



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# **LA FRICHE :**

## **Une méthode d'estimation des besoins en logements sociaux dans les territoires**

# Plan de la présentation

## 1. Présentation de la méthode

1.1. Contexte et objectifs

1.2. Présentation de l'outil

1.3. Expérimentation avec les collectivités

## 2. Enseignements au niveau national

2.1. Des demandeurs qui ne peuvent pas se loger dans le parc libre

2.2. La stagnation des attributions

2.3. L'augmentation de la tension

2.4. L'érosion de la rotation

2.5. Inadéquation entre la typologie du parc et la demande

2.6. Motifs de demande en 2023

## 3. Scénarios d'évolution dans les Pays de la Loire

3.1. Scénario tendanciel

3.2. Scénario de stabilisation de la tension/demande sur chaque EPCI

3.3. Conclusion et leviers d'action

# 1. Présentation de la méthode

- 1.1. Contexte et objectifs
- 1.2. Présentation de l'outil
- 1.3. Expérimentation avec les collectivités
- 1.4. Feuille de route

## 1.1. Contexte et objectifs

### Objectiver les besoins

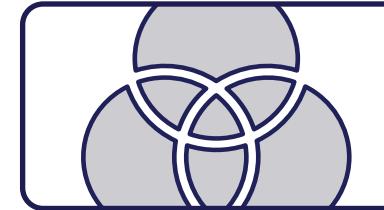
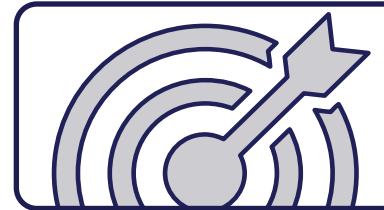
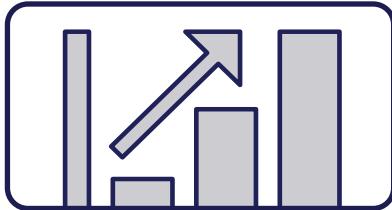
La programmation des aides à la pierre est basée sur les remontées des services déconcentrés

- Besoins exprimés par les ménages
- Identification d'opportunités foncières (capacité à faire)
- Objectifs réglementaires (SRU)
- Affichage politique de certains élus

→ Inadéquation entre les objectifs et les besoins réels ←

## 1.2. Contexte et objectifs

### Une nouvelle méthode à l'échelle de l'EPCI



Obtenir  
facilement  
un chiffrage  
du besoin

Servir de  
base à la  
discussion

Cibler les  
ménages  
prioritaires

Caractériser  
les  
demandes

## 1.2. Présentation de l'outil Schéma de la méthode

Bases de données :  
-SNE  
-RPLS  
-SISAL

Filtrage des ménages prioritaires (taux d'effort avec APL)

Projection du flux de nouvelles demandes

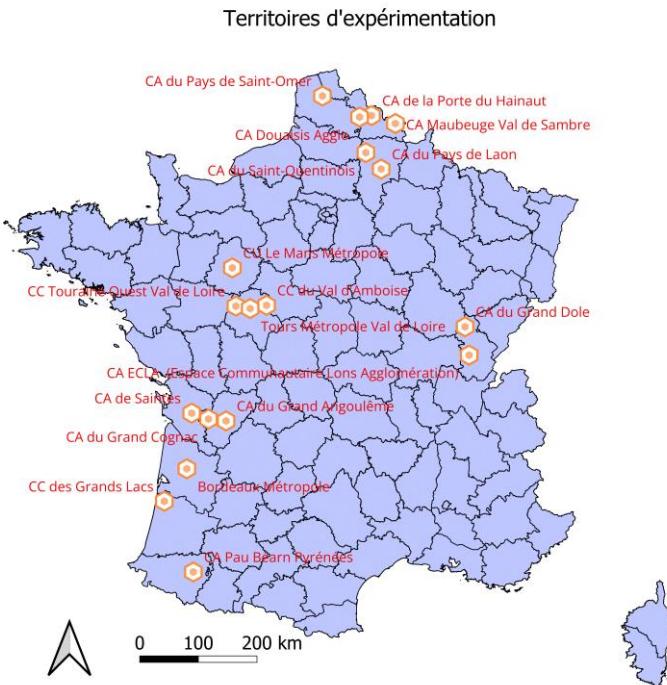
Choix d'un scénario de taux de tension

Nombre d'attributions à viser par an

Caractérisation de la demande

# 1.3. Expérimentation avec les collectivités

Région	EPCI
<b>Nouvelle Aquitaine</b>	CA du Grand Cognac
	CA du Grand Angoulême
	CC des Grands Lacs
	CA Pau Béarn Pyrénées
	Bordeaux Métropole
	CA de Saintes
<b>Hauts de France</b>	CA du Saint-Quentinois
	CA du Pays de Laon
	CA de la Porte du Hainaut
	CA Maubeuge Val de Sambre
	CA Douaisis Agglo
	CA du Pays de Saint-Omer
<b>Centre Val de Loire</b>	CC Touraine Ouest Val de Loire
	CC du Val d'Amboise
	Tours Métropole Val de Loire
<b>Bourgogne Franche Comté</b>	CA du Grand Dole
	CA ECLA (Espace Communautaire Lons Agglomération)
<b>Pays de la Loire</b>	CU Le Mans Métropole



## 2. Enseignements au niveau national

- 2.1. Des demandeurs qui ne peuvent pas se loger dans le parc libre
- 2.2. La stagnation des attributions
- 2.3. L'augmentation de la tension
- 2.4. L'érosion de la rotation
- 2.5. Inadéquation entre la typologie du parc et la demande
- 2.6. Motifs de demande en 2023

## 2.1. Des demandeurs qui ne peuvent pas se loger dans le parc libre

Ciblage	
Taux d'effort théorique (après APL)	Proportion de ménages pris en compte
< 20 %	0 %
20 % - 30 %	50 %
> 30 % (ou sous plafond PLAI)	100 %

**97 %**

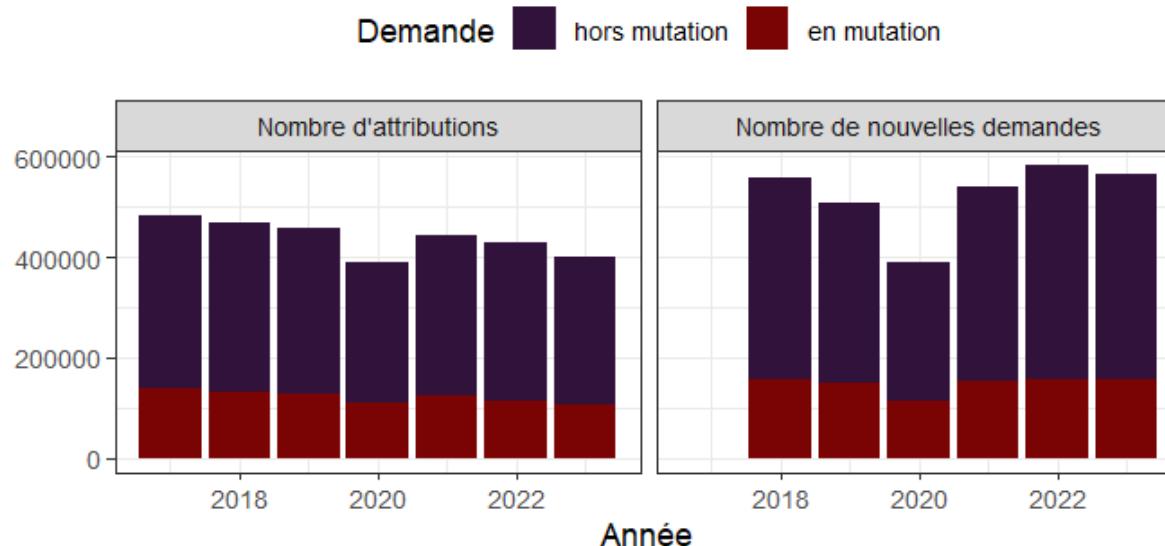
Des ménages demeurent après le ciblage des ménages prioritaires

**2 540 000**

Demandeurs en 2023  
Dont : 1 700 000 hors mutation

## 2.2. Les attributions diminuent lentement, à un niveau inférieur au flux de nouvelles demandes

Evolution du nombre d'attributions et de nouvelles demandes



525 000

Nouvelles demandes  
(moyenne 2018-2023)

- 440 000

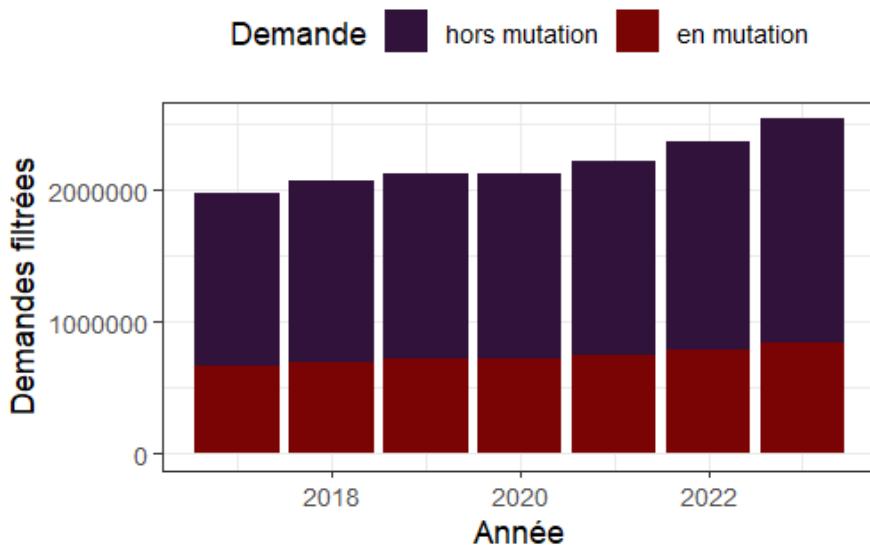
Attributions  
(moyenne 2017-2023)

= 85 000

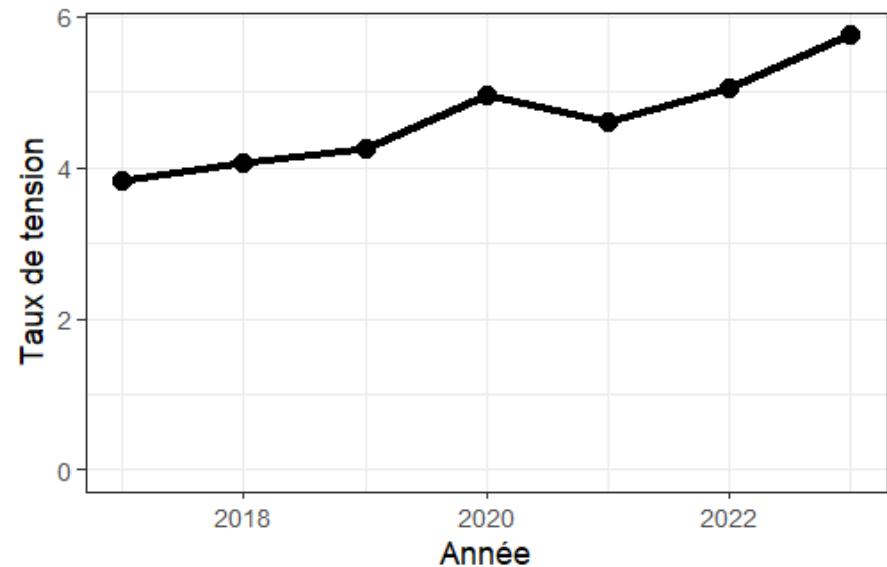
Augmentation annuelle du stock de  
demandeurs (en moyenne)

## 2.3. En conséquence, le stock de demandeurs et la tension augmentent

Evolution du nombre de demandes actives

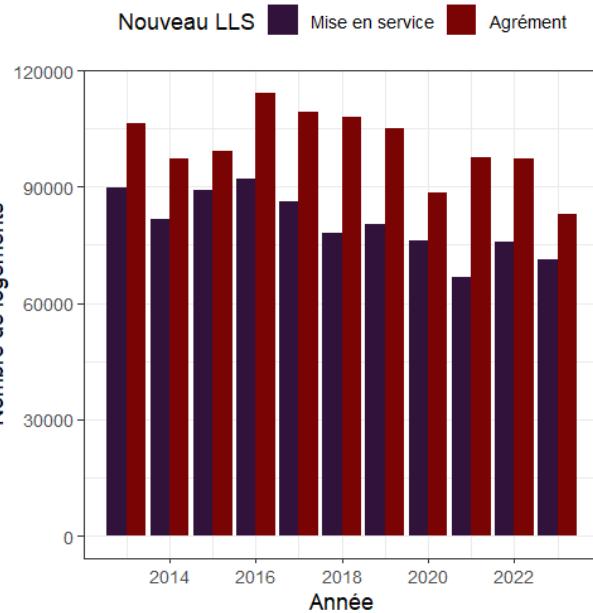


Evolution du taux de tension

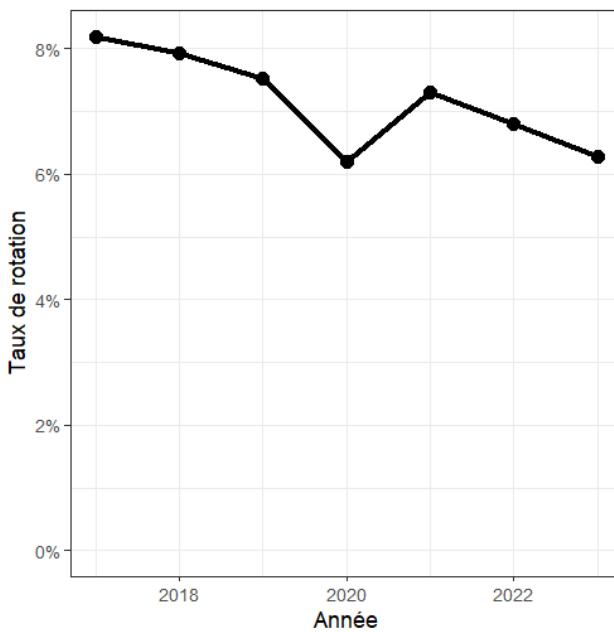


## 2.4. La stagnation des attributions s'explique par l'érosion de la rotation du parc, non compensée par la production

Mises en service et agréments



Taux de rotation



81 000

Moyenne 2013-2023 des mises en service

- 13 500

Perte d'attributions annuelle (malgré la construction)

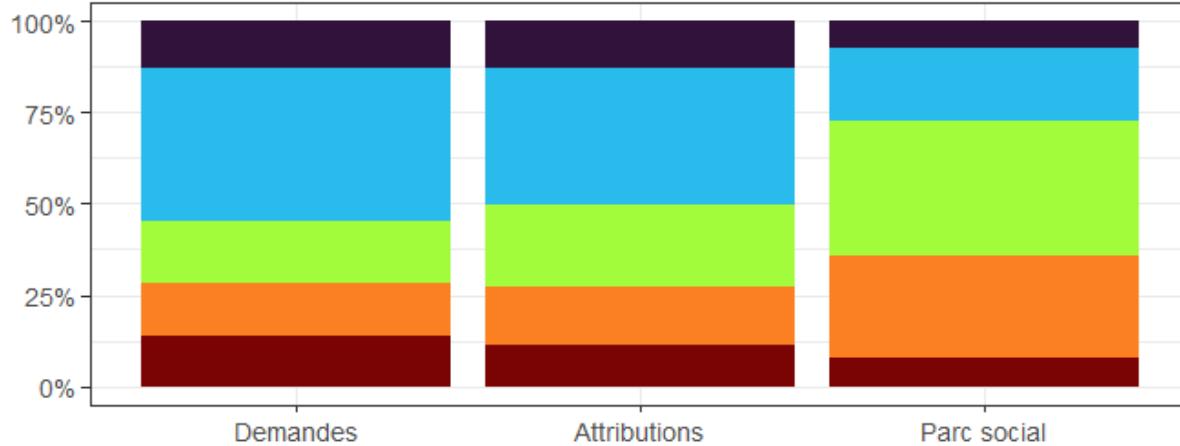
- 2 %

Perte de rotation entre 2017 et 2023

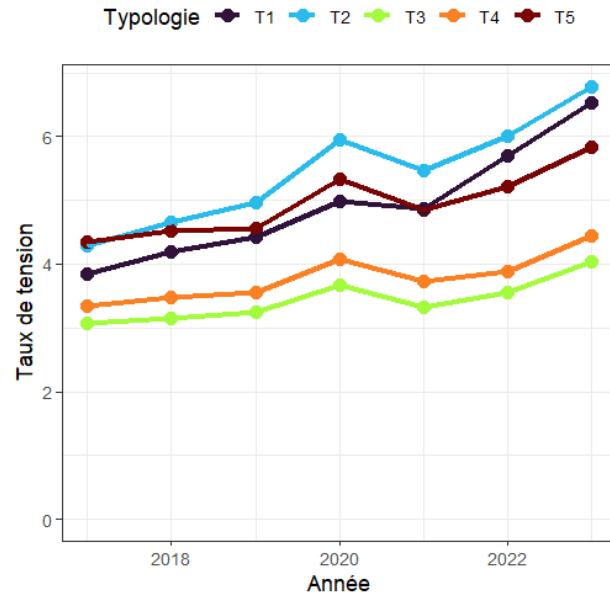
## 2.5. Inadéquation entre la typologie du parc et la demande La tension s'exerce surtout sur les T1, T2 et T5+

Typologie

Typologie T1 T2 T3 T4 T5



Evolution du taux de tension selon la typologie

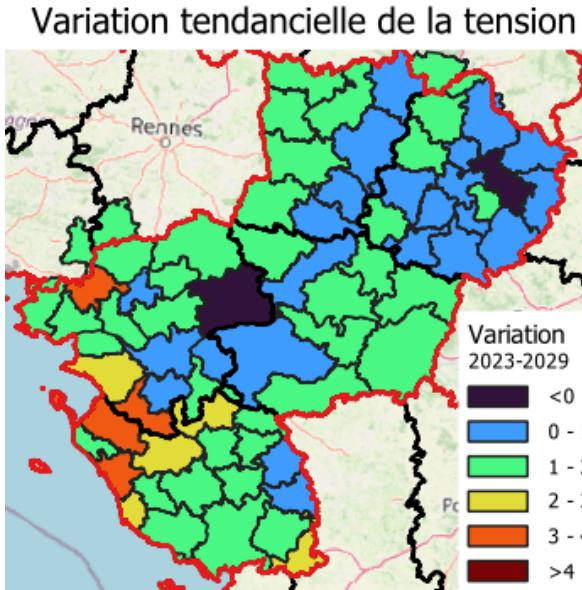


# 3. Scénarios d'évolution dans les Pays de la Loire

- 3.1. Scénario tendanciel
- 3.2. Scénario de stabilisation de la tension/demande sur chaque EPCI
- 3.3. Leviers d'action

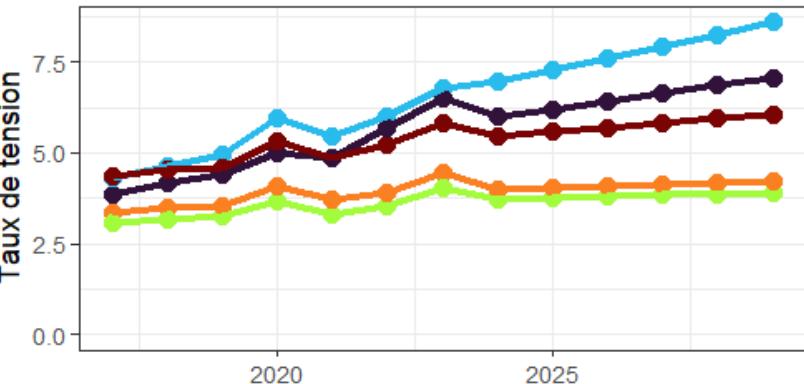
## 3.1. Scénario tendanciel

### Projection du flux de demandes et des attributions moyens à échéance 6 ans (2029)



Evolution du taux de tension selon la typologie

Typologie



Tension à 5,3 en 2029 (+0,6)  
(avec l'hypothèse du maintien de la rotation)

## 3.2. Scénario de stabilisation du taux de tension sur chaque EPCI

32 000 attr./an nécessaires

- 20 000 attr./an Rotation actuelle

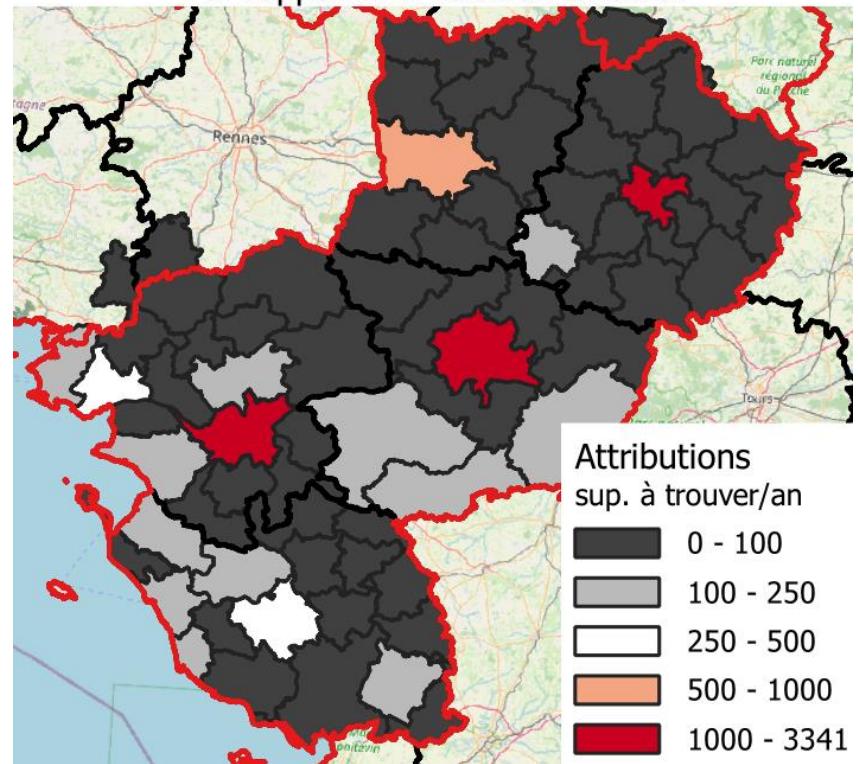
= 12 000 attr./an à trouver

- 4300 /an  
Mises en service  
(moy. 2013 - 2023)

+ 800 /an  
Sorties du parc  
(moy. 2013 - 2023)

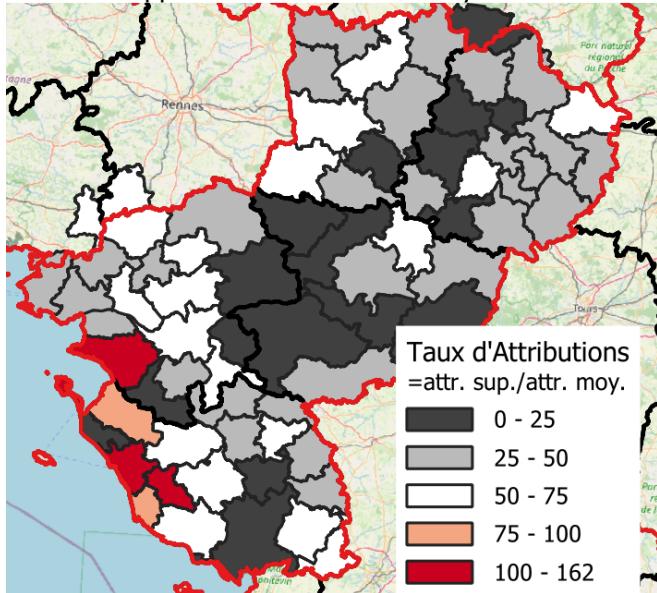
Attributions supplémentaires à trouver

Par rapport à la rotation actuelle



## 3.2. Scénario de stabilisation du taux de tension sur chaque EPCI

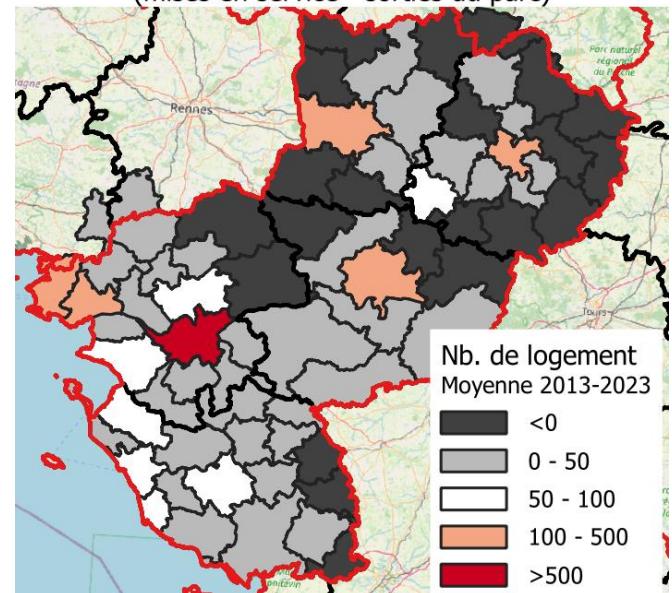
Attributions supplémentaires à trouver rapporté aux attributions moyennes



### Territoires à enjeux :

- Une tension qui augmente
- Un effort d'attribution important
- Un faible nombre de mises en service

Mises en service nettes (mises en service - sorties du parc)



## 3.3. Conclusion et leviers d'action

### Scénario tendanciel (optimiste ! À rotation constante)

A échéance 6 ans, tension de 5,3 (+0,6 pt)

### Scénario de stabilisation de la tension sur chaque EPCI

32 000 attributions/an nécessaires

- 20 000 attr./an - Rotation actuelle du parc	= 12 000	
- 5 000 attr./an - Amélioration conjoncture (retour à la situation 2021)	= 7 000	
- 4 300 attr./an - Mises en service moyennes		Leviers de politique publique
+ 800 attr./an - Sorties du parc moyennes (et ajustement RPLS)		
- 1 600 attr./an - Restructuration de 1% du parc de T3/T4		
- 2 400 attr./an - Mobilisation d'autres leviers pour gagner 1% de rotation		



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MERCI DE VOTRE ATTENTION  
Avez-vous des questions ?**

**[amaury.bregeault@developpement-durable.gouv.fr](mailto:amaury.bregeault@developpement-durable.gouv.fr)**