



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

CADOL

13 juin 2024

2265H24BLG



Une étude au service des politiques de l'habitat

Un besoin de connaissance territorialisée des besoins en logements pour définir / porter / évaluer / amender

- Les objectifs d'augmentation de l'offre dans les documents de planification SRADDET, Scot, PLU, PLH
- La programmation annuelle de l'offre nouvelle
- Identifier les tensions entre besoins et politiques locales de l'habitat

Une carte de synthèse à l'échelle des bassins d'habitat

Une estimation par bassins d'habitat qui peut être décliner par EPCI, elle couvre tout le territoire régionale et permet de faire des analyses et des comparaisons

Outils

Outil d'estimation des besoins en logements

Millésime



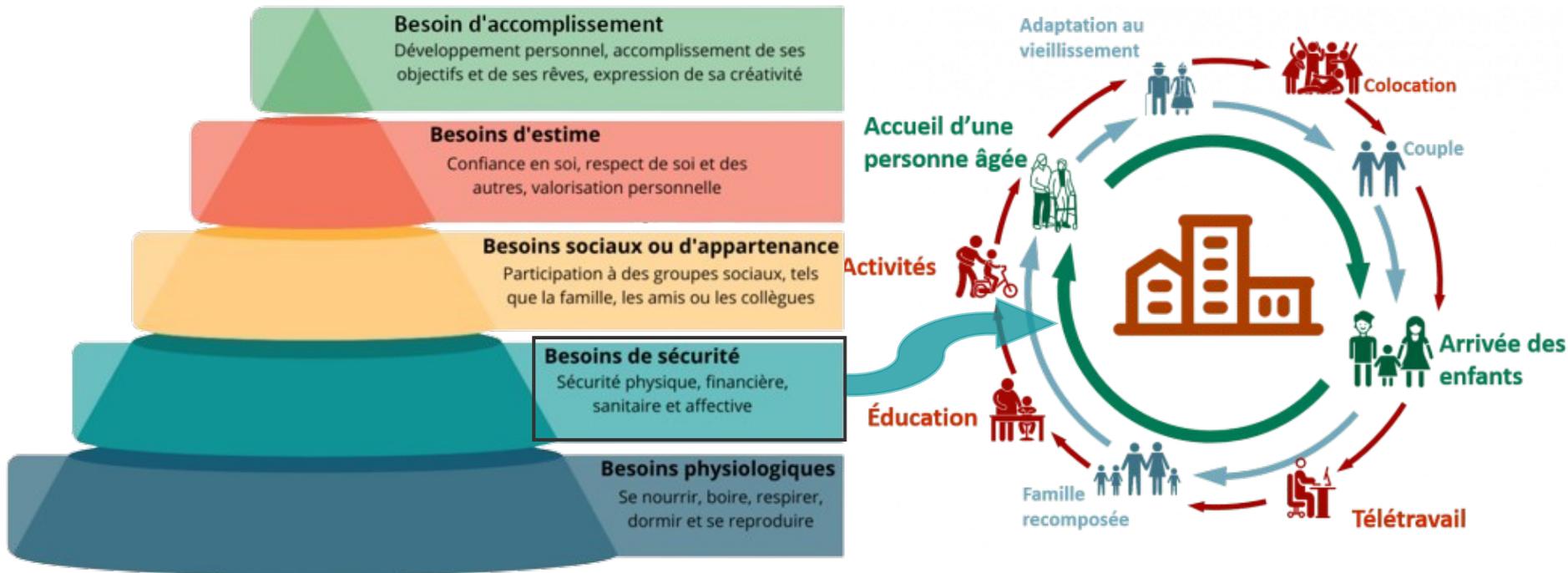
2024

(Données 2020-2024)

L'intégralité des résultats (et des études des années précédentes) **sont accessibles via [le lien suivant](#)**

Besoins en logements : définition

Besoin en logement \neq demande



Besoins en logements : contexte

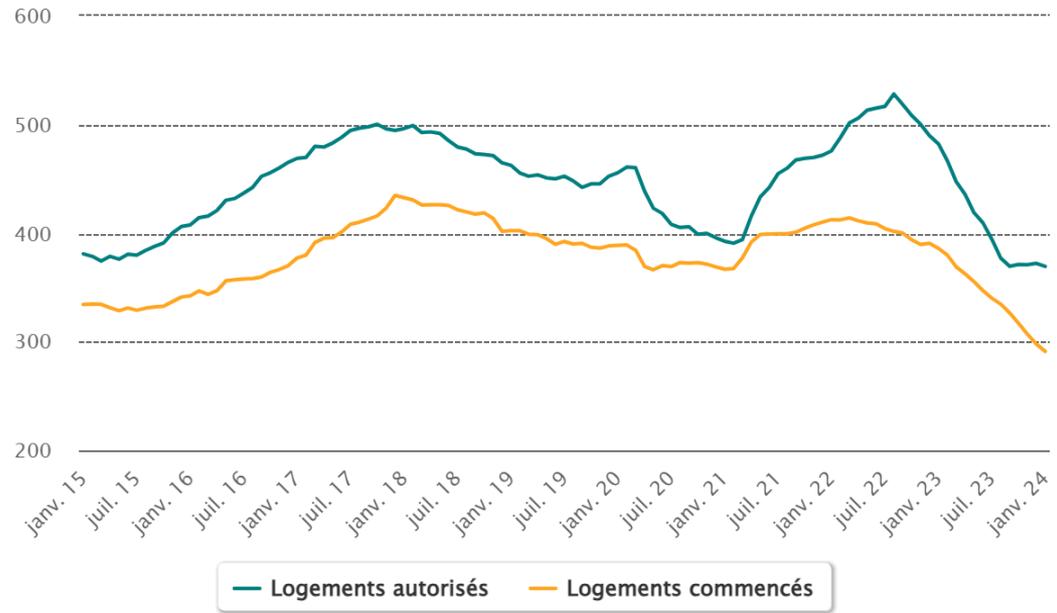
Le manque de logements abordables est souvent évoqué comme un frein à l'emploi...



...dans un contexte de diminution de la construction de nouveaux logements.

Nombre de logements cumulés sur douze mois

En milliers de logements

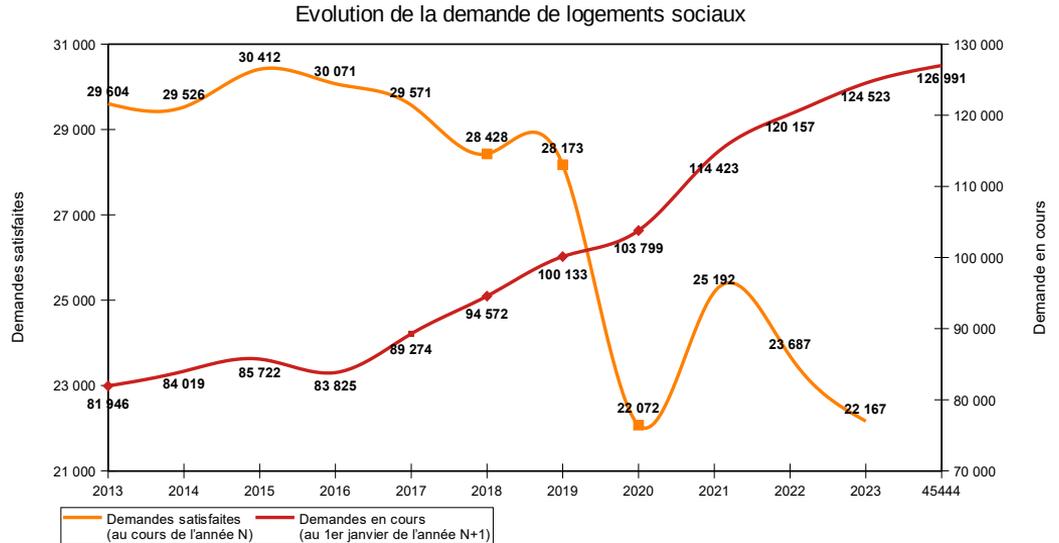


Besoins en logements : contexte

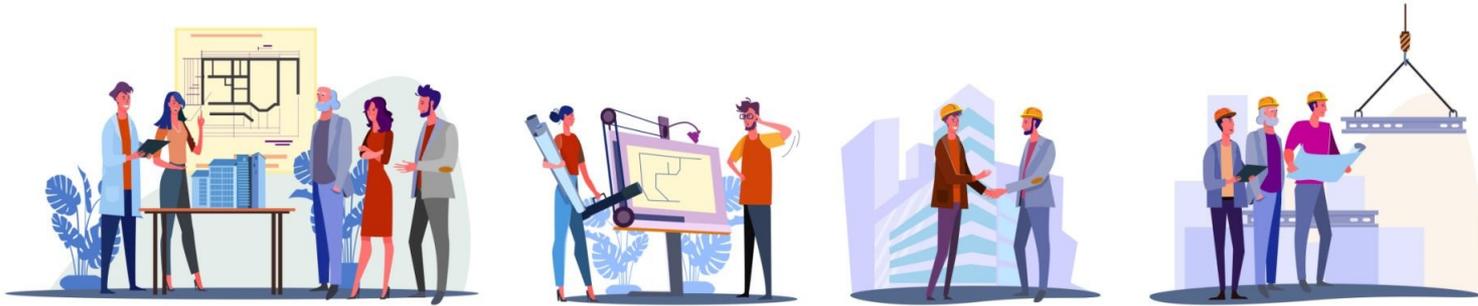
Évolution de la demande en cours et de la demande satisfaite



La demande de logements sociaux a **augmenté de plus de 30 %** depuis 2019, alors que les **attributions ont baissé de 20 %**.



Besoins en logements : contexte



Repenser collectivement les filières et les modes de production



Besoins en logements : contexte



Mutualisation des surfaces



S1 GÉNÉRATION FRUGALE



S2 COOPÉRATIONS TERRITORIALES



Partage des bâtiments



Réduction du nombre de constructions neuves

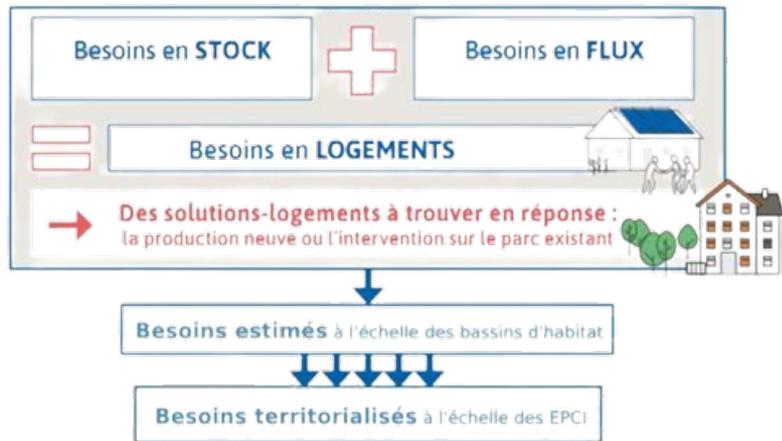


Transformation de logements vacants en résidences principales



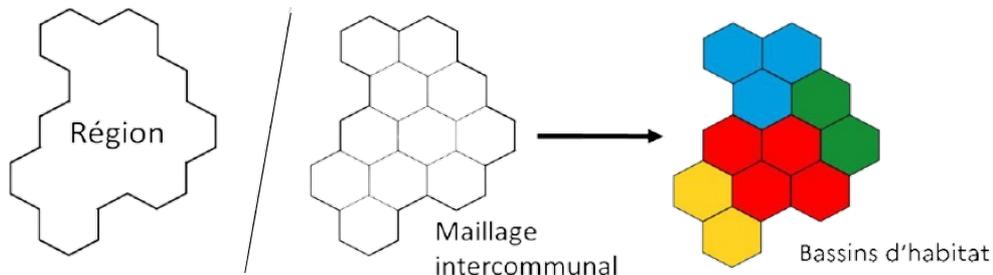
Densification

Présentation de la méthode et de l'outil Otelo



- **Besoin « en stock »** = situations de mal logement existantes
- **Besoin « en flux »** = projections démographiques, occupation et renouvellement du parc

L'outil **Otelo** permet d'ajuster l'estimation des besoins en logements en fonction des spécificités des territoires.



Présentation de la méthode et de l'outil Otelo :

Les besoins en stock

Ménages vivant hors logement



Ménages en inadéquation financière



Ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur



Ménages résidant dans le parc social en situation de besoin



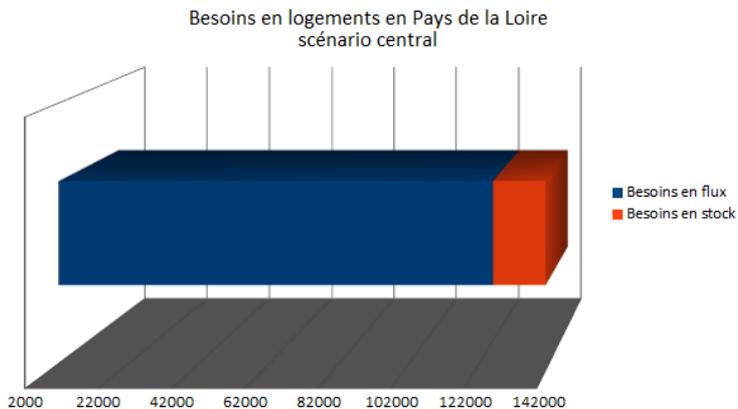
Ménages dans des logements de mauvaise qualité



Ménages en inadéquation physique

Présentation de la méthode et de l'outil Otelo :

Les besoins en flux



Notre estimation s'appuie sur un paramétrage de la structure du parc de logements

L'augmentation du nombre de ménage qui contribue à 76 % aux besoins, n'est pas paramétrée.
Le scénario centrale est privilégié, les autres scénarios démographiques dépendent de facteurs exogènes qui dépassent le champ des politiques locales de l'habitat :

- **taux de fécondité**



- **taux de mortalité**



- **espérance de vie**



- **cohabitation/décohabitation**

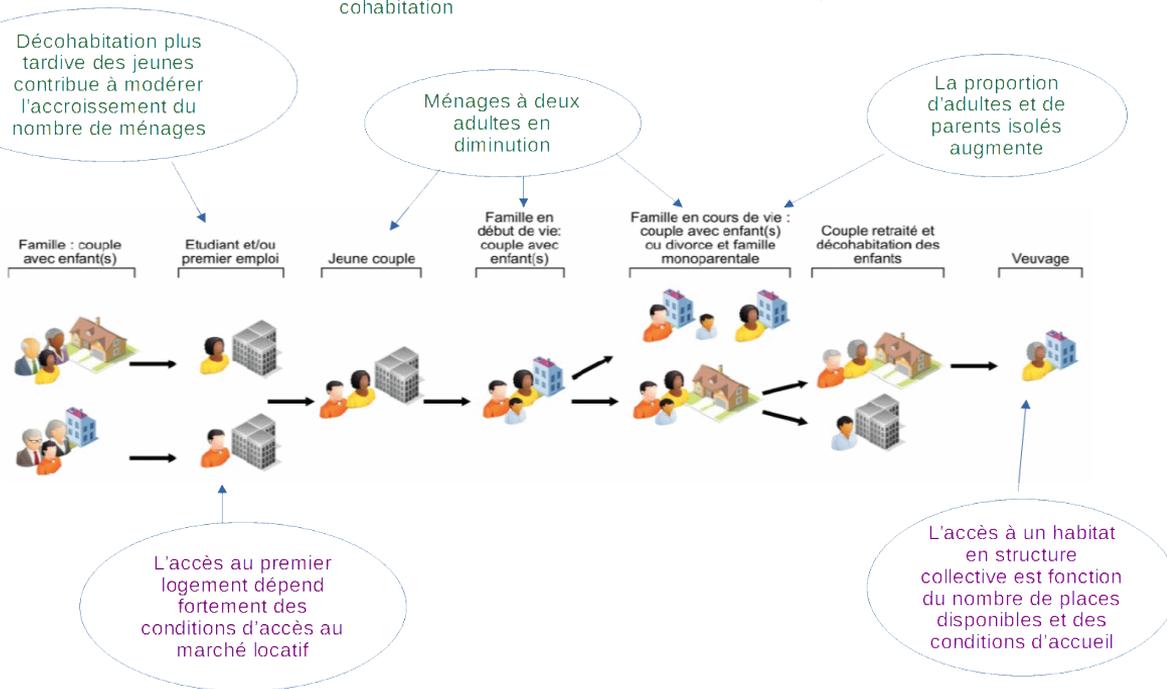
Présentation de la méthode et de l'outil Otelo :

Les besoins en flux

→ Parcours résidentiel « classique »

Paramétrage des projections du nombre de ménages selon le scénario central en fonction de l'évolution des modes de cohabitation

Les modes de cohabitation sont sensibles à l'offre de logements disponibles



Présentation de la méthode et de l'outil Otelo

Territoires détendus : taux de vacance supérieur à 7%

La remise sur le marché de logements vacants constitue une source d'offre nouvelle sans construction neuve. Le taux de vacance a ainsi diminué de 0,5 point.



Territoires tendus : taux de vacance inférieur à 7%

Une hausse importante de l'offre de logements abordables peut exercer une pression à la baisse sur les prix des logements anciens et augmenter leur taux de vacance, entraînant ainsi une augmentation de 0,5 point de la part des logements vacants.



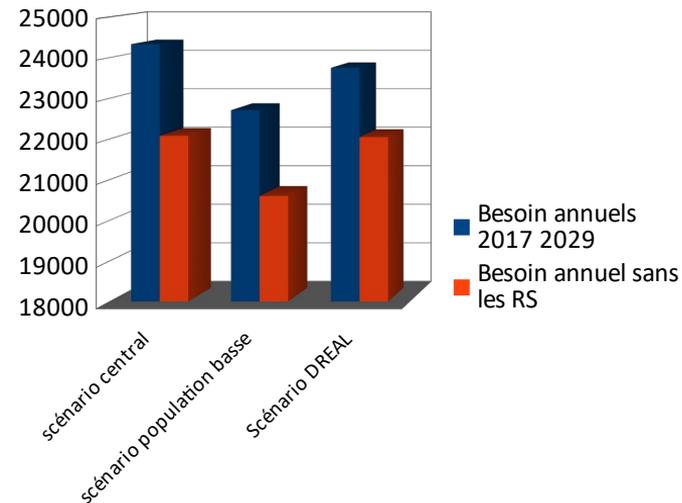
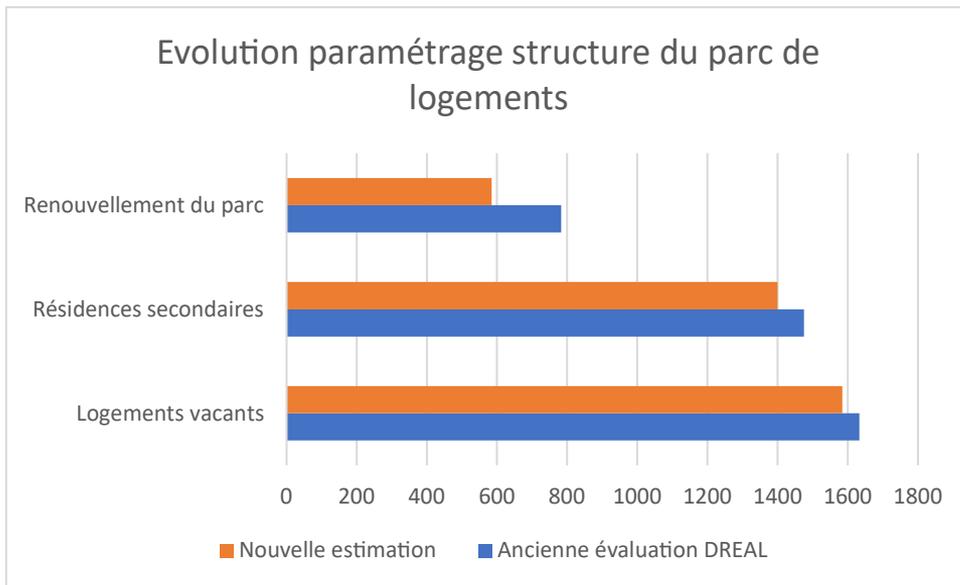
Territoires littoraux

La transformation de résidences secondaires en résidences principales est un levier d'augmentation de l'offre de RP. La part de résidences secondaires a diminué entre 2014 et 2020 (INSEE).



Présentation des résultats

- Le besoin annuel en logement est compris entre **22 500 et 24 500**
- Pour rappel, en 2018 le besoin était estimé entre 23 000 et 24 000
- Comparé à l'estimation précédente, le renouvellement du parc est moins impactant pour les besoins



Présentation des résultats

