années, dans l'ancien et dans le neuf, dans l'individuel comme dans le collectif. Dans de telles conditions, la demande la moins solvable se reporte tout naturellement sur les produits les moins chers à l'achat, et les segments locatifs. L'analyse a pu montrer que sur le marché de l'achat, le mouvement d'éloignement des populations modestes des aménités régionales les plus porteuses (littoral, proximité des aires urbaines majeures, etc.), avait déjà commencé, ce qui ne manque pas de poser des problèmes en terme de transport, de mitage des espaces ruraux, et d'augmentation des temps de déplacement. Il faut également noter que l'augmentation des prix a aussi des effets sur la localisation des emplois, avec le transfert et / ou l'implantation de nouvelles activités en dehors du centre des principales agglomérations, phénomène qui alimente en retour la péri-urbanisation.

Le fonctionnement du segment locatif privé n'évolue pas, dans le même temps, de manière favorable aux ménages modestes. La tension entre offre et demande de logement soutient les coûts de location. Les cas de vacance évoqués, notamment sur la Vendée, ne se traduisent pour autant pas par une réduction notable des loyers pour une question de recherche de rentabilité de la part d'investisseurs souvent éloignés du contexte local.

Un tel paysage ne fait qu'accentuer le niveau d'attente des acteurs et des ménages en direction d'un parc locatif social que l'on sait bien inférieur à ce qu'il est à l'échelle nationale. L'analyse de la demande de logement HLM a permis une fois de plus de faire la démonstration de l'ampleur de la demande (plus de 71000 dossiers actifs dont 36 % en provenance de ménages déjà logés dans ce parc) et de la difficulté de la tâche (78 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS, avec une fourchette comprise entre 73 % en Mayenne et 80 % en Vendée).

Les principaux enjeux à l'échelle régionale

- ⇒ Répondre à la diversité des besoins en logements dans un contexte de marché attractif, en favorisant le développement d'une offre de logements accessibles en location et en accession à la propriété :
 - Population en forte croissance principalement en Loire-Atlantique et en Vendée ;
 - L'effet accélérateur de la dynamique économique sur la démographie et les besoins en logements se vérifie partout (Cf. l'exemple de Saint-Nazaire). Inversement, la dynamique démographique soutient la dynamique économique comme sur le littoral.
- ⇒ Assurer une offre de logements locatifs sociaux suffisante et mieux répartie sur l'ensemble du territoire régional
 - Augmentation du nombre de ménages à très faibles ressources ;
 - Le parc de logements HLM est en retrait de la moyenne française, très inégalement réparti en région, et faible sur le littoral là où la pression démographique est forte, ce qui contribue à accentuer le processus de sélectivité économique sur le marché du logement. Par ailleurs, l'insuffisance du parc locatif social peut constituer pour certains territoires un obstacle à leur développement économique ;
 - A cela s'ajoutent d'importants problèmes de qualité du bâti en lien avec l'âge et l'obsolescence d'opérations au regard des standards de prestations actuels. Le risque de vacance existe dans le parc HLM concurrencé par des produits locatifs privés plus attractifs car aux normes.
- ⇒ Maîtriser les effets induits par l'arrivée de personnes âgées sur la région :
 - Population concentrée géographiquement (littoral, Loire-Atlantique, ..)
 - Population intéressée par les produits plus adaptés (collectifs en centre-ville, individuel de plain pied...);
 - Population qui bénéficie (en particulier sur le littoral) des moyens financiers pour surenchérir sur les biens.
- ⇒ Accroître l'offre foncière en zones tendues pour réguler à terme les marchés
 - forte augmentation des prix du foncier et de l'immobilier aux cours des dernières années en particulier dans les principales agglomérations et sur le littoral ;
 - Dans ce contexte, la péri-urbanisation progresse en région par effet de pression de la demande et par opportunité de rattrapage pour des territoires qui ont moins profité des croissances passées ;
 - Le développement péri-urbain dissimule des coûts induits à ne pas négliger (mitage de l'espace rural, dégradation des temps de navettes) et une ségrégation socio-spatiale de fait.
- ⇒ Promouvoir le développement de formes urbaines plus denses pour limiter le phénomène d'étalement urbain.

II - LES SCENARIOS PROSPECTIFS

Les différents éléments du diagnostic ont alimenté la réflexion prospective qui a été menée dans le cadre d'un groupe de travail composé d'une dizaine de personnes choisies intuitu personae.

A partir d'une décomposition de l'objet d'étude en 10 variables-clés et de l'analyse des liens entre les hypothèses d'évolution de chaque variable, cinq scénarios globaux ont été construits.

Ces scénarios sont à la fois exploratoires et normatifs au sens où on se demande ce que pourrait impliquer tel ou tel scénario, qu'il soit désiré ou non.

Scénario 1 « au fil de l'eau »

Ce scénario correspond au prolongement des tendances lourdes observées aujourd'hui sur le territoire.

Une démographie favorable sur le plan de la croissance naturelle et positive au niveau des flux migratoires, avec une composante âgée et une composante jeune, contribue à une assez forte dynamique économique de la région.

La spécificité économique originale du territoire est affirmée.

Le monde rural perd son identité et la qualité de vie urbaine se détériore sous l'effet d'une périurbanisation croissante et d'un pouvoir d'achat limité (le salaire moyen régional est inférieur à la moyenne nationale).

Les politiques publiques nationales sont médiocrement articulées entre elles au niveau local, le millefeuille administratif freine des processus décisionnels locaux, la capacité de coordination locale intercommunale est formellement réelle, mais pratiquement pas toujours à la hauteur des enjeux, les pratiques individuelles d'acteurs sont souvent dominantes, mais in fine, sur les grands dossiers les consensus se dégagent dans un contexte tendu qui traduit une gouvernance difficile entre acteurs publics, et entre acteurs publics, acteurs privés et société civile

Cette configuration pèse sur le logement social, les retards perdurent, le marché privé reste tendu. Des territoires marqués par la hausse du foncier (littoral, agglomération nantaise..) créent des processus d'éviction sociétaux.

Scénario 2 des risques de dépression économique et de dégradation de la sphère sociale

Il ne s'agit pas d'un scénario catastrophe mais d'une série de dérapages économiques et sociaux sectoriels dans un contexte de gouvernance faiblement réactive et anticipatrice.

Le manque de confiance en l'avenir freine la natalité. L'espérance de vie se stabilise à cause des mauvaises conditions sociales et sanitaires des plus défavorisés et la région cesse d'être attractive sur les catégories sociales de jeunes cadres ou techniciens qualifiés, qui ont tendance à quitter la région, ou à ne pas s'y installer du fait des médiocres perspectives de carrière.

La métropolisation du pôle nantais, le seul à pouvoir tirer la région sur le plan européen, marque le pas. Peu de sièges sociaux de groupes internationaux, peu de nouveau tertiaire directionnel, faiblesse récurrente de la recherche de base, faible capacité à transformer les acquis de la recherche de base en produits innovants. L'économie industrielle, trop spécialisée sur les secteurs traditionnels, cède du terrain au niveau international, et les secteurs dits de pointe ne réussissent pas leur percée sur un marché de plus en plus concurrentiel, ou sont l'objet de restructurations opérées de l'extérieur, par exemple dans l'industrie navale ou l'aéronautique, les pôles de compétitivité ne produisent pas d'effets induits à la hauteur des attentes, seule l'économie résidentielle de standing (littoral) tire l'économie, ainsi que les cadres à statut protégé dont les revenus se maintiennent.

L'équilibre du marché du logement bascule du fait d'une moindre pression de la demande, qui entraîne une baisse des mises en chantier. De plus en plus de ménages, notamment des couches moyennes sont confrontés à des problèmes de solvabilité. Ils continuent cependant à se loger de plus en plus loin des centres de sorte que la facture logement « apparente » (celle qui est remboursée chaque mois aux banques, sans prise en compte des coûts induits familiaux de transports et autres) soit la plus faible possible eu égard au niveau du revenu familial. Le contexte globalement peu porteur pèse sur le logement social car les collectivités ont moins de moyens et moins d'appétence pour se lancer dans des projets ambitieux. La démographie, moins active (solde migratoire positif mais faiblement, vieillissement global sans augmentation de l'espérance de vie) fait moins pression sur le marché du logement. Il en résulte un équilibre de faible niveau entre l'offre solvable et la demande exprimée, qui n'est tirée que par les couches aisées, elles-mêmes en repli.

Selon le contexte, porteur ou difficile, le territoire connaît un état de crise larvé ou aigu (variante a ou b).

La territorialisation de ce scénario « entre gris et noir » se traduit par de larges zones en dépression et quelques poches de développement qui ne réussissent pas à irriguer les premières. Ce scénario est parfaitement possible si la conjoncture mondiale se dégrade, ce qui aurait pour effet d'exacerber les tensions au niveau mondial, au détriment des territoires spécialisés dans les « milieux de gamme technologiques » et sans véritables pôles métropolitains de rang international.

Scénario 3 des dynamiques de marché non régulées : croissance économique forte, mais disparités sociétales accrues, développement peu « soutenable » et faible capacité de gouvernance.

Ce scénario correspond à une situation économique assez dynamique en terme de tertiarisation métropolitaine du pôle régional nantais, de bon ancrage dans les logiques de la mondialisation sur des niches technologiques et économiques porteuses, mais avec des effets de société perturbés du fait de l'augmentation des niveaux de disparité entre les hauts revenus et les revenus moyens ou faibles, justifiés par la nécessité de maintenir un bon niveau de compétitivité sur les marchés extérieurs.

La démographie est caractérisée par une baisse des taux de natalité à cause du manque d'équipement à la petite enfance considérés comme relevant de la sphère privée (comme en Allemagne), l'espérance de vie dépend des niveaux de revenus et de la capacité des ménages à se maintenir en bonne santé, l'attractivité migratoire est forte seulement sur les jeunes très qualifiés et les ménages aisés du troisième âge.

Les disparités sociales se creusent au détriment des couches populaires et de la fraction inférieure des classes moyennes de type employé, le développement est peu soutenable au niveau environnemental, car le « laisser-faire » dans le domaine du cadre de vie est la règle ou la tendance, phénomène qui se traduit par des inégalités écologiques croissantes, les intérêts économiques priment sur la gouvernance territoriale collective, on gère les territoires au coup par coup en fonction des besoins générés par l'économie.

La logique de métropolisation, qui est forte, mais sur un mode concentré/étalé sur un nombre réduit de pôles (en fait, l'axe ligérien), entraîne un effet d'étalement urbain croissant, un effet de mitage sur un rayon d'une heure d'espace-temps autour de l'axe central de l'espace régional, se traduit en creux par une dépendance accrue de nombreux territoires ruraux aux pôles centraux (les petits pôles non intégrés dans le péri urbain ligérien s'affaiblissent, et ceux qui sont pris dans la dynamique de l'étalement urbain retrouvent des couleurs, mais au détriment de leur identité et sur des éventails de fonctions réduits, en faveur de pôles commerciaux de périphérie, polarisant les zones de chalandise).

Les disparités territoriales existantes et les relations de dépendance entre territoires s'accroissent selon un modèle « californien », centré sur la voiture, et les comportements individuels, centrés sur la famille comme seul véritable instance de socialisation. Le cadre de vie est valorisé ou dégradé selon les niveaux de solvabilité des ménages. La gouvernance locale est résiduelle, réduite aux fonctions régaliennes majeures, dont l'activité répressive, sur-valorisée comme conséquence des dysfonctions sociales fortes notamment dans les coeurs de villes. Celles-ci sont les lieux de concentration de la paupérisation de catégories à faibles revenus et très précarisées qui ont du mal à s'insérer socialement du fait de la tendance à la réduction des moyens collectifs en leur faveur, de la disparition du principe de couverture universelle sur le plan de la santé, et de réduction des moyens en faveur du logement social. Ce secteur ne disparaît pas pour autant, mais il est de plus en plus soumis aux logiques de la privatisation et de la vente des logements sociaux à leurs occupants.

Ce scénario est celui d'une région à plusieurs vitesses. Certaines communes « résistent » et se dotent de programmes sociaux conséquents. Nous n'avons pas une typologie territoriale binaire de type « riche-pauvre », mais une typologie plus complexe : des territoires « riches », peu portés sur l'argumentaire social, des territoires « riches » humanistes qui font un effort en faveur des catégories défavorisées (ou pour des raisons pragmatiques de sécurité locale), des territoires « pauvres » qui s'organisent entre eux pour maintenir un certain niveau de qualité sociale et, de fait, se substituent aux acteurs collectifs nationaux ou régionaux ou départementaux, et des territoires « pauvres » entraînés dans une spirale dépressive ou de paupérisation, soit dans certains coeurs d'agglomération, soit en zones rurales en déprise économique (les espaces interstitiels sans vocation économique porteuse), soit au moins quatre types de territoires.

Scénario 4.1 « croissance douce et soutenable ». Croissance moyenne ou faible, mais forte capacité de gouvernance locale et régionale

L'économie connaît une mutation structurelle vers une nouvelle spécialisation en faveur d'une base productive fortement marquée par les logiques du développement durable, donc moins exportatrice, mais moins importatrice également, plus tournée vers l'autosubsistance à l'échelle du grand ouest et des régions européennes de la façade atlantique. Celles-ci s'auto-organisent au niveau des produits de consommation courante, voire au niveau manufacturier, sous forme d'échanges croissants entre les régions atlantiques du nord au sud de l'Europe, sur un éventail élargi de produits. Elles se servent de la mer comme couloir de communication majeur, sur un ensemble qui doit représenter autour de 15 à 20 % du potentiel européen. L'économie reste une variable motrice, mais elle oriente le système sociétal dans des directions différentes, qui donnent une large place à la concertation et au débat public.

Les disparités tendent à se réduire. La région est attractive dans un ensemble grand ouest lui-même très actif. Les jeunes actifs extérieurs sont attirés pour la qualité de vie autant que pour des raisons professionnelles. Il existe des équipements sociaux en abondance, une politique de logement social très active, coordonnée au niveau d'intercommunalités puissantes qui ont les moyens de leur politique. Les jeunes locaux restent en région du fait d'une ambiance motivante, ce qui se traduit par une dynamique démographique positive, avec une augmentation du taux de natalité et un allongement de la durée de la vie, ce qui a pour conséquence un léger dépassement du taux de renouvellement des générations (2,2 ou 2,3 enfants par femme).

Le développement durable ne se limite pas à « adapter » le territoire aux contraintes, mais à s'efforcer d'intervenir sur les causes profondes des problèmes de la modernité contemporaine. Les efforts pour limiter l'usage des déplacements individuels se traduisent par des politiques urbaines qui freinent, sans l'empêcher d'ailleurs, les processus d'étalement urbain, et par des politiques actives de densification des coeurs d'agglomération, tout en préconisant un développement équilibré sur les principales agglomérations de la région, du fait d'une politique régionale d'aménagement du territoire active, qui privilégie l'équilibre entre les masses polarisées plutôt qu'une polarisation sur un pôle unique ou une logique d'étalement « molle » autour de l'axe ligérien.

Les contradictions de la société civile sont davantage gérées sur la scène publique, sans pour autant régler tous les problèmes. Disons qu'une citoyenneté plus active permet de poser les problèmes en amont et avant qu'ils ne produisent leurs effets pervers : la société civile devient collectivement plus pro-active, attitude qui consiste à anticiper les problèmes, donne de l'importance à la reconnaissance d'une identité propre à l'ensemble régional qui puise dans ses racines historiques, politiques, voire religieuses, des raisons d'être, sans pour autant se replier sur son histoire longue.

Le marché du logement est relativement équilibré, marqué par un effort en faveur du secteur social et un marché de l'accession à la propriété qui est relativement maîtrisé à la fois dans son volume et dans ses modes de localisation, avec un marché du locatif privé important, qui accueille néanmoins une moindre proportion de ménages à faibles revenus du fait de l'augmentation du parc social labellisé comme tel.

Scénario 4.2 de la croissance forte régulée

Ce scénario repose sur un principe : la croissance démographique locale est supposée forte, de même que la croissance économique qui crée les conditions d'un marché du logement dynamique, incité à se développer et à répondre aux aspirations des ménages, ce qui implique un système productif du secteur logement efficace et réactif, et un système bancaire adapté aux besoins.

Mais en même temps, les acteurs souhaitent encadrer cette croissance de façon à en maîtriser les effets sur le terrain, notamment en évitant les processus d'urbanisation incontrôlés, c'est-à-dire concrètement en évitant une urbanisation périphérique qui présente un double écueil : le risque de créer des surcoûts d'aménagement (réseau, routes, équipements..) et le risque d'« évaporation » des ménages, tout particulièrement de ménages de jeunes actifs. Certes, le principe de l'intercommunalité répond à ce type de préoccupation, mais en partie seulement. Les communes-centres voient leurs effectifs fondre alors que la consommation en services publics reste la même, voire augmente, notamment sur le plan des nuisances (circulation, encombrements..). De plus, les limites intercommunales sont toujours en retard par rapport aux logiques de la société, et donc les périmètres sont rapidement obsolètes, de sorte que la course poursuite entre les périmètres et les processus se fait au détriment des acteurs du pôle central. On comprend par conséquent leur désir, à la fois de favoriser une forte croissance des paramètres de base sans pour autant perdre la ressource humaine qui préexistait sur leurs territoires, d'où cette recherche en maîtrise spatiale des phénomènes socio-économiques.

III - L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'estimation des besoins en logements par scénario et le choix d'un scénario

Sur la base des cinq scénarios prospectifs, l'évaluation quantitative des besoins globaux en logements s'est faite en tenant compte de quatre composantes : l'évolution du nombre des ménages, le solde des transformations résidences principales/résidences secondaires, la variation du nombre de logements vacants et le renouvellement du parc de logements.

Alors que les composantes « évolution du nombre des ménages » et « renouvellement du parc de logements » sont exclusivement du côté de l'origine des besoins, les deux autres composantes peuvent être tantôt à l'origine de besoins lorsqu'il faut par exemple construire des logements pour augmenter le parc de logements vacants dans un contexte tendu, tantôt une réponse aux besoins lorsque par exemple il y a plus des résidences secondaires transformées en résidences principales que l'inverse.

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.

Compte tenu des hypothèses retenues (cf. rapport global de l'étude), les résultats des estimations des besoins en logements sont les suivants :

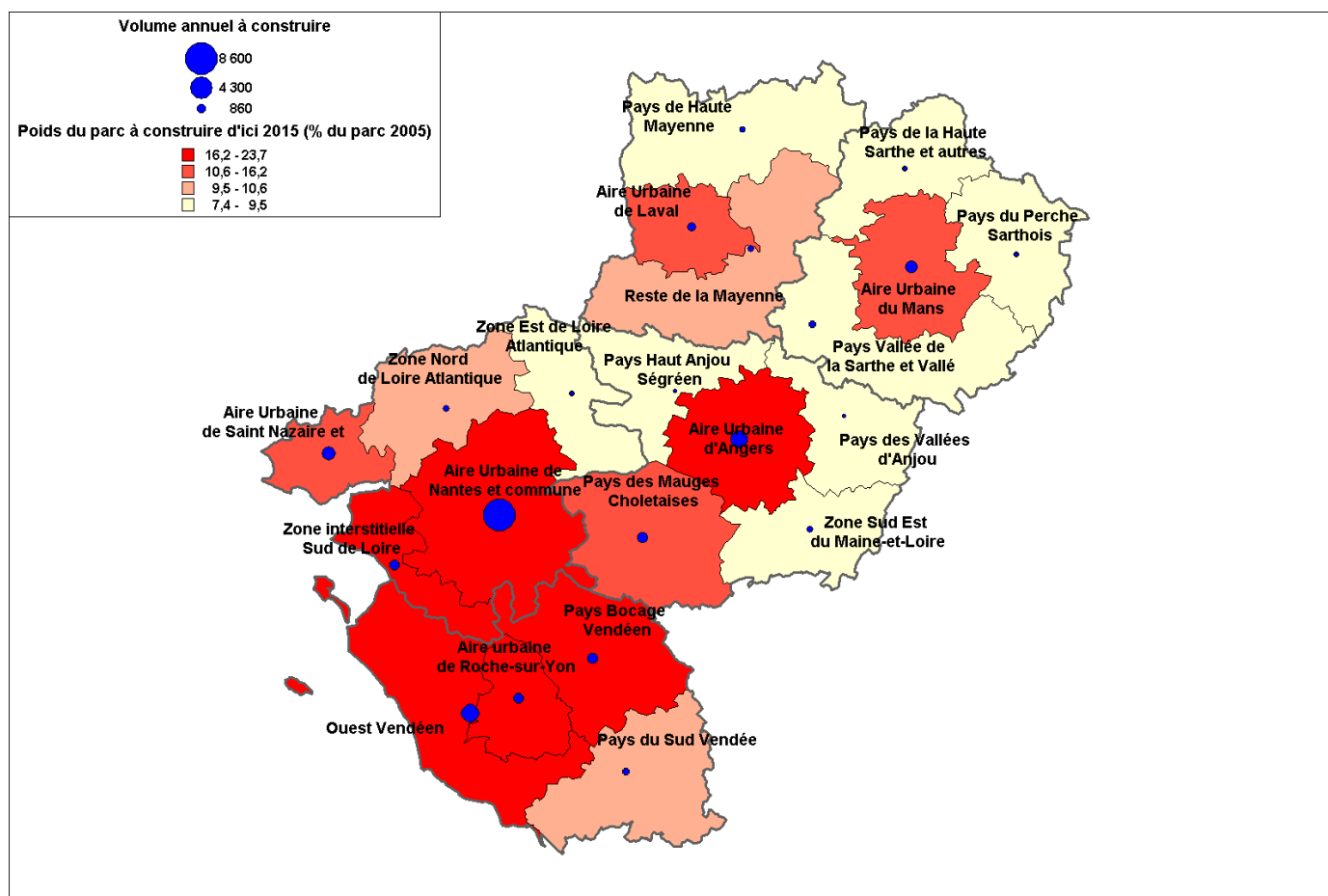
Scénario	Horizon	evolution ménage	Renouvellement	vacance	Résidences secondaires/résidences principales	Total période (2005-2015) (2005-2020) (2005-2025)	total/an
Fil de l'eau	2015	173 990	51 261	17 511	-7 321	235 442	23 544
	2020	253 902	77 597	25 727	-10 203	347 023	23 135
	2025	328 208	104 414	34 124	-12 634	454 113	22 706
Croissance faible	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

Après mise en perspective avec les programmes locaux de l'habitat et les dynamiques territoriales, un scénario mixant les résultats des scénarios de la croissance douce régulée et de la croissance forte régulée a été retenu comme scénario du « *souhaitable raisonné* » sur la base suivante :

- croissance forte régulée pour les deux départements de la région les plus dynamiques (Loire-Atlantique et Vendée) et pour la communauté d'agglomération d'Angers également attractive ;
- croissance douce régulée pour les autres territoires de la région (Maine-et-Loire hors CA d'Angers, Mayenne et Sarthe).

Selon ce scénario finalement retenu, les besoins globaux en construction neuve à l'horizon 2015 au titre des résidences principales sont estimés au niveau régional à **26 354** par an.

Besoins globaux en logements par territoires d'étude à l'horizon 2015 selon le scénario retenu



C'est donc un scénario mixte qui s'appuie sur les tendances de marché, sur les pressions immobilières et sur les attentes explicites des acteurs, tout en s'inscrivant dans une démarche de prospective globale qui est en définitive retenue entre les scénarios 4.1 et 4.2.

La répartition des besoins globaux en logements par segments de parc

La répartition des besoins en logements par segments de parc a consisté dans un premier temps à définir le nombre de logements sociaux à produire par territoire, le calcul des volumes du parc locatif privé et du parc en accession ayant été effectué dans un deuxième temps.

La détermination du nombre de logements locatifs sociaux à produire par territoire s'est faite à partir d'un volume de référence qui a été fixé à 20% des besoins globaux en logements, ce qui correspond à un objectif d'augmentation d'un point du poids du parc locatif social dans le parc régional de logements à l'horizon 2015.

A l'aide d'un indicateur synthétique, il a ensuite été déterminé les territoires où il convenait de construire plus de logements sociaux par rapport à ce volume de référence et inversement ceux où il convenait d'en produire moins. Le nombre de logements locatifs sociaux à produire par territoire à l'horizon 2015 permet a minima de maintenir le poids du parc locatif social dans le parc de logements à son niveau actuel quelle que soit la valeur de l'indicateur synthétique.

L'indicateur synthétique visait à positionner les différents territoire les uns par rapport aux autres au regard de leur besoins en logements sociaux. Il a été élaboré en relation avec les acteurs des territoires, membres du comité de suivi, et a pris en compte le poids du parc locatif, la demande locative sociale, les ressources de la population, l'indice de jeunesse de la population et enfin l'évolution de l'emploi salarié.

Sur cette base, le nombre de logements locatifs sociaux à produire par département à l'horizon 2015 est le suivant :

	<i>Parc locatif social</i>	<i>Parc locatif privé</i>	<i>Propriétaires occupants</i>	<i>Total</i>
<i>Loire-Atlantique</i>	2 588	3 486	5 878	11 952
<i>Maine et Loire</i>	1 274	1 340	2 045	4 660
<i>Mayenne</i>	247	467	844	1 559
<i>Sarthe</i>	473	683	1 436	2 592
<i>Vendée</i>	688	1 329	3 575	5 591
<i>Pays de la Loire</i>	5 270	7 306	13 778	26 354

IV – LA REPARTITION PAR TERRITOIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Après ajustement pour tenir compte des programmes locaux de l'habitat approuvés, l'estimation du nombre de logements locatifs sociaux à produire par territoire a permis de proposer aux membres du comité de suivi (dont les conseils généraux et les principaux EPCI) une nouvelle répartition des logements locatifs sociaux.

Cette proposition apparaît en gras dans le tableau ci-dessous et se traduit par rapport à la situation actuelle :

- 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 afin de faire évoluer cette répartition en fonction des résultats observés.

Annexe : Estimation par territoire et à l'horizon 2015 des besoins en logements 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	93 858	17 795	10 990	-3120	119 524	11 952
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	20 0520	51 261	19 081	-7 321	263 541	26 354

10, Bd G. Serpette
BP 32205
44022 Nantes cedex 1
téléphone :
02.40.67.26.26
télécopie :
02.40.67.28.28
mél :
dre-pays-de-la-loire
@equipement.gouv.fr
Site Internet :
www.pays-de-la-loire.
equipement.gouv.fr