

Focus sur...

92

Juillet 2026

Evaluer les besoins en logements d'un territoire

Note méthodologique

Otelo est un outil d'estimation des besoins en logements dans les territoires, proposé par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du ministère de la transition écologique (DHUP), en partenariat avec le Cerema. La DREAL a mis à jour les estimations des besoins à l'échelle des départements. Ainsi le besoin annuel de besoin en logements se situe entre 39 148 et 36 624 logements en Nouvelle-Aquitaine à l'horizon 2030.

- Mis gratuitement à disposition d'une grande variété d'acteurs locaux de l'aménagement et la planification territoriale, il a été conçu pour accompagner les volets habitat des principaux documents de planification (PLH, SCoT, PLUi etc.).
- Concrètement, Otelo est un outil web qui propose une méthodologie nationale d'évaluation des besoins en logements ainsi que des indicateurs prêts à l'emploi à l'échelle des EPCI ainsi qu'un accompagnement des utilisateurs.

L'évaluation des besoins se fait à travers deux composantes : les besoins en stocks et les besoins en flux.

Besoin en flux

Ce sont les besoins futurs, issus des évolutions à venir du territoire en matière de démographie et d'évolution du parc de logements.

+

Besoins en stock

Il s'agit d'intégrer les besoins existants.

Ce sont les besoins qui résultent de situations actuelles de non-logement, ou de mal logement. Ils sont appelés « en stock » parce que ce sont des ménages qui habitent déjà sur le territoire, mais dans des logements inadaptés.

=

Besoins en logements

Besoin en logements total sur le territoire

Les estimations de besoin en logements présentés dans cette étude le sont à l'horizon 2030.

Besoins dit « en flux »

Les besoins futurs reposent globalement sur la somme de quatre composantes :

► **Projection de l'accroissement ou de la décroissance moyens annuels du nombre de ménages** qui repose sur des hypothèses d'accroissement de la population et d'évolutions des modes de cohabitation, de l'Insee : le scénario central du modèle Omphale de l'Insee a été choisi pour l'évolution de la population. Ces projections sont ensuite transformées en projections de nombre de ménages. Elles reposent sur la comparaison des millésimes 2008 et 2018 du recensement de la population, qui permettent d'obtenir une clé de répartition de la population par type de ménages à l'horizon 2050. Le scénario « Tendanciel » (maintien du rythme observé par le passé) a été retenu pour les ménages.

► **Évolution du nombre de logements vacants** : un scénario « stagnation » du nombre de logements vacants et un scénario « sobriété foncière » qui prend en compte une remise de logements vacants sur le marché plus importante (lorsque le taux de logements vacants est supérieur à 8%).

► **Évolution du nombre de résidences secondaires** : des hypothèses de poursuite de tendance ont été appliquées à chaque EPCI.

► **Renouvellement du parc** : des hypothèses de poursuite de tendance de taux annuel de restructuration (création de logements au sein du parc existant, par exemple, la transformation de locaux d'activité en logements) et de disparition de logements (démolition, changement d'usage) ont été appliquées.

Besoins dits en flux : 78 %

Besoins dit « en stock »

A l'horizon de résorption des besoins existants, des solutions seront apportées pour les ménages qui habitent déjà sur le territoire, mais dans des logements inadaptés, déclinés en six catégories :

► **« Hors logement »** : il s'agit des sans-abris, des ménages logés dans des habitats de fortune ou à l'hôtel

► **« Hébergés »** : cette catégorie correspond à la cohabitation « subie », intergénérationnelle ou non (personnes logées chez un particulier, à titre gratuit ou temporaire). La part prise en compte est fixée à 50 %, un jeune cohabitant chez ses parents n'ayant pas nécessairement vocation à décohabiter seul.

► **« Inadéquation financière »** : les ménages en inadéquation financière avec un taux d'effort supérieur à 35 %

► **« Mauvaise qualité »** : cette catégorie vise à prendre en compte le parc potentiellement indigne (conditions de confort et qualité du bâti).

► **« Inadéquation physique »** : elle correspond à la suroccupation des logements (hors HLM).

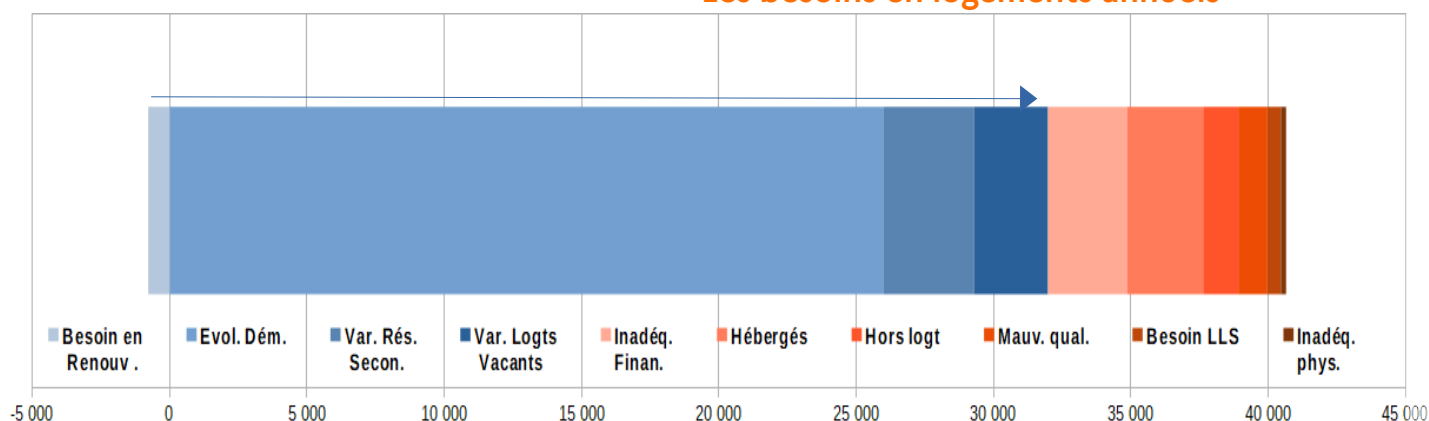
► **« Demande du parc social »** : des ménages du parc social peuvent présenter des besoins en logements.

La répartition des besoins

Les besoins futurs, dits en flux, issus des évolutions à venir du territoire en matière d'évolution démographique et d'évolutions du parc de logement représentent 78 % des besoins en logements estimés.

Besoins dits en stock : 22 %

Les besoins en logements annuels



Compte tenu des hypothèses présentées, les besoins en logements sont estimés à 234 660 logements sur 6 ans, soit un rythme annuel de 39 148 logements en Nouvelle-Aquitaine, à horizon 2030.

40 % des besoins en logements estimés dans la région se situent en Gironde, et ensuite, à part égale (13 et 12%), en Charente-Maritime et dans les Pyrénées-Atlantiques

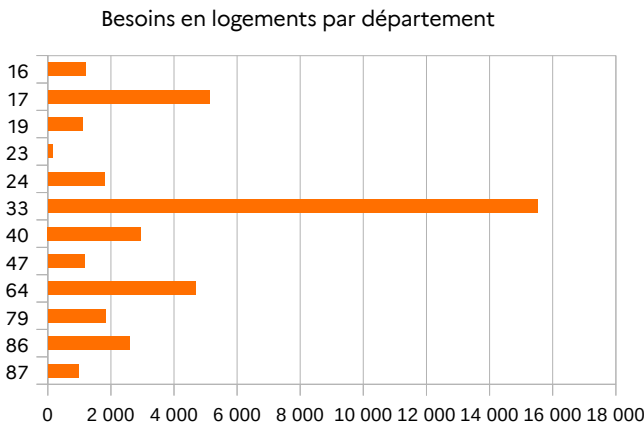
Les résultats sont issus de la dernière version d'Otelo, mise à jour en juin 2024.

Dpt	Besoins en logements	Besoins en logements « sobriété foncière »
16	1 187	1 001
17	5 117	4 930
19	1 102	859
23	158	-77
24	1 801	1 477
33	15 527	15 252
40	2 957	2 876
47	1 166	904
64	4 685	4 450
79	1 796	1 689
86	2 640	2 430
87	1 013	833
Total	39 148	36 623

La répartition des besoins en logements par bassin d’habitat

OTELO permet de réaliser une estimation des besoins en logements par bassin d’habitat (52 bassins d’habitat identifiés, correspondant aux territoires de SCoT), puis par EPCI.

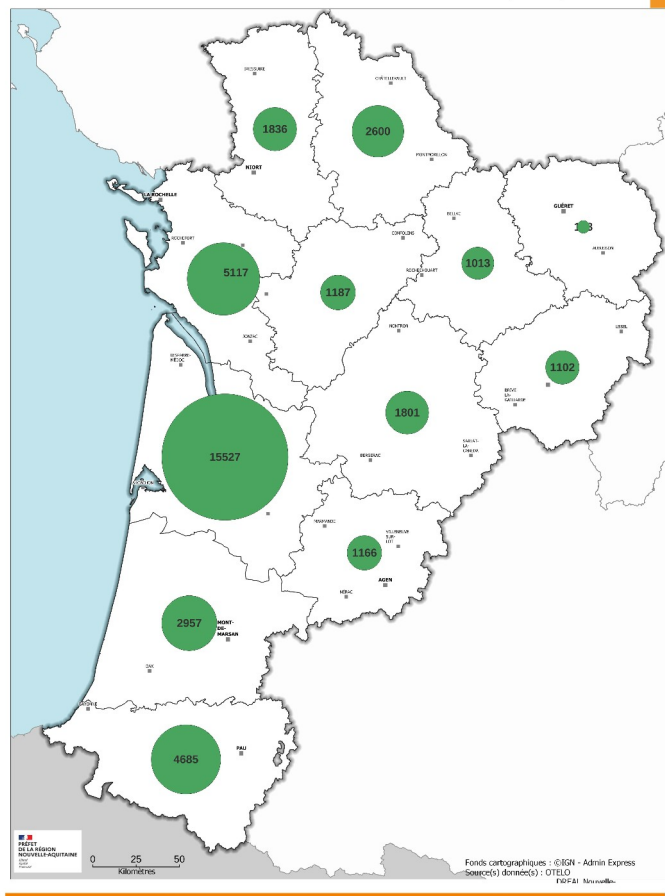
Dpt	Besoin en flux	Besoin en stock	Total besoin annuel	Part régionale en %
16	759	428	1 187	3 %
17	4 251	866	5 117	13 %
19	788	313	1 102	3 %
23	-26	184	158	0 %
24	1 199	602	1 801	5 %
33	12 758	2 769	15 527	40 %
40	2 479	478	2 957	8 %
47	683	483	1 166	3 %
64	3 711	974	4 685	12 %
79	1 476	320	1 796	5 %
86	2 048	592	2 640	7 %
87	755	487	1 013	3 %
Total	30 882	8 496	39 148	100 %



Dans un objectif de sobriété foncière, des besoins ont été estimés en prenant en compte un objectif de remise de logements vacants sur le marché plus important que la tendance passée, et en fonction du taux de vacances. Plus le taux est important, plus le nombre de logements vacants à remettre sur le marché est important.

Ainsi le besoin en logements neufs pourrait être diminué de 2 500 logements, le besoin en logement global serait ramené à 36 624 logements.

Estimation des besoins en logements par département de Nouvelle-Aquitaine pour 2024



Les estimations des besoins en logements sociaux avec l'outil « La Friche » du ministère (DHUP)

La méthode développée par la DHUP est basée sur l'objectif de stabiliser voire de réduire les taux de tension de la demande locative sociale constatés dans chaque EPCI. Elle est assise sur le fichier unique de la demande de logements sociaux et est indépendante des projections démographiques. Elle détermine le nombre d'attributions de logements locatifs sociaux nécessaires dans chaque territoire pour ne plus dégrader la tension puis la réduire, par plusieurs leviers d'actions :

- livraisons de logements locatifs sociaux,
- augmentation de la rotation au sein du parc social,
- restructuration du parc social par la transformation de grands logements en petites typologies,
- faciliter les parcours résidentiels des locataires du parc social.

En Nouvelle-Aquitaine, avec les données de 2024 alimentant le fichier partagé par la DHUP avec la DREAL, les DDT(M), et les EPCI volontaires, il serait nécessaire de passer de 24 000 attributions par an à 38 000 attributions annuelles pour stabiliser le taux de tension à 6 (celui-ci est passé à 6.1 pour 2025).

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine**

15 rue Arthur Ranc
BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX
Tél : 05 49 55 63 63 - Fax : 05 49 55 63 01

www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr

Directrice de publication : Vincent JECHOUX

Rédacteur : Isabelle Urrustoy
Département Habitat

[Page internet liée au thème](#)

Courriel : dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : 2607-8007