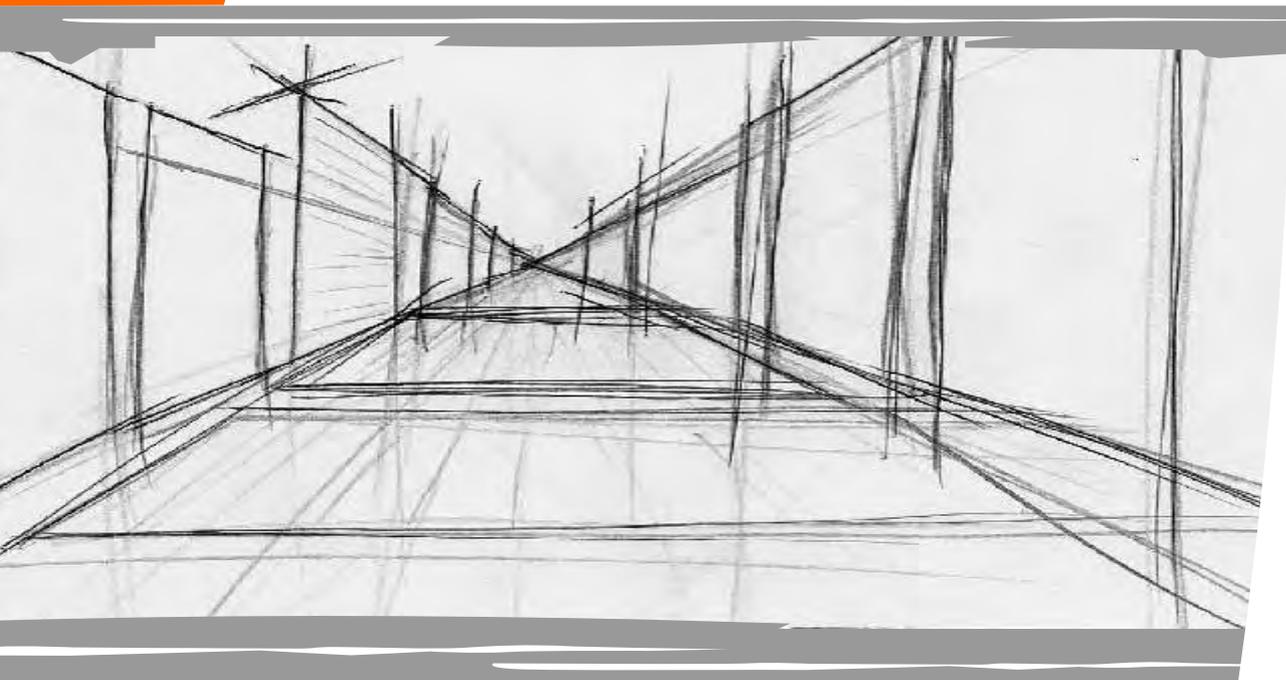


Etude prospective sur les besoins en logements à 20 ans dans les pays de la Loire



*indicateurs de suivi
2005-2008*

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures et transports

**Présent
pour
l'avenir**



juin 2009

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement Pays de la Loire

1) Rappels sur l'étude menée

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 octobre 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'études constitués au minimum de 50 000 habitants, autour des principales aires urbaines régionales, en s'appuyant sur les limites des pays et des départements. Par ailleurs des zooms ont été effectués sur les neuf principaux EPCI de la région.

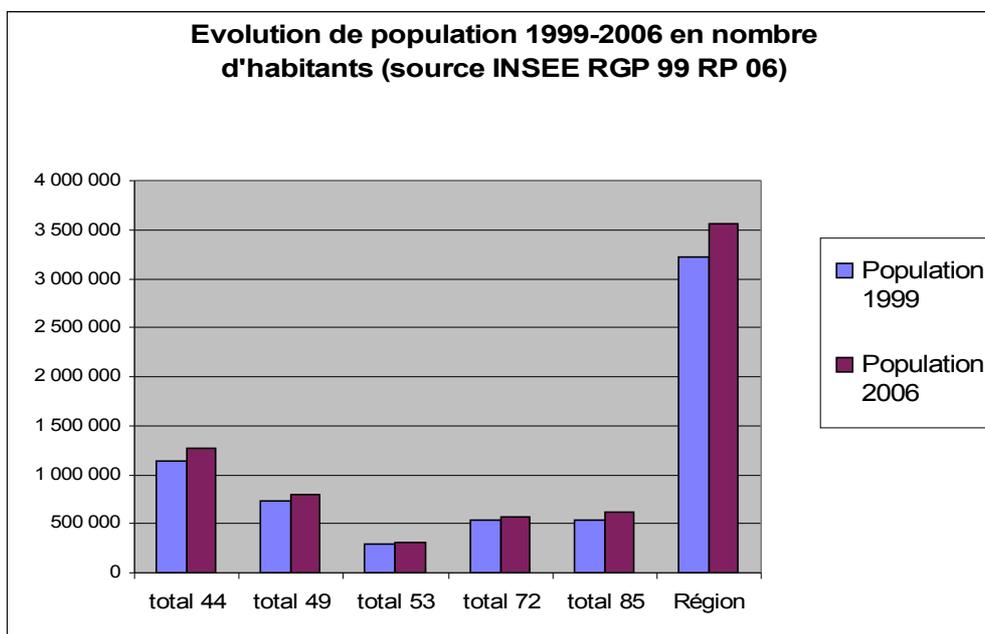
Les 21 territoires d'études



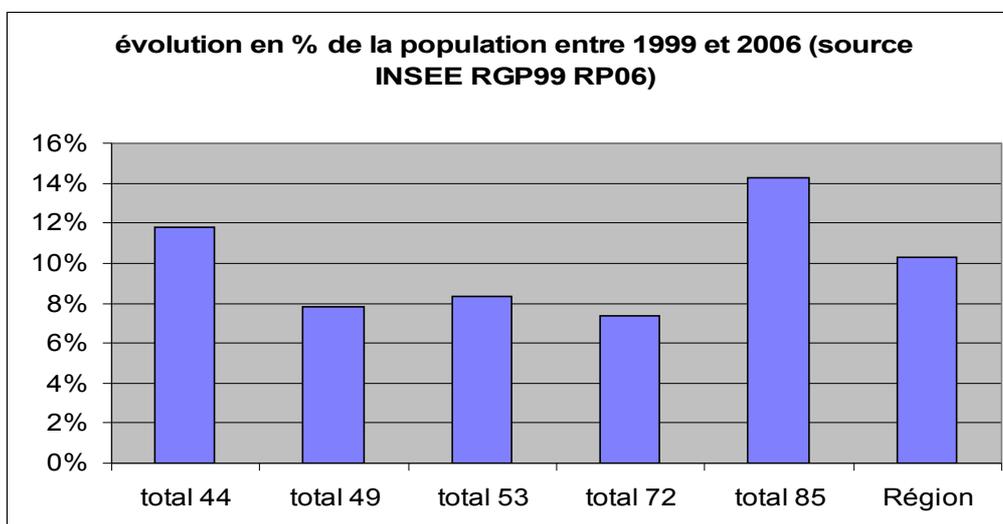
L'analyse qui suit tente, au travers de quelques indicateurs dont des éléments d'actualisation sont disponibles, d'estimer si les tendances issues de l'analyse prospective et les options retenues quant aux estimations de besoins en logements sur les différents territoires, sont validées ou non à l'épreuve des chiffres.

2) L'évolution de la population entre 1999 et 2006

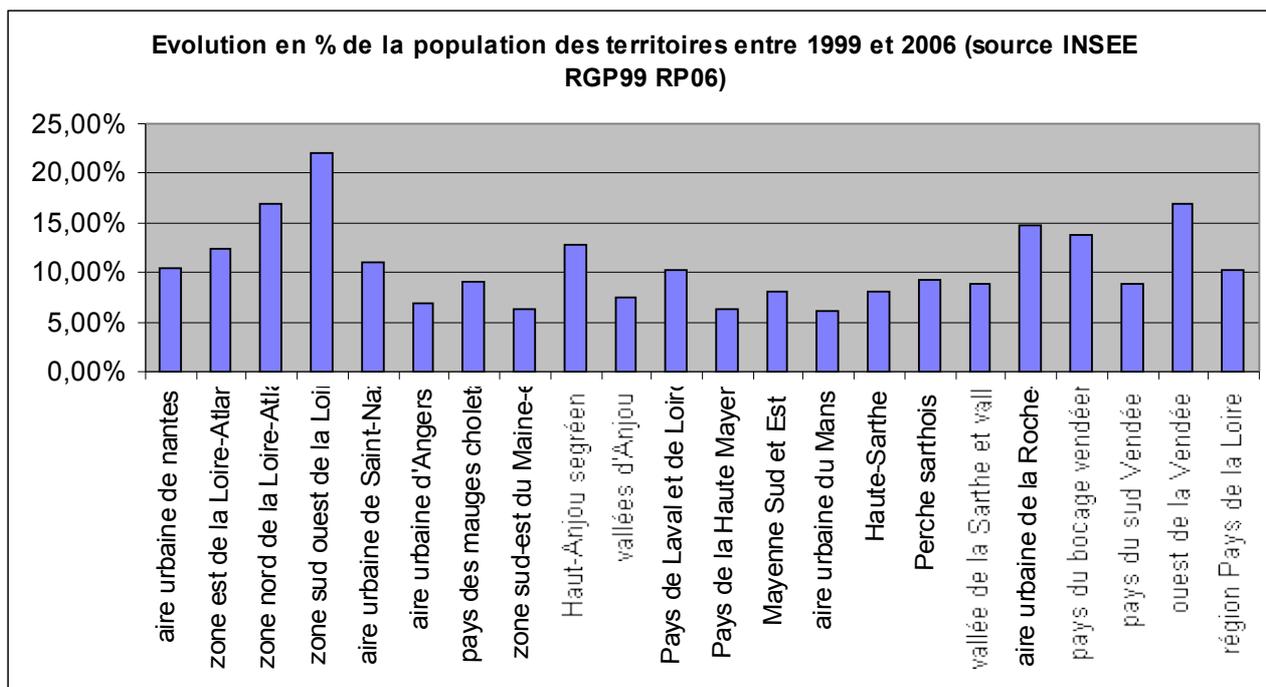
La publication des données issues du recensement 2006 permet, depuis début 2009, de comparer les évolutions de population par territoires au sein de la région Pays de la Loire.



Globalement tous les départements ont connu une croissance de population significative, au minimum de 7 à 8% en Maine et Loire, Mayenne et Sarthe, jusqu'à 14% en Vendée. Le poids initial de population de la Loire-Atlantique agissant, ce département devance largement les autres départements puisqu'à lui seul, il représente 40% de l'augmentation de population régionale.



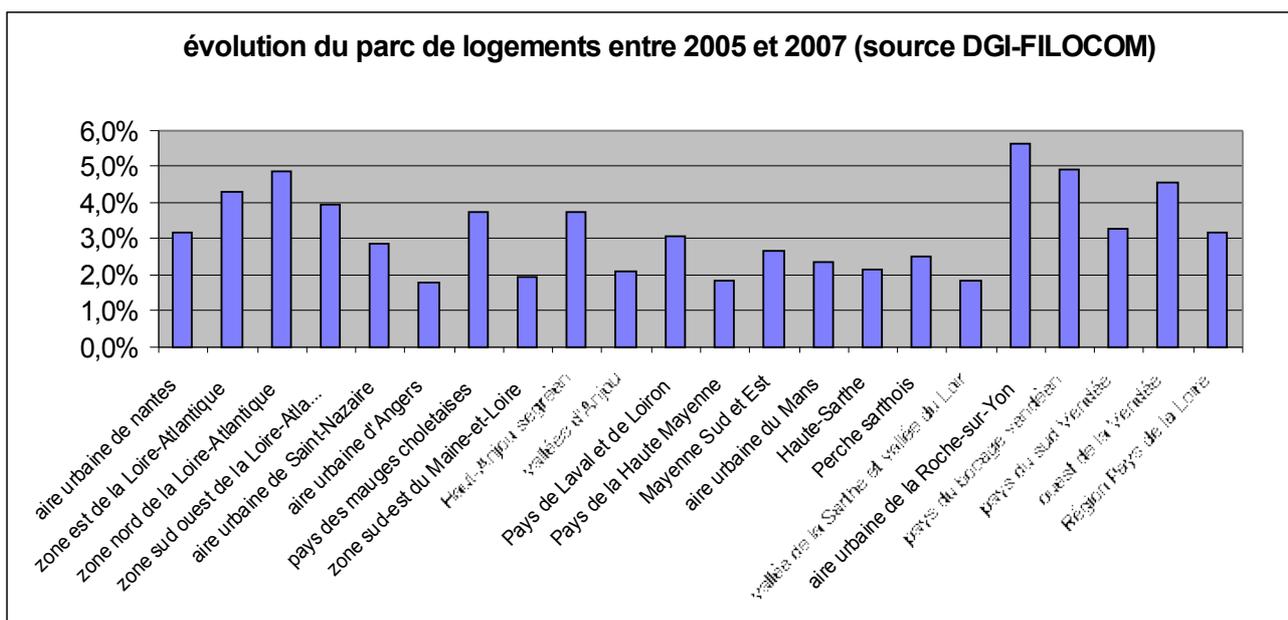
Au niveau des territoires retenus dans le cadre de l'étude prospective sur les besoins en logement, les tendances sont les suivantes :



Les options de développement démographique retenues dans le cadre de l'étude, à savoir une croissance plus importante pour les départements de Loire-Atlantique et de Vendée (option de croissance forte régulée) se trouvent donc validées. Par contre, la croissance soutenue le long de l'axe ligérien jusqu'à l'agglomération d'Angers est moins probante, même si ce secteur a le plus fort volume de croissance démographique dans le département du Maine et Loire. Pour les autres secteurs, l'optique de croissance douce régulée se confirme.

3) L'évolution du parc de logements et de ses composantes entre 2005 et 2007

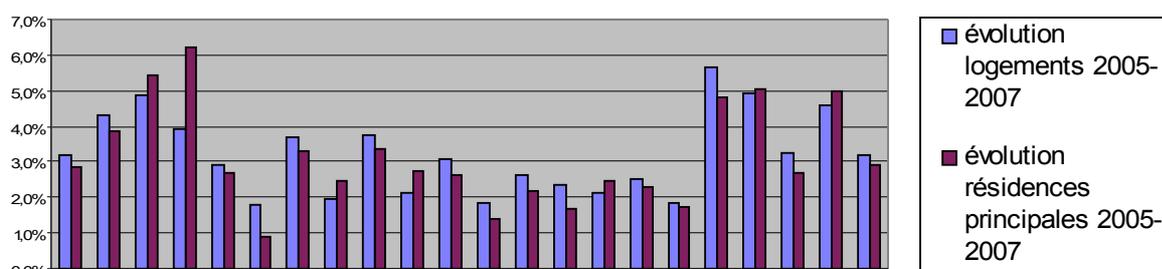
L'évolution du parc de logements intègre la construction neuve mais également d'autres changements intrinsèques au parc tels que les destructions, changements d'affectation, fusions ou divisions de logements. Le fichier Filocom permet de faire une estimation de l'évolution sur 2 ans, en fournissant un total des logements existants au 1^{er} janvier 2005 puis 2007.



Les croissances les plus marquées sont en corrélation avec celles de la population, mais des phénomènes plus accentués sont toutefois perçus notamment en Vendée, ou sur des territoires tels que les Mauges Choletaises où la population 1999-2006 a pourtant augmenté de manière limitée.

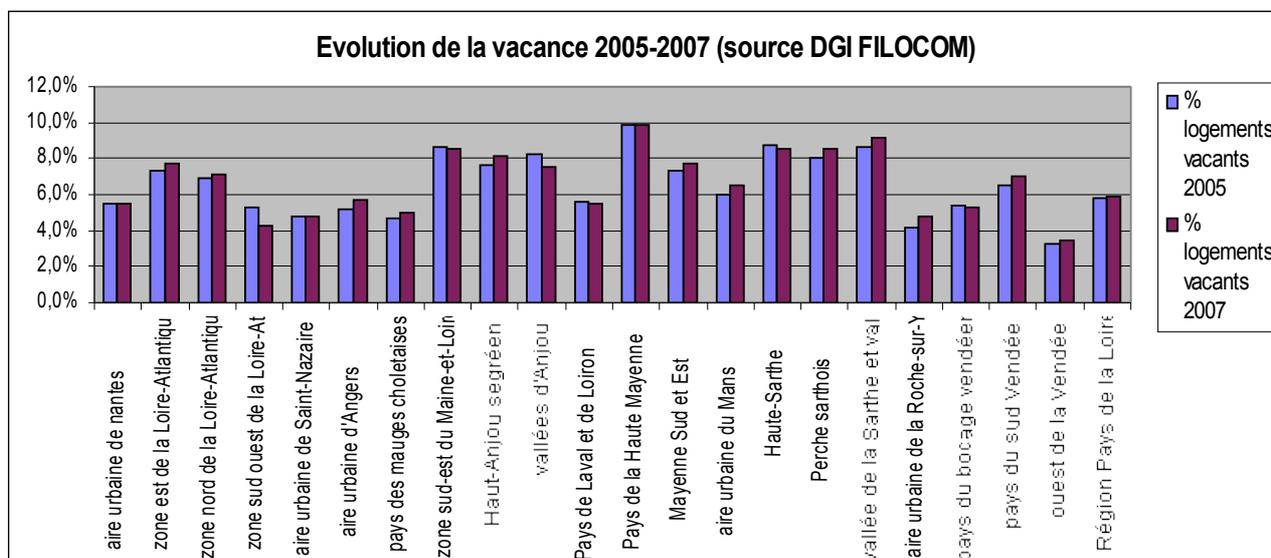
Les analyses selon l'usage des logements permettent d'apporter des précisions sur la nature des évolutions constatées.

évolution comparée des logements et des résidences principales entre 2005 et 2007
(source DGI FILOCOM)



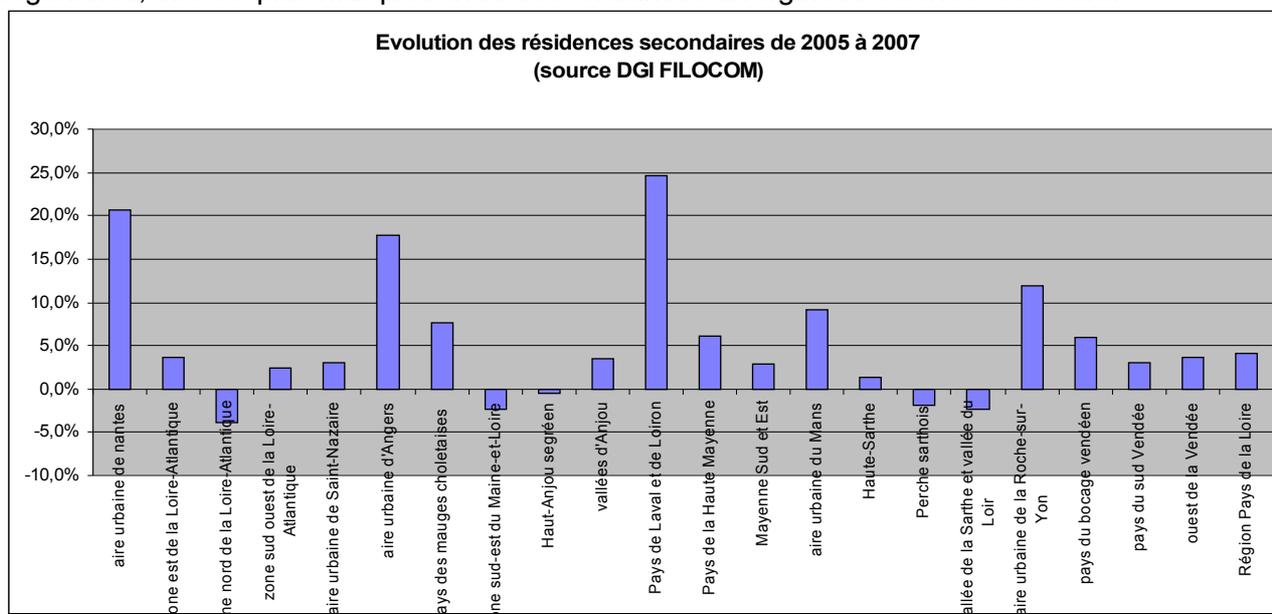
Les évolutions du parc de logements sont dans la majorité des territoires (14 sur 21) supérieures à celles des résidences principales, ce qui signifie que la construction neuve ainsi que d'autres mouvements affectant le parc ont conduit à l'augmentation de la vacance et/ ou des résidences secondaires. C'est aussi le cas pour le total régional, mais avec une différence très limitée. Dans ces 14 territoires, on trouve les 5 principales aires urbaines.

A l'opposé, parmi les 7 territoires pour lesquels la hausse des résidences principales a été supérieure à celle du parc de logements, on relève notamment la présence des 2 zones littorales hors de l'aire urbaine de St Nazaire. Malgré les fonctions liées au littoral, les besoins en résidences principales sur ces territoires ressortent nettement.



L'évolution de la vacance est globalement très limitée entre 2005 et 2007, au niveau régional, elle a très légèrement augmenté, mais reste sous le taux de 6%. Les taux restent pour les territoires les plus tendus de Loire-Atlantique, de Maine et Loire et de Vendée compris entre 4 et 6% du parc de logement, ce que l'on considère habituellement comme des minima pour assurer le fonctionnement du marché. Sur le littoral sud-ouest de Loire-Atlantique, où les résidences principales ont augmenté plus vite que le parc de logement, cela a notamment été possible car la vacance y a baissé d'un point en 2 ans, pour atteindre 4,31%.

L'évolution des résidences secondaires constitue le troisième facteur d'évolution du parc de logements, elle est plus marquée avec des tendances divergentes selon les secteurs.



On constate l'existence en 2007 de près de 7 300 résidences secondaires de plus qu'en 2005, dont plus de 4 000 dans les 3 territoires littoraux. Toutefois, il faut souligner que les 5 aires urbaines principales enregistrent également une croissance significative des résidences secondaires en deux ans. S'il est vrai que sur ces territoires, la part de ces logements est faible (au plus 2,5% du parc), on en dénombre néanmoins 2 500 de plus en deux ans. Ces hausses systématiques pour les 5 aires urbaines principales sont-elles le reflet d'une moindre tension sur les marchés du logement ? Ou d'évolution des modes de vie avec des phénomènes de double résidence croissants, pour des motifs d'activité ou lors de la retraite ? Ces chiffres demanderont à être éclairés ultérieurement.

4) L'évolution des statuts d'occupation entre 2005 et 2007

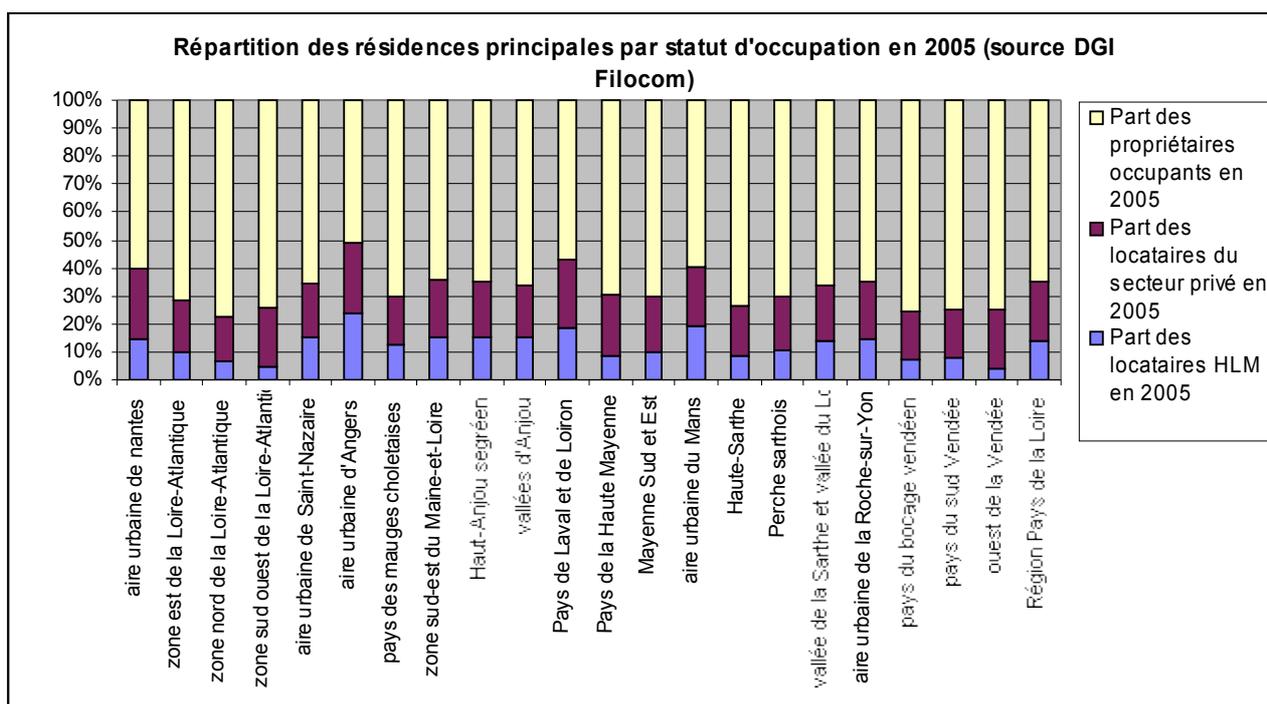
Outre l'évolution globale des logements selon leur affectation, il est également indispensable d'analyser les évolutions internes au sein des résidences principales, entre les trois principaux statuts d'occupation : propriétaires occupants, locataires HLM, locataires du parc privé.

La répartition des 3 statuts au sein des résidences principales est, au niveau régional, principalement impactée par la présence des logements HLM sur les territoires, avec le niveau le plus faible à 4% pour l'ouest Vendéen et le plus élevé à 24% pour l'aire urbaine d'Angers.

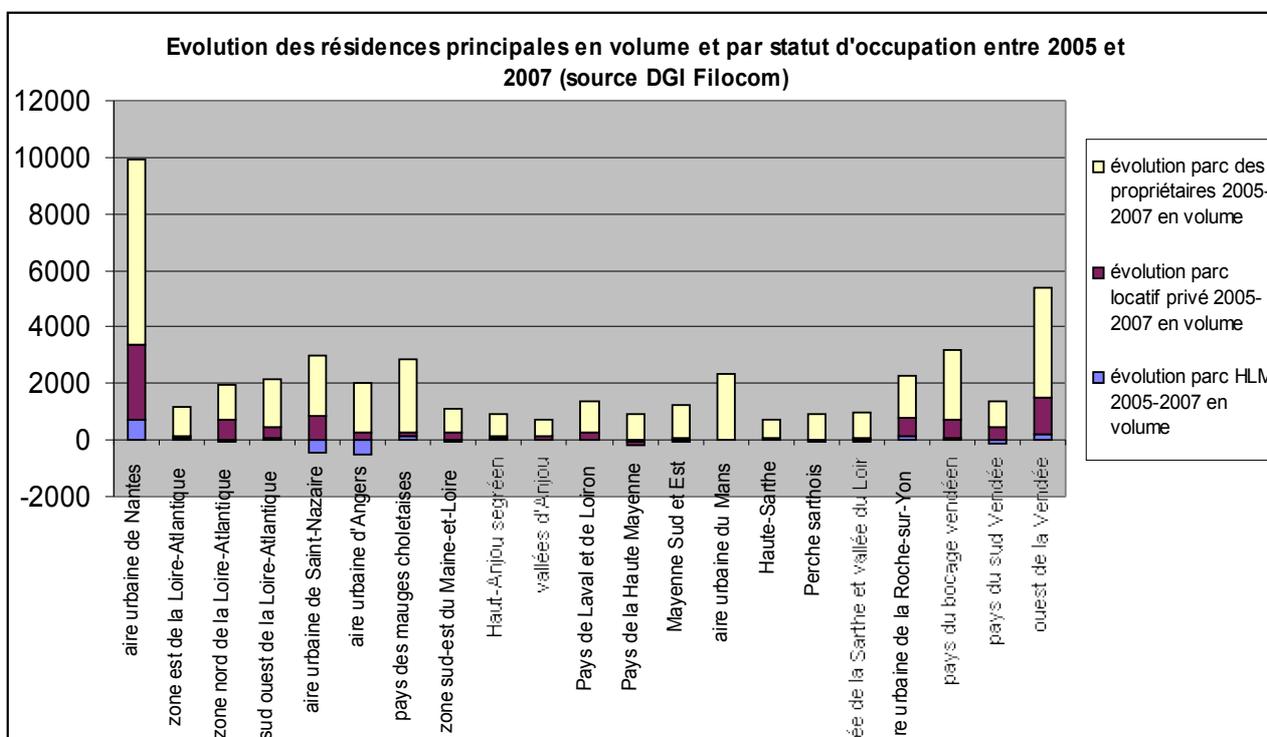
Par contre, l'écart entre territoires ne dépasse pas 8 points pour les locataires du secteur privé (de 16 à 24%), il atteint 15 points pour les propriétaires par impact des deux autres statuts (de 50% sur l'aire urbaine d'Angers à 75% sur l'ouest vendéen).

Désormais, sur l'ensemble des territoires régionaux retenus dans le cadre de l'estimation des

besoins en logements, le taux de propriétaires est majoritaire. Il n'atteignait encore que 49,71% sur l'aire urbaine d'Angers en 1999.

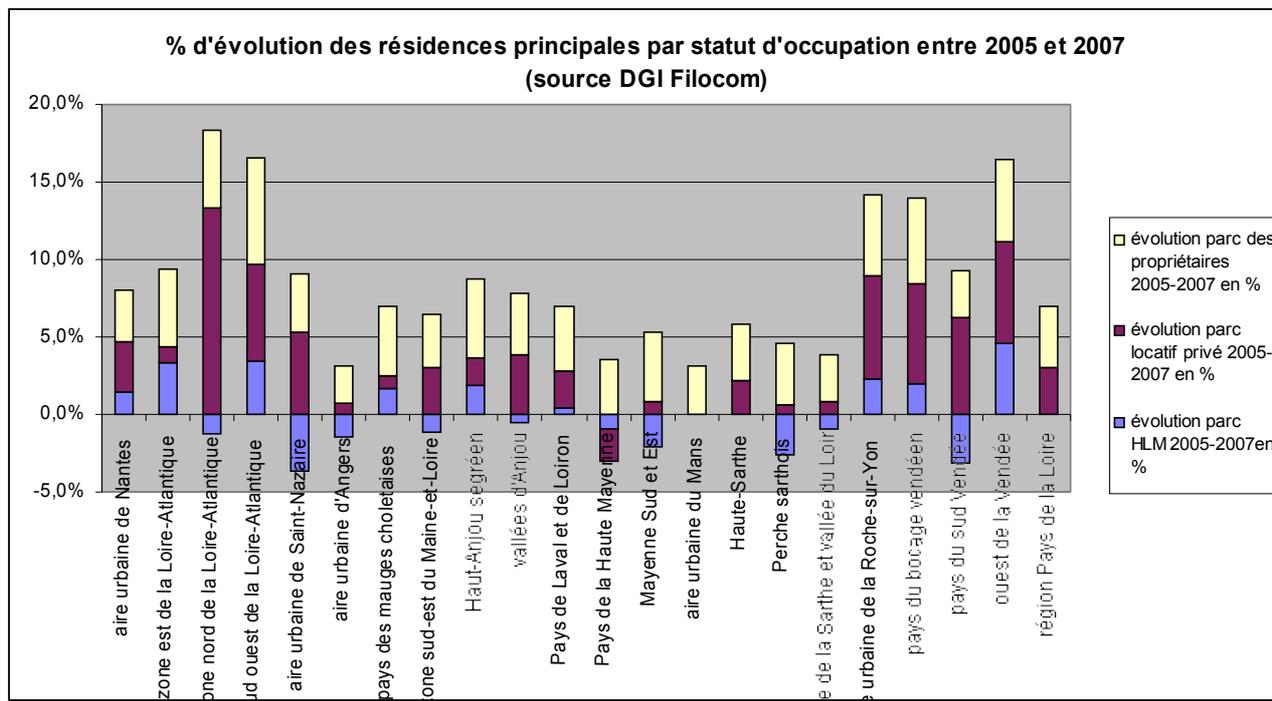


Les évolutions principales enregistrées concernent le parc HLM qui enregistre un recul dans certains territoires. L'impact des démolitions au titre des quartiers ANRU est visible, avec une reconstitution de l'offre qui ne semble pas suivre rapidement les démolitions.



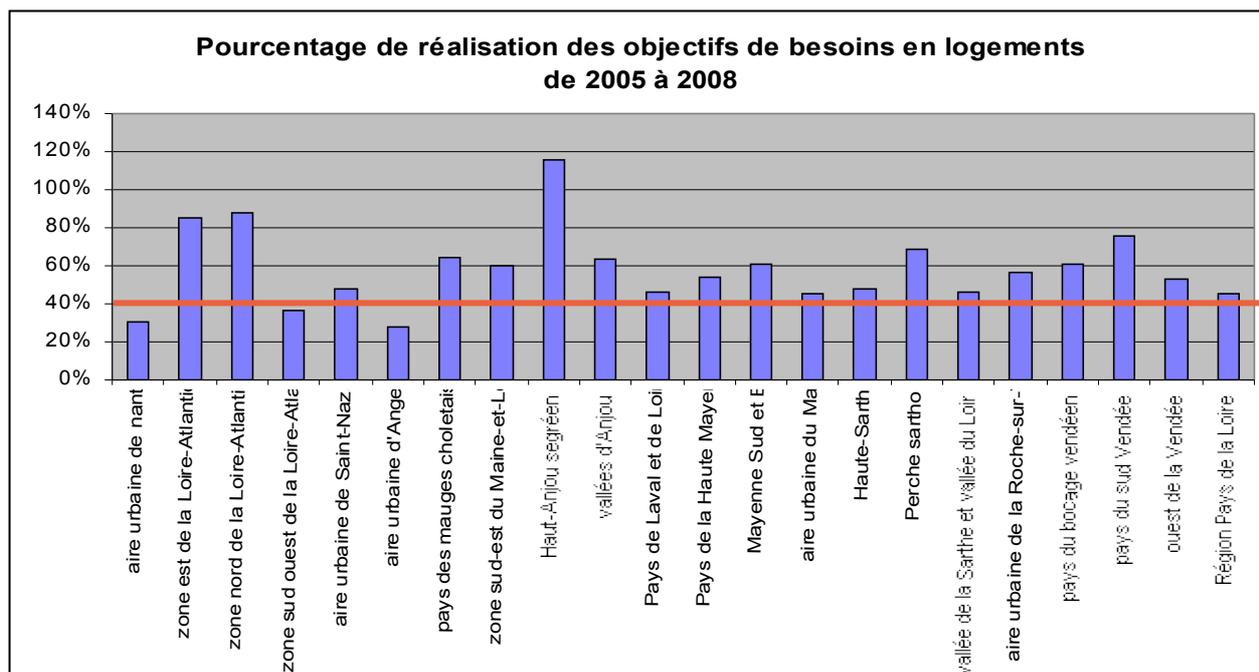
Le parc locatif privé augmente de manière générale (hormis pour le pays de haute Mayenne), sa croissance est même par endroit spectaculaire : zone nord de Loire Atlantique (+13%), sur les 4

territoires vendéens (+6,5%). L'impact des politiques d'aides à l'investissement locatif privé semble encore marqué, avec une augmentation de 9 000 logements sous ce statut, soit 3% du parc de 2005. Mais c'est le parc de propriétaires qui croît le plus avec près de 4% supplémentaires en 2 ans. Par contre, cette hausse est peu différenciée selon les territoires (2,4 à 6,8%).



5) La construction de logements entre 2005 et 2008 confrontée aux objectifs de l'étude

La construction neuve de logements (tous types et statuts confondus), ce qui inclut notamment les résidences secondaires dont le tri n'est pas réalisable au stade des permis de construire, permet de confronter les réalisations depuis 2005 aux objectifs à 10 ans fixés dans le cadre de l'étude prospective sur les besoins en logement.



Les données analysées sont relatives aux logements commencés, plus proches des réalisations que les seuls permis de construire, notamment en situation de crise (abandons de projets de promoteurs immobiliers par exemple).

Sur 4 ans, le taux de réalisation globale atteint 45% des objectifs, on est donc ainsi en positif par rapport à la tendance à maintenir pour atteindre ces objectifs en 2015.

Il faut toutefois souligner qu'après les années 2005 à 2007 très dynamiques, avec 31 000 à 32 000 logements neufs commencés chaque année, un recul significatif est enregistré dès 2008, avec une production globale qui atteint à peine 23 000 logements (soit moins de 9% de l'objectif décennal).

L'année 2009 sera sans doute aussi peu productive en terme de logements neufs. Après des productions record sur 3 années, la prolongation du niveau de production 2008 sur plusieurs années conduirait à un décalage croissant au regard des objectifs.

En terme d'analyse territoriale, les secteurs qui sont d'ores et déjà en rythme de production inférieurs à la tendance à 10 ans sont les deux aires urbaines de Nantes et Angers, ainsi que le sud-ouest de la Loire-Atlantique. Tous les autres territoires sont au-delà des 40% de production en 4 ans, avec des pics à plus du double de l'objectif dans le nord et l'est de la Loire-Atlantique ainsi que sur le Segréen. Il s'agit sans nul doute des effets de l'étalement urbain sur des territoires périphériques aux aires urbaines.

Au niveau départemental, seule la Loire-Atlantique a produit moins de 40% de ses objectifs en 4 ans, influencée par les résultats sur le sud-ouest du département et l'aire urbaine nantaise, et pour cette dernière, par Nantes Métropole où les objectifs de production ne dépassent pas 29% des objectifs. Il faut toutefois rappeler que les objectifs de production dans le Programme Local de l'Habitat au titre des années 2004 à 2009 étaient de 3900 logements en moyenne annuelle, ce qui a été largement dépassé avec une moyenne de 4 400 logements réalisés entre 2005 et 2008.

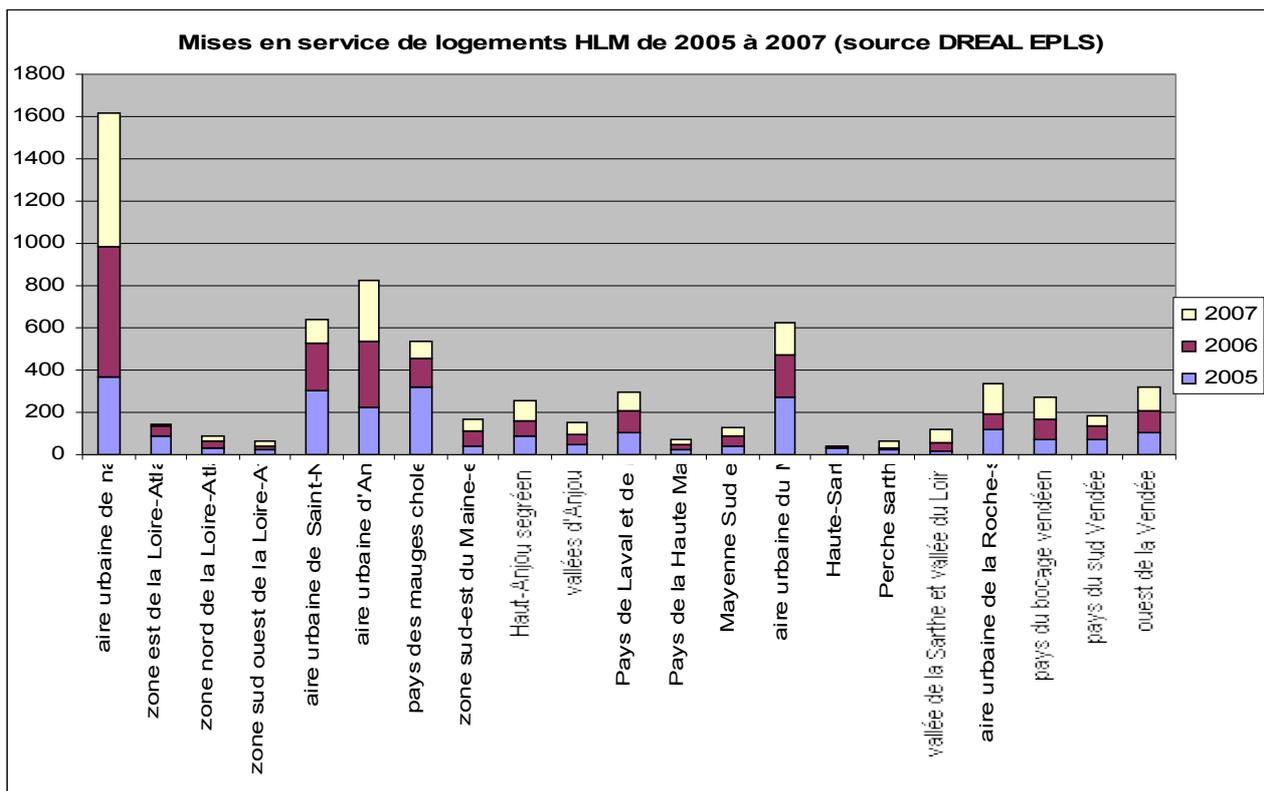
6) La mise en service des logements locatifs sociaux, les financements de nouveaux programmes de 2005 à 2007

Les enquêtes réalisées chaque année auprès des bailleurs sociaux permettent le décompte des logements mis en service. Il s'agit ici d'éléments chiffrés qui concernent uniquement le parc des organismes HLM, à l'exclusion du parc des collectivités locales ainsi que des logements privés conventionnés.

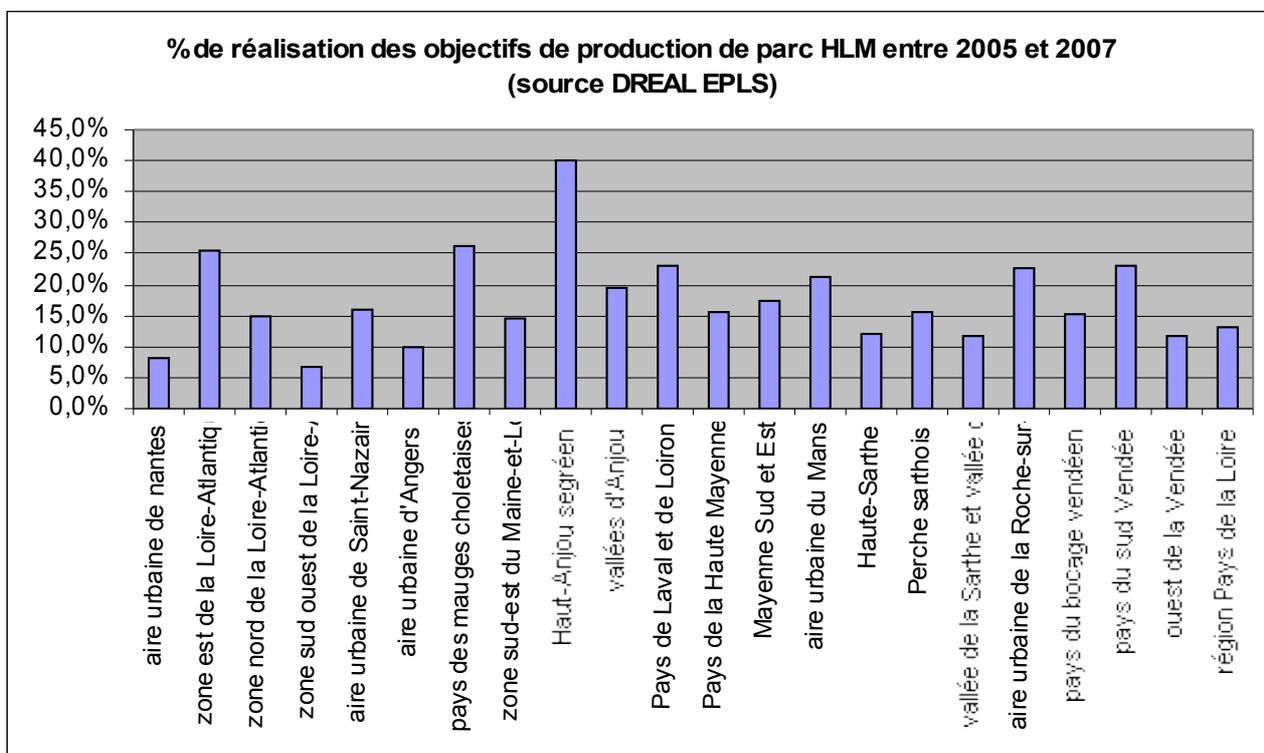
Sur les 3 années 2005 à 2007, près de 7 000 logements HLM ont été mis en service sur la région, dont 37% en Loire Atlantique et 28% en Maine et Loire. Les 9 principaux EPCI ont représenté 58% de cette offre nouvelle. L'aire urbaine de Nantes, avec 1619 logements représente le quart de la production régionale.

Au regard des objectifs déterminés dans le cadre de l'évaluation des besoins en logements, les réalisations atteignent globalement en 3 ans seulement 13% des objectifs, aucun département n'étant au niveau « théorique » de 30%. La Mayenne et la Sarthe, avec 20 et 18% des objectifs à 10 ans ont les meilleurs résultats, la Loire-Atlantique n'atteint pas les 10%.

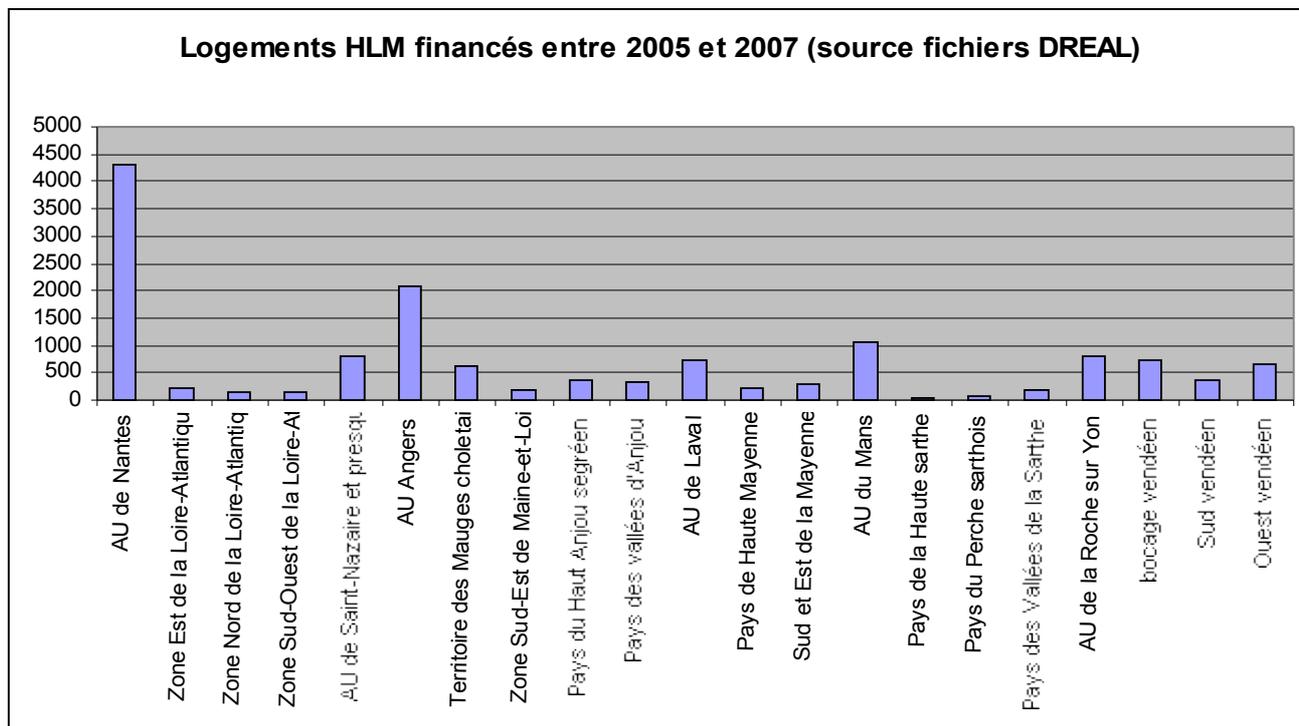
Si l'on descend au niveau territorial retenu dans l'étude, on constate toutefois que certains territoires ont de meilleurs taux de réalisation : le Haut Anjou Segréen à 40%. Plusieurs territoires ont réalisé entre 20 et 25% des objectifs, notamment : l'est de la Loire Atlantique, le Pays des Mauges choletaises, les aires urbaines de Laval, Le Mans et La Roche sur Yon ainsi que le sud Vendée.



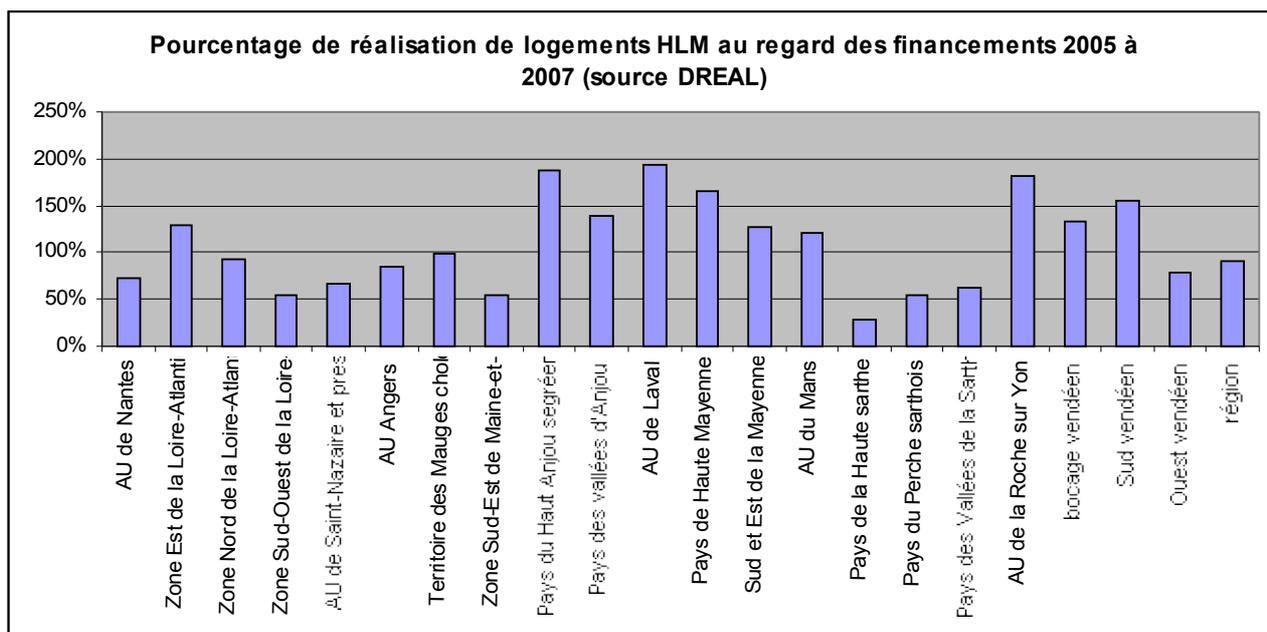
Malgré ces résultats, le poids des secteurs aux objectifs très importants comme les aires urbaines de Nantes et d'Angers (objectif cumulé de 2442 logements HLM par an soit 35% de la production régionale), tirent vers le bas les résultats globaux car ces deux aires urbaines sont autour de 10% des objectifs.



Si ces résultats en terme de mises en service restent très inférieurs aux objectifs de production, il convient de compléter l'approche à partir des nouvelles décisions de financement de logement prises durant la même période et qui vont produire leurs effets en terme de réalisation dans les prochaines années.

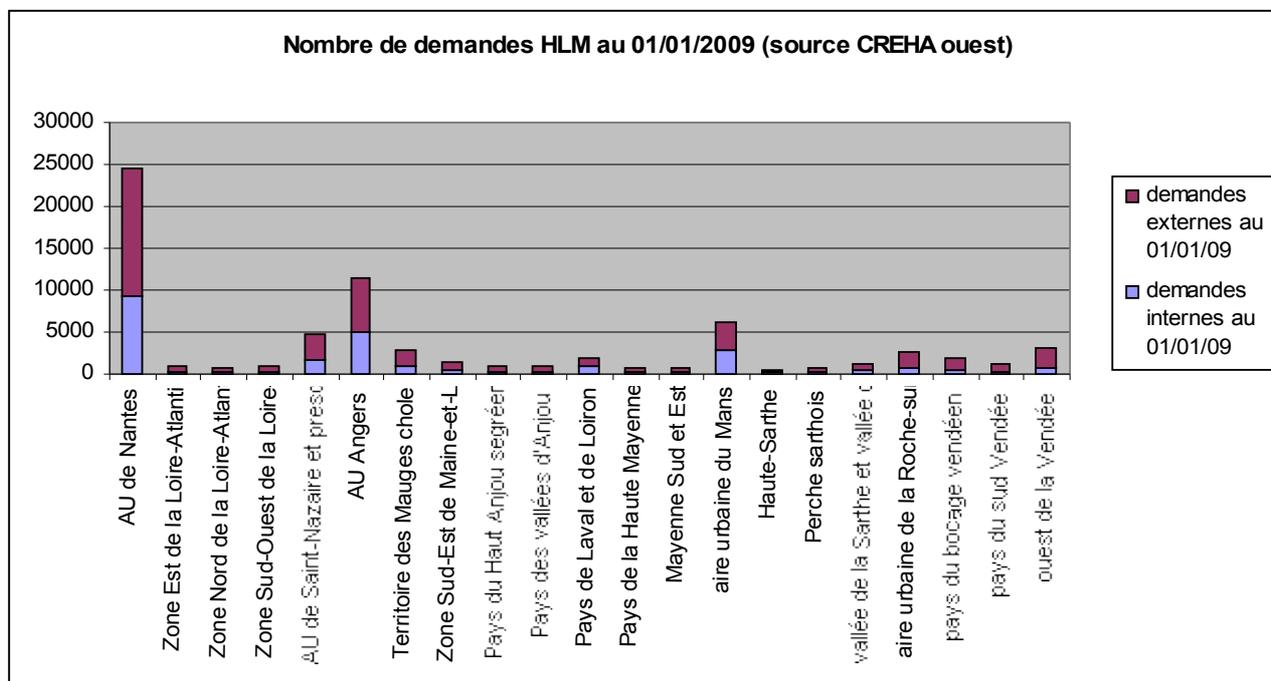


On relève dans ces trois années une accélération significative des financements de projets de nouveaux logements HLM, sous les trois catégories du PLUS, PLA-I, PLS. Si l'on relie ces financements réalisés aux objectifs théoriques de production de logements HLM prévus dans le cadre de l'étude sur les besoins en logements, le taux régional d'atteinte des objectifs est de 91%. Il couvre des réalités territoriales très contrastées, avec la Mayenne et la Vendée (hors le littoral) qui dépassent leurs objectifs, les trois autres départements restant en deçà de ceux-ci.

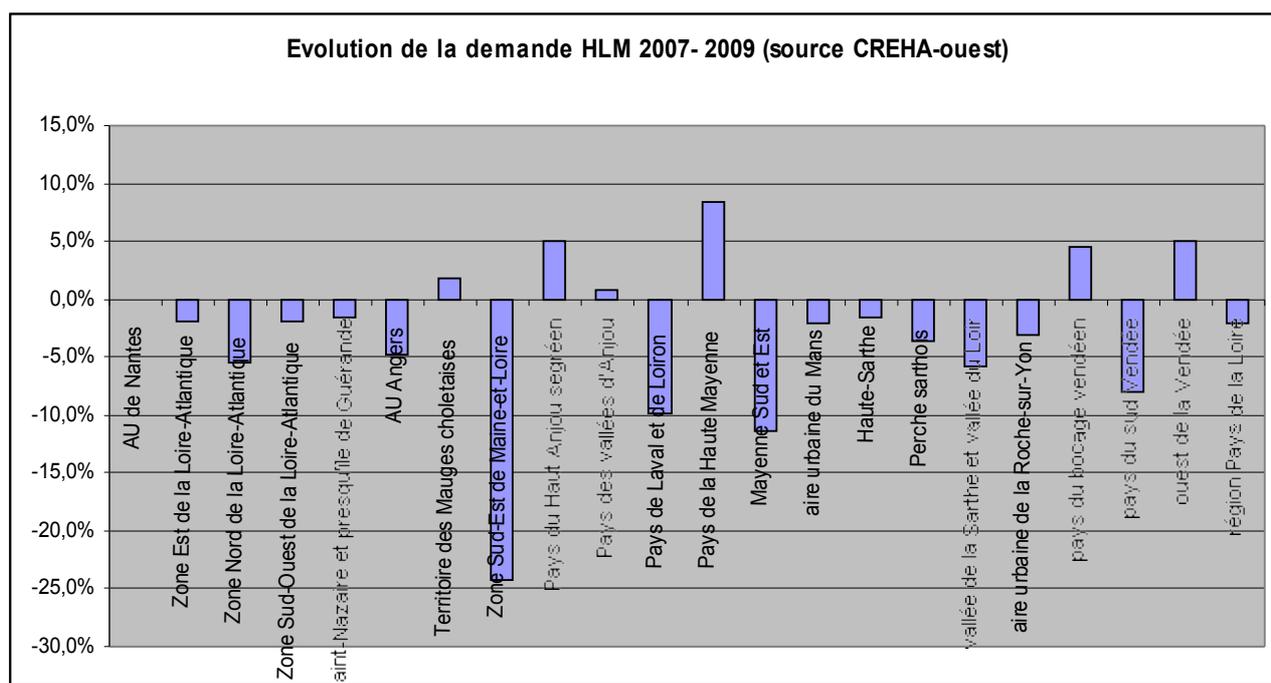


7) La demande HLM en 2009 et son évolution depuis 2007

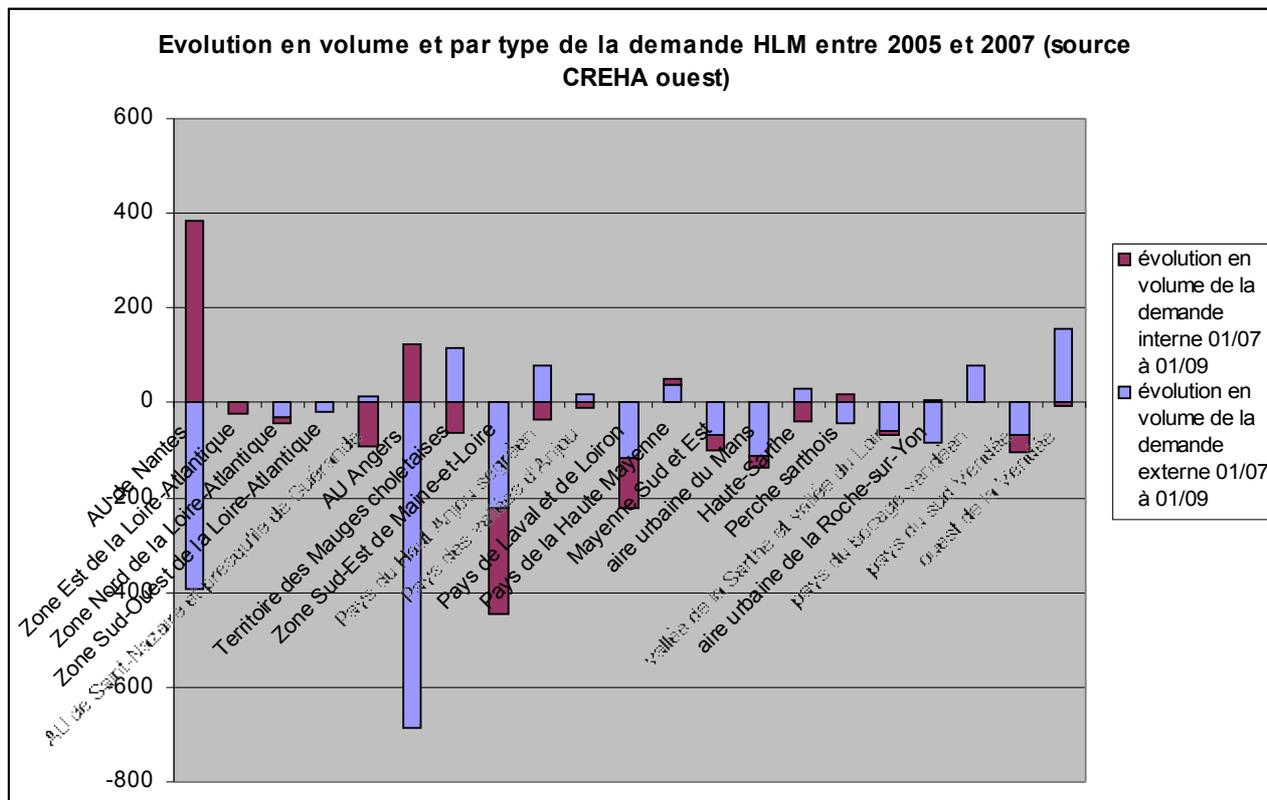
La demande globale au premier janvier 2009 est située légèrement sous la barre des 70 000 demandeurs, alors qu'elle était de plus de 71 400 en 2007. L'aire urbaine de Nantes est à un niveau identique à celui de 2007 avec près de 25 000 demandeurs, soit 35% des demandeurs de la région.



La demande HLM globale depuis 2007 a baissé globalement de 2,2% avec des scores plus importants en Mayenne (-7,3%) et en Maine et Loire (-5%). Seule la Vendée connaît une hausse légère de la demande. Quelques territoires connaissent toutefois une hausse de la demande qui reste très modérée : Mauges choletaises +1,8%, Haut Anjou Segréen + 5,1%, Vallées d'Anjou +0,7%, Haute Mayenne +8,4%, Bocage Vendéen +4,6% et ouest vendéen +5,1%.



Il est toutefois nécessaire de préciser ces évolutions qui paraissent favorables par une analyse différenciée des demandes internes (provenant de ménages déjà logés en parc social et qui souhaitent un changement de logement) des autres demandes que l'on qualifie ici d' « externes ».



A ce titre, on constate que le recul de la demande globale est dû à 89% à la baisse de la demande externe. En outre, cette baisse de la demande externe est le fait principalement des 5 principales agglomérations. Le recul cumulé sur les aires urbaines de Nantes, Angers, Laval, Le Mans et La Roche-sur-Yon, est de 1396. Les autres territoires connaissent des fluctuations à la hausse ou à la baisse mais dans des proportions limitées et qui, au final, s'annulent.

La plus forte hausse est relevée sur l'ouest vendéen avec + 156 demandes externes, puis sur les Mauges choletaises avec 115 demandes externes.

Concernant les demandes internes, dont une qualification plus fine serait nécessaire pour différencier les demandes relevant de nécessités fortes, de celles qui sont plus souvent qualifiées de « demandes de confort », les croissances les plus fortes sont relevées sur les aires urbaines de Nantes et d'Angers (+ 506 demandes au total), alors que les 3 autres aires urbaines principales ne connaissent pas de hausse sur ce plan.

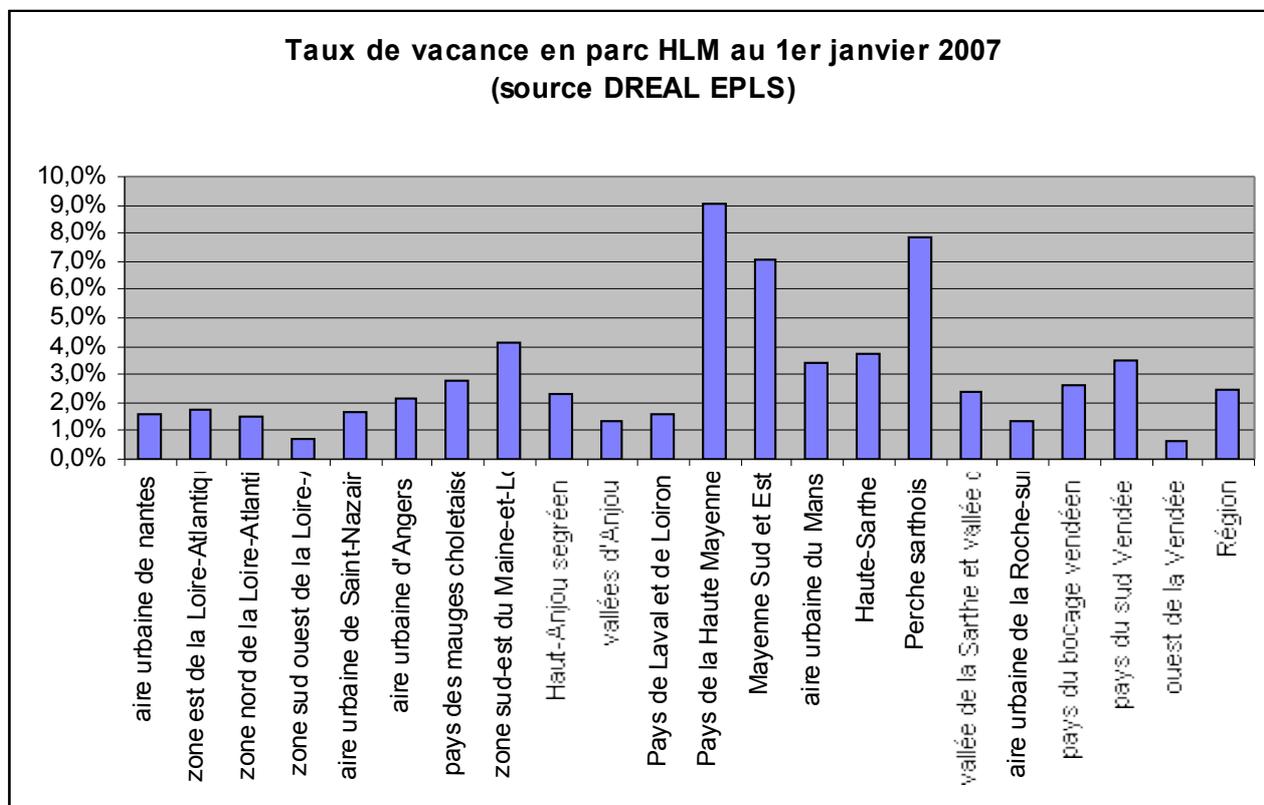
Les autres territoires sont généralement en situation de baisse des demandes internes ou tout au plus en stabilisation à leur niveau enregistré en 2005.

L'aire urbaine de Nantes, du fait de la combinaison à des niveaux similaires de la baisse de la demande externe et de la hausse de la demande interne, connaît donc une stabilité de la demande globale sur les 2 années de référence. L'aire urbaine d'Angers, où la demande externe a diminué de près de 10% voit le total des demandes en baisse.

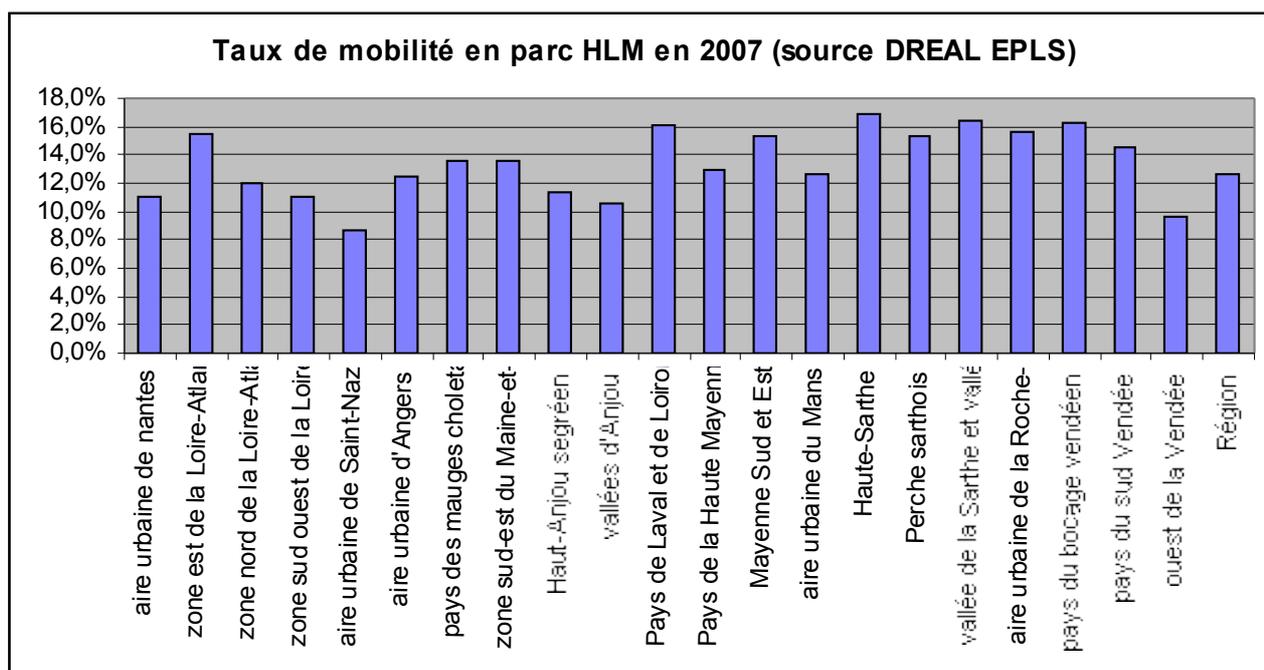
Pour les trois autres aires urbaines principales, le recul est constaté sur les 2 catégories de demandes.

8) Vacance et mobilité en parc HLM

Ces deux indicateurs sont exploités habituellement pour qualifier les plus ou moins grandes tensions dans le parc HLM . Ils ne montrent pas d'évolution majeure depuis 2005. Les taux de vacance restent bas, et le parc concerné concentré sur le nord de la région, et au sud du Maine et Loire.

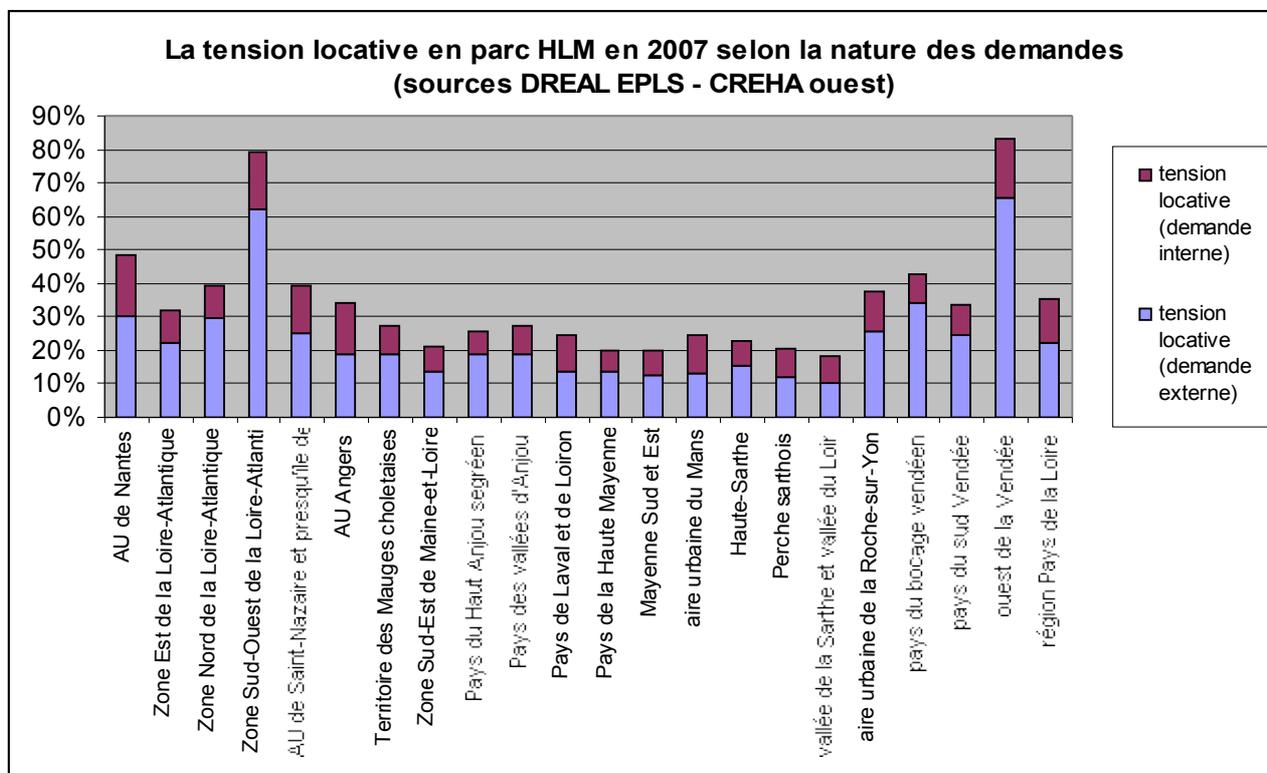


La mobilité des ménages est limitée et peu différenciée selon les territoires, ce qui souligne, malgré une demande HLM qui tend à baisser, que l'on est toujours dans une situation de tension, limitant les entrées dans le parc comme les sorties.



9) La tension locative en parc HLM en 2007

Ce critère, qui compare le stock de demandes HLM à une date avec le volume de parc présent sur chaque territoire, souligne en premier lieu l'importance des tensions sur le littoral, que l'on se trouve en Loire-Atlantique comme en Vendée. Seule l'aire urbaine de St Nazaire connaît un taux limité grâce à l'importance de l'offre sur l'agglomération nazairienne.



Hormis Nantes et La Roche sur Yon, les aires urbaines ne ressortent pas spécifiquement en raison de leur parc existant conséquent. Certains territoires ruraux sont à ce titre plus marqués, du fait d'une offre très limitée.

Au regard d'une analyse similaire réalisée sur la base des données au 1^{er} janvier 2007, la tension locative est la même au niveau régional, mais elle a légèrement baissé dans les principales aires urbaines. Elle a par contre augmenté fortement sur le littoral et même sur la zone de St Nazaire dont la partie littorale a sans doute conduit à ce résultat.

Annexes

Tableaux d'indicateurs pour les départements et les territoires de l'étude sur les besoins en logements

L'évolution de la population entre 1999 et 2006

Territoires	Population 1999	Population 2006	évolution en volume	évolution en %
aire urbaine de Nantes	742373	819962	77 589	10,5%
zone est de la Loire-Atlantique	67883	76327	8 444	12,4%
zone nord de la Loire-Atlantique	75271	87973	12 702	16,9%
zone sud ouest de la Loire-Atlantique	69130	84406	15 276	22,1%
aire urbaine de Saint-Nazaire	179836	199505	19 669	10,9%
aire urbaine d'Angers	332737	355469	22 732	6,8%
pays des Mauges Choletaises	198898	216822	17 924	9,0%
zone sud-est du Maine-et-Loire	95163	101090	5 927	6,2%
Haut-Anjou ségréen	55642	62744	7 102	12,8%
vallées d'Anjou	50773	54534	3 761	7,4%
Pays de Laval et de Loiron	102670	113133	10 463	10,2%
Pays de la Haute Mayenne	90836	96621	5 785	6,4%
Mayenne Sud et Est	91871	99352	7 481	8,1%
aire urbaine du Mans	293094	311066	17 972	6,1%
Haute-Sarthe	57555	62210	4 655	8,1%
Perche sarthois	72341	79008	6 667	9,2%
vallée de la Sarthe et vallée du Loir	106905	116424	9 519	8,9%
aire urbaine de la Roche-sur-Yon	102546	117665	15 119	14,7%
pays du bocage vendéen	142964	162639	19 675	13,8%
pays du sud Vendée	98536	107351	8 815	8,9%
ouest de la Vendée	195760	229052	33 292	17,0%
région Pays de la Loire	3222784	3553353	330 569	10,3%

territoires	Population 1999	Population 2006	évolution en volume	évolution en %
total 44	1 134 493	1 268 173	133680	12%
total 49	733 213	790 659	57446	8%
total 53	285 377	309 106	23729	8%
total 72	529 895	568 708	38813	7%
total 85	539 806	616 707	76901	14%
Région	3 222 784	3 553 353	330569	10%

sources : INSEE – RGP 1999 et RP 2006

L'évolution du parc de logements et de ses composantes entre 2005 et 2007

Territoires	total logements 2005	total logements 2007	évolution logements 2005- 2007
aire urbaine de Nantes	360092	371530	3,2%
zone est de la Loire-Atlantique	33513	34963	4,3%
zone nord de la Loire-Atlantique	39451	41380	4,9%
zone sud ouest de la Loire-Atlantique	53352	55446	3,9%
aire urbaine de Saint-Nazaire	126524	130183	2,9%
aire urbaine d'Angers	159253	162148	1,8%
pays des Mauges Choletaises	89187	92506	3,7%
zone sud-est du Maine-et-Loire	47507	48442	2,0%
Haut-Anjou ségréen	27277	28297	3,7%
vallées d'Anjou	26123	26674	2,1%
Pays de Laval et de Loiron	49080	50578	3,1%
Pays de la Haute Mayenne	48836	49735	1,8%
Mayenne Sud et Est	45605	46816	2,7%
aire urbaine du Mans	141064	144371	2,3%
Haute-Sarthe	30350	30999	2,1%
Perche sarthois	38335	39296	2,5%
vallée de la Sarthe et vallée du Loir	56964	58021	1,9%
aire urbaine de la Roche-sur-Yon	49217	52000	5,7%
pays du bocage vendéen	65462	68699	4,9%
pays du sud Vendée	52989	54721	3,3%
ouest de la Vendée	181964	190298	4,6%
Région Pays de la Loire	1722145	1777103	3,2%

Territoires	total logements 2005	total logements 2007	évolution logements 2005- 2007
Loire-Atlantique	612932	633502	3,4%
Maine-et-Loire	349347	358067	2,5%
Mayenne	143521	147129	2,5%
Sarthe	266713	272687	2,2%
Vendée	349632	365718	4,6%
Région	1722145	1777103	3,2%

Sources : Services fiscaux Filocom 2005 - 2007

Libellé	résidences principales en 2007	Evolution résidences principales 2005-2007	évolution en % résidences principales 2005-2007	Logements vacants en 2007	% de logements vacants en 2007	Résidences secondaires en 2007	Evolution en volume des résidences secondaires entre 2005 et 2007	Evolution en % des résidences secondaires entre 2005 et 2007
aire urbaine de nantes	343759	9479	2,84%	20387	5,5%	7384	1265	20,67%
zone est de la Loire-Atlantique	30751	1143	3,86%	2705	7,7%	1507	53	3,65%
zone nord de la Loire-Atlantique	35581	1842	5,46%	2927	7,1%	2872	-114	-3,82%
zone sud ouest de la Loire-Atlantique	35945	2105	6,22%	2389	4,3%	17112	401	2,40%
aire urbaine de Saint-Nazaire	89846	2358	2,70%	6271	4,8%	34066	1014	3,07%
aire urbaine d'Angers	148888	1320	0,89%	9175	5,7%	4085	615	17,72%
pays des mauges choletaises	85869	2726	3,28%	4634	5,0%	2003	141	7,57%
zone sud-est du Maine-et-Loire	41927	998	2,44%	4114	8,5%	2401	-59	-2,40%
Haut-Anjou sègréen	24632	799	3,35%	2313	8,2%	1352	-7	-0,52%
vallées d'Anjou	22435	598	2,74%	2020	7,6%	2219	76	3,55%
Pays de Laval et de Loiron	46590	1197	2,64%	2799	5,5%	1189	235	24,63%
Pays de la Haute Mayenne	40380	556	1,40%	4901	9,9%	4454	253	6,02%
Mayenne Sud et Est	40298	864	2,19%	3626	7,7%	2892	81	2,88%
aire urbaine du Mans	131293	2169	1,68%	9335	6,5%	3743	314	9,16%
Haute-Sarthe	25550	617	2,47%	2645	8,5%	2804	36	1,30%
Perche sarthois	32609	736	2,31%	3355	8,5%	3332	-63	-1,86%
vallée de la Sarthe et vallée du Loir	47903	806	1,71%	5310	9,2%	4808	-115	-2,34%
aire urbaine de la Roche-sur-Yon	48146	2221	4,84%	2460	4,7%	1394	148	11,88%
pays du bocage vendéen	62912	3032	5,06%	3631	5,3%	2156	122	6,00%
pays du sud Vendée	44564	1156	2,66%	3855	7,0%	6302	182	2,97%
ouest de la Vendée	106092	5062	5,01%	6505	3,4%	77701	2705	3,61%
Total général	1485970	41784	2,89%	105357	5,9%	185776	7283	4,08%

Territoires	résidences principales en 2007	Evolution résidences principales 2005-2007	évolution en % résidences principales 2005-2007	Logements vacants en 2007	% de logements vacants en 2007	Résidences secondaires en 2007	Evolution en volume des résidences secondaires entre 2005 et 2007	Evolution en % des résidences secondaires entre 2005 et 2007
Loire-Atlantique	535882	16927	3,26%	34679	5,47%	62941	2619	4,34%
Maine-et-Loire	323751	6441	2,03%	22256	6,22%	12060	766	6,78%
Mayenne	127268	2617	2,10%	11326	7,70%	8535	569	7,14%
Sarthe	237355	4328	1,86%	20645	7,57%	14687	172	1,18%
Vendée	261714	11471	4,58%	16451	4,50%	87553	3157	3,74%
Région	1485970	41784	2,89%	105357	5,93%	185776	7283	4,08%

Sources : Services fiscaux Filocom 2005 - 2007

L'évolution des statuts d'occupation entre 2005 et 2007

territoires	Locatif HLM 2005	Locatif HLM 2007	évolution parc HLM 2005-2007 en volume	évolution parc HLM 2005-2007 en %	Locatif privé 2005	Locatif privé 2007	évolution parc locatif privé 2005-2007 en volume	évolution parc locatif privé 2005-2007 en %	Propriétaires 2005	Propriétaires 2007	évolution parc des propriétaires 2005-2007 en volume	évolution parc des propriétaires 2005-2007 en %
aire urbaine de Nantes	48395	49091	696	1,4%	82092	84746	2654	3,2%	198546	205124	6578	3,3%
zone est de la Loire Atlantique	2819	2914	95	3,4%	5411	5468	57	1,1%	20502	21519	1017	5,0%
zone nord de la Loire-Atlantique	2093	2067	-26	-1,2%	5283	5989	706	13,4%	25318	26572	1254	5,0%
zone sud ouest de la Loire-Atlantique	1552	1606	54	3,5%	6944	7378	434	6,3%	24604	26274	1670	6,8%
aire urbaine de Saint-Nazaire	12931	12457	-474	-3,7%	16471	17349	878	5,3%	55988	58093	2105	3,8%
aire urbaine d'Angers	34916	34423	-493	-1,4%	36405	36667	262	0,7%	73935	75722	1787	2,4%
pays des mauges choletaises	10025	10193	168	1,7%	14447	14559	112	0,8%	56923	59508	2585	4,5%
zone sud-est du Maine-et-Loire	6132	6064	-68	-1,1%	8261	8514	253	3,1%	25570	26430	860	3,4%
Haut-Anjou sgréen	3421	3486	65	1,9%	4570	4648	78	1,7%	14795	15558	763	5,2%
vallées d'Anjou	3164	3148	-16	-0,5%	3925	4077	152	3,9%	13935	14477	542	3,9%
Pays de Laval et de Loiron	8074	8106	32	0,4%	10888	11149	261	2,4%	25333	26400	1067	4,2%
Pays de la Haute Mayenne	3102	3073	-29	-0,9%	8171	7997	-174	-2,1%	25626	26535	909	3,5%
Mayenne Sud et Est	3628	3551	-77	-2,1%	7436	7495	59	0,8%	25932	27094	1162	4,5%
aire urbaine du Mans	24627	24634	7	0,0%	26812	26808	-4	0,0%	75386	77749	2363	3,1%
Haute-Sarthe	1951	1950	-1	-0,1%	4290	4386	96	2,2%	17278	17907	629	3,6%
Perche sarthois	3307	3220	-87	-2,6%	5756	5791	35	0,6%	21548	22412	864	4,0%
vallée de la Sarthe et vallée du Loir	6292	6230	-62	-1,0%	9132	9204	72	0,8%	29957	30890	933	3,1%
aire urbaine de la Roche-sur-Yon	6676	6831	155	2,3%	9102	9708	606	6,7%	29306	30828	1522	5,2%
pays du bocage vendéen	4077	4156	79	1,9%	10277	10941	664	6,5%	44061	46517	2456	5,6%
pays du sud Vendée	3197	3096	-101	-3,2%	7233	7686	453	6,3%	31301	32234	933	3,0%
ouest de la Vendée	3883	4059	176	4,5%	20465	21818	1353	6,6%	73227	77108	3881	5,3%
région Pays de la Loire	194262	194355	93	0,05%	303371	312378	9007	3,0%	909071	944951	35880	3,9%

territoires	Locatif HLM 2005	Locatif HLM 2007	évolution parc HLM 2005-2007 en volume	évolution parc HLM 2005-2007 en %	Locatif privé 2005	Locatif privé 2007	évolution parc locatif privé 2005-2007 en volume	évolution parc locatif privé 2005-2007 en %	Propriétaires 2005	Propriétaires 2007	évolution parc des propriétaires 2005-2007 en volume	évolution parc des propriétaires 2005-2007 en %
Loire-Atlantique	67790	68135	345	0,5%	116201	120930	4729	4,1%	324958	337582	12624	3,9%
Maine-et-Loire	57658	57314	-344	-0,6%	67608	68465	857	1,3%	185158	191695	6537	3,5%
Mayenne	14804	14730	-74	-0,5%	26495	26641	146	0,6%	76891	80029	3138	4,1%
Sarthe	36177	36034	-143	-0,4%	45990	46189	199	0,4%	144169	148958	4789	3,3%
Vendée	17833	18142	309	1,7%	47077	50153	3076	6,5%	177895	186687	8792	4,9%
région	194262	194355	93	0,05%	303371	312378	9007	3,0%	909071	944951	35880	3,9%

Sources : Services fiscaux Filocom 2005 - 2007

La construction de logements entre 2005 et 2008 confrontée aux objectifs de l'étude

territoires	logements commencés en 2005	logements commencés en 2006	logements commencés en 2007	logements commencés en 2008	total sur 4 ans	objectifs à l'horizon 2015	pourcentage de réalisation des objectifs
aire urbaine de nantes	6979	5866	7313	5953	26111	85259	31%
zone est de la Loire-Atlantique	799	801	642	397	2639	3088	85%
zone nord de la Loire-Atlantique	1028	1047	1035	550	3660	4181	88%
zone sud ouest de la Loire-Atlantique	1006	888	990	598	3482	9495	37%
aire urbaine de Saint-Nazaire	2038	2404	2398	1586	8426	17501	48%
aire urbaine d'Angers	1840	2047	2527	1143	7557	26885	28%
pays des mauges choletaises	1681	1842	2024	1274	6821	10652	64%
zone sud-est du Maine-et-Loire	689	616	876	433	2614	4375	60%
Haut-Anjou segréen	605	526	828	615	2574	2219	116%
vallées d'Anjou	329	501	456	278	1564	2469	63%
Pays de Laval et de Loiron	727	1135	953	481	3296	7115	46%
Pays de la Haute Mayenne	656	516	580	416	2168	4035	54%
Mayenne Sud et Est	691	779	746	503	2719	4438	61%
aire urbaine du Mans	2195	1710	1326	1599	6830	15238	45%
Haute-Sarthe	332	322	408	181	1243	2621	47%
Perche sarthois	437	577	559	392	1965	2859	69%
vallée de la Sarthe et vallée du Loir	622	602	552	620	2396	5198	46%
aire urbaine de la Roche-sur-Yon	1607	1479	1328	1032	5446	9620	57%
pays du bocage vendéen	1799	2075	1592	1426	6892	11314	61%
pays du sud Vendée	970	1171	1120	859	4120	5448	76%
ouest de la Vendée	4389	4622	3851	2762	15624	29532	53%
Région Pays de la Loire	31419	31526	32104	23098	118147	263542	45%

territoires	logements commencés en 2005	logements commencés en 2006	logements commencés en 2007	logements commencés en 2008	total sur 4 ans	objectif à l'horizon 2015	pourcentage de réalisation des objectifs
Loire-Atlantique	11850	11006	12378	9084	44318	119524	37%
Maine-et-Loire	5144	5532	6711	3743	21130	46600	45%
Mayenne	2074	2430	2279	1400	8183	15588	52%
Sarthe	3586	3211	2845	2792	12434	25916	48%
Vendée	8765	9347	7891	6079	32082	55914	57%
Total général	31419	31526	32104	23098	118147	263541	45%

Sources : DREAL SITADEL 2005 à 2008
Etude prospective sur les besoins en logements en Pays de la Loire

La mise en service des logements locatifs sociaux de 2005 à 2007

Territoires	Logements locatifs sociaux mis en service en 2005	Logements locatifs sociaux mis en service en 2006	Logements locatifs sociaux mis en service en 2007	estimation des besoins annuels base/pondéré 20%	besoins à 2015	Mises en service de 2005 à 2007	% de réalisation des objectifs entre 2005 et 2007
aire urbaine de Nantes	369	615	635	1978	19780	1619	8,2%
zone est de la Loire-Atlantique	91	44	6	55	550	141	25,6%
zone nord de la Loire-Atlantique	30	35	21	58	580	86	14,8%
zone sud ouest de la Loire-Atlantique	27	14	23	94	940	64	6,8%
aire urbaine de Saint-Nazaire	301	226	113	403	4030	640	15,9%
aire urbaine d'Angers	222	316	285	815	8150	823	10,1%
pays des Mauges Choletaises	323	132	81	204	2040	536	26,3%
zone sud-est du Maine-et-Loire	39	76	51	113	1130	166	14,7%
Haut-Anjou ségréen	91	72	90	63	630	253	40,2%
vallées d'Anjou	50	50	53	79	790	153	19,4%
Pays de Laval et de Loiron	102	108	83	128	1280	293	22,9%
Pays de la Haute Mayenne	23	23	28	47	470	74	15,7%
Mayenne Sud et Est	44	45	39	73	730	128	17,5%
aire urbaine du Mans	275	196	156	295	2950	627	21,3%
Haute-Sarthe	30	7	0	31	310	37	11,9%
Perche sarthois	21	10	36	43	430	67	15,6%
vallée de la Sarthe et vallée du Loir	15	40	65	104	1040	120	11,5%
aire urbaine de la Roche-sur-Yon	118	78	143	150	1500	339	22,6%
pays du bocage vendéen	75	90	111	182	1820	276	15,2%
pays du sud Vendée	70	65	50	80	800	185	23,1%
ouest de la Vendée	105	100	116	276	2760	321	11,6%
région Pays de la Loire	2421	2342	2185	5271	52710	6948	13,2%

Territoires	Logements locatifs sociaux mis en service en 2005	Logements locatifs sociaux mis en service en 2006	Logements locatifs sociaux mis en service en 2007	estimation des besoins annuels base/pondéré 20%	besoins à 2015	Mises en service de 2005 à 2007	% de réalisation des objectifs entre 2005 et 2007
Loire-Atlantique	818	934	798	2588	25880	2550	9,9%
Maine-et-Loire	725	646	560	1274	12740	1931	15,2%
Mayenne	169	176	150	247	2470	495	20,0%
Sarthe	341	253	257	473	4730	851	18,0%
Vendée	368	333	420	688	6880	1121	16,3%
Région Pays de la Loire	2421	2342	2185	5270	52700	6948	13,2%

Sources : DREAL EPLS 2005 à 2007
Etude prospective sur les besoins en logements en Pays de la Loire

Les programmes de logements locatifs sociaux financés entre 2005 et 2007

territoires	logements HLM financés entre 2005 et 2007	besoins à 2015	besoins théoriques sur 3 ans	Pourcentage de réalisation des objectifs entre 2005 et 2007
AU de Nantes	4299	19780	5934	72%
Zone Est de la Loire-Atlantique	212	550	165	128%
Zone Nord de la Loire-Atlantique	162	580	174	93%
Zone Sud-Ouest de la Loire-Atlantique	156	940	282	55%
AU de Saint-Nazaire et presqu'île de Guérande	805	4030	1209	67%
AU Angers	2068	8150	2445	85%
Territoire des Mauges choletaises	603	2040	612	99%
Zone Sud-Est de Maine-et-Loire	185	1130	339	55%
Pays du Haut Anjou segréen	353	630	189	187%
Pays des vallées d'Anjou	332	790	237	140%
AU de Laval	742	1280	384	193%
Pays de Haute Mayenne	234	470	141	166%
Sud et Est de la Mayenne	276	730	219	126%
AU du Mans	1073	2950	885	121%
Pays de la Haute sarthe	26	310	93	28%
Pays du Perche sarthois	70	430	129	54%
Pays des Vallées de la Sarthe et du Loir	192	1040	312	62%
AU de la Roche sur Yon	819	1500	450	182%
bocage vendéen	727	1820	546	133%
Sud vendéen	373	800	240	155%
Ouest vendéen	651	2760	828	79%
région	14358	52710	15813	91%

territoires	logements HLM financés entre 2005 et 2007	besoins à 2015	besoins théoriques sur 3 ans	Pourcentage de réalisation des objectifs entre 2005 et 2007
Loire-Atlantique	5634	25880	7764	73%
Maine-et-Loire	3541	12740	3822	93%
Mayenne	1252	2470	741	169%
Sarthe	1361	4730	1419	96%
Vendée	2570	6880	2064	125%
région	14358	52700	15810	91%

Source : fichiers de financement du logement locatif social DREAL

Les logements pris en compte sont les logements ordinaires financés les les PLUS, PLA-I, PLS, hors opérations de construction-démolition.

La demande HLM en 2009 et son évolution depuis 2007

territoires	demandes en cours au 01/01/2009	demandes internes au 01/01/09	demandes externes au 01/01/09	demandes en cours au 01/01/2007	demandes internes au 01/01/07	demandes externes au 01/01/2007	évolution demande HLM 2007-2009
Loire-Atlantique	32050	11768	20282	32219	11276	20943	-0,5%
Maine et Loire	17420	7090	10330	18328	7147	11181	-5,0%
Mayenne	3436	1356	2080	3708	1483	2225	-7,3%
Sarthe	8362	3718	4644	8598	3783	4815	-2,7%
Vendée	8621	2137	6484	8576	2230	6346	0,5%
région Pays de la Loire	69889	26069	43820	71429	25919	45510	-2,2%

territoires	demandes en cours au 01/01/2009	demandes internes au 01/01/09	demandes externes au 01/01/09	demandes en cours au 01/01/2007	demandes internes au 01/01/07	demandes externes au 01/01/2007	évolution demande HLM 2007-2009
AU de Nantes	24487	9201	15286	24497	8818	15679	0,0%
Zone Est de la Loire-Atlantique	959	301	658	977	322	655	-1,8%
Zone Nord de la Loire-Atlantique	790	194	596	835	208	627	-5,4%
Zone Sud-Ouest de la Loire-Atlantique	989	212	777	1008	211	797	-1,9%
AU de Saint-Nazaire et presqu'île de Guérande	4825	1770	3055	4902	1862	3040	-1,6%
AU Angers	11373	5017	6356	11937	4894	7043	-4,7%
Territoire des Mauges choletaises	2890	929	1961	2839	993	1846	1,8%
Zone Sud-Est de Maine-et-Loire	1394	495	899	1839	717	1122	-24,2%
Pays du Haut Anjou segréen	915	243	672	871	278	593	5,1%
Pays des vallées d'Anjou	848	266	582	842	277	565	0,7%
Pays de Laval et de Loiron	2022	882	1140	2245	987	1258	-9,9%
Pays de la Haute Mayenne	642	199	443	592	189	403	8,4%
Mayenne Sud et Est	772	275	497	871	305	566	-11,4%
aire urbaine du Mans	6137	2801	3336	6273	2823	3450	-2,2%
Haute-Sarthe	442	138	304	449	175	274	-1,6%
Perche sarthois	683	285	398	709	269	440	-3,7%
vallée de la Sarthe et vallée du Loir	1100	494	606	1167	502	665	-5,7%
aire urbaine de la Roche-sur-Yon	2543	791	1752	2623	787	1836	-3,0%
pays du bocage vendéen	1787	359	1428	1709	359	1350	4,6%
pays du sud Vendée	1174	311	863	1277	345	932	-8,1%
ouest de la Vendée	3117	676	2441	2967	682	2285	5,1%
région Pays de la Loire	69889	25839	44050	71429	26003	45426	-2,2%

Source : fichiers départementaux de la demande HLM – CREHA ouest

Vacance et mobilité en parc HLM en 2007

territoires	Locatif HLM 2007 EPLS	total de logements vacants au 01/01/07	taux de vacance	nombre total d'emménagements en 1 an au 01/01/07	Taux de mobilité
aire urbaine de Nantes	50545	811	1,6%	5604	11,1%
zone est de la Loire-Atlantique	2988	51	1,7%	463	15,5%
zone nord de la Loire-Atlantique	2015	31	1,5%	242	12,0%
zone sud ouest de la Loire-Atlantique	1250	9	0,7%	138	11,0%
aire urbaine de Saint-Nazaire	12230	199	1,6%	1057	8,6%
aire urbaine d'Angers	33476	719	2,1%	4155	12,4%
pays des Mauges Choletaises	10504	292	2,8%	1425	13,6%
zone sud-est du Maine-et-Loire	6586	271	4,1%	890	13,5%
Haut-Anjou segréen	3543	81	2,3%	405	11,4%
vallées d'Anjou	3086	41	1,3%	325	10,5%
Pays de Laval et de Loiron	8305	129	1,6%	1339	16,1%
Pays de la Haute Mayenne	3182	289	9,1%	413	13,0%
Mayenne Sud et Est	3901	277	7,1%	598	15,3%
aire urbaine du Mans	25313	859	3,4%	3215	12,7%
Haute-Sarthe	1953	73	3,7%	330	16,9%
Perche sarthois	3346	262	7,8%	510	15,2%
vallée de la Sarthe et vallée du Loir	6068	145	2,4%	994	16,4%
aire urbaine de la Roche-sur-Yon	6782	90	1,3%	1058	15,6%
pays du bocage vendéen	4157	110	2,6%	677	16,3%
pays du sud Vendée	3488	122	3,5%	506	14,5%
ouest de la Vendée	3738	24	0,6%	361	9,7%
Région	196456	4885	2,5%	24705	12,6%

territoires	Locatif HLM 2007 EPLS	total de logements vacants au 01/01/07	taux de vacance	nombre total d'emménagements depuis 1 an au 01/01/07	Taux de mobilité
Loire-Atlantique	69028	1101	1,6%	7504	10,9%
Maine-et-Loire	57195	1404	2,5%	7200	12,6%
Mayenne	15388	695	4,5%	2350	15,3%
Sarthe	36680	1339	3,7%	5049	13,8%
Vendée	18165	346	1,9%	2602	14,3%
région	196456	4885	2,5%	24705	12,6%

Sources : fichiers départementaux de la demande HLM – CREHA ouest
Enquête parc locatif social 2007 – DREAL Pays de la Loire

La tension locative

territoires	demandes en cours au 01/01/2009	demandes internes au 01/01/09	demandes externes au 01/01/09	EPLS nombre total de logements 07	tension locative (demande externe)	tension locative (demande totale)
AU de Nantes	24487	9201	15286	50545	30%	48%
Zone Est de la Loire-Atlantique	959	301	658	2988	22%	32%
Zone Nord de la Loire-Atlantique	790	194	596	2015	30%	39%
Zone Sud-Ouest de la Loire-Atlantique	989	212	777	1250	62%	79%
AU de Saint-Nazaire et presqu'île de Guérande	4825	1770	3055	12230	25%	39%
AU Angers	11373	5017	6356	33476	19%	34%
Territoire des Mauges choletaises	2890	929	1961	10504	19%	28%
Zone Sud-Est de Maine-et-Loire	1394	495	899	6586	14%	21%
Pays du Haut Anjou segréen	915	243	672	3543	19%	26%
Pays des vallées d'Anjou	848	266	582	3086	19%	27%
Pays de Laval et de Loiron	2022	882	1140	8305	14%	24%
Pays de la Haute Mayenne	642	199	443	3182	14%	20%
Mayenne Sud et Est	772	275	497	3901	13%	20%
aire urbaine du Mans	6137	2801	3336	25313	13%	24%
Haute-Sarthe	442	138	304	1953	16%	23%
Perche sarthois	683	285	398	3346	12%	20%
vallée de la Sarthe et vallée du Loir	1100	494	606	6068	10%	18%
aire urbaine de la Roche-sur-Yon	2543	791	1752	6782	26%	37%
pays du bocage vendéen	1787	359	1428	4157	34%	43%
pays du sud Vendée	1174	311	863	3488	25%	34%
ouest de la Vendée	3117	676	2441	3738	65%	83%
région Pays de la Loire	69889	25839	44050	196456	22%	36%

territoires	demandes en cours au 01/01/2009	demandes internes au 01/01/09	demandes externes au 01/01/09	EPLS nombre total de logements 2007	tension locative (demande externe)	tension locative (demande totale)
Loire-Atlantique	32050	11768	20282	69028	29%	46%
Maine et Loire	17420	7090	10330	57195	18%	30%
Mayenne	3436	1356	2080	15388	14%	22%
Sarthe	8362	3718	4644	36680	13%	23%
Vendée	8621	2137	6484	18165	36%	47%
région Pays de la Loire	69889	26069	43820	196456	22%	36%

Sources : fichiers départementaux de la demande HLM – CREHA ouest
Enquête parc locatif social 2007 – DREAL Pays de la Loire

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures et transports

Présent pour l'avenir

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Service intermodalité, aménagement et logement
10, Bd G. Serpette BP 32205
44022 Nantes cedex 1
tél : 02.40.67.28.83/77/16
fax : 02.40.67.28.27
courriel : DREAL-Pays-de-la-Loire@
developpement-durable.gouv.fr