



## D'ici 2030, 17 400 ménages supplémentaires à loger en moyenne chaque année

Si les tendances démographiques et de comportements de cohabitation se poursuivaient, le nombre de ménages augmenterait de 17 400 en moyenne chaque année dans les Pays de la Loire d'ici 2030, à un rythme plus soutenu qu'en France métropolitaine. La croissance démographique expliquerait les deux tiers de cette croissance. Le vieillissement de la population influencerait aussi sur cette hausse, alors que l'évolution des modes de cohabitation aurait un impact plus marginal. Les ménages constitués de personnes seules ou de seniors contribueraient fortement à cette progression. La dynamique serait concentrée à l'ouest de la région. Les trois quarts des 23 000 à 24 000 besoins annuels en logements découleraient de cette augmentation du nombre de ménages. Le reste des besoins en logements s'explique par le renouvellement du parc, par l'évolution des taux de vacance ou de résidences secondaires, ou par les besoins des ménages déjà présents sur le territoire et mal ou non logés.

Philippe Bourieau, Adeline Clausse (Insee),  
Elsa Le Moing, Julien Caudrelier (Dreal)

Dans les Pays de la Loire, le nombre de ménages a augmenté de 1,5 % en moyenne annuelle entre 1990 et 2013, soit 0,4 point de plus qu'en France métropolitaine. Mieux connaître l'évolution future de la population et des ménages, et leurs conséquences sur les besoins en logements (*méthodologie*), constitue un enjeu fort pour les acteurs publics en charge de l'aménagement du territoire et des politiques locales de l'habitat. Cet éclairage sur l'évolution possible du nombre de ménages est d'autant plus important dans les Pays de la Loire, que

la région se distingue par un dynamisme démographique alimenté par des apports migratoires et par un excédent des naissances sur les décès (solde naturel).

### Une croissance élevée du nombre de ménages

Si les tendances démographiques et de comportements de cohabitation se maintenaient, le nombre de ménages dans les Pays de la Loire progresserait de 295 000 entre 2013 et 2030. La croissance annuelle moyenne serait de

1,0 %, soit 17 400 ménages supplémentaires chaque année (*figure 1*). La région se classerait au deuxième rang des régions de France métropolitaine, derrière la Corse. Ce rythme de croissance serait nettement supérieur à la moyenne métropolitaine (+ 0,7 %).

Selon les scénarios de projection (*méthodologie*), la hausse du nombre de ménages pourrait être comprise entre 15 900 et 19 400 ménages par an, soit une évolution annuelle entre 0,9 % et 1,1 %. Quelles que soient les hypothèses, l'augmentation reste supérieure à l'évolution nationale.

### 1 Le dynamisme démographique de la région est le facteur principal de la croissance du nombre de ménages

Évolution annuelle moyenne du nombre de ménages et de ses composantes

|  | Évolution annuelle sur la période 2013-2030 |            |                       | Évolution annuelle sur la période 1990-2013 |            |                       |
|--|---|------------|-----------------------|---|------------|-----------------------|
|  | Pays de la Loire                            |            | France métropolitaine | Pays de la Loire                            |            | France métropolitaine |
|  | en nombre                                   | en %       | en %                  | en nombre                                   | en %       | en %                  |
| <b>Évolution annuelle du nombre de ménages</b> | <b>17 400</b>                               | <b>1,0</b> | <b>0,7</b>            | <b>20 200</b>                               | <b>1,5</b> | <b>1,1</b>            |
| Évolution due à l'effet démographique          | 16 100                                      | 0,9        | 0,6                   | 15 600                                      | 1,2        | 0,9                   |
| <i>dont : effet croissance démographique</i>   | 11 500                                      | 0,7        | 0,4                   | 9 600                                       | 0,8        | 0,5                   |
| <i>effet vieillissement de la population</i>   | 4 600                                       | 0,3        | 0,2                   | 6 000                                       | 0,5        | 0,4                   |
| Évolution due à l'effet mode de cohabitation   | 1 300                                       | 0,1        | 0,1                   | 4 600                                       | 0,4        | 0,3                   |

Avertissement : la décomposition en effets permet d'additionner les volumes, pas les taux d'évolution.

Source : Insee, *Omphale 2017* (scénario central de population et scénario tendanciel de mode de cohabitation).

## Le dynamisme démographique porterait la croissance des ménages

Dans les Pays de la Loire, la croissance démographique expliquerait les deux tiers de la croissance du nombre de ménages. Entre 2013 et 2030, selon le scénario central (*méthodologie*), la population des Pays de la Loire augmenterait de 0,7 % chaque année, soit + 26 400 personnes par an. Ce dynamisme démographique se traduirait par une hausse annuelle de 11 500 ménages (*figure 1*). Le vieillissement de la population, lié à l'arrivée à des âges avancés des générations nombreuses du baby-boom, est le deuxième facteur participant à l'évolution du nombre de ménages. Il contribuerait à hauteur de 4 600 ménages supplémentaires par an d'ici 2030.

La croissance du nombre de ménages est également due à une évolution des modes de cohabitation. Fragilité des unions et mises en couple plus tardives des jeunes engendrent une augmentation du nombre de ménages d'une seule personne ou de familles monoparentales. Selon le scénario central, 7 % des ménages supplémentaires que compteraient les Pays de la Loire d'ici 2030 seraient une conséquence de cet effet.

Pour répondre à la forte augmentation du nombre de ménages, les acteurs publics locaux doivent élaborer une stratégie d'aménagement du territoire durable et adapter l'offre de services aux besoins de la population.

## Une hausse du nombre de ménages élevée mais en ralentissement

La croissance du nombre de ménages ne serait pas uniforme entre 2013 et 2030. Le ralentissement observé sur la période récente se poursuivrait. Le nombre de ménages a augmenté de 1,6 % par an entre 1990 et 2008, puis de 1,2 % par an entre 2008 et 2013. La croissance serait de 1,1 % par an entre 2013 et 2020 et de 1,0 % par an jusqu'en 2030. Ainsi, en moyenne entre 2013 et 2020, le nombre de ménages augmenterait de 17 700 par an, puis de 17 100 entre 2020 et 2030. Comme en France métropolitaine, les trois facteurs de croissance du nombre de ménages influenceraient ce ralentissement. La croissance de la population serait moins soutenue qu'auparavant : la contribution du solde naturel serait moins forte, le nombre de décès augmenterait et celui des naissances serait stable. L'impact du vieillissement serait, lui aussi, moins important que par le passé. Ce moindre effet peut en partie s'expliquer par l'augmentation du nombre de personnes très âgées (80 ans ou plus) qui arrivent à des âges où la mortalité est plus élevée. Une partie d'entre elles est également amenée progressivement à entrer en institution (maisons de retraite), et n'est donc pas comptabilisée

dans la population des ménages. Enfin, la décohabitation continuerait, mais de façon moins prononcée que précédemment.

## Davantage de personnes seules et de seniors

La hausse du nombre de ménages serait principalement portée par les ménages d'une seule personne : + 10 100 par an d'ici 2030, soit plus de la moitié des ménages supplémentaires. Ce type de ménage représenterait 37 % des ménages à l'horizon 2030, soit 8 points de plus qu'en 1999. Les principales raisons de cette hausse sont la décohabitation (mise en couple tardive, séparations plus nombreuses) pour les plus jeunes, et le vieillissement (décès ou entrée en institution du concubin) pour les plus âgés. Les politiques de l'habitat devront adapter l'offre de logements pour prendre en compte les besoins spécifiques de ces ménages.

La hausse du nombre de familles monoparentales est aussi le reflet de ces évolutions des modes de cohabitation, tout comme la plus faible proportion de couples. Les couples, avec ou sans enfant, représenteraient 53 % des ménages à l'horizon 2030 contre 63 % en 1999. Toutefois, le nombre de couples augmenterait plus fortement (+ 0,6 % en moyenne annuelle) dans la région qu'en France métropolitaine (+ 0,2 %) : soit 5 400 couples supplémentaires par an d'ici 2030 dans les Pays de la Loire.

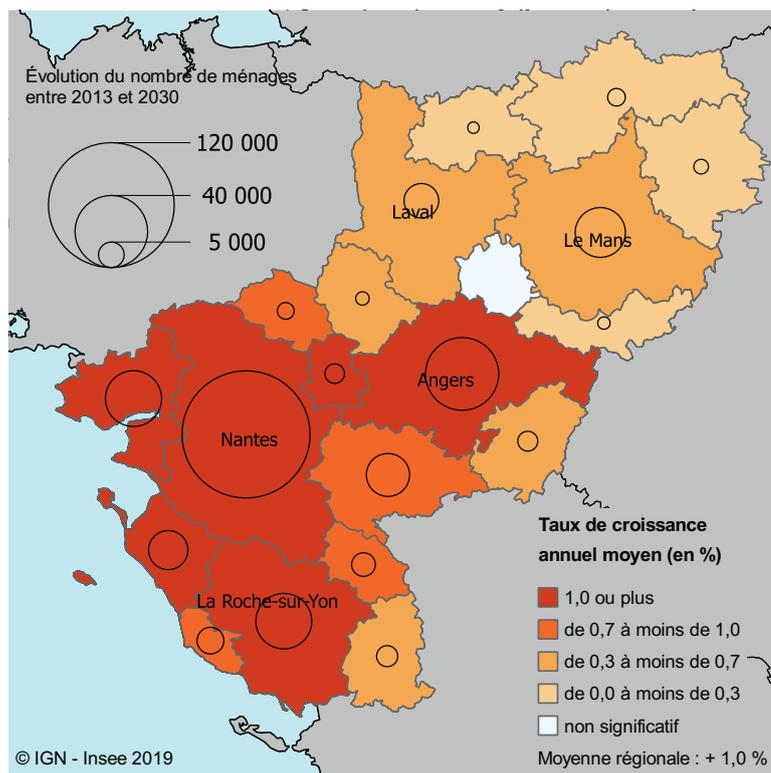
La hausse du nombre de ménages est portée par les personnes âgées. Les trois quarts des ménages supplémentaires d'ici 2030 auraient pour personne de référence un senior (65 ans ou plus), soit 12 600 ménages par an. L'arrivée aux âges avancés des générations issues du baby-boom, conjuguée à l'allongement de l'espérance de vie, induit un vieillissement progressif de la population. Si les tendances démographiques récentes se prolongeaient, 990 400 personnes âgées de 65 ans ou plus résideraient dans la région en 2030 contre 658 200 en 2013. Le poids des seniors passerait ainsi de 18 % de la population en 2013 à 24 % en 2030. Face au vieillissement marqué de la population, l'enjeu sera de développer des infrastructures et des services tournés vers les seniors, ainsi qu'une offre de logements adaptée à leurs besoins.

## Une croissance des ménages concentrée à l'ouest de la région

Si les dernières tendances démographiques et d'évolution de mode de cohabitation se poursuivaient, à l'infra-régional (*méthodologie*), la croissance du nombre de ménages serait portée par l'ouest de la région (*figure 2*). À l'horizon 2030, deux ménages supplémentaires sur cinq résideraient dans la zone d'emploi de Nantes, soit 7 300 ménages par an. La croissance des zones d'emploi de Nantes, La Roche-sur-Yon, Challans, Angers, Ancenis et Saint-Nazaire serait plus forte que la moyenne régionale. Les autres

### 2 La croissance du nombre de ménages plus élevée à l'ouest de la région

Évolution du nombre de ménages et taux de croissance annuel moyen entre 2013 et 2030 par zone d'emploi



Source : Insee, Omphale 2017 (scénario personnalisé).

zones d'emploi de l'ouest de la région (Les Sables-d'Olonne, Les Herbiers, Cholet et Châteaubriant) connaîtraient une croissance moindre, mais tout de même supérieure à la moyenne nationale. La hausse du nombre de ménages serait plus faible dans le reste de la région, en particulier au nord de la région et dans le sud de la Sarthe.

### Le vieillissement agit sur toute la région, le dynamisme démographique seulement à l'ouest

Le vieillissement de la population contribuerait à la hausse du nombre de ménages sur tous les territoires de la région, à l'exception de la zone d'emploi d'Ancenis (figure 3). Cet effet du vieillissement serait plus élevé sur les zones d'emploi du littoral (Les Sables-d'Olonne, Challans et Saint-Nazaire), très prisées par les seniors qui viennent s'y installer, parfois un peu avant leur retraite. À l'inverse, la population vieillirait moins vite sur la zone d'emploi d'Ancenis : les personnes âgées de 65 ans ou plus représenteraient 20 % de la population en 2030 contre 16 % en 2013.

La croissance démographique serait plus marquée à l'ouest de la région. Ce dynamisme démographique serait le principal moteur de la croissance des ménages pour les zones d'emploi de Nantes, Angers, La Roche-sur-Yon, Challans ou encore Ancenis. Aux franges de la région, le vieillissement serait l'unique facteur de croissance du nombre de ménages : sur les zones d'emploi de Mayenne, Alençon, La Flèche ou encore La Ferté-Bernard - Nogent-le-Rotrou, la population diminuerait à l'horizon 2030 et le nombre de ménages augmenterait légèrement.

Sur les autres territoires, le vieillissement et la croissance démographique contribueraient de manière quasiment égale à la croissance du nombre de ménages. Sur la zone d'emploi des Sables-d'Olonne, une croissance démographique assez élevée viendrait s'ajouter au fort vieillissement.

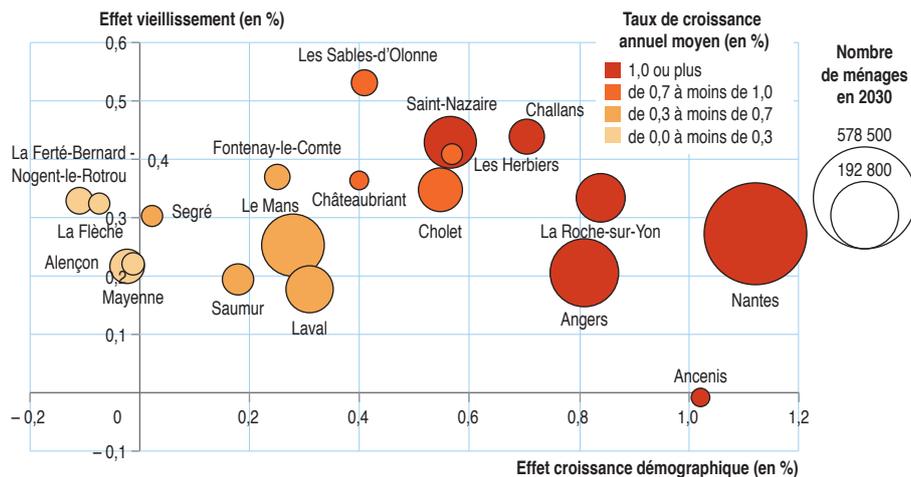
L'effet dû à l'évolution des modes de cohabitation serait négligeable au regard de ces deux autres effets.

### De 23 000 à 24 000 logements de plus par an sur la période 2015-2021

L'estimation des besoins en logements s'intègre dans une démarche nationale « de territorialisation de la production de logements » initiée par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Elle est basée sur une méthode homogène déployée sur l'ensemble du territoire national par période de six ans (2015-2021), ce qui correspond à la durée d'un programme local de l'habitat (PLH). Cette estimation se fonde en partie sur des évolutions projetées du nombre de ménages,

### 3 La croissance démographique à l'ouest, le vieillissement dans toute la région

Nombre de ménages en 2030 par zone d'emploi et contribution annuelle moyenne de la croissance démographique et du vieillissement de la population entre 2013 et 2030



Lecture : dans la zone d'emploi de Nantes, le nombre de ménages augmenterait de 1,4 % en moyenne chaque année entre 2013 et 2030. La croissance démographique contribuerait à accroître le nombre de ménages de 1,1 % par an. À cela s'ajouterait la hausse due au vieillissement de la population à hauteur de 0,3 % par an. En 2030, 578 500 ménages résideraient dans cette zone d'emploi. Source : Insee, Omphale 2017 (scénario personnalisé).

réalisées sur une période légèrement plus longue pour bien comprendre les tendances démographiques à l'œuvre.

Alors qu'entre 1990 et 2013, le parc s'est accru de 1,4 % par an en moyenne, les besoins en logements neufs ou réhabilités seraient compris entre 23 000 et 24 000 en moyenne par an entre 2015 et 2021, soit une augmentation du parc de logements de l'ordre de 1,2 % en moyenne annuelle. Le ralentissement constaté sur la période récente (+ 1,3 % en moyenne annuelle entre 2008 et 2013) se poursuivrait donc.

### La croissance du nombre de ménages explique les trois quarts des besoins en logements

L'estimation des besoins en logements prend en compte d'une part, les besoins liés aux flux et d'autre part, les besoins liés au stock. Les besoins liés aux flux sont les nouveaux

besoins susceptibles d'apparaître du fait de l'évolution naturelle de la population et du parc de logements. Les besoins liés au stock proviennent des ménages déjà présents sur le territoire qui ne disposent pas de leur propre logement (sans-abris, ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur) ou souffrent de mal-logement (logements insalubres voire indignes, ménages en inadéquation financière ou physique avec leur logement). Dans les Pays de la Loire, ces derniers sont estimés à 14 000 logements entre 2015 et 2021. Trois logements supplémentaires sur quatre seraient liés à l'augmentation du nombre de ménages (figure 4).

En raison de la forte croissance projetée du nombre de ménages, les zones d'emploi de l'ouest de la région, et particulièrement celle de Nantes, concentreraient les besoins en logements en flux les plus élevés.

L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants influe

### La Dreal réalise une étude détaillée sur les besoins en logements

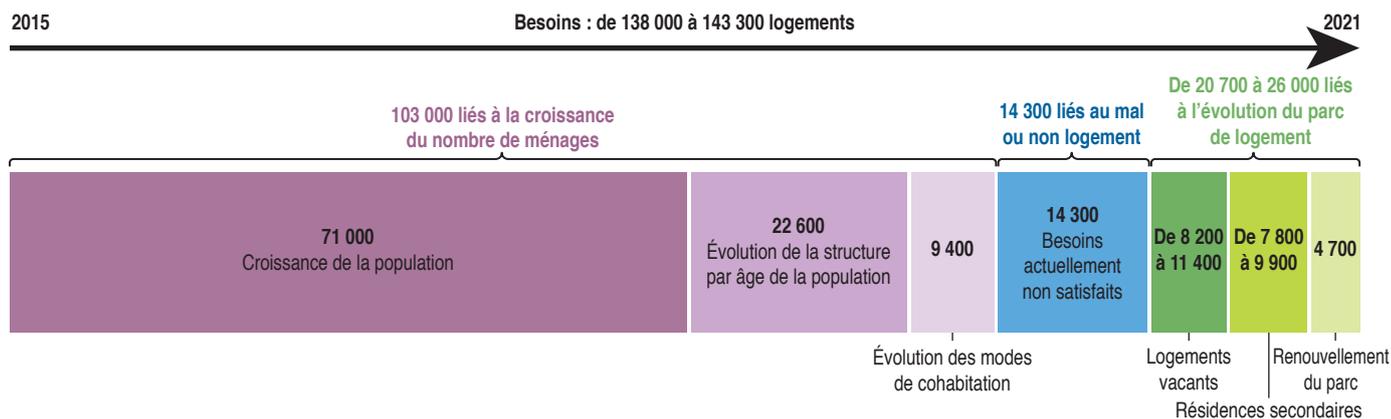
L'étude de l'Insee portant sur les projections de ménages a alimenté l'estimation des besoins en logements réalisée par la Dreal des Pays de la Loire. L'évolution du nombre de ménages a, en effet, une forte incidence sur le volume des besoins en logements puisque dans la région, près des trois quarts des besoins sont liés à la croissance du nombre de ménages. 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.

Dans le cadre de la démarche nationale « de territorialisation de la production de logements » un outil a été développé par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales et le Cerema pour estimer les besoins en logements liés au stock et aux flux à l'horizon 2021. Cette estimation des besoins en logements se base sur des sources statistiques telles que le recensement de la population, Filocom (permettant d'identifier le nombre de ménages logés dans le parc potentiellement indigne, en sur-occupation, etc.), sur les projections de ménages de l'Insee et sur des hypothèses du renouvellement du parc et d'évolution des logements vacants et résidences secondaires. Dans les Pays de la Loire, les acteurs locaux (EPCI, départements, agences d'urbanisme, Adil, bailleurs, EPF, Cerema, DDT, DDCS, etc.) ont été associés à la définition des hypothèses et aux choix des sources statistiques sous-tendant l'estimation des besoins en logements.

L'étude précisant la méthode d'estimation des besoins en logements et présentant les résultats par zone d'emploi, est publiée sur le site internet de la Dreal.

#### 4 La croissance du nombre de ménages explique les trois quarts des besoins en logements

Décomposition des besoins annuels en logements supplémentaires sur la période 2015-2021



Lecture : les besoins en logements dans les Pays de la Loire entre 2015 et 2021 sont compris entre 138 000 et 143 300, selon les hypothèses. Parmi ces besoins, 103 000 s'expliquent par la croissance du nombre de ménages. La frise est proportionnelle aux hypothèses basses sur les logements vacants et les résidences secondaires.

Sources : Insee, Omphale 2017 (scénario personnalisé) – Dreal Pays de la Loire, Otelo.

également sur les besoins en logements liés aux flux. En effet, ces logements peuvent être mobilisés et se transformer en résidences principales et répondre ainsi à une partie des besoins. Ou à l'inverse, leur croissance augmente le besoin en logements. Le taux de vacance est relativement faible dans les Pays de la Loire : 6,4 % de logements vacants en 2013, soit 1 point de moins que la moyenne nationale. Toutefois, la vacance est inégale sur le territoire : elle est assez élevée aux franges de la région

(sur la zone d'emploi de Mayenne ou sur celle de Fontenay-le-Comte) et faible sur les zones d'emploi de Nantes, Saint-Nazaire et de Vendée (hors Fontenay-le-Comte), tout particulièrement aux Sables-d'Olonne. La vacance peut provenir d'une offre plus élevée que la demande, de logements en mauvais état, d'un parc inadapté au marché (taille, localisation, prix, etc.), ou de délais de relocation ou de vente (vacance frictionnelle). Ce peut être aussi la conséquence du départ en maison de retraite de personnes

âgées, sans que le logement ne soit mis en vente ou en location.

Les résidences secondaires pourraient aussi être utilisées pour répondre aux besoins en logements. Ce type de logements, particulièrement présent sur le littoral, peut devenir une résidence principale dès lors que son propriétaire décide de s'y installer définitivement, notamment pour y passer sa retraite. Leur nombre diminue fortement sur période récente dans les zones d'emploi de Challans et de La Roche-sur-Yon. ■

## Méthodologie

Un **ménage** est l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence ; cette cohabitation ne suppose pas de liens de parenté particuliers.

Les **projections de population** à l'horizon 2030 sont réalisées à partir du modèle Omphale de l'Insee. L'évolution de la population par sexe et âge repose sur des hypothèses d'évolution de trois composantes : la fécondité, la mortalité et les migrations (internes à la France et avec l'étranger). Différents scénarios sont ainsi élaborés selon les hypothèses retenues. Le scénario central décline localement les évolutions nationales basées sur l'observation du passé récent. C'est le scénario retenu pour les évolutions régionales.

Pour les évolutions infra-régionales, les quotients de migration ont été ajustés pour se rapprocher des dernières évolutions de population observées. Ces ajustements ont un impact très limité sur le nombre de ménages projetés au niveau régional.

Dans l'étude, la zone d'emploi de La Ferté-Bernard a été fusionnée avec celle de Nogent-le-Rotrou, afin de disposer de projections de population robustes. Le nombre d'habitants projetés dans la zone d'emploi de Sablé-sur-Sarthe n'a pas été estimé en raison du manque de robustesse de l'estimation sur cette zone de petite taille. Pour les besoins en logements, la Dreal a fait le choix de reproduire les évolutions du nombre de ménages entre 2008 et 2013 sur cette zone.

Les **projections de ménages** consistent à répartir la population projetée détaillée par sexe et âge selon les six modes de cohabitation suivants : enfant, adulte d'un couple, adulte d'une famille monoparentale, personne seule, personne hors famille dans un ménage de plusieurs personnes, personne hors ménage.

Le scénario retenu consiste à prolonger les évolutions récentes observées en matière de modes de cohabitation.

Les **besoins en logements** sont estimés à partir des projections de ménages auxquelles s'ajoutent des hypothèses portées par la Dreal des Pays de la Loire et les directions départementales des territoires (*encadré*).

Insee Pays de la Loire  
105, rue des Français Libres  
BP 67401 - 44274 NANTES Cedex 2

Directeur de la publication  
Pascal Seguin  
Rédactrice en chef  
Anne-Gaël Mocaer  
Bureau de presse  
02 40 41 75 89

ISSN 2275-9689  
© INSEE Pays de la Loire  
Avril 2019

## Pour en savoir plus

- Étude sur les besoins en logements à paraître sur le site de la Dreal.
- Goin A. et Rocheteau M., *24 600 logements supplémentaires chaque année : une croissance portée par le dynamisme démographique*, Insee Flash Pays de la Loire, n° 83, juin 2018.
- Bourieau P., *À l'horizon 2050, plus d'un quart de personnes âgées de 65 ans ou plus dans les Pays de la Loire*, Insee Flash Pays de la Loire, n° 67, juin 2017.
- Bonnefoy V., Legendre D. et Gicquel C. (Dreal), *En Pays de la Loire : 17 000 nouveaux ménages à loger chaque année d'ici 2040*, Études, Insee Pays de la Loire, n° 108, septembre 2012.

