



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Observation et
statistiques**

Estimation des besoins en nouveaux logements en Pays de la Loire

n

3571H24BLG

SEPTEMBRE 2024



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

Evaluer les besoins en logements pour alimenter le dialogue local

La connaissance des besoins en logements est une première étape pour la mise en oeuvre des politiques de l'habitat. Ainsi, le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, a initié en 2015 une démarche nationale. La Dreal Pays de la Loire s'y est investie dès le lancement. Cette démarche a abouti à la définition d'une [méthode](#) et à la création d'un outil paramétrable, [Otelo](#), développé par le Ministère et le Cerema qui a servi dans le cadre de cette étude.

L'intérêt de la méthode est de proposer un cadre commun pour estimer l'ensemble des besoins en logements.

Au regard des hypothèses posées, les besoins en logements en région Pays de la Loire 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.

Entre 22 500 et 24 500 logements seraient nécessaires par an dans la région

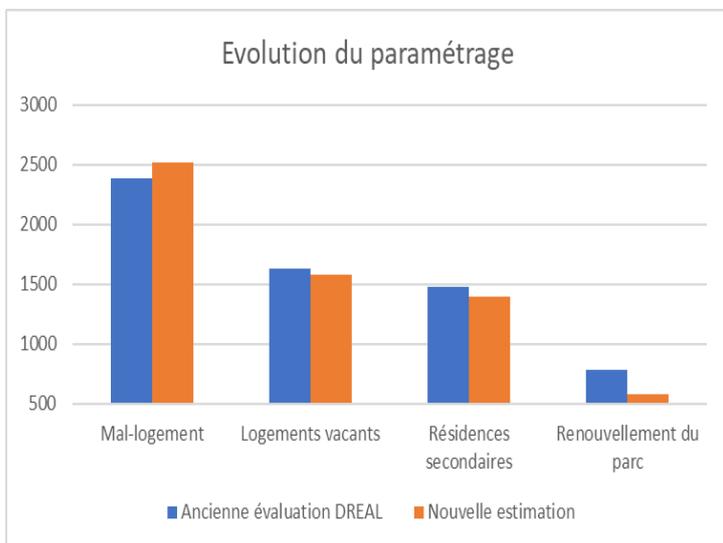
Estimer les besoins en lien avec les défis de la région

L'évolution démographique des territoires, qui représente près de 74 % des besoins estimés entre 2021 et 2030, s'appuie sur des [projections de ménages](#) réalisées par l'Insee. Les différences d'évolution entre les trois scénarios démographiques, proviennent de facteurs exogènes sur lesquels les politiques locales de l'habitat n'ont pas directement de prise (évolution de la fécondité, de l'espérance de vie et des flux migratoires), c'est pourquoi seul le scénario démographique central de l'outil OMPHALE a été retenu (cf. fiche méthodologique). Celui-ci poursuit les tendances passées marquées par une métropolisation des populations.

En revanche, il est proposé dans un scénario appelé « DREAL » de faire varier le taux de résidences secondaires et de logements vacants pour tenir compte des enjeux de sobriété foncière et de diversification du parc de logements.

Ce scénario privilégie la notion de besoin plutôt que celle de demande. Dans un contexte d'optimisation des ressources, de réduction des émissions des gaz à effets de serre et d'adaptation aux conséquences du changement climatique, la mobilisation du parc existant est privilégiée. Les résidences secondaires dans les communes littorales et les logements vacants dans les espaces peu tendus constituent des gisements potentiels d'augmentation de l'offre de logements hors construction neuve¹.

1 Peut-on répondre aux besoins en logements en mobilisant le parc existant ? Trésor-éco N°347, juillet 2024, direction générale du Trésor



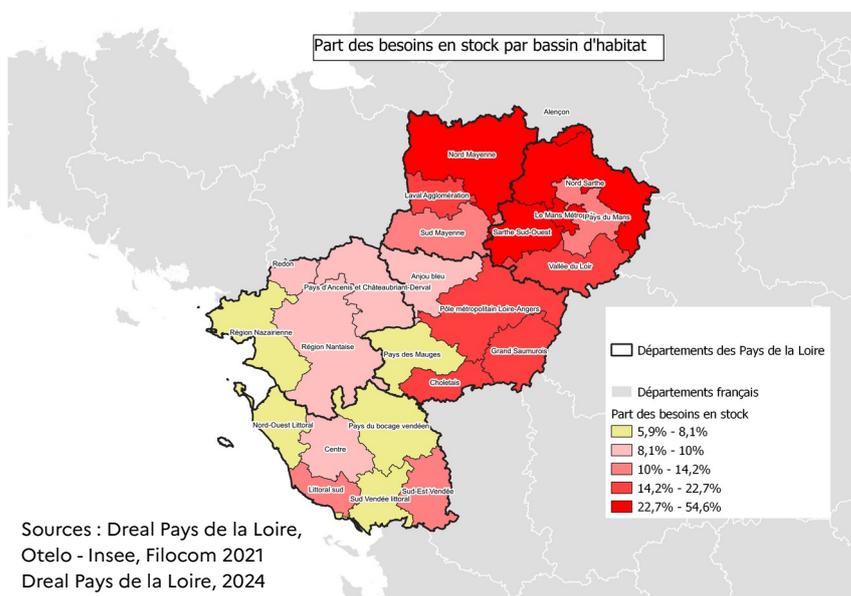
Sources : Dreal Pays de la Loire,
Otelo – Insee, Omphale 2020
Dreal Pays de la Loire, 2024

Entre 16 000 et 18 000 nouveaux ménages pourraient s’installer en Pays de la Loire chaque année, soit autant de nouvelles résidences principales à produire pour maîtriser une pression immobilière de plus en plus forte.

Le nouveau paramétrage des besoins induit une légère diminution des besoins en logements vacants et en résidences secondaires (cf. fiche méthodologique).

Le renouvellement du parc est moins important que dans l’ancienne estimation en raison notamment de l’augmentation constatée ces dernières années du nombre de nouveaux logements sans construction issus de divisions ou de changements d’usage qui compensent de plus en plus la disparition de logements disparus.

Les besoins liés aux problématiques de mal-logement



Sources : Dreal Pays de la Loire,
Otelo - Insee, Filocom 2021
Dreal Pays de la Loire, 2024

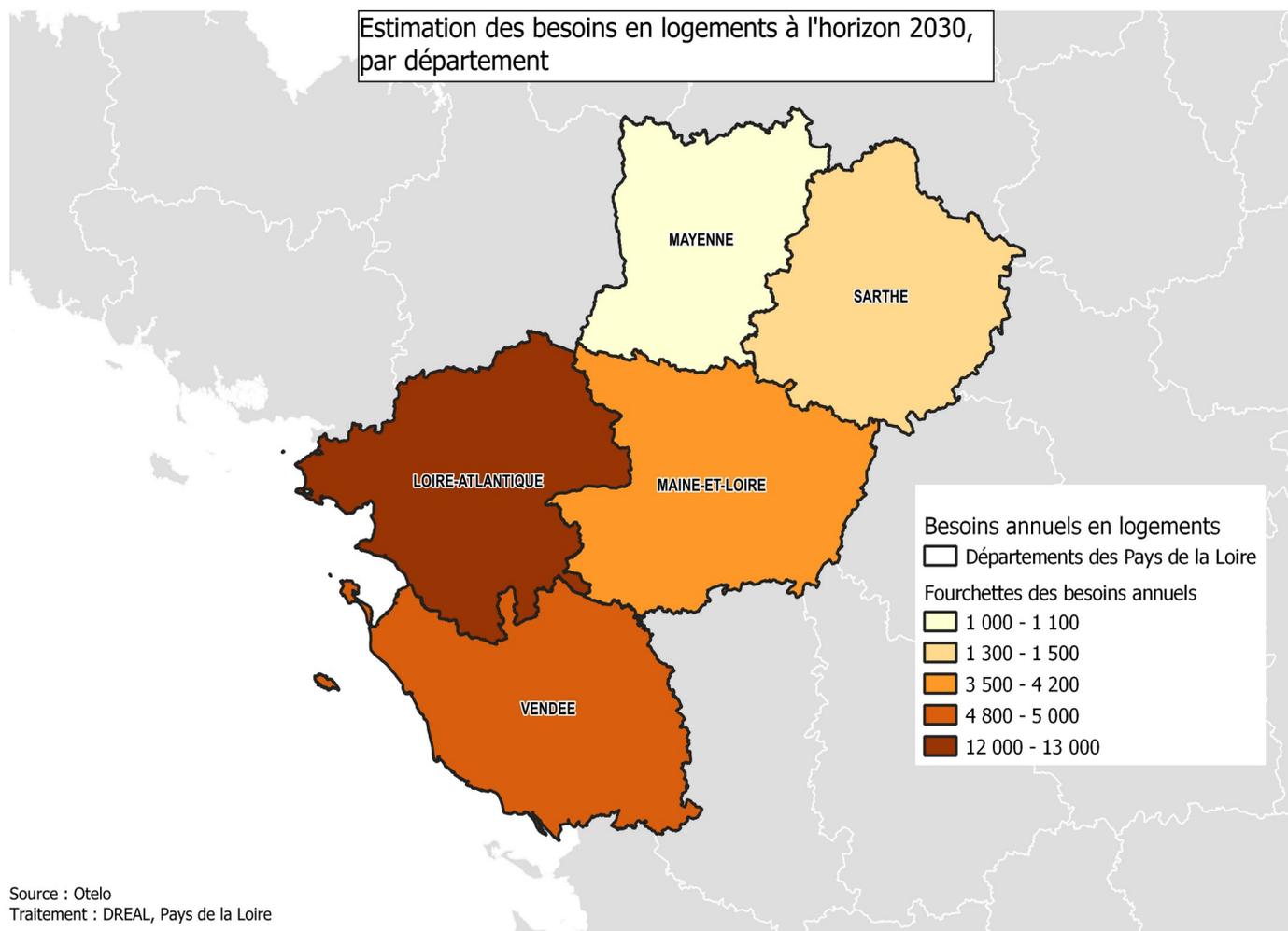
Les besoins non satisfaits des ménages déjà présents constituent une part croissante des besoins, environ 10 %, soit près de 2 400 logements : ménages sans logements, logés dans un logement de mauvaise qualité, loyer trop élevé, ménages en structure d’hébergement. Ce besoin progresse dans la région. Tous les départements sont concernés par la problématique du mal logement.

Mais il est plus prégnant dans les bassins d’habitat du Nord-Est de la région, compte tenu de dynamiques démographiques plus faibles.

Certains de ces territoires s’inscrivent dans les programmes « Action Cœur de Ville » comme La Flèche, Saumur, Châteaubriant et Fontenay-Le-Comte.

Dans les agglomérations importantes, les besoins sont davantage liés à des dynamiques démographiques, mais le nombre de ménages mal ou non logés reste important.

L'estimation des besoins en logements par an et par département



Si les tendances récentes se poursuivent, le département de Loire-Atlantique serait le plus attractif dans les années à venir. De telle sorte que le département, qui représente 36% du parc de logements régional, pourrait concentrer près de 53 % des besoins en nouveaux logements à l'horizon 2030.

Dans une position intermédiaire, la Vendée représente 20 % des logements de la région et concentrerait 20 % des besoins.

Ensuite vient le Maine-et-Loire qui représente 19 % du parc et 17 % des besoins.

La Sarthe représente 15 % du parc de logements et seulement 6 % des besoins.

La Mayenne représente 7 % du parc régional et 4 % des besoins.

Conclusion

Les besoins en logements à l'horizon 2030 sont estimés entre 22 500 et 24 500, soit un niveau très proche de l'étude précédente. Cette constance s'explique en grande partie par le maintien de la croissance démographique à moyen terme. A plus longue échéance, la croissance démographique devrait s'estomper engendrant moins de besoins. 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) et sur lesquels les politiques publiques peuvent influencer.

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. Elle propose une grille commune de diagnostic et d'estimation des besoins. Plusieurs réponses peuvent être apportées aux besoins identifiés et constituent des pistes de réflexion possible : construction neuve, remobilisation du parc vacant et réhabilitation peuvent également prolonger ces premiers éléments. Dans un contexte d'optimisation des ressources (eau, foncier...) et d'inflation immobilière, la demande en résidences secondaires interroge de plus en plus la capacité d'accueil des territoires et leur accessibilité vis à vis des ménages actifs.

Précisions méthodologiques

La méthode et l'outil mis en œuvre offrent un panel de choix normatifs et prospectifs permettant à l'utilisateur d'adapter l'estimation des besoins en logements aux particularités du territoire.

Le nombre de ménages mal ou non logés a été estimé grâce à la mobilisation de différentes sources de données (Finess, Filocom, recensement principal, SNE). Plusieurs natures de besoins non satisfaits sont pris en compte : les ménages ne disposant pas de leur propre logement (sans-abris, hébergement social, 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). Sur chacun de ces axes, des choix de publics, sources et indicateurs ont été effectués en concertation avec les acteurs locaux (voir publication sur la méthode de l'estimation des besoins en logements) avec des choix homogènes pour toutes les zones d'emplois ou adaptés à chaque territoire. La résorption du mal logement a été calculée sur une période de 20 ans.

L'évolution des ménages a fait l'objet d'une étude réalisée par l'Insee des Pays de la Loire (voir [Insee Analyses n°73](#)) qui a permis de définir des projections de ménages adaptées à chacune des zones d'emploi, à l'exception de deux zones d'emplois. Les projections de ménages y étaient insuffisamment solides compte tenu du nombre d'habitants inférieur à 50 000.

Les évolutions du parc sont appréhendées selon trois critères : le renouvellement du parc, l'évolution des résidences secondaires et l'évolution des logements vacants.

Le taux de renouvellement du parc (logements restructurés ou disparus) appliqué est identique à la période précédente.

Les hypothèses, concernant **la part de résidences secondaires et de logements vacants** dans le parc en 2021, ont été posées au regard des situations actuelles, des évolutions observées entre 2014 et 2020, et des enjeux de diversification de l'offre.

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