

Observation et statistiques

Territorialisation de la production de logements

**Les critères choisis pour estimer les besoins en logements
en région Pays de la Loire**

Des besoins en logements estimés entre 22 500 et 24 500

Au regard des évolutions à venir du nombre de ménages, des enjeux de diversification de l'offre et de sobriété foncière, les besoins en logements dans la région s'élèvent entre 22 500 et 24 500 logements par an à l'horizon 2030, soit plus de 1 % du parc de logements de 2020. Rapporté au parc existant en 2020, l'intensité des besoins est forte dans les bassins d'habitat de Nantes, La Roche-sur-Yon, le bocage vendéen, Saint-Nazaire et le pays d'Ancenis. Près de 74 % des besoins sont liés à l'évolution du nombre de ménages, mais d'autres facteurs entrent en compte. Selon le type de territoires et le marché du logement, les réponses à apporter sont différentes. La production de nouveaux logements doit s'inscrire dans une stratégie globale afin d'être complémentaire de l'offre existante.

Evaluer les besoins en logements : éléments de méthode pour faciliter le dialogue

Satisfaire les besoins en logements des ménages en faisant converger localement l'offre et la demande est un enjeu fort des politiques publiques de l'habitat mais également des politiques publiques d'aménagement dans leur ensemble.

Les besoins en logements sont estimés à partir d'une [méthode](#) et d'un [outil](#) développé par le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le Cerema à l'échelle de la zone d'emploi. L'estimation porte sur les besoins liés aux ménages déjà présents sur le territoire ne disposant pas de leur propre logement (sans-abris, ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur) ou souffrant de mal logement (logements insalubres voire indignes, ménages en inadéquation financière ou physique avec leur logement), et également sur les nouveaux besoins susceptibles d'apparaître du fait de l'évolution de la population et du parc de logements.

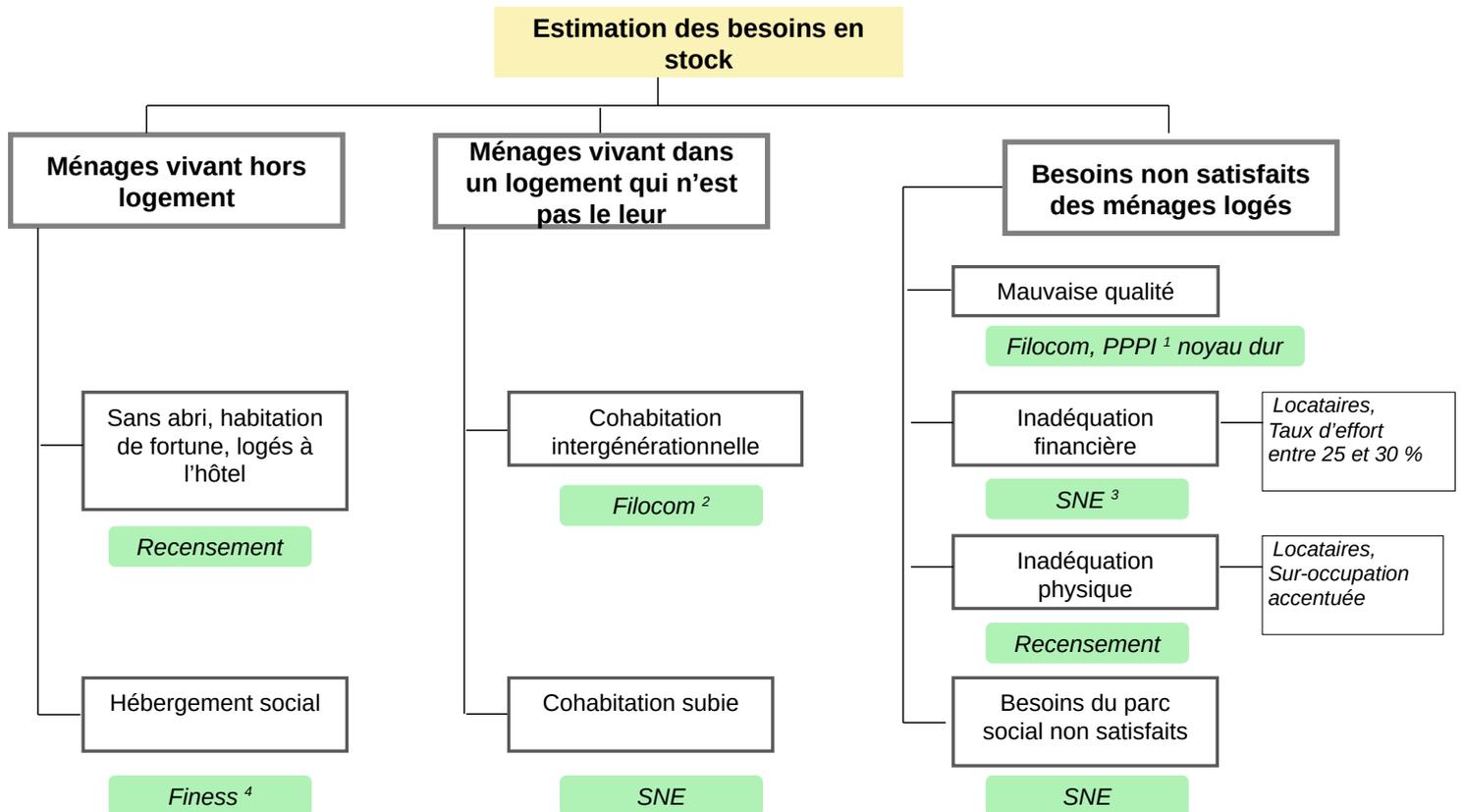
Les besoins en logements sont calculés à partir d'éléments recensés (nombre de ménages mal ou non logés en 2020), d'hypothèses (renouvellement du parc et évolution des logements vacants et des résidences secondaires) ainsi que sur la base des [projections de ménages](#) de l'Insee des Pays de la Loire. Pour chacune des thématiques, des choix (sources, catégories de populations prises en compte, taux d'effort acceptable...) et des hypothèses sont retenus. La méthode et l'outil ont été déployés dans l'ensemble des régions métropolitaines.

Une méthode avec de nombreux avantages

L'intérêt de la méthode est d'estimer, de façon homogène sur toute la région, l'ensemble des besoins en logements, pour faciliter l'analyse territoriale. De plus, l'estimation des besoins peut être actualisée avec la mise à jour des données et l'évolution des hypothèses.

Les options retenues concernant les besoins liés aux ménages vivant déjà sur le territoire

Les besoins liés au stock : options choisies et sources utilisées



La résorption du mal logement a été calculée sur une période de 20 ans.

¹ PPPI : Parc privé potentiellement indigne

² Filocom : Fichier des logements par communes

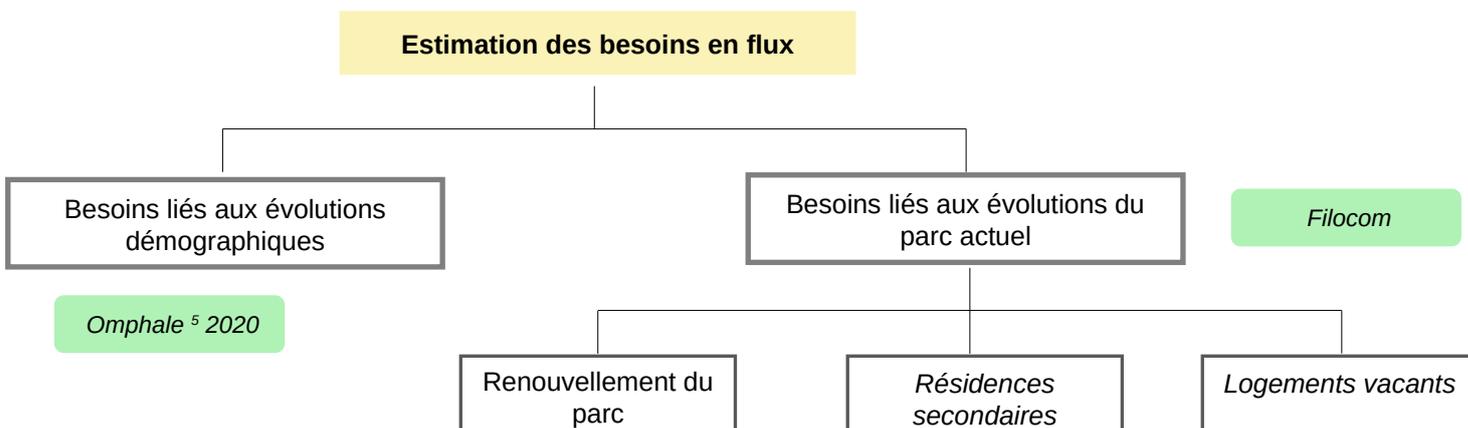
³ SNE : Système national d'enregistrement

⁴ Finess : Fichier national des établissements sanitaires et sociaux

Les options retenues concernant les besoins liés aux flux

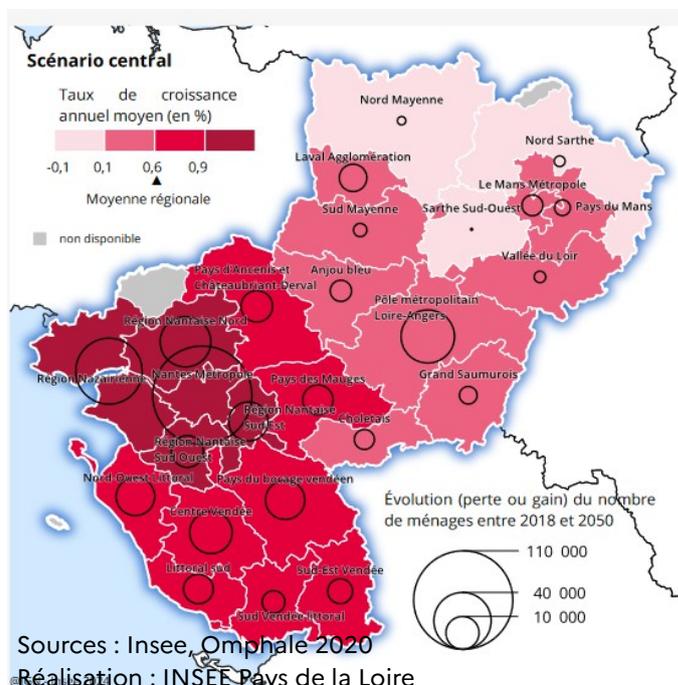
Les besoins liés aux flux comprennent les besoins liés aux évolutions du nombre de ménages et du parc de logements. Les évolutions du parc sont appréhendées selon trois critères : le renouvellement du parc, l'évolution des résidences secondaires et l'évolution des logements vacants.

Les besoins liés au flux



⁵ Omphale : Outil méthodologique de projections d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves

Les projections de ménages



L'évolution du nombre de ménages a été réalisée par l'INSEE à partir des projections de population fournies par le modèle OMPHALE. Il représente 74 % des besoins de la région. L'évolution détaillée de la population, par sexe et par âge, repose sur des hypothèses d'évolution de trois composantes : la fécondité, la mortalité et les migrations. Différents scénarios sont élaborés selon les hypothèses retenues. Le scénario central reprend les évolutions nationales basées sur les évolutions récentes.

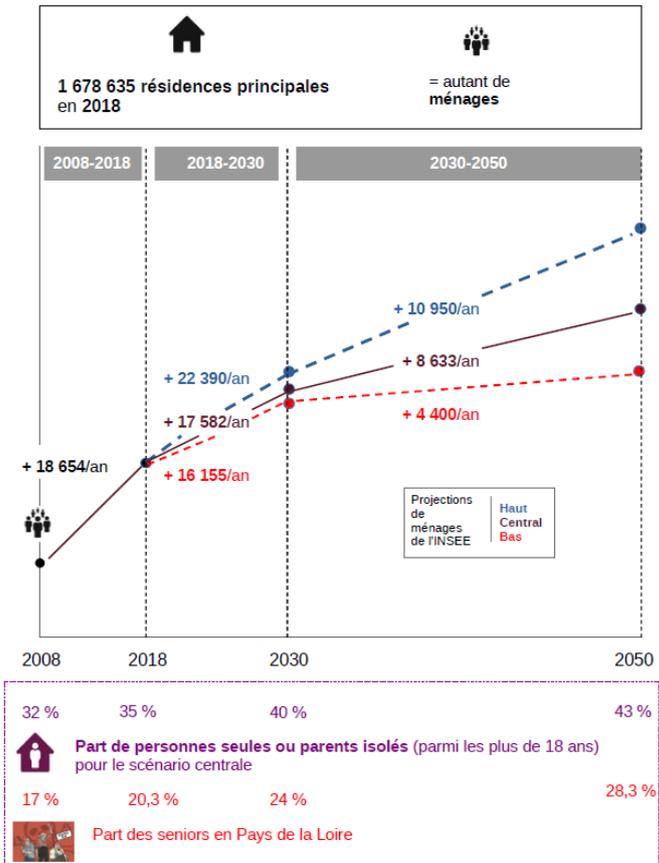
La population projetée est ensuite répartie au sein de ménages, selon sept modes de cohabitation (enfants, personnes seules, couples avec ou sans enfants...), en cohérence avec les évolutions récentes observées dans ce domaine.

Elles se fondent sur les hypothèses d'évolution des comportements de cohabitation fournies par le Service des Données et des Etudes Statistiques (SDES) du ministère chargé du logement. Ce travail a été décliné en Pays de la Loire par l'INSEE régional (voir INSEE Pays de la Loire). Il a permis de définir des projections de ménages pour l'ensemble des bassins d'habitat.

Appliquer l'hypothèse centrale d'évolution des modes de cohabitation au scénario central de projections de population conduit à une augmentation qui serait de 12 000 ménages par an d'ici 2050 dans la région.

Si les tendances passées se poursuivaient, l'Ouest de la Loire-Atlantique serait l'espace le plus dynamique.

Combien de ménages supplémentaires par an à l'horizon 2050 en Pays de la Loire ?



Source : Dreal Pays de la Loire, Otelo - 2024

L'évolution du nombre de ménages n'est pas linéaire. Entre 2018 et 2030, le nombre de nouveaux ménages pourraient se maintenir au même niveau qu'entre 2008 et 2018, soit près de 18 000 nouveaux ménages par an.

Mais à partir de 2030, les projections de population de l'INSEE et les hypothèses de décohabitations proposées par le SDES induisent un fort ralentissement du nombre de ménages.

Selon le scénario, le nombre de nouveaux ménages pourrait être divisé par deux ou trois entre 2030 et 2050.

Pour l'évaluation des besoins en logements, le scénario population basse et le scénario central ont été privilégiés. Ils constituent la fourchette basse et la fourchette haute des besoins. En effet, compte tenu des difficultés de production dans la région et en France, il est apparu plus prudent de définir un besoin à minima. Par ailleurs, la croissance démographique devrait s'atténuer à partir de 2030.

Entre ces deux fourchettes, il est proposé un scénario intermédiaire qui s'appuie sur le scénario central et un paramétrage de la structure du parc de logements. Les facteurs exogènes, qui font varier la population dans les projections, n'ont pas de lien direct avec les politiques locales de l'habitat (taux de fécondité, espérance de vie, flux migratoire), c'est pourquoi le scénario central est privilégié.

En ce qui concerne la composition des ménages, deux évolutions devraient fortement impacter les marchés locaux de l'habitat : le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de personnes seules.

L'évolution du parc de logements

Le renouvellement du parc représente le nombre de logements à construire pour remplacer les logements disparus. Le taux appliqué dans l'étude poursuit les tendances récentes observées dans chaque bassin d'habitat.

Les hypothèses, concernant la part de résidences secondaires et de logements vacants dans le parc en 2021, ont été posées au regard des enjeux de sobriété foncière, des évolutions observées entre 2014 et 2020 et des tensions des marchés.

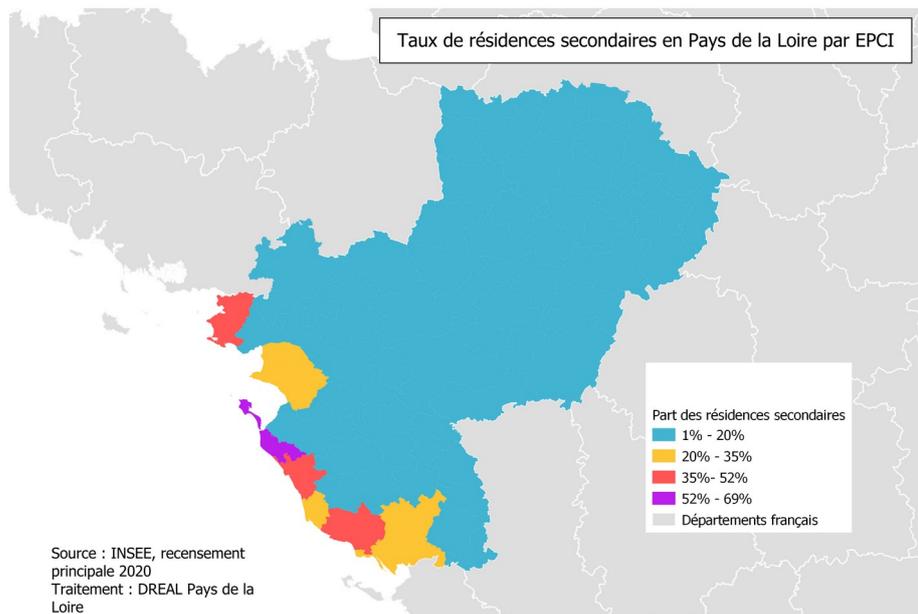
Deux enjeux pour faire évoluer le parc de logements

Le parc de logements a été modifié en tenant compte des enjeux de sobriété foncière et de diversification de l'offre. Dans certains territoires, cette diversité est insuffisante et ne permet pas de répondre aux besoins qualitatifs des marchés locaux de l'habitat. C'est le cas de nombreux espaces littoraux dans lesquels les programmes locaux de l'habitat ont identifié un besoin de rééquilibrage de l'offre de logements au profit des résidences principales. La diminution constatée de la part de résidences secondaires depuis 2014 dans plusieurs EPCI littoraux semble indiquer que ce rééquilibrage est en cours et qu'il convient de l'amplifier. Ainsi, il est proposé de prolonger la baisse de la part de résidences secondaires dans les EPCI littoraux réduisant d'autant les besoins en nouveaux logements et permettant ainsi d'économiser du foncier.

Dans les territoires détendus, la présence de logements vacants en proportion plus importante constitue un gisement potentiel d'offre nouvelle sans mobiliser de nouveaux fonciers. Cet objectif régional constitue un défi d'ingénierie pour les collectivités.

A l'inverse, dans les territoires tendus, l'augmentation de la part de logements vacants serait le signe d'une détente des marchés. Avec la baisse du pouvoir d'achat immobilier des ménages, une production importante de logements abordables (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété) pourrait contribuer à maîtriser l'envolée des prix dans ces territoires de plus en plus inaccessibles.

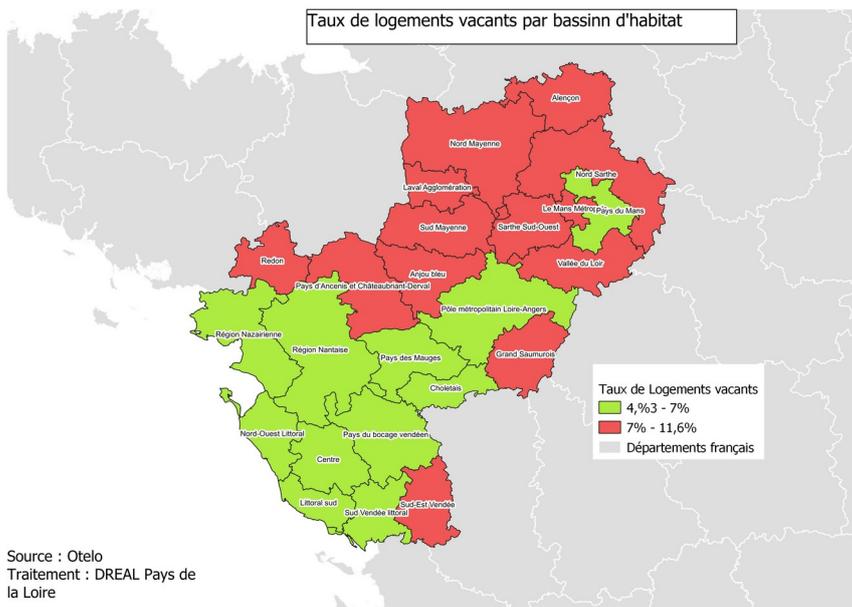
Taux de résidences secondaires choisies



Critères pour le choix des résidences secondaires

- Bassins d'habitat littoraux : part des résidences secondaires supérieure à 20 % en 2020 :
 - Poursuite de la baisse au même rythme qu'entre 2014 et 2020 pour les EPCI des Sables d'Olonnes et de Saint-Gilles-Croix-de-Vie
 - Baisse de 1 point pour les EPCI de Pornic Agglomération, la communauté de communes de Sud Estuaire, la communauté d'agglomération de la presqu'île de Guérande, l'île de Noirmoutier, la communauté de communes d'Océan Marais de Monts, Vendée Grand Littoral, Sud Vendée Littoral
- Autres bassins : part des résidences secondaires inférieure à 20 % en 2020 : maintien du taux.

Taux de logements vacants



Source : Dreal Pays de la Loire, INSEE

Critères pour le choix du taux de logements vacants :

➤ Dans les territoires où la vacance est supérieure à 7 %, il est considéré que les marchés sont fluides et qu'une partie des logements vacants constitue un gisement potentiel d'offre nouvelle sans besoin d'artificialiser les sols. La remise sur le marché de logements vacants est un outil au service de la sobriété foncière.

A l'inverse, dans les territoires où le taux de vacance est inférieur à 7 %, il est considéré que les marchés sont tendus et nécessitent un effort de production supplémentaire bien ciblé pour être complémentaire du parc existant.

Une production importante de logements abordables (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété) pourrait contribuer à maîtriser l'envolée des prix dans ces territoires de plus en plus inaccessibles.

Conclusion

Les besoins en logements à l'horizon 2030, estimés entre 22 500 et 24 500, sont très proches des besoins estimés précédemment, entre 23 000 et 24 000. Ce résultat reflète une évolution du nombre de ménages projetés par l'INSEE très proche des tendances récentes jusqu'en 2030.

Néanmoins, les choix prospectifs (projections de ménages et évolution du parc) restent des hypothèses soumises à de nombreux paramètres (caractéristiques des territoires et du parc de logements, évolution des pratiques touristiques, contextes national et international). Les politiques publiques locales ont peu d'emprise sur les évolutions démographiques. En revanche, elles peuvent agir sur la structure du parc afin de répondre aux besoins sociaux des territoires et aux enjeux environnementaux.

Ainsi cette étude vise à alimenter le dialogue entre les acteurs des politiques locales de l'habitat afin d'apporter la réponse la plus adaptée aux besoins estimés dans chaque territoire.

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement

Service intermodalité,
aménagement et logement

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex22
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Anne BEAUVAL

ISSN : 2109-0025