

Loger et Habiter en Pays de la Loire

■ Session du 23/06/2026

■ Rapport présenté par M Jean-Pierre LETOURNEUX au nom de la Commission « Santé-Social »

Entendues les interventions de MM. Alexis LAGARDE (UNPI), Mme Bernadette GUIHAL (CFDT), MM. Benoît ROCH (CPME), Marc MARHADOUR (UDES), Mme Bérandère FEUFEU (CLCV), MM. Damien MARTINEAU (USH), Laurent LELORE (nom de la Chambre d'agriculture, FRSEA, JA), Mmes Diane OBLE (au titre de la CGT et de l'UNEF), Sophie DESCARPENTRIES (au nom de la Coordination régionale LPO, FNE Pays de la Loire, URCPPIE, GRAINE et Antoine CHARLOT, personnalité qualifiée), Mme Géraldine PAPIN BEALU (CCIR), MM. Eric GIRARDEAU (U2P), Mehdi KHERCHAOUI (MEDEF), Marc ROCHER (Chambre des métiers et de l'artisanat),

Entendue l'intervention de M. Antoine CHÉREAU, 1er Vice-président du Conseil régional en charge des Territoires.

87 votants : adopté par 87 pour, 0 contre, 0 abstention.

Sommaire

Introduction	6
1. <i>LOGER</i> : au sein d'un projet de territoire	10
1.1. <i>LOGER</i> : Actualité et projection du logement	10
Le parc de logements ligérien.....	10
Répartition du parc de logements.....	12
<i>LOGER</i> autrement : l'hébergement.....	16
1.2. Complexités croisées sur <i>LOGER</i>	19
Construction et Logement : compétences croisées, acteurs multiples	20
Attractivité et habitabilité des territoires.....	32
Le couple Région-EPCI : la nécessité de regards multi référentiels croisés	34
Des tensions à articuler, des indicateurs à définir	40
1.3. Le « cœur du système » : les EPCI et les communes (bloc communal) ..	48
Enjeux du <i>LOGER</i> : intégrer les contraintes internes et les perturbations exogènes	50
Spécificités régionales	60
Des outils de réglementation et de concertation pour les EPCI	65
Les leviers supra : le rôle de l'Union Européenne	71
2. <i>HABITER</i> et trajectoires de vie	76
2.1. Le désir d'habiter : un cheminement à accompagner	77
<i>HABITER</i> en zone tendue : la question de la densification	77
Le désir d' <i>HABITER</i> : un travail de dialogue pour lever les contraintes.....	78
Droit au logement : la nécessaire prévention des discriminations dans l'accès au logement	82
2.2. Le logement et « la vie qui va avec » : l'accès aux services de proximité	87
L'accès à une offre d'accueil petite enfance et enfance.....	87
L'accès à la santé	89
Se nourrir au plus près de chez soi.....	92
L'accès à la culture, aux sports, aux loisirs.....	93
Se déplacer au quotidien.....	94
2.3. Les parcours résidentiels dans l'espace et le temps	98
Le parcours linéaire n'existe plus	98
Habiter : logement des jeunes, une offre à amplifier.....	100
Les aléas de la vie	105
Le temps de la perte d'autonomie : réinterroger son ancrage au territoire	107
2.4. Trouver un logement adapté à ses besoins	111
Une augmentation exponentielle des loyers.....	112
... et une accession à la propriété de plus en plus difficile	115
Suroccupation voire surpeuplement	116
Sous occupation	121
Les formes dégradées du logement.....	124

2.5. Vers de nouvelles manières d' <i>HABITER</i> : transitions et expérimentations	131
Repenser l' <i>HABITER</i> : une approche globale à amplifier et à accompagner	131
Repenser l' <i>HABITER</i> : une approche nécessaire à l'aune des changements climatiques	138
Le besoin d'innover et de décloisonner pour proposer des formes adaptées de l' <i>HABITER</i>	139
3. Préconisations : objectifs, cibles, bénéfiques attendus	145
Bloc - Connaître et piloter ensemble	146
Préconisation n°1 : Construire, avec les EPCI, une base de données « Logement - emploi – mobilité » et de l'habitabilité des Pays de la Loire pour favoriser la cohérence dans l'aménagement du territoire	146
Préconisation n°2 : Organiser la coopération inter-régionale sur le logement, l'habitabilité et l'attractivité des « territoires de frontière »	147
Préconisation n°3 : Renforcer la stratégie régionale « Logement-emploi-mobilité » via son levier principal : le SRADDET	148
Bloc - Aménager durablement le territoire	149
Préconisation n°4 : Soutenir les EPCI dans la définition et la mise en œuvre d'un volet « Logement-emploi-mobilité » dans leur stratégie globale :.....	149
Préconisation n°4 : Soutenir les EPCI dans la définition et la mise en œuvre d'un volet « Logement-emploi-mobilité » dans leur stratégie globale :.....	150
Préconisation n°5 : Accompagner la mise en œuvre du transfert de compétences PLUI vers les EPCI pour améliorer l'habitabilité du territoire	151
Préconisation n°6 : Mettre en oeuvre un accélérateur foncier résidentiel liant « Logement-emploi-mobilité » en s'appuyant sur un établissement public foncier existant ou à créer au niveau régional	152
Bloc - Produire et rénover différemment	153
Préconisation n° 7 : Renforcer le fléchage des fonds européens sur le soutien à la rénovation énergétique des logements sociaux dans la prochaine programmation des FESI.....	153
Préconisation n°8 : Capitaliser, diffuser et valoriser des démarches et formes d'habitat innovantes qui ont fait la preuve de leur pertinence.....	154
Préconisation n°9 : Promouvoir les projets d'urbanisme et de construction favorisant les interactions et une vie sociale et locale apaisée	155
Bloc - Accompagner les parcours de vie	156
Préconisation n°10 : Généraliser des dynamiques locales qui répondent aux situations d'urgence.....	156
Préconisation n°11 : Répondre aux besoins d'hébergements et de logements de courte durée (hors tourisme)	157
Préconisation n°12 : Accompagner les EPCI dans le développement de projets - habitat ou urbanisme - intégrant le parcours résidentiel et les situations de vulnérabilité	158
Préconisation n°13 : Soutenir le développement de parcours coordonné pour accompagner les personnes vers et dans le logement.....	159
Conclusion	160
Focus « Egalité femmes-hommes » : le logement au prisme de l'égalité...	162

Focus « Le logement des personnes en situation de handicap en Pays de la Loire »	177
Focus « Visites de territoire »	187
Focus Synthèse des ateliers - Journée collaborative du 2 avril 2025	197
Annexe A : Synthèse Avis du CESER sur la feuille de route « COP régionale » 205	
Annexe B : L'Observatoire des Partenariats	207
Annexe C : Présentation de la méthodologie de l'Insee Pays de la Loire dans la définition des indicateurs de fragilités des territoires.....	212
Annexe D : Accès aux services et modes de transport - Contribution de la commission « Infrastructures - Mobilités - Infrastructures de l'information et de la communication – Energies » du CESER des Pays de la Loire	215
Remerciements	220
Glossaire	225
Sigles et acronymes	229
Interventions des organisations.....	230

Loger, Habiter dans les Pays de la Loire

« Toute personne a droit à un **niveau de vie** suffisant pour assurer sa **santé**, son **bien-être** et ceux de sa **famille**, y compris l'**alimentation**, l'**habillement**, le **logement**, les **soins médicaux** ainsi que les **services sociaux** nécessaires ».

Article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948

Introduction

Depuis 40 ans, le secteur du logement traverse des crises économique, sociale, environnementale. Celle que nous vivons actuellement est structurelle, conjoncturelle et multidimensionnelle. En ce sens, c'est une crise majeure qui impacte gravement l'avenir des territoires tout comme les besoins de la population.

Pour le CESER, le logement est l'épine dorsale de l'aménagement et du développement du territoire et de l'exercice des droits individuels. Deux échelles à concilier : **LOGER**, un impératif des politiques territoriales et **HABITER**, un besoin de l'individu.

Pour un territoire, LOGER c'est donc construire et rénover des logements. C'est aussi penser l'hébergement (notamment d'urgence), l'accueil temporaire, l'accès à des services de proximité publics et privés... C'est construire un bassin de vie et d'emploi.

Pour les ménages¹, HABITER un logement répond à un besoin primaire de mise en sécurité globale de la personne². C'est avoir un justificatif de domicile qui permet d'accéder à des droits et prestations, de s'inclure dans la société³.

Le logement a une fonction majeure individuelle et collective.

Aujourd'hui en Pays de la Loire, des constats sont posés par l'ensemble des acteurs :

- Un manque de logements existants au regard de la démographie et de l'évolution de la sociologie ligériennes. L'Insee prévoit un besoin entre 23 000 et 24 000 logements supplémentaires/an selon les scénarios entre 2024 et 2030, notamment en lien avec l'évolution démographique régionale ;
- Des parcours résidentiels des habitants bloqués notamment par le coût du logement et la difficulté d'accession à la propriété ;
- Une réalité prégnante du « sans logement » (spécialement dans la métropole nantaise).

¹ Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales (Insee).

² Cf étude du CESER des Pays de la Loire "[Promotion et prévention santé-sociale : les déterminants sociaux de santé, leviers pour une politique publique régionale](#)" parue en décembre 2020.

³ Comme le rappelle le site [Service Public. Vos droits et démarches simplement](#) : « Si vous n'avez pas de domicile stable, la domiciliation (appelée aussi élection de domicile) vous permet d'avoir un justificatif de domicile La domiciliation vous permet également d'accéder à des droits et prestations

- Un mal logement, présent notamment dans les zones rurales ;
- Des phénomènes de gentrification et ghettoïsation mettant en danger la mixité sociale de certains territoires et/ou quartiers.

La situation n'est pas plus simple pour les écosystèmes territoriaux qui doivent articuler logement avec :

- L'offre de services de proximité – lorsqu'elle existe – du bassin de vie, du bassin d'emplois et le parcours de vie ;
- Les tensions en besoins de main d'œuvre, pour des salariés à faibles revenus, en situation d'emploi précaire, les saisonniers, ...
- Les besoins des étudiants, apprentis et personnes en formation.

Enfin, le secteur du logement est à la croisée des chemins en termes d'évolutions réglementaires et législatives d'aménagement du territoire : risques sur la loi SRU (relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain), effets de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 dite Kasbarian-Bergé, déploiement du ZAN (Zéro Artificillisation Nette)...

La thématique du logement est un système complexe, multi partenarial qui s'articule dans un territoire, autour de la tension *LOGER* et *HABITER*.

Le CESER se propose de l'aborder dans une démarche « **Décrire, Comprendre, Agir** » à l'aune de 2 entités : **les ménages**, notion qui recouvre la diversité des situations individuelles et **les EPCI**⁴, échelon territorial pertinent puisque :

- Chaque EPCI a obligation d'établir un **Plan Local de l'Habitat**,
- De nombreux EPCI ont pris la compétence « Urbanisme » et établi un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** et, lorsque cette compétence n'a pas été prise au niveau communal, c'est au niveau de l'EPCI que les dossiers sont traités.
- Dans le cadre de la loi NOTRe, le bloc communal (EPCI/Communes) est au cœur de la mise en œuvre opérationnelle, en articulation avec l'État et la Région.

Cette démarche implique la construction de temps articulés en vue de l'action plutôt qu'une succession chronologique de temps indépendants.

⁴ Les **établissements publics de coopération intercommunale** (EPCI) sont des structures administratives permettant à plusieurs communes de mutualiser leurs moyens et de gérer ensemble certaines compétences. Ils disposent d'une **personnalité morale** et d'une **autonomie financière**, ce qui leur permet de lever l'impôt, de recruter du personnel et de gérer des **services publics locaux**.

La coopération intercommunale s'est progressivement développée pour répondre aux enjeux de modernisation de l'action publique, de **rationalisation des services et d'aménagement équilibré des territoires** (Source Assemblée des Communautés de France).

Elle impliquera de prendre en compte l'hétérogénéité des situations et problématiques des EPCI : métropolisation, attractivité du littoral, territoires ruraux en déprise... et pose d'emblée la question de la densité.

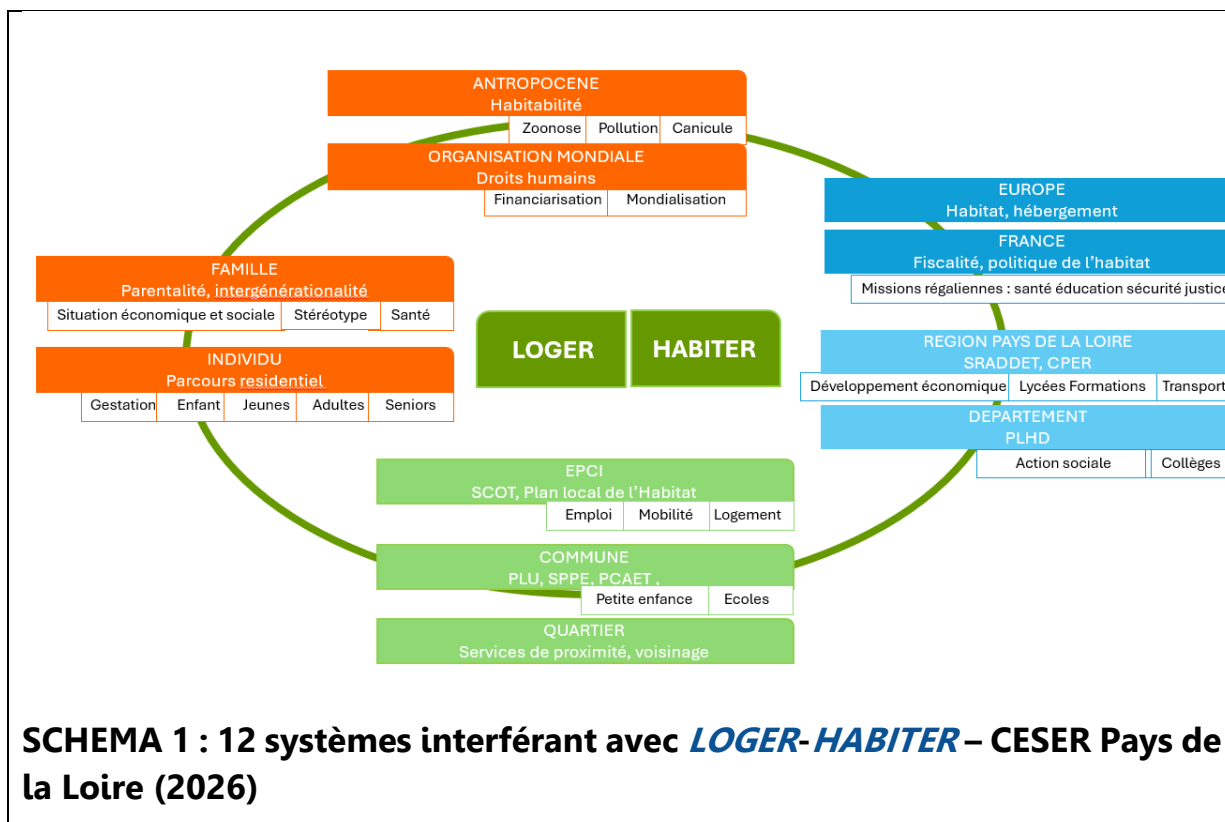
En fonction de ces deux données, il conviendra de poser **des indicateurs d'évaluation adéquats**.

Toutefois, ni l'EPCI ni même la Région ne sont des niveaux géographiques et politiques pouvant assumer une politique indépendante. **Ils sont « intriqués⁵ » avec des systèmes plus larges :**

- Le changement climatique et la transition écologique : le recul du trait de côte, les inondations, les passoires thermiques affectent les EPCI et leurs habitants.
- La déconnexion croissante entre lieux de production et lieux de consommation. La délocalisation de certaines productions, la financiarisation de l'économie, le passage d'entreprises patrimoniales dans le « giron » d'un groupe international en sont la traduction.
- L'Union Européenne, qui a été conduite à réagir face à la convergence de la crise de l'immobilier et de la crise du logement.
- L'Etat central qui produit le cadrage réglementaire et financier. Toutefois, dans les Pays de la Loire, toutes les collectivités territoriales se sont saisies de la délégation de compétences proposée par l'Etat pour la gestion des aides à la pierre. Il en résulte une efficacité accrue.

Dans ce contexte global, l'enjeu de l'étude est de montrer la centralité de *LOGER* et *HABITER* pour le développement de la région et le bien-être de ses habitants.

⁵ Le terme d'intrication est plus fort que celui de coévolution. Il marque l'étroite relation entre les ruptures d'équilibre de l'un avec des évolutions éventuellement mineures de l'autre.



SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) / CPER (contrat de plan Etat-Régions) / SPPE (Service public de la petite enfance) / PLU (Plan local d'urbanisme) / PCAET (Plan climat-air-énergie territorial) / PLHD (Plan local de l'habitat départemental).

Dans cette articulation, « aménagement du territoire - besoins des ménages » et en prenant en compte les perturbations extérieures incontournables, l'étude a voulu mettre en évidence :

- D'une part, les interrelations entre des territoires géographiques dans le temps et l'espace,
- D'autre part, les **degrés de liberté** de décision et les possibilités d'appui sur la richesse des partenariats entre les acteurs locaux.

C'est à travers un ensemble de **préconisations** que l'étude propose aux élus régionaux et plus largement à l'ensemble des élus et acteurs des territoires, des pistes de réflexion et d'action.

1. **LOGER : au sein d'un projet de territoire**

1.1. **LOGER : Actualité et projection du logement**

Le parc de logements ligérien

Sur les 50 dernières années, les Pays de la Loire disposent d'un parc dynamique. A ce jour, la région compte 2 100 000 logements et 3.9 millions d'habitants, alors qu'elle comptait, en 1968, 900 000 logements et 2.6 millions d'habitants. Ce dynamisme est plus fort que la croissance démographique. Ainsi, le parc de logements a-t-il été multiplié par 2.3 en près de 50 ans pour une population multipliée par 1.5, alors que celui de la France a été « seulement » multiplié par 2 sur la même période, pour une population multipliée par 1.3.

Les résidences principales portent l'essentiel de la croissance du parc de logements. En 2021 : les Pays de la Loire comptaient environ 1 740 000 résidences principales (+1 000 000 en 50 ans). Les résidences secondaires compte pour 220 000 résidences secondaires (+ 150 000 en 50 ans) et environ 135 000 logements vacants (+ 80 000 en 50 ans). A noter que le rythme de croissance en moyenne annuelle est plus ou moins marqué selon les départements : plus soutenu en Vendée (+ 1,9 %) et en Loire-Atlantique (+23 1,8 %) qu'en Maine-et-Loire (+ 1,5 %) et plus faible dans la Sarthe et en Mayenne (+1,1 %). Enfin, on note qu'environ 135 000 logements sont vacants.

L'habitat individuel domine le paysage régional du parc de logements avec **plus de 70% des ménages vivant dans une maison individuelle**, contre 55,7 % en moyenne nationale⁶.

Dans ce contexte, concilier les aspirations des habitants et l'étalement urbain induit par la maison individuelle avec les projets de lois portant le « **zéro artificialisation nette** » est un défi à relever. Les décideurs locaux sont très partagés sur leur capacité à tendre vers le ZAN⁷ d'ici 2050, même si certains pensent que cette « contrainte » doit être l'occasion de faire évoluer les pratiques. Un travail important pour « *rendre la densification désirable* » sera à réaliser.

Le parc global est de bonne qualité avec 35% des logements de moins de 30 ans et une performance énergétique meilleure qu'au niveau national : 17% de passoires thermiques versus 20%. Il en est de même pour le parc de logements sociaux avec 30% des logements de moins de 20 ans et une ancienneté moyenne

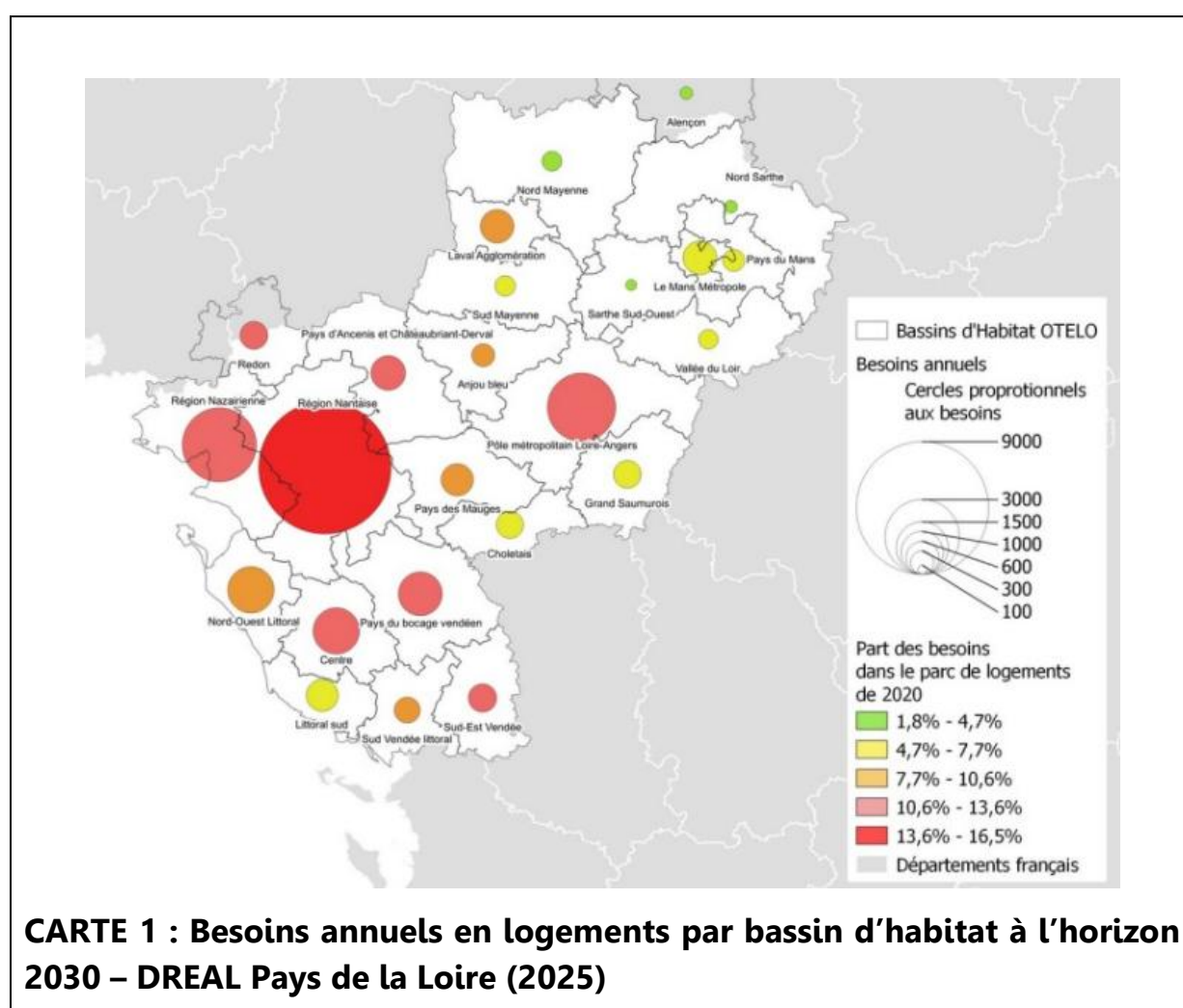
⁶ Arnaud DEGORRE, Directeur de l'Insee Pays de la Loire – Audition CESER du 06/11/2024.

⁷ Visites de territoire – recueil de paroles d'élus : Communauté de communes Erdre et Gesvres, Laval Agglomération, Angers Loire Métropole.

d'environ 35 ans, contre plus de 40 ans en France métropolitaine. Ce parc présente également une meilleure performance énergétique. Les logements classés peu énergivores, représentent 25,7 % du parc social disposant d'un DPE renseigné, contre 17,9 % en France métropolitaine. Les logements considérés comme très énergivores ne représentent que 1,4 % (3,4 % au niveau national)⁸.

Cependant, l'évolution du nombre de logements subit le double effet de l'augmentation du nombre d'habitants et de celle du nombre des ménages, avec des effets variables suivant les territoires. Cette évolution pose la question de **l'adéquation entre le parc et la demande**.

Pour la région, les estimations sur la durée du Plan Local de l'Habitat (2024 à 2029) mettent en avant un besoin de 23 000 à 24 000 logements par an, dont plus de la moitié en Loire-Atlantique (+12 600) **quand dans le même temps la construction neuve est au plus bas**.



⁸ Damien MARTINEAU, Président de l'USH Pays de la Loire – Audition du 06/11/2024.

Répartition du parc de logements

La distinction entre « locatif social » ou « locatif privé » et « propriétaire occupant » n'est qu'une photographie d'un **parc de logements unique** dont les trois catégories d'acteurs ont des contraintes territoriales et des degrés d'action différents. La situation des EPCI des Pays de la Loire au regard **du besoin en logements** est très variable suivant que l'offre répond à la demande ou pas, générant des zones dites « tendues » ou au contraire « détendues ».

Propriétaire occupant

Les données récentes montrent que les ménages ligériens sont **plus nombreux à être propriétaires de leur résidence principale** que dans la moyenne nationale : **64,1 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires**, contre environ 57,7 % en France métropolitaine. L'Insee précise *qu'il n'y a pas de recul significatif du pourcentage des propriétaires sur 10 ans*⁹. Cette particularité place la région des Pays de la Loire au **deuxième rang national pour la part de propriétaires**, juste derrière la Bretagne.

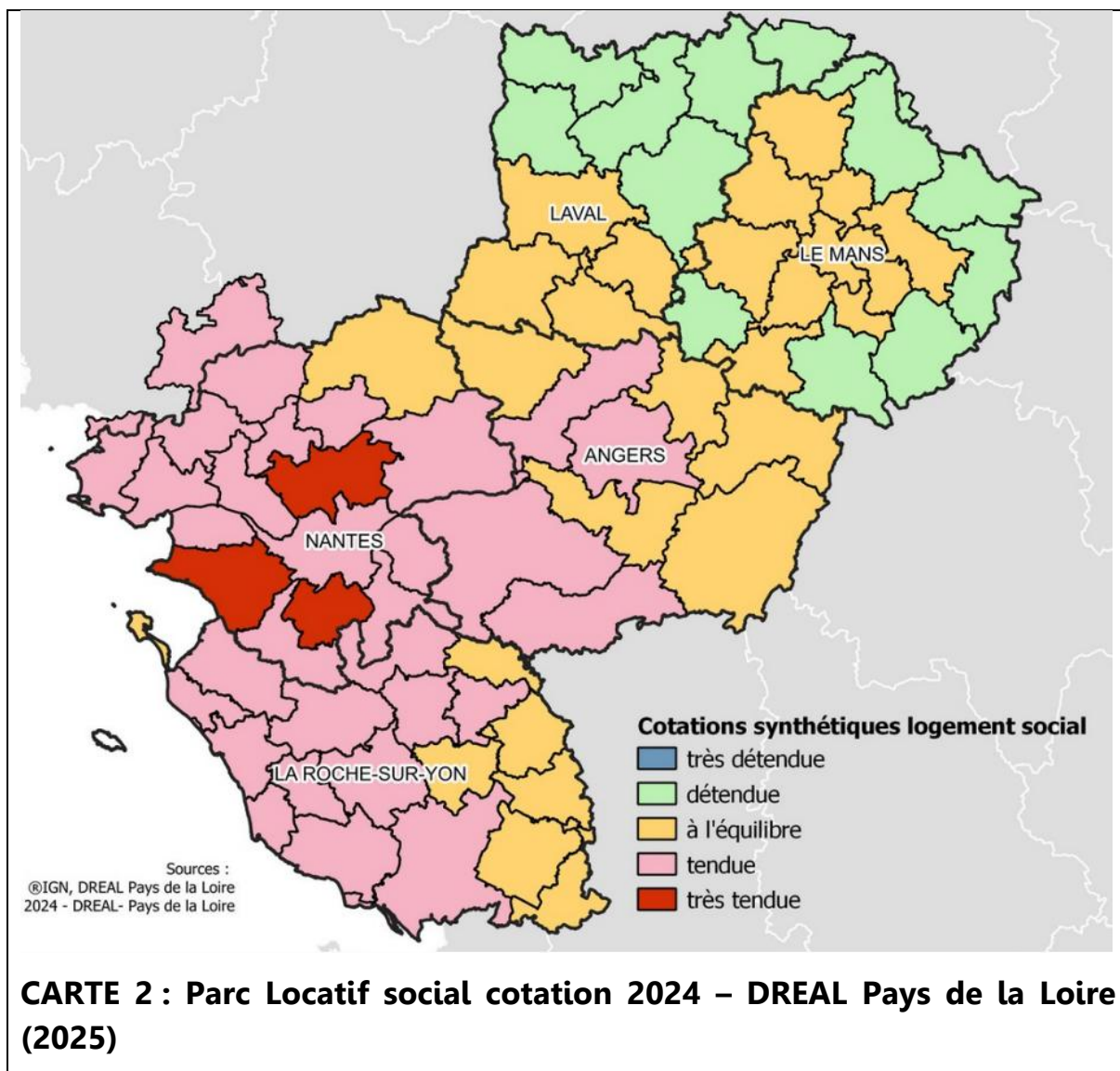
Logement locatif social

Le parc locatif social s'élève à 244 000 logements au 1^{er} janvier 2023 et représente **14,2 % des résidences principales dans la région**, inférieur au niveau national 17,4 %¹⁰. Il joue un rôle essentiel en Pays de la Loire, mais malgré une progression de 8,9 % en 6 ans – plus que l'ensemble des résidences principales sur la période 2014-2020 (6,9 %) – son poids reste limité et l'offre insuffisante **au regard des besoins**. Environ 65 à 70 % des ménages sont éligibles aux plafonds HLM, mais la demande effective est concentrée sur les ménages modestes, ce qui renforce la pression sur le parc dont les familles monoparentales, femmes victimes de violences, jeunes, personnes en perte d'autonomie¹¹.

⁹ Arnaud DEGORRE, Directeur de l'Insee Pays de la Loire – Audition CESER du 06/11/2024.

¹⁰ https://dreal.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/parc_social/2024/pays_de_la_loire/

¹¹ Intervention de Damien MARTINEAU, Président de l'USH des Pays de la Loire lors de la Commission « santé – social » du CESER des Pays de la Loire du 30/04/2026.



Entre 2019 et 2024, en Pays de la Loire, le nombre de demandes pour une attribution est passé, de 3,3 à 5,6 pour une attribution. Cette moyenne masque la gravité de la situation dans les zones tendues ou très tendues. La hausse de la demande s'explique d'abord par le blocage des parcours résidentiels et le renchérissement de l'offre (coût, accès au financement), réduction de la taille des ménages plus que par la seule croissance démographique.

Cette tension locative a globalement augmenté, **quelle que soit la taille du logement demandé**. Elle est la plus élevée sur les demandes de petits logements sociaux (T1 & T2) et **traduit l'effet de la baisse continue de la taille des ménages sur le territoire** (2,2 personnes par logement en moyenne sur la région). A contrario, les demandes de T3 sont plus souvent satisfaites. Ceci interroge sur l'évolution du type de logements au regard de l'évolution structurelle des ménages : familles monoparentales et familles recomposées.

Cette tension génère **un taux de vacance quasi nul** (moins de 2% en 2024) et un **très faible taux de mobilité** dans le parc social (passé de 12.6% à 9.2% entre 2014 et 2023), symptomatique d'une situation stagnante pour les foyers, bloqués dans leur parcours résidentiel. Les délais peuvent atteindre plusieurs années dans les zones les plus tendues, notamment pour les petits logements.

La vacance est très faible dans les zones tendues mais peut rester significative dans certains territoires ruraux. Ainsi, en 2020 dans les Pays de la Loire, 6,4 % des logements sont vacants, soit 133 100 logements. Depuis 30 ans, la région dispose d'un des plus faibles taux de vacance de France métropolitaine. **Cependant, le nombre de logements inoccupés progresse plus vite que l'ensemble des logements**, particulièrement entre 1999 et 2014. La Mayenne et la Sarthe sont les plus touchées avec plus de 9 % de logements vides. Plus généralement, les communes rurales ont des taux de vacance supérieurs à la moyenne nationale, avec une proportion plus importante dans le logement ancien¹².

La baisse de la mobilité résulte à la fois du vieillissement des locataires, du manque d'offre adaptée et du renchérissement du parc privé.

Il est ici indispensable de rappeler le rôle majeur de la loi SRU pour inciter au développement de logement sociaux et favoriser la mixité sociale sur les territoires.

Pour rappel, cette loi¹³ impose depuis 2000 à certaines communes de disposer d'un nombre minimal de logements sociaux. Si la présence de logements sociaux ne garantit pas automatiquement une mixité sociale « vécue », elle est néanmoins gage d'une meilleure accessibilité du logement et de formes d'habitat digne. A date, en Pays de la Loire, 115 communes sont concernées. Parmi elles, au moins 59 communes sont déficitaires en logements sociaux et doivent poursuivre des efforts de production pour respecter leurs obligations (57% en Loire-Atlantique, 22% en Vendée, 14% en Maine-et-Loire, 3% respectivement pour la Mayenne et la Sarthe). 28 communes sont exemptées pour la période triennale 2023–2025.

Logement locatif privé

Les difficultés d'accès au logement social conduisent certains ménages à se tourner vers le parc locatif privé (plus coûteux, de moindre qualité énergétique), générant des coûts induits plus élevés¹⁴.

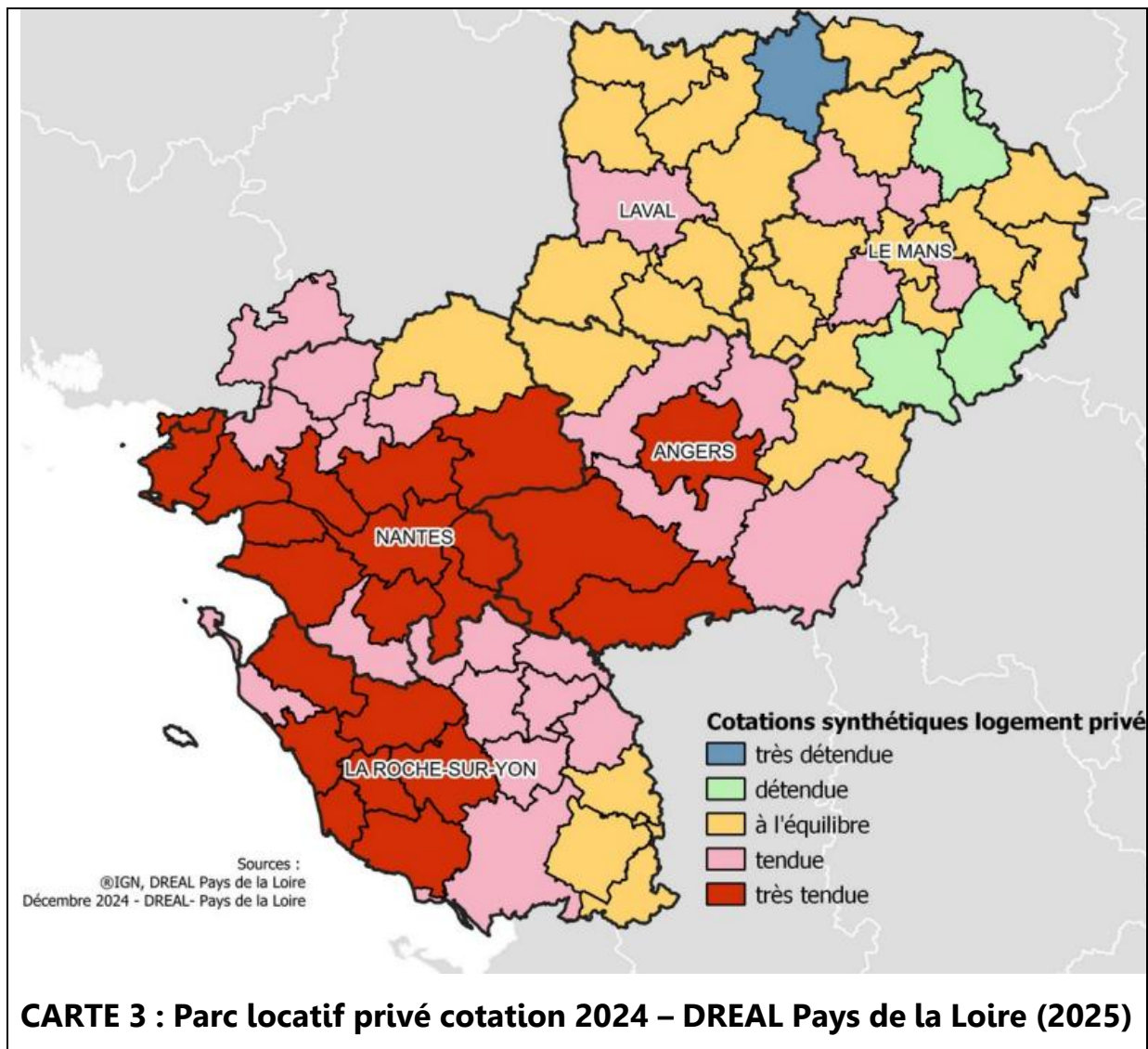
L'Insee précise que la part de ménages pauvres – dans le parc locatif – est, pour moitié, dans le parc locatif privé et pour moitié dans le parc locatif social.

¹² Cf. Insee Flash Pays de la Loire "[Peu de logements vacants dans les Pays de la Loire](#)" du 16/01/2024.

¹³ Et plus précisément son article 55.

¹⁴ Stéphanie BIGO, Directrice d'études au Compas – Audition CESER du 06/11/2024.

Le « stress » sur le parc privé se traduit par des loyers élevés dans les zones tendues ce qui, combiné à l'augmentation du coût de la vie ou à la fragilité des revenus, peut rendre l'accès au logement difficile pour de nombreuses catégories (jeunes, familles modestes, personnes isolées).



Des dispositifs peuvent être mis en œuvre pour limiter ces augmentations du marché locatif. Ainsi, l'évolution du dispositif Loc'Avantage a permis de concentrer le soutien de l'Etat sur des zones tendues. Il a eu un réel effet sur Nantes, notamment sur l'intermédiation locative (ILM). En revanche, dans les zones détendues, de nombreux propriétaires bailleurs n'ont pas renouvelé leur engagement en ILM, le dispositif n'étant plus assez incitatif.

La possibilité d'encadrement des loyers, offerte par l'Etat dans le cadre de la loi ELAN de 2018 aux collectivités pour éviter la flambée des prix des loyers peut être perçue comme un levier intéressant à exploiter. En Pays de la Loire, ce dispositif

n'est pas encore mobilisé. Toutefois, la Ville de Nantes souhaite s'engager dans une démarche pour expérimenter un encadrement plus strict du niveau des loyers afin de maîtriser la hausse observée sur son marché locatif. Cette démarche serait une première initiative en Pays de la Loire.

LOGER autrement : l'hébergement

Selon l'Etat, « *l'accueil en hébergement est destiné à répondre aux besoins immédiats des personnes privées de domicile et en situation de détresse sociale, médicale ou psychique. L'hébergement est provisoire, voire précaire, dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée. Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou d'un titre d'occupation, ni au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation financière des personnes accueillies. L'hébergement comprend notamment : les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les EHPAD, les nuitées d'hôtel... ».*

La question de l'hébergement dans le **LOGER** recouvre 2 réalités :

- **la spécialisation d'une partie du parc de logements**, insérant ceux-ci dans des dispositifs d'accompagnement,
- **des hébergements en institution** (médico-sociale, EHPAD...).

Les personnes hébergées, quelles que soient les modalités de leur hébergement, participent à la vie sociale et économique de la commune. Leur intégration à la vie de la commune et leur accès aux services publics et privés est pour eux, un droit et pour la collectivité, un devoir.

La politique d'hébergement est du ressort de l'Etat. Toutefois, **des initiatives partenariales locales sont à l'œuvre** – pour inclure dans le **LOGER** – la question de l'hébergement, de l'accompagnement social, des politiques « droit à l'habitat » pour les publics fragiles – jeunes, sans domicile, migrants, personnes sortant de l'ASE ((Aide sociale à l'enfance), femmes victimes de violences.

Focus Egalité femmes hommes



Le sujet de l'hébergement des femmes victimes de violences est développé dans le focus Egalité femmes-hommes.

Les services de l'État et les collectivités locales ont relancé un effort de coordination autour de la stratégie « Logement d'abord¹⁵ ». Ainsi dès 2018, Nantes Métropole et le Département de la Sarthe ont participé à la mise en œuvre accélérée, avant sa généralisation, du dispositif.

En préparation du renouvellement du plan départemental d'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), une journée dédiée à cette stratégie a réuni plus d'une centaine d'acteurs du logement et de l'hébergement en novembre 2025 en Loire-Atlantique.

Des **EPCI s'en emparent dans le cadre du développement de leur projet de territoire ou via leur CCIAS** (Centre intercommunal d'actions sociales) pour des parcours spécifiques des habitants.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Dans le cadre du projet Agora lancé en 2015, **Terres de Montaigu** a engagé une réflexion pour faciliter la transition entre le domicile et l'EHPAD. La collectivité a fait le choix de créer – dans un même bâtiment – une aile dédiée à l'accueil des personnes âgées (autonomes, semi-autonomes, dépendantes) et une aile groupant logement social et en accession à la propriété pour proposer à ses habitants un parcours « Vieillir comme chez soi » tout en restant dans la commune.



Dans la communauté de communes Sud Vendée Littoral, les élus communautaires ont mis en place un dispositif maillant l'ensemble du territoire pour proposer des hébergements d'urgence pour les femmes victimes de violences, en associant un nombre conséquent de partenaires. Comme le mentionne Françoise BAUDRY, vice-présidente en charge du CIAS : « Les femmes victimes de violences, parfois avec enfants, ont besoin de solutions de relogement rapides, sûres et confidentielles, comme une étape dans un parcours résidentiel sécurisé ».

¹⁵ Cette approche vise notamment à fluidifier les parcours, favoriser l'accès à un logement stable avant toute autre prise en charge, et organiser les commissions (CCAPEX) pour prévenir les expulsions, accompagner les jeunes sortant de l'Aide sociale à l'enfance (ASE), etc. Elle a été présentée par la DREETS, lors de l'audition de Chrystèle MARIONNEAU, le 14/05/2025.



Dans la communauté de communes d'Erdre et Gesvres, le Conseil de développement relate l'initiative d'un collectif d'habitants ayant pris en charge l'agrément (via SCETAL¹⁶) pour un projet d'hébergement d'urgence¹⁷.

Enfin, **des associations – en partenariat avec les territoires** – développent des structures labellisées, de type pensions de famille, foyers, résidences sociales, ou des dispositifs d'habitat accompagné. Ces démarches sont essentielles pour proposer une réponse adaptée aux différentes situations de fragilité. L'augmentation prévue des places d'accueil pour ces dispositifs montre que les acteurs locaux anticipent un besoin croissant.

L'importance d'organiser les CCAPEX¹⁸ pour prévenir les expulsions, d'une part, et assurer la continuité de l'hébergement, d'autre part.



Les échanges, qui ont eu lieu au cours de la Journée collaborative organisée par le CESER en avril 2025¹⁹, ont montré :

- L'importance des collectivités, des associations et des collectifs de citoyens pour pallier le manque de moyens alloués par l'Etat dans ce domaine.
- La nécessité d'un accompagnement social pour éviter le retour à la précarité extrême voire au retour à la rue.
- La nécessité de la prévention pour éviter le recours aux expulsions dont le nombre augmente.

¹⁶ STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités définis dans les plans locaux d'urbanisme, à l'intérieur des zones agricoles et naturelles et permettant l'implantation de nouvelles constructions.

¹⁷ Visite de territoire : Communauté de communes d'Erdre et Gesvres – 22/09/2025.

¹⁸ La CCAPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives) peut être saisie par le bailleur, le locataire ou bien par un travailleur social pour les aider à trouver une solution afin de traiter l'impayé de loyer et/ou faciliter le relogement d'un locataire en procédure d'expulsion.

¹⁹ Le CESER a organisé, le 2 avril 2025, une journée réunissant les acteurs du territoire – associations, entreprises, collectivités... – dans le cadre de la présente étude. Plus de 130 personnes ont ainsi participé à 4 ateliers tournants sur les thèmes suivants : « logement & hébergement », « logement & innovations », « logement & établissements », « logement & emploi ». La synthèse des ateliers est consultable à la fin de la présente étude.

1.2. Complexités croisées sur *LOGER*

La répartition des compétences en matière de logement en France est complexe et implique plusieurs niveaux administratifs : l'État, les Régions, les Départements, les intercommunalités et les communes. Voici un aperçu de cette répartition :

- **L'Union européenne : l'Europe vient d'adopter un Plan logement** (plan en cours de finalisation suite à la nomination d'un commissaire au logement).
- **L'État :**
 - **Réglementation et financement.** L'État définit les grandes orientations et les conditions de production et de gestion des logements.
Il gère les aides publiques au logement, qu'elles soient sociales ou fiscales.
 - **Délégation de compétences :** L'État peut déléguer certaines compétences aux collectivités locales, notamment la **gestion des aides à la pierre** (subventions pour la construction et la rénovation de logements sociaux).
- Les Régions :
 - **Planification stratégique :** les Régions élaborent des **schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires** (SRADDET) qui incluent des volets sur le logement.
 - **Soutien financier :** elles peuvent financer des projets de logement, notamment en matière de rénovation énergétique et de construction de logements sociaux.
- Les Départements :
 - **Action sociale.** Les Départements sont responsables de l'aide sociale, ce qui inclut le logement des personnes défavorisées. Ils élaborent des **plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées** (PDALHPD).
 - **Fonds de solidarité logement (FSL).** Ils gèrent des fonds destinés à aider les ménages en difficulté à accéder à un logement ou à se maintenir dans leur logement.
- Les Communes et Intercommunalités :

- **Urbanisme.** Les communes et intercommunalités ont des compétences en matière d'urbanisme, notamment à travers les plans locaux d'urbanisme (PLU) et la délivrance **des permis de construire**.
- **Programmes locaux de l'habitat (PLH).** Les intercommunalités élaborent des PLH pour planifier et coordonner les politiques locales de l'habitat.
- Instances de partenariat et de contractualisation :
 - **Contrats de plan État-Région (CPER).** Ces contrats permettent de coordonner les actions de l'État et des Régions sur plusieurs années, incluant des volets spécifiques sur le logement.
 - **Comités de pilotage (CR2H).** Des comités réunissant des représentants de l'État, des Régions, des Départements et des communes assurent la coordination et le suivi des politiques de logement.

En résumé, la répartition des compétences en matière de logement repose sur une collaboration étroite entre les différents niveaux administratifs, chacun ayant un rôle spécifique et des complémentarités entre eux. Cette organisation est pensée pour répondre aux besoins locaux tout en respectant les objectifs nationaux.

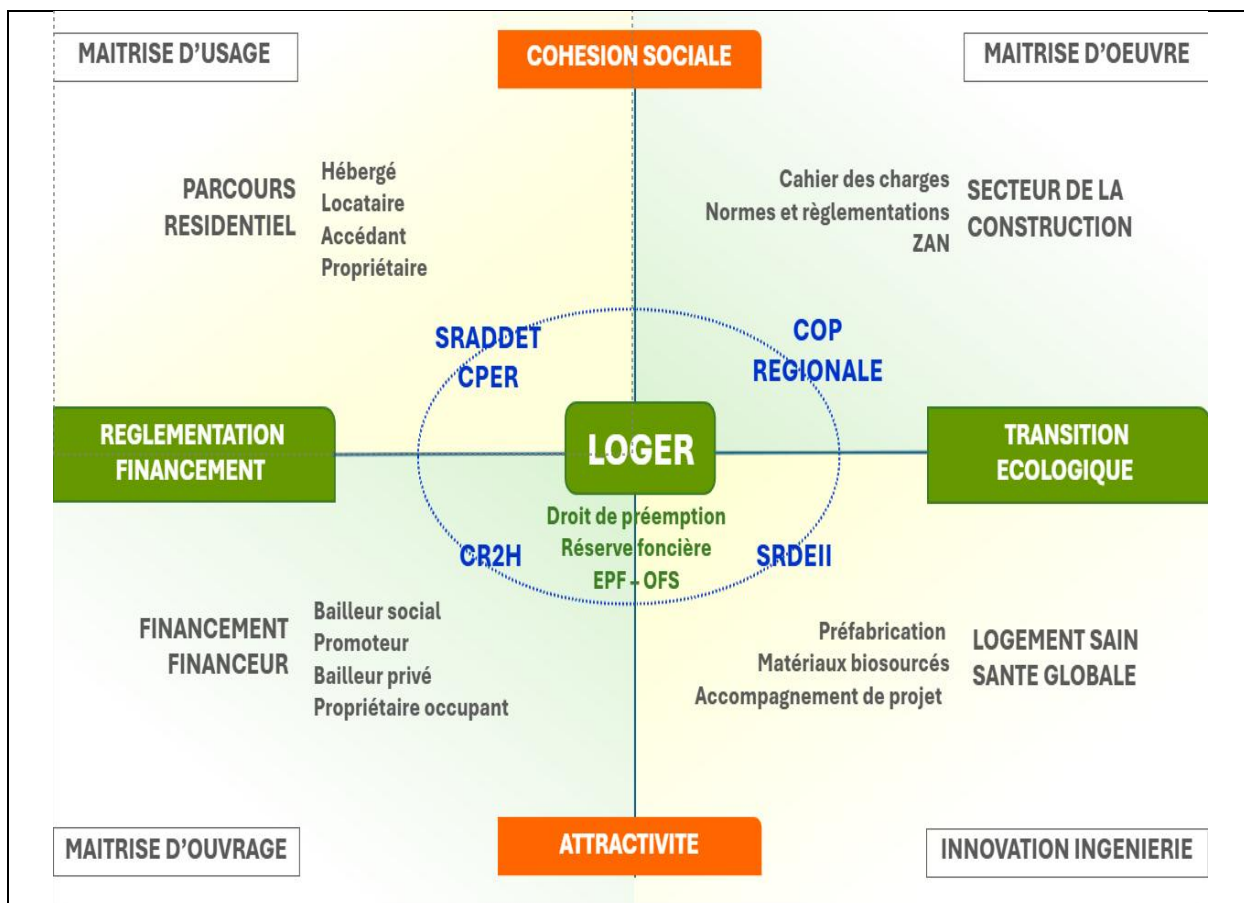
Construction et Logement : compétences croisées, acteurs multiples

LOGER implique de dialoguer à plusieurs échelons et selon des enjeux sociaux, économiques et environnementaux

Le dérèglement climatique et l'érosion de la biodiversité remettent en cause les conditions mêmes de l'habitabilité de la planète. Cette réalité globale s'impose désormais aux territoires et transforme en profondeur les politiques du logement.

Dans ce contexte, l'objectif « **LOGER** les habitants du territoire » s'articule autour de 2 contraintes : maintenir la cohésion sociale et l'attractivité du territoire, d'une part, et contribuer à la transition écologique avec des ressources financières réglementées, d'autre part.

Le schéma ci-dessous visualise les différents acteurs, leurs compétences, leurs objectifs.



SCHEMA 2 : Ecosystème des acteurs du logement – CESER Pays de la Loire (2026)

CPER (Contrat de Plan Etat-Régions) / COP (conférence des parties) / SRDEII (Schéma régional de développement économique d'innovation et d'internationalisation) / EPF (Etablissement Public Foncier) / OFS (Organisme de Foncier Solidaire) / CR2H (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement).

Les différents acteurs ont chacun leurs objectifs : de l'achat sans apport initial du primo accédant à l'investissement spéculatif en passant par la réalisation d'une commande d'un EPCI pour le bailleur social ; mais tous, dans leur secteur, ont un rôle à jouer.

Depuis la loi NOTRe (2015), **celui de la Région est central comme acteur de coordination de haut niveau**. La collectivité régionale est porteuse d'une vision à long terme et stratégique de l'aménagement économique social et durable du territoire et, à ce titre, intervient dans les 4 quadrants du schéma ci-dessus. Cette vision est portée précisément dans le SRADDET : le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, fruit d'une concertation avec les élus locaux.

Comme le souligne Christelle MORANÇAIS « Avec le SRADDET, la Région souhaite convaincre plutôt que contraindre »²⁰. La Région a ainsi proposé aux

²⁰ Cf édito de Christelle MORANÇAIS (p.3) du SRADDET "[Préparer dès aujourd'hui les Pays de la Loire de demain](#)".

collectivités 30 objectifs pour l'aménagement et le développement d'un territoire attractif. Cet aménagement impose une **sobriété foncière** stricte tout en essayant de maintenir un **dynamisme économique** et une **qualité de vie** équitable entre le littoral, les métropoles et le monde rural. Le législateur mentionne explicitement :

« Les objectifs qui détaillent la stratégie régionale doivent être 'pris en compte' dans les documents de rang inférieur au SRADDET (...) »

Les règles générales, qui sont un des outils pour la mise en œuvre des objectifs, s'inscrivent dans un rapport de 'compatibilité' avec les documents de rang inférieur visés par les textes²¹ ».

Cela signifie que ces territoires ne peuvent pas prendre des dispositions allant à l'encontre ou remettant en cause ces règles générales. **La collectivité régionale est donc en capacité d'apporter un cadre clair et impactant sur l'équilibre des territoires.**

Par ailleurs, s'ils ne traitent pas directement du logement, le Contrat de plan Etat-Région (CPER) et les fonds européens donnent des financements qui contribuent à sa mise en œuvre.

Il développe un état des lieux, pointe dans ses enjeux *« la capacité à pourvoir aux besoins en matière de logement et de mobilité de l'ensemble de la population, dans des conditions de coût et de qualité satisfaisantes. »*

La **COP régionale** est une instance régionale (Etat/Région) de régulation originale dont la mise en œuvre a été saluée par la CESER²². Ce dernier a suggéré qu'une territorialisation de cette instance puisse être déclinée avec, peut-être dans ce cadre, une commission spécialisée sur le logement comme piste à étudier.

Le **Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) 2022-2028** est le cadre de développement de l'innovation au service de la transition écologique et sociale. Le CESER rappelle la **capacité de R&D et innovations** importante en région spécifiquement à Nantes, qui est, après Paris, la deuxième puissance nationale de R&D **en génie civil**. En matière de recherche, la présence en région de 3 établissements de recherche (Ecole centrale de Nantes, Université Gustave Eiffel - Campus de Nantes (ex IFSTTAR), CSTB) avec l'Ecole d'architecture constitue **une réelle opportunité pour expérimenter et déployer des solutions de logements** alliant respect des personnes et respect des ressources planétaires. Leur rôle est fondamental dans

²¹ Cf [Rapport "Synthèse de l'état des lieux, stratégie et objectifs"](#) (p.8) du SRADDET.

²² Voir l'Annexe A présentant la synthèse de l'avis du CESER sur la feuille de route sur la transition écologique de la COP régionale adopté le 18/03/2025.

le développement du logement dans la transition écologique : **logement sain** et **santé globale**. Novabuild²³ est un acteur utile pour favoriser la diffusion à la profession des résultats de la recherche.

Enfin, comme mentionné plus haut, **le CR2H (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement)**, organe de concertation et de pilotage impulsé par l'Etat, coordonne la politique du logement à l'échelle de la région, en réunissant les territoires et acteurs du logement. En Pays de la Loire, il joue un rôle charnière entre les orientations de l'État, les ambitions de la Région et les réalités du terrain portées par les collectivités locales. **Toute collectivité participant à cette instance est donc un acteur agissant activement au devenir de son territoire.**

LOGGER implique de faire des choix en termes d'utilisation du foncier

La question des **usages du sol est ici fondamentale**. En effet, si l'on prend en compte, d'une part, la place de l'agriculture et de l'agroalimentaire dans l'économie et l'emploi (1 actif sur 14) et, d'autre part, les parcs naturels régionaux et zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, la place du logement dans la géographie et topographie régionales est d'autant plus à interroger. Cette articulation des usages relève de l'Habitabilité de la Terre.

Dans son étude sur le ZAN²⁴, le CESER, rappelle que l'habitat est le principal bénéficiaire de la consommation d'espaces devant le foncier économique et souligne qu'il existe « *une pression accrue sur les terres agricoles et les espaces naturels* ». Une audition avec la Chambre d'agriculture des Pays de la Loire, dans le cadre de cette étude, a mis en exergue des démarches territoriales consistant à identifier les fonctions des sols à préserver, à reconquérir d'autre part, et à mettre en adéquation les usages et les potentialités des sols pour réduire l'artificialisation des sols (à l'instar du projet Humus porté par la Chambre d'agriculture des Pays de la Loire en partenariat avec Angers Loire Métropole) et de poursuivre « *Il s'agit ainsi de dépasser une lecture purement quantitative de la sobriété foncière, pour intégrer les fonctions économiques, alimentaires, écologiques et sociales du foncier agricole* »²⁵.

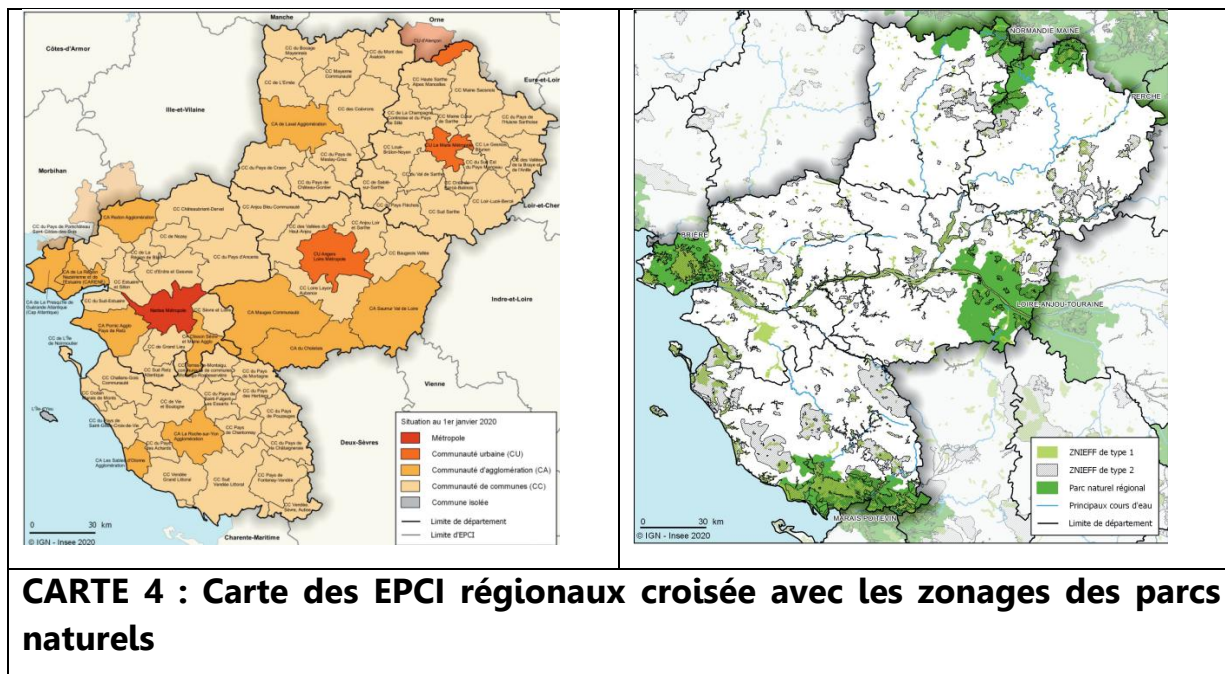
Le travail avec les territoires est donc essentiel pour favoriser l'émergence de projets alliant « habitabilité de la Terre » et « attractivité des territoires ». A ce titre, dans le cadre de son Plan Accélérateur foncier (qui regroupe à ce jour 9

²³ Novabuild est l'association qui fédère et mobilise les professionnels en vue d'un changement des mentalités et des pratiques des acteurs de la construction (bâtiment et travaux publics), de l'immobilier et de l'aménagement en Pays de la Loire, pour les amener à intégrer dans leurs ouvrages les enjeux climatiques, de préservation de la biodiversité, des ressources et de la santé.

²⁴ Cf l'étude "[Zéro Artificialisation Nette : des leviers pour les territoires](#)" parue en décembre 2025.

²⁵ Op. cit.

sites), la Région agit pour le développement ou une requalification d'espaces fonciers industriels. Sur ce point, Fabrice RIGOLET-ROZE, Préfet de Région, a insisté sur les « **liens étroits** » entretenus avec les intercommunalités pour y parvenir : « *L'ambition est double : offrir aux entreprises des conditions optimales d'implantation et préserver les ressources foncières régionales.* »²⁶



Les EPCI disposent de moyens d'action au premier rang desquels on retrouve la maîtrise du foncier. Dans le cadre des lois visant à réduire l'artificialisation des sols qui influent sur la rareté du foncier et de maîtrise des coûts des opérations, ils disposent en effet d'outils de maîtrise du foncier. Cependant, selon la taille des EPCI, il existe **4 réalités bien différentes** – allant de la communauté de communes à la métropole – avec des réalités locales et des compétences distinctes, des degrés d'intégration et des moyens financiers et humains différents²⁷.

LOGER implique des moyens et des stratégies pour agir localement

L'Etat, dans ses prérogatives fiscales, a été un soutien fondamental à la solvabilisation du modèle.

La loi Pinel a permis de soutenir le locatif privé pendant de nombreuses années. Depuis janvier 2025, aucun dispositif n'est venu en remplacement. L'équilibre des opérations de promotion immobilière (permettant d'avoir une part de logement

²⁶ Extrait de la présentation sur le site de la Région Pays de la Loire : <https://www.paysdelaloire.fr/mon-conseil-regional/toute-lactu-de-ma-region/les-actualites/la-region-accelere-sur-lenjeu-du-foncier>

²⁷ 4 types : Communauté de communes, Communauté d'agglomération, Communauté urbaine et Métropole.

locatif social, une part de locatif privé et d'autres types de logement comme de l'accession à la propriété...) doit donc être envisagé autrement. La Cour des comptes a fait des remarques quant aux coûts, pour l'Etat, de ce dispositif. Il a eu un effet inflationniste sur les prix de l'immobilier. Pour ce faire, l'Etat mise sur la donation mais aussi sur le logement locatif intermédiaire (en plus de l'évolution du zonage et du PTZ)²⁸.

Enfin, le CESER rappelle que le secteur du bâtiment²⁹ en Pays de la Loire concernait, en 2023, environ 85 000 salariés soit 7% des salariés de la région. Il compte pour environ 10% du PIB régional selon la CERC des Pays de la Loire, et 12% des entreprises ligériennes travaillent dans ce secteur. Par ailleurs, le secteur du logement concerne, par définition, **des emplois non délocalisables** ; il peut aisément insérer du personnel en recherche d'emploi (clauses sociales des marchés). Il s'agit donc de prendre la mesure du potentiel que revêt le **logement comme dynamique de développement socioéconomique**.

Le modèle social et économique du logement : un équilibre complexe et fragilisé

Un système hybride au cœur des dynamiques économiques et sociales

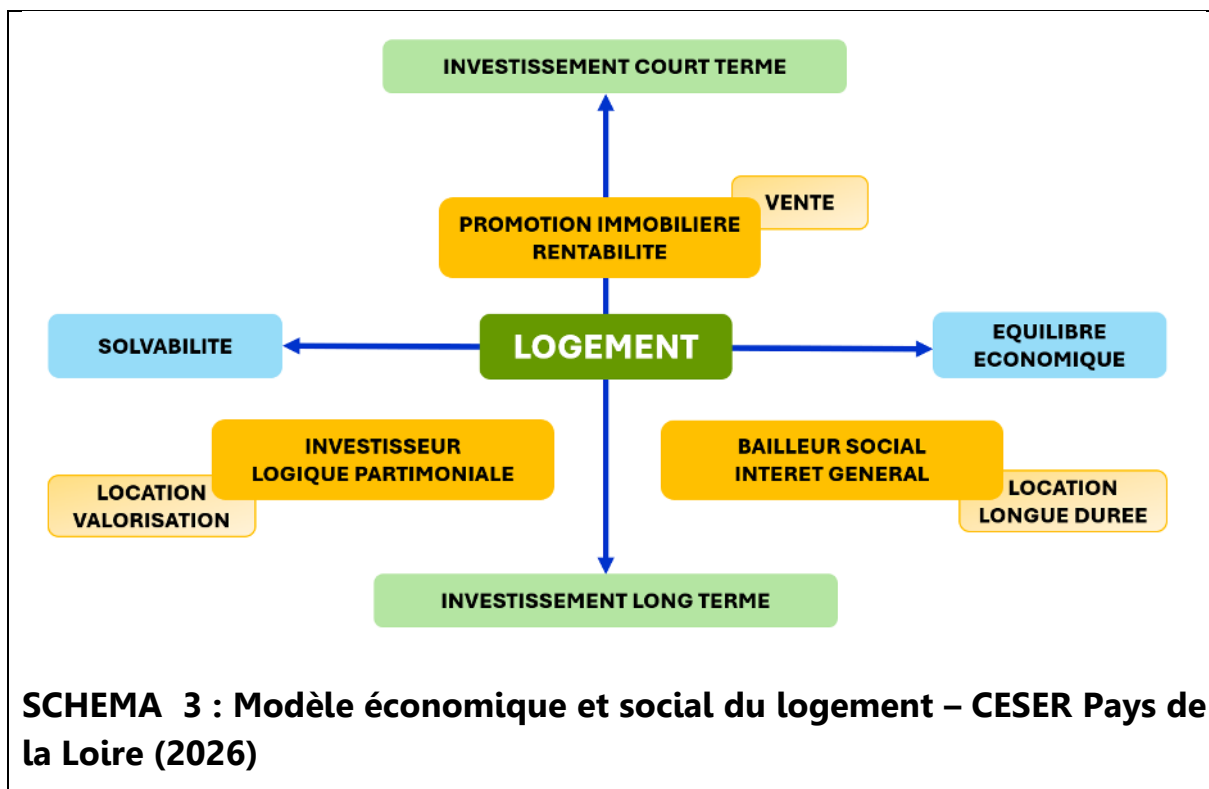
Le secteur du logement repose sur une organisation profondément hybride, à la croisée de logiques économiques, sociales et publiques. Il articule en effet une logique de marché, portée par les acteurs privés de la production et de l'investissement, une logique patrimoniale de long terme liée à la détention d'actifs immobiliers, et une logique d'intérêt général incarnée par le logement social et les politiques publiques.

À cet ensemble s'ajoute un segment souvent moins visible mais déterminant : celui de l'hébergement accompagné et médico-social, qui répond à des besoins spécifiques liés à l'âge, au handicap, aux jeunes ou à la précarité. L'ensemble de ces composantes forme un système interdépendant, structuré par une tension permanente entre le coût du logement, la solvabilité des ménages et les équilibres économiques des opérateurs.

Ce système est traversé par une contradiction de fond : le logement constitue à la fois un bien essentiel, nécessaire à la vie quotidienne, et un actif économique et financier support de valorisation et de spéculation. Les enjeux de rénovation en lien avec les changements climatiques sont colossaux.

²⁸ Chrystèle MARIONNEAU, Directrice régionale adjointe et responsable du pôle des Solidarités à la DREETS (Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail des solidarités) – Audition du 14/05/2025.

²⁹ Cf l'étude du CESER "[Le soutien à la rénovation énergétique des logements en Pays de la Loire : enjeux, freins et perspectives pour la région Pays de la Loire](#)" parue en octobre 2025.



Des modèles économiques distincts et complémentaires

Le fonctionnement du secteur repose sur **des acteurs aux logiques différenciées**, qu'il convient de ne pas confondre.

Les promoteurs immobiliers interviennent dans une logique de production de court terme. Leur activité consiste à acquérir du foncier, à monter des opérations de construction, puis à céder les biens dans **des délais relativement courts**. Leur équilibre économique repose sur une équation de marge immédiate, fortement dépendante du coût du foncier, des coûts de construction et du niveau des prix de marché.

Les investisseurs, qu'ils soient institutionnels, ou particuliers, s'inscrivent dans une logique patrimoniale de **moyen-long terme**. Ils acquièrent des biens dans une perspective de détention, en recherchant à la fois **des revenus locatifs et une valorisation du capital**. Ces dernières années, cette valorisation s'est appréciée par les cycles haussiers de l'immobilier, eux-mêmes accélérés par les aides fiscales (Périssol, Besson, Borloo, Robien, Scellier, Duflot, Pinel...).

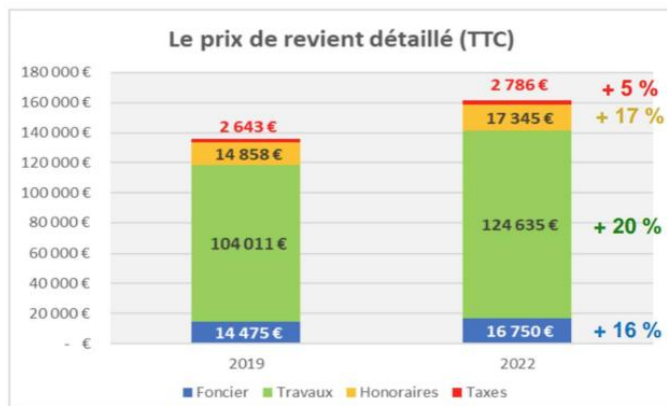
Les bailleurs sociaux occupent une place singulière. Leur modèle s'apparente à celui d'une foncière **de long terme à vocation sociale**. Ils détiennent leur patrimoine sur plusieurs décennies, financent leurs investissements par de **la dette longue**, notamment mobilisée via la Caisse des Dépôts (celle-ci transforme la collecte du livret A en prêts de long terme pour les bailleurs), et pratiquent des loyers encadrés. Leur équilibre repose sur une combinaison de recettes locatives,

d'aides publiques et d'une gestion dans le temps long. Ce modèle, peu spéculatif, est particulièrement sensible aux évolutions de coûts et aux décisions publiques. Ces dernières années, **ce modèle a été particulièrement affecté** par plusieurs mesures de l'Etat :

- **la Réduction de Loyer de Solidarité** mise en place en 2018. Cette taxe sur les loyers facturés par les bailleurs (entre 4 et 6%) sert à financer une partie de l'APL
- **la hausse de la TVA de 5,5% à 10%** sur les opérations PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- **l'augmentation du taux de livret A**, pour garantir le rendement des fonds placés sur ce produit d'épargne populaire et donc son attractivité, a pour conséquence d'augmenter les charges des bailleurs. Pour rappel, les fonds du livret A ne sont plus destinés exclusivement à la construction de logements sociaux.

Combinées à la hausse brutale des coûts de construction, **ces mesures ont contribué à fragiliser considérablement la santé financière des bailleurs**. Les dernières études publiées par la Caisse des Dépôts mettent en évidence l'impossibilité pour le secteur, en l'état actuel des dispositifs, d'assumer de front le besoin de rénovation du parc locatif et la création de logements en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

Pour un logement de 64 m² :



Prix de revient en 2019
135 987 € TTC

161 516 € en 2022
+ 18,7 %

USH Pays de la Loire

44 Adhérents (11 OPH, 13 ESH, 13 Coopératives, 4 Sacicap, 3 EPL)
244 000 logements sociaux
1,3 milliard M€ investis chaque année
Une moyenne de 5 900 agréments par an (2016-2023)
942 logements en accession neuve vendus par an (source du Secrétariat général pour l'administration - SGA hors CMI)
USH – Audition du 06/11/2025

SCHEMA 4 : Evolution du coût de construction d'un logement social – Source USH Pays de la Loire

OPH (Contrat de Plan Etat-Régions) / ESH (entreprises sociales pour l'habitat) / Sacicap (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) / EPL (Entreprises publiques locales)

Face à une demande grandissante, les attributions ont baissé et sont passées de 28 000 dossiers en région en 2019 à environ 21 000 en 2024. Ces chiffres traduisent **une baisse de capacité à loger ce qui représente plus que l'équivalent d'une année de programmation.**

Enfin, dans ce modèle, **les acteurs financiers** jouent un rôle déterminant dans la fluidité du système et l'accès au logement. Ils participent au financement des opérations immobilières, tant pour les promoteurs que pour les investisseurs. En parallèle, **Action Logement** occupe une place singulière en tant qu'acteur issu du monde du travail, mobilisant la participation des employeurs à l'effort de construction pour soutenir à la fois la production de logements (notamment sociaux et intermédiaires) et l'accès au logement des salariés (garantie de paiement des loyers, dépôt de garantie). Par ses interventions en fonds propres, en prêts et en subventions, cet acteur contribue à l'équilibre global du système, **en complément des financements bancaires et de l'intervention publique vers les publics salariés.**

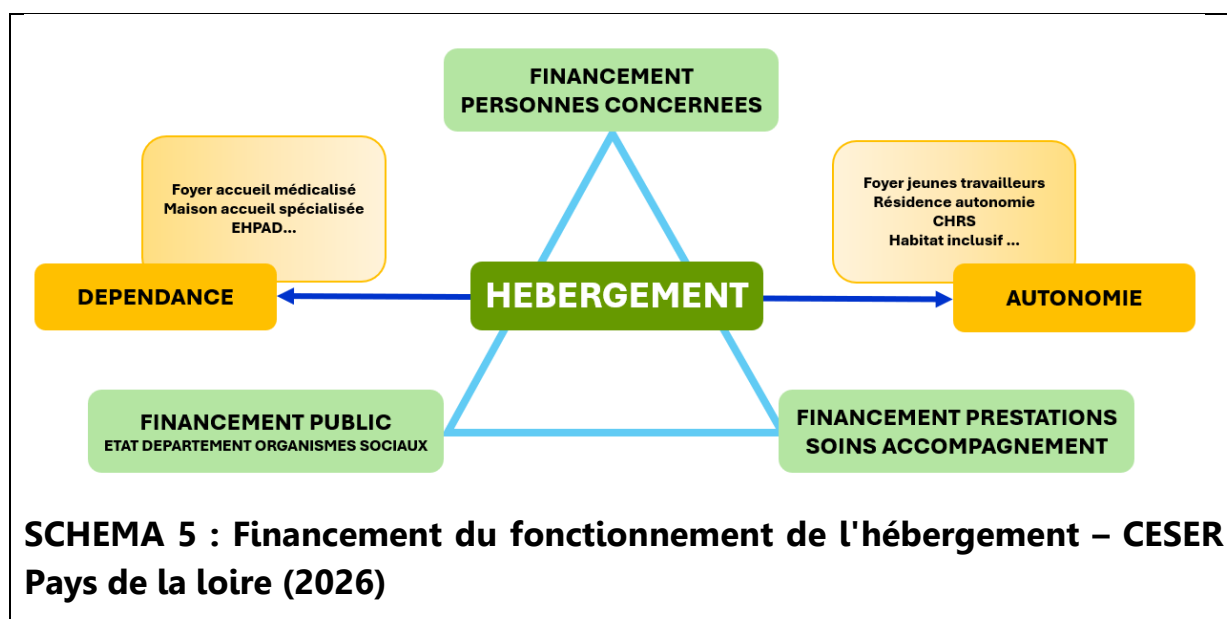
Le rôle spécifique et structurant des structures d'hébergement

À côté du logement ordinaire, les structures d'hébergement constituent **un pilier essentiel du système.** Elles regroupent notamment les foyers de jeunes travailleurs, les résidences sociales, les établissements pour personnes âgées tels

que les EHPAD, les résidences autonomie ou encore les dispositifs destinés aux personnes en situation de handicap.

Leur modèle économique se distingue nettement de celui du logement classique. Il repose sur un **équilibre tripartite associant la participation financière des usagers, des financements publics** (État, Départements, organismes sociaux) **et des ressources liées aux prestations de soins ou d'accompagnement**. Les tarifs y sont encadrés, les autorisations administratives préalables et la dépendance à la dépense publique forte.

Ces structures sont confrontées à des coûts de fonctionnement élevés, notamment en raison de **l'intensité en main-d'œuvre, et à des besoins d'investissement importants pour répondre aux exigences de qualité et de transition démographique**. Elles jouent un **rôle déterminant dans les parcours résidentiels**, en constituant des **solutions de transition ou d'accompagnement**, mais apparaissent aujourd'hui **fragilisées** par l'augmentation des besoins et les tensions financières.



Un système sous pression : foncier, coûts et régulation

Le foncier occupe une place centrale dans la formation des prix. Sa rareté croissante, renforcée par les politiques de sobriété foncière, les incitations fiscales à l'investissement, ainsi que la concurrence entre usages, contribuent à **une augmentation continue de sa valeur**. Il capte ainsi une **part croissante du coût global des opérations**.

Parallèlement, les **coûts de construction connaissent une hausse significative** sous l'effet combiné de l'augmentation du prix des matériaux, des tensions sur la main-d'œuvre, du renforcement souvent justifié des normes, notamment environnementales, et de la **complexité administrative**.

L'intervention publique, à travers la régulation, les aides et les outils d'action, demeure déterminante. Des dispositifs, tels que le Bail réel solidaire, illustrent **la capacité d'innovation publique pour tenter de dissocier le coût du foncier et celui du bâti**. Toutefois, ces interventions peuvent également générer des effets ambivalents, en soutenant la solvabilité sans toujours agir directement sur les coûts.

Le poids économique et fiscal du logement : une lecture par le compte du logement

Le logement représente un secteur économique de tout premier plan. Le compte du logement, élaboré par le SDES³⁰, permet d'en appréhender les flux financiers. Sa dernière publication (2023-2024) donne à voir de ce que le logement pèse dans l'économie nationale.

Au niveau national, la **dépense totale du secteur du logement** s'établit autour de **500 milliards d'euros par an**, soit près de **20 % du produit intérieur brut**. Cette dépense est principalement portée par les ménages, mais elle intègre également des investissements importants et des aides publiques significatives, de l'ordre de 40 milliards d'euros.

Dans le même temps, le logement constitue une **source majeure de recettes fiscales, estimées entre 80 et 90 milliards d'euros par an**. Ces recettes se répartissent principalement entre l'État, qui perçoit la TVA immobilière et la fiscalité sur les revenus et les plus-values, le bloc communal, bénéficiaire de la taxe foncière et des taxes d'aménagement, et les Départements, principalement financés par les droits de mutation. La Région, en revanche, ne dispose quasiment d'aucune fiscalité directe liée au logement.

Les aides publiques bénéficient principalement aux ménages, via les aides personnelles au logement, **aux bailleurs sociaux** par le biais des aides à la pierre, et **aux investisseurs privés** sous forme d'avantages fiscaux. Cette architecture traduit un système dans lequel l'État concentre une large part des ressources

³⁰ Le service des données et études statistiques (SDES) a pour mission d'organiser le système d'observation socio-économique et statistique en matière de logement, de construction, de transports, d'énergie, d'environnement et de développement durable, en liaison avec les institutions nationales, européennes et internationales intéressées. Pour en savoir plus : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/qui-sommes-nous#:~:text=Le%20service%20des%20donn%C3%A9es%20et,les%20institutions%20nationales%2C%20europ%C3%A9ennes%20e>

fiscales, tandis que les collectivités territoriales assurent une part importante de la mise en œuvre opérationnelle.

Une déclinaison régionale marquée par des tensions croissantes

À l'échelle des Pays de la Loire, en l'absence de compte du logement régionalisé, une estimation par proratisation conduit à situer **le poids économique du logement entre 20 et 25 milliards d'euros par an**. Cet ordre de grandeur, cohérent avec le poids démographique régional, doit être considéré comme une approximation.

La répartition des flux fiscaux y reproduit les équilibres nationaux : le bloc communal capte une part importante via la fiscalité foncière, les Départements bénéficient des droits de mutation, et l'État concentre les recettes liées à la TVA et à la fiscalité des revenus. La Région ne perçoit pas de ressources fiscales directes sur ce champ.

Le territoire régional se caractérise par une forte attractivité démographique, une pression foncière croissante, notamment sur le littoral et dans les principales agglomérations, et des difficultés accrues d'accès au logement. La baisse des attributions de logements sociaux, passées d'environ 28 000 en 2019 à 21 000 en 2024, illustre une dégradation de la capacité à répondre aux besoins.

L'État s'étant fortement désengagé du financement des aides à la pierre, fléchées vers les bailleurs sociaux – ces derniers les autofinçant depuis plusieurs années – plusieurs collectivités locales des Pays de la Loire ont pris le relais pour aider le montage économique des opérations de logements sociaux.

Un modèle global en voie de fragilisation

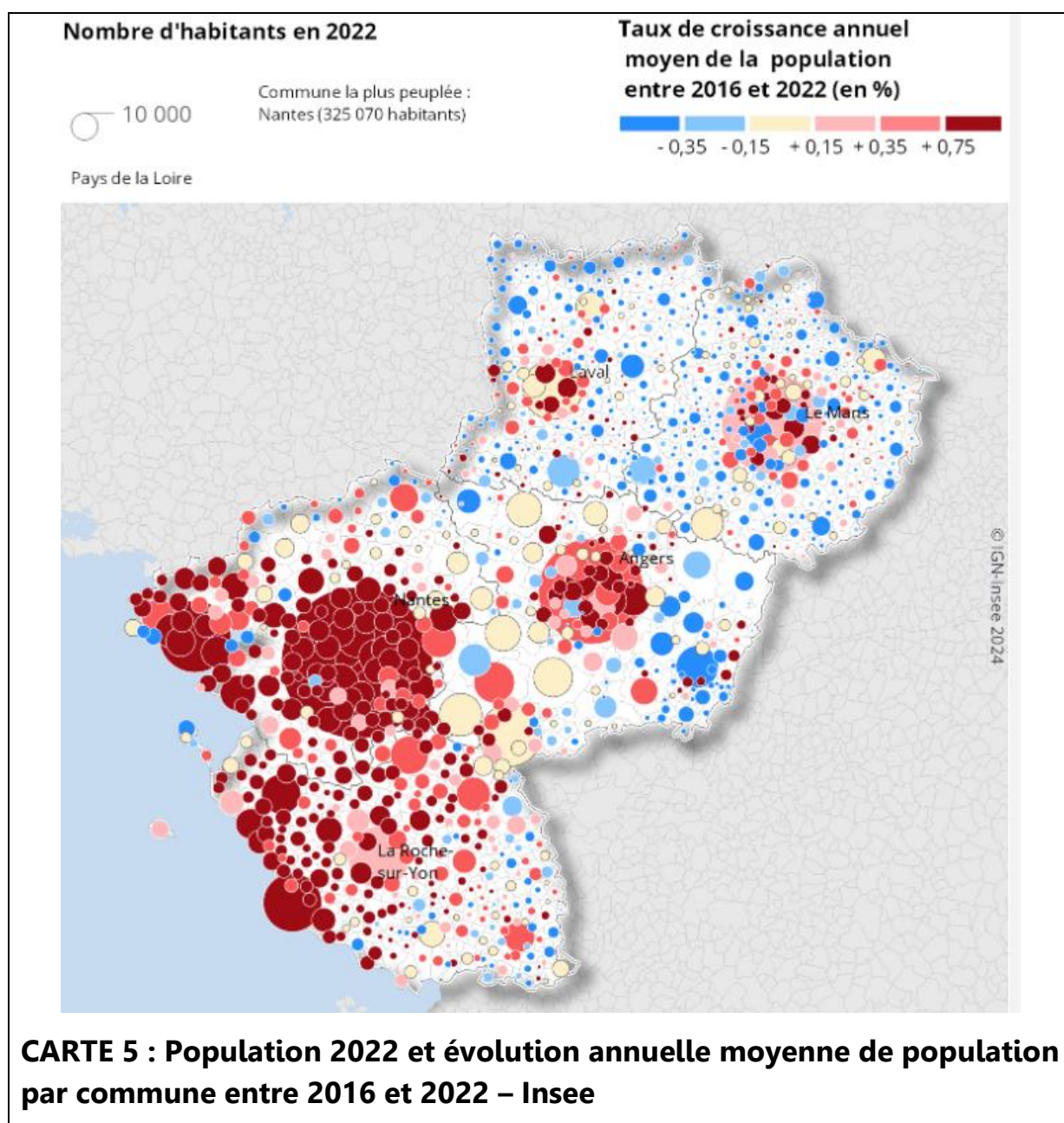
L'ensemble du système apparaît aujourd'hui fragilisé par la convergence de plusieurs facteurs : hausse des coûts, stagnation de la solvabilité des ménages, contraintes accrues sur les acteurs du logement social, tensions sur les structures d'hébergement et déséquilibres territoriaux.

Ces évolutions traduisent moins une crise conjoncturelle qu'un risque de déséquilibre structurel, susceptible d'affecter durablement la capacité à loger les populations dans des conditions adaptées.

Attractivité et habitabilité des territoires

Au dernier recensement³¹, 3 907 200 personnes résident dans les Pays de la Loire. La région connaît une croissance démographique importante : près de 800 000 habitants supplémentaires sont attendus d'ici 2050, ce qui représente une augmentation de +30 %.

Alors que le **solde naturel** vient de s'inverser pour la région, le **solde migratoire** assure aux Pays de la Loire une augmentation de sa population légèrement supérieure à la moyenne nationale. La carte ci-dessous donne à voir l'évolution de la population annuelle entre 2016 et 2022.

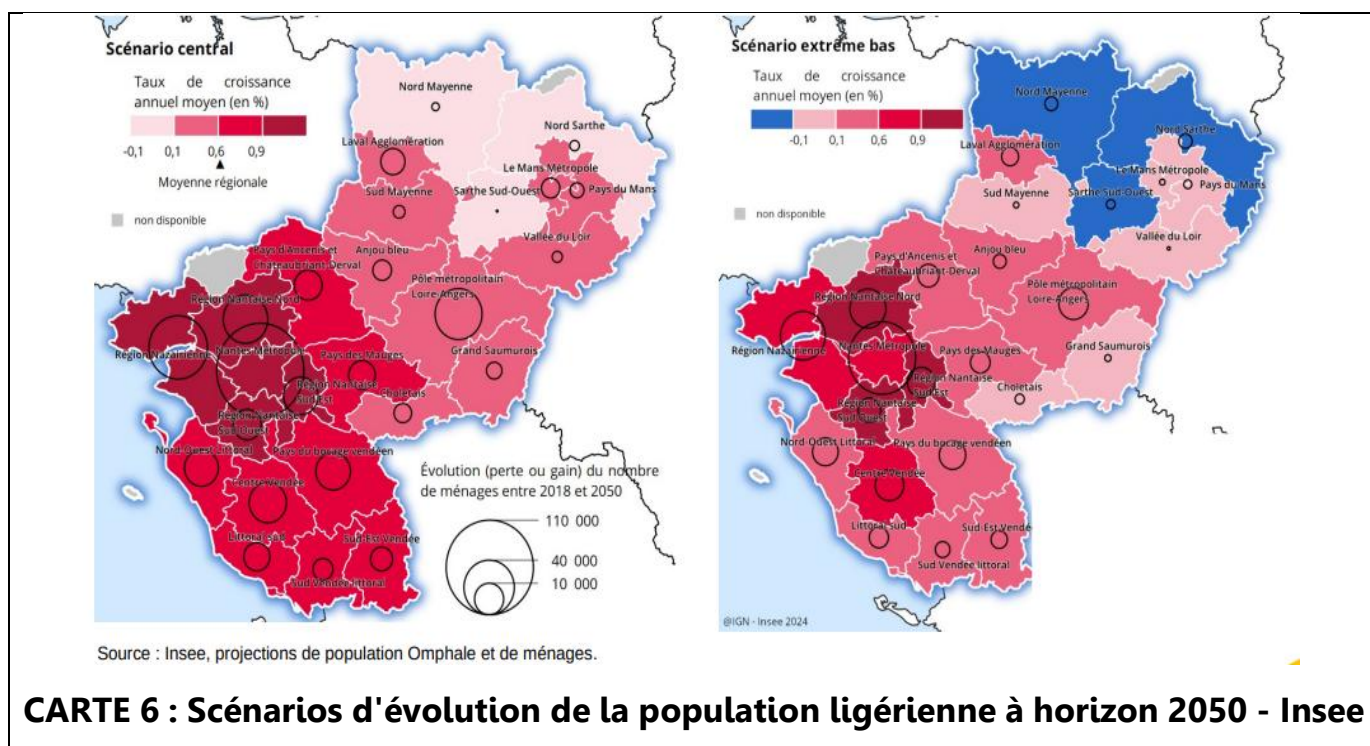


³¹ https://www.insee.fr/fr/statistiques/4482458#:~:text=Ch%C3%B4mage-,D%C3%

Les arrivées se concentrent plus particulièrement en Loire-Atlantique. En effet, entre 2016 et 2022, le département génère 65 % du gain de population des Pays de la Loire, alors qu'il rassemble seulement 38 % des Ligériens³².

Plus encore, la croissance démographique se recentre autour des grandes métropoles de la région et de leur ceinture urbaine. Ainsi, alors que le nombre de résidences principales augmente de 2.3 fois dans l'aire d'attraction de Nantes sur cette période, ce nombre est multiplié par 3.2 dans sa couronne. Elle est aussi particulièrement marquée dans l'agglomération d'Angers et sur une bande littorale tandis que d'autres territoires connaissent un ralentissement ou une stagnation de la population.

Lors de son audition par le CESER, Arnaud DEGORRE, Directeur de l'Insee des Pays de la Loire, a présenté les projections à l'horizon 2050.



L'attractivité de la région s'érode mais continue, en aggravant les déséquilibres déjà constatés. Outre les besoins immédiats de logements, ces 2 scénarios interrogent, de différentes manières, la question de l'**habitabilité** :

- Une trop forte densité de peuplement sur le littoral potentiellement, aggravée par la question de l'érosion marine ;
- La baisse significative de la densité de peuplement en Sarthe et Mayenne risque d'avoir pour conséquence la remise en cause de

³² <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4482458#en-six-questions>

l'existence des services de proximité et donc de l'attractivité des territoires.

On assiste à une polarisation démographique sur les territoires qui accentue des déséquilibres territoriaux et interroge fortement les réponses à apporter en termes de **LOGER**.

Le couple Région-EPCI : la nécessité de regards multi référentiels croisés

Pour toute collectivité, conduire un projet d'aménagement territorial social, économique et durable nécessite une vision multiréférentielle de ces différents aspects, la prise en compte des tensions et contraintes ainsi que l'articulation des compétences qui se croisent.

Inscrire les projets locaux dans un projet régional global fait du couple Région/EPCI la cheville ouvrière de l'aménagement du territoire. Tant pour la Région que pour chaque EPCI, disposer d'une vision multiréférentielle est nécessaire pour assurer cohérence régionale et cohérence locale.

Cela nécessite le partage, entre échelons territoriaux, d'une approche commune des enjeux intégrant **LOGER** : état des lieux/santé du territoire, temporalité, capacité de décision ... Les indicateurs choisis pour décrire le projet régional comme le projet local doivent être partagés et adaptés à chacun des niveaux. Depuis plusieurs années, la Région a mis en œuvre des **Pactes stratégiques avec les EPCI** pour croiser les orientations des deux niveaux d'organisation et poser un cadre stratégique sur lequel s'appuie désormais la contractualisation de son soutien au développement et à l'aménagement du territoire via les contrats Pays de la Loire 2026.

Dans le même temps, la Région s'est attachée à repérer des EPCI en situation de fragilité à partir des critères suivants : perte d'habitants, perte d'emploi et niveau de revenus suivant les critères du FSE.

Dans le cadre de la présente étude, et dans l'optique de nourrir des regards multi référentiels croisés, le CESER propose d'adosser son rapport sur :

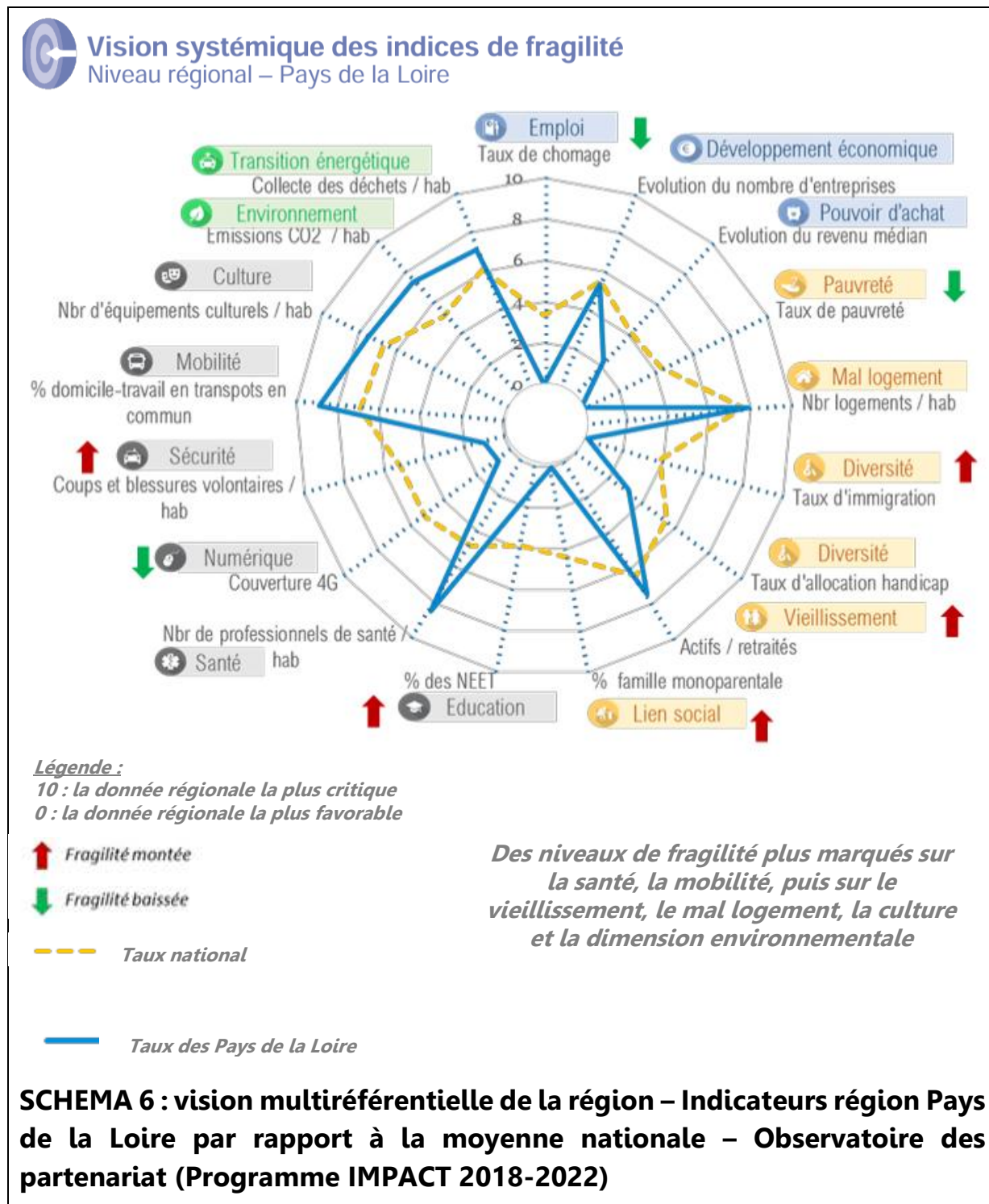
- Une étude conduite par **l'Observatoire des partenariats**³³ : le programme IMPACT 2018/2022³⁴ ;
- Des données fournies par **l'Insee Pays de la Loire**.

³³ L'observatoire des partenariats a été créé en 2008 par la Caisse des Dépôts, le MEDEF, le Mouvement Associatif et le laboratoire « Le Rameau » il s'est spécialisé à partir de 2015 sur la mobilisation de partenariats entre divers acteurs : entreprises, associations, élus, citoyens pour la mise en place des 17 Objectifs du Développement Durable.

³⁴ Une description de la méthodologie de ce programme est [consultable en ligne](#) et synthétisée en Annexe B de l'étude.

L'objectif est de produire un état des lieux régional multi-référentiel et poser chacun des indicateurs pertinents et relatifs au niveau des acteurs de la région.

Dans son **programme IMPACT 2018/2022**, l'Observatoire des partenariats propose une vision multiréférentielle par région. Pour les Pays de la Loire, le schéma suivant a été produit.



Pour permettre à chaque Région de se positionner, un indice de fragilité a été développé (10 pour la Région ayant l'indicateur le moins favorable, 0 pour celle

qui a le meilleur). Lorsque pour indicateur la position régionale est à l'intérieur du profil national (jaune) la situation régionale est plus favorable que la situation nationale.

Le choix de ces indicateurs est celui de l'Observatoire. Comme nous le verrons dans le cas du logement, d'autres choix sont possibles. Ainsi, le CESER s'est interrogé sur la pertinence de l'indicateur immigration.

L'Observatoire des partenariats identifie des fragilités de **LOGER** au niveau des Pays de la Loire :

- Le **mal-logement** préoccupant ;
- Le **vieillissement** défavorable.
- L'accès **aux services privés et publics**, la **santé** et dans une moindre mesure **la culture** est à prendre en compte.
- La **mobilité** (% domicile travail en transports en commun) dans les émissions de CO2 renforce l'impact du logement à la dette environnementale.

Il s'agit ici d'un éclairage indispensable à la Région pour jouer son rôle de chef de file stratégique de l'aménagement du territoire.

Cette approche régionale est nécessaire mais insuffisante, car une situation « favorable » à l'échelon régional peut invisibiliser³⁵ des situations difficiles au niveau plus resserré de la ville, entre quartier, ou de l'EPCI. C'est donc à ce niveau qu'il convient de repérer les différentes tensions.

Par ailleurs, la commande faite à l'Insee Pays de la Loire par François GAUTIER, Commissaire à la lutte contre la pauvreté (de 2023 à 2025), de dresser un panorama de la pauvreté en Pays de la Loire³⁶ a permis de territorialiser la connaissance des fragilités des EPCI en relation avec celles des habitants. Pour cela, l'Insee a réuni, pour chaque EPCI, 21 indicateurs de fragilité.

Le tableau ci-dessous permet un comparatif de ces différents indicateurs.

³⁵ Ainsi, en 2023, le taux régional de pauvreté économique de 10,5% masque, d'une part, que cela représente 400 000 personnes soit plus que la population mayennaise ou que celle de la ville de Nantes, d'autre part, que ce taux invisibilise les différences territoriales ; **17,2%** pour Le Mans métropole, **5,2%** pour la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres.

³⁶ Cf "[Panorama de la pauvreté dans les Pays de la Loire : une diversité de situations individuelles et territoriales](#)" paru en octobre 2023. NB : les EPCI de Redon et d'Alençon ayant leur siège à l'extérieur des Pays de la Loire ne sont pas pris en compte dans ce travail. C'est donc sur 69 EPCI et non sur 71 que portent les traitements du CESER sur l'ensemble de l'étude.

Pauvreté	Taux de pauvreté	Taux de pauvreté	Sociale
Insertion professionnelle	Part des chômeurs (RP)	(Emploi) Taux de chômage	Economique (1/3)
	Part des chômeurs de longue durée (RP)		
	Part des 16-25 ans ni en emploi ni en formation	(Education) Part des 16-25 ans ni en emploi ni en formation	Sociétale (4/6)
Niveau formation initiale	Part des non diplômés parmi les 20 ans ou plus		
	Part des 15-19 ans peu ou pas diplômés et non scolarisés		
	Part des non-bacheliers parmi les 20-65 ans		
Logement	Part des résidences principales en état de suroccupation	(Mal logement) Nbr logements par nbr habitants	Sociale (3/6)
	Part de la population exposée à des loyers d'annonce élevés		
	Demande en cours de logements sociaux pour une attribution		
Situations familiales	Part des mineurs vivant en famille monoparentale	(Lien social) Part des familles monoparentales	Sociale (3/6)
	Part des mineurs vivant dans un logement suroccupé		
	Part des mineurs vivant dans une famille avec parents sans emploi		
Mobilité	Part des actifs utilisant leur voiture pour aller travailler	(Mobilité) Part de trajets domicile/travail en transports en commun	Sociétale (4/6)
	Part des actifs habitant à 30 km ou plus de leur lieu de travail		
	Part de la population éloignée du panier vie courante		
Accès aux soins	Accessibilité potentielle localisée aux médecins généralistes	(Santé) Nbr de professionnels de santé par habitants	Sociétale (4/6)
	Accessibilité potentielle localisée aux infirmiers		
	Part de la population de 80 ans ou plus	(Vieillesse) Nbr actifs/nbr retraités	Sociale (3/6)

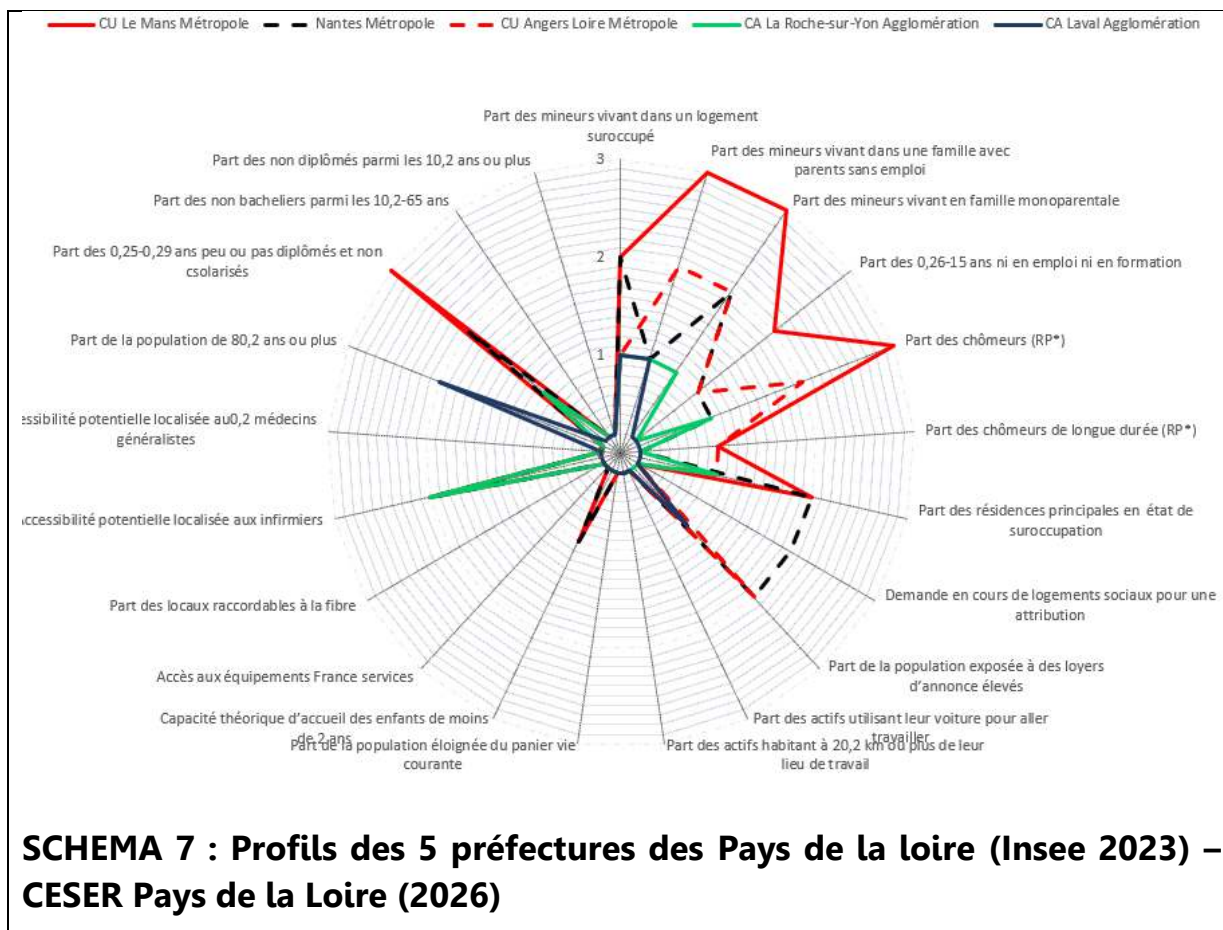
Accès aux services publics	Capacité théorique d'accueil des enfants de moins de 3 an		
	Accès aux équipements France services		
	Part des locaux raccordables à la fibre	(Numérique) Couverture 4 G	Sociétale (4/6)

Indicateurs IMPACT 2018-2022 spécifiques (9/17)

(Diversité) Part des bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés (sur une population âgée de 20 ans ou plus)	Sociale (2/6)
(Diversité) Taux d'immigration	
(Sécurité) Coups et blessures volontaires enregistrés / 1000 habitants	Sociétale (2/6)
(Culture) Nombre d'équipements culturels / 10 000 habitants	
(Développement économique) Evolution du nombre d'entreprises d'1 salarié et plus	Economique (2/3)
(Pouvoir d'achat) Evolution du revenu médian (2012-2016)	
(Environnement) Emissions CO2 (tonnes/hab)	Environnementale (2/2)
(Transition énergétique) Taux de collecte des déchets (kg/hab)	
TABLEAU 1 : Comparatif des indicateurs Insee Pays de la Loire et programme Impact	

Le CESER a adapté la représentation multiréférentielle proposée par l'Observatoire des partenariats, aux critères retenus par l'Insee pour les profils des 5 villes préfectorales de la région et la figure ci-dessous permet de comparer leurs profils³⁷.

³⁷ La méthodologie mise en place par l'Insee est retranscrite en Annexe C de l'étude.



Ce schéma permet de visualiser la différence manifeste entre les situations des 5 villes :

- Le Mans, Nantes et Angers ont des profils proches avec, dans cet ordre, des niveaux de fragilité plus ou moins importants.
- La Roche-sur-Yon et Laval ont non seulement des profils différents des 3 autres avec un profil plus favorable pour Laval

En ce qui concerne le logement proprement dit, la différence constatée s'explique par la différence des indicateurs retenus dans chacune des démarches :

- Un seul indicateur global strictement quantitatif : le ratio « nombre de logements/habitants » par l'Observatoire des partenariats ;
- 3 indicateurs dans lesquels une dimension qualitative est introduite par l'Insee :
 - Demande en cours de logements sociaux pour une attribution ;
 - Part de la population exposée à des loyers élevés ;
 - Part des résidences principales en état de suroccupation.

Dans la suite de cette présentation, en cohérence avec la démarche de la Région liant Pacte territorial et contrat EPCI-Région, le CESER propose la **préconisation 1** : la mise en place d'un dispositif coconstruit par la Région et les EPCI assurant la cohérence entre le territoire régional et chaque EPCI : « Assurer une cohérence de l'aménagement du territoire par une description communes des situations et une analyse plus localisée au service des moyens d'actions des différents niveaux ».

Cette base de connaissances partagées est à mobiliser pour l'action tant locale que régionale au service de deux ambitions :

- **L'aménagement durable et équitable du territoire.** C'est l'objet de la **Préconisation 5** qui vise l'accompagnement de la mise en place effective de la compétence Urbanisme par tous les EPCI. En effet, même si 66 EPCI sur 69 ont pris cette compétence, son niveau d'opérationnalisation est variable selon les EPCI. Or, selon la loi ALUR sa mise en œuvre devrait être obligatoire au 1 janvier 2017.
- **Le renforcement de la cohésion sociale du territoire.** C'est l'objet de la **Préconisation 12**. Il ne s'agit pas de penser à la place des habitants un parcours résidentiel standard mais d'être attentif aux attentes et aléas des parcours résidentiels des personnes.

Des tensions à articuler, des indicateurs à définir

La mise à disposition des données recueillies par l'Insee, dans le cadre du panorama sur la pauvreté en région, a permis au CESER de faire des traitements complémentaires utiles pour la présente étude et de produire les cartes référencées « *Données Insee - Traitement CESER* ».

*Pour chaque indicateur, l'Insee a fait le choix de positionner chaque **EPCI** parmi les **1 254 EPCI** de la France métropolitaine et des départements d'outremer. Pour chaque indicateur, l'Institut a défini 3 **seuils critiques** plaçant l'EPCI :*

- Parmi les **10%** les plus critiques au **niveau national**,
- Le reste de **25%** toujours au **niveau national**,
- Le reste des plus critiques dans les **25%** les plus critiques au niveau **régional**.

Métropolisation, degré d'urbanisation et de ruralité

Il s'agit ici de poser la question de **la densification et de son acceptabilité** : revitalisation des centres bourgs, rénovation ou construction, etc. en lien avec des législations et réglementations fluctuantes.

Les Pays de la Loire représentent **5,8%** du territoire de la France métropolitaine, réparti en 71 EPCI, dont 2 ont leur siège hors de la région.

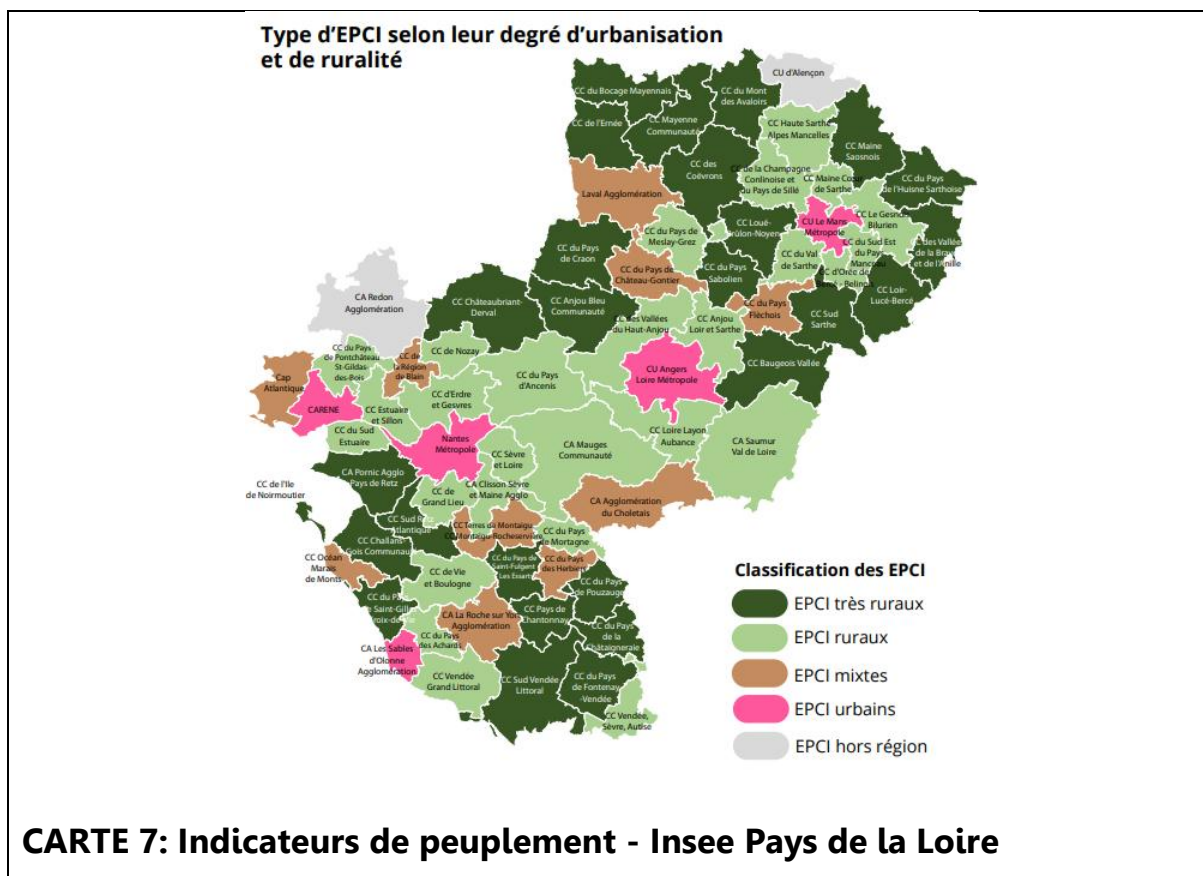
Les ligériens et ligériennes représentent **6%** de population de ce même territoire. Toutefois, cette apparente corrélation, entre « superficie » et « peuplement », masque des disparités :

- **Les 7 EPCI** les plus peuplés³⁸ représentent **près de 42% de la population** sur **moins de 12%** de la **superficie** de la région ;
- La densité moyenne de **124 ha/km²** masque la réalité des 1 307 ha/km² de Nantes métropole avec celle de l'EPCI le moins densément peuplé, la Communauté de communes du Mont des Avaloirs, avec 28,3 ha/km.

La Commission européenne a mis au point une typologie des communes en fonction de leur degré d'urbanisation³⁹. La typologie de l'Insee complète la nomenclature européenne pour proposer quatre niveaux de densité pour les communes : densément peuplées, densité intermédiaire, peu denses, très peu denses.

³⁸ Nantes Métropole, Angers Loire Métropole, Le Mans Métropole, Saint Nazaire Agglomération, Laval Agglomération, Cholet Agglomération et La Roche-sur-Yon Agglomération Saumur et ses 98 152 habitants est la 8^{ème}.

³⁹ Les communes sont classées selon trois degrés de densité. À partir de carreaux de 1 km de côté, on forme des mailles urbaines, agrégations de carreaux contigus qui remplissent deux conditions : une densité de population au carreau d'au moins 300 habitants par km² et un minimum de 5 000 habitants.



Cette donnée impose de réfléchir le **LOGER** avec une maille territoriale variable, des Départements aux EPCI, voire « micro-territoires » comme des quartiers urbains ou centre-bourgs ruraux, pour répondre aux problématiques locales spécifiques.

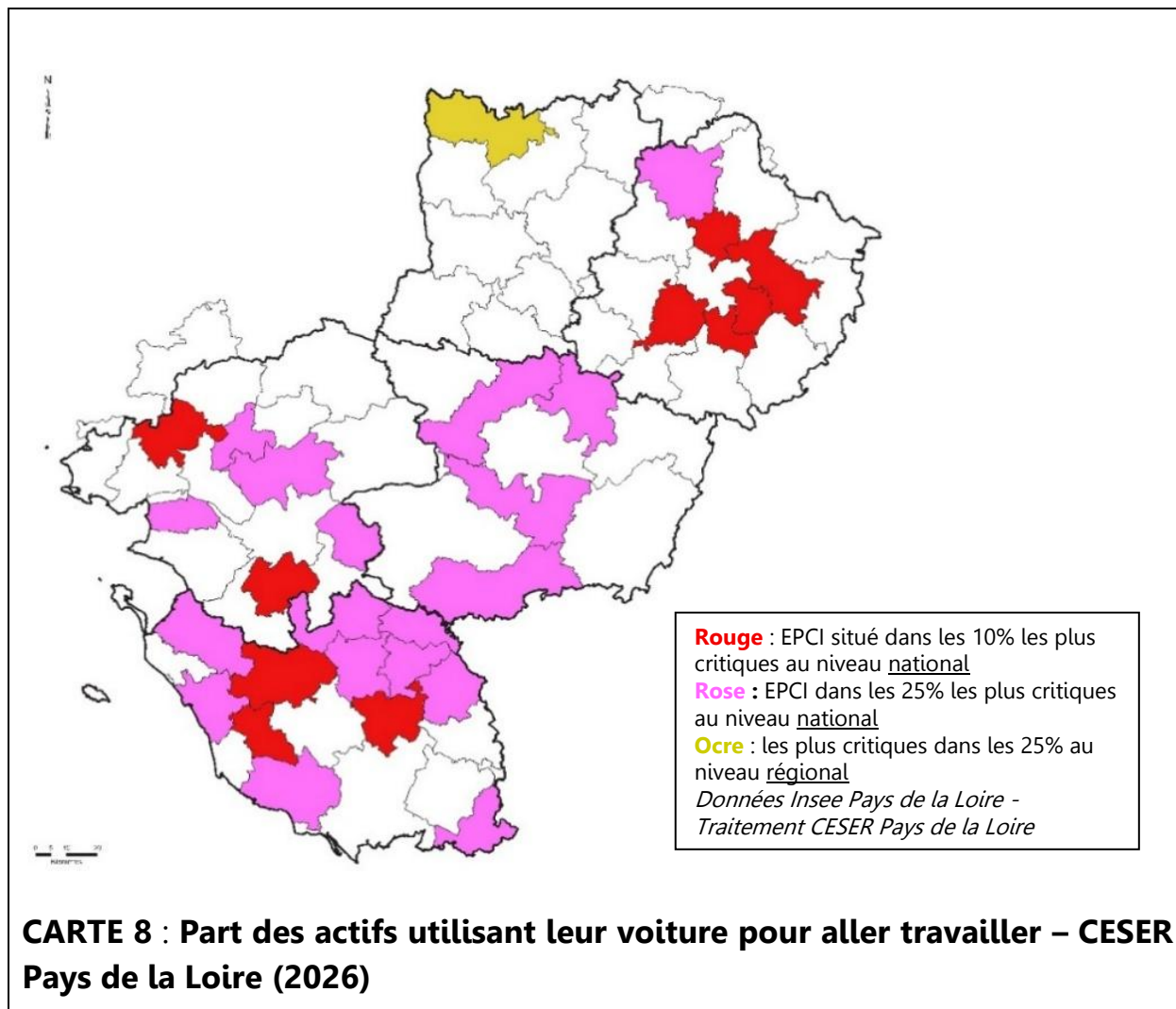
Mono fonctionnalité des espaces et déplacements pendulaires

Depuis la période industrielle et la concentration en un même lieu d'un nombre important d'activités, la tension **LOGER – lieu de travail** est prégnante. Des solutions diverses ont été apportées : développement des **logements ouvriers** – dont l'exploitation est maintenue en Mayenne par les Toiles de Mayenne à Fontaine-Daniel, mise en place des **cars d'usines**, solution collective aux déplacements pendulaires...

Le CESER constate que « *les distances entre le domicile et le travail sont en augmentation du fait notamment de l'étalement urbain, en moyenne 15,1 km en 2016 contre 13,7 km en 2008. Les Pays de la Loire se caractérisent par une utilisation importante de la voiture. En 2017, **84% des personnes qui se***

déplaçaient en Pays de la Loire pour rejoindre leur travail utilisait la voiture, contre 74% au niveau national »⁴⁰.

La carte ci-dessous met en évidence plusieurs **zones particulièrement tendues sur le plan du lien entre emploi et logement**, caractérisées par une part importante d'actifs résidant à **plus de 30 km de leur lieu de travail**.



A l'échelle nationale, deux EPCI ligériens sont concernés : le Pays de Blain Communauté et la Communauté de communes de Nozay puisqu'ils appartiennent aux **10 % des territoires où les distances domicile-travail sont les plus élevées**. Dans ces espaces, la dissociation entre les lieux de résidence et les bassins d'emploi est particulièrement marquée. Cette situation peut s'expliquer par un marché du logement plus accessible ou plus disponible dans ces territoires résidentiels, alors que les emplois se concentrent dans des pôles

⁴⁰ Cf Etude "[Les mobilités et l'intermodalité en Pays de la Loire : Quelles ambitions pour demain ?](#)" parue en décembre 2023.

urbains parfois éloignés, obligeant une part importante des actifs à effectuer de longs déplacements quotidiens.

D'autres EPCI de Loire-Atlantique sont également confrontés à cette situation, dans une moindre mesure, mais restent, à l'échelle nationale en tension significative. On constate par ailleurs, qu'à l'échelle régionale, cette tension reste encore marquée pour des EPCI éloignés des centres urbains.

Dans l'ensemble, ces espaces correspondent souvent à des **territoires périurbains ou ruraux**, situés en périphérie des grands pôles d'emploi, où l'offre locale d'emplois reste limitée au regard de la population active résidente. Ces déséquilibres soulignent les **enjeux d'articulation entre politiques de logement, développement économique et organisation des mobilités**, afin de réduire les distances domicile-travail et de mieux rapprocher les lieux de vie des lieux d'emploi. Compte-tenu de l'impact des déplacements en voiture dans le bilan carbone, la situation est préoccupante.

Démographie : vieillissement de la population

Le vieillissement de la population est un phénomène national. D'ici 2040, la part des plus de 75 ans devrait doubler, représentant 16,6 % de la population régionale.

Le choix d'un indicateur de mesure du **vieillissement** d'un territoire est un outil déterminant pour développer **LOGER** dans le projet de territoire. Le CESER relève 3 indicateurs proposés :

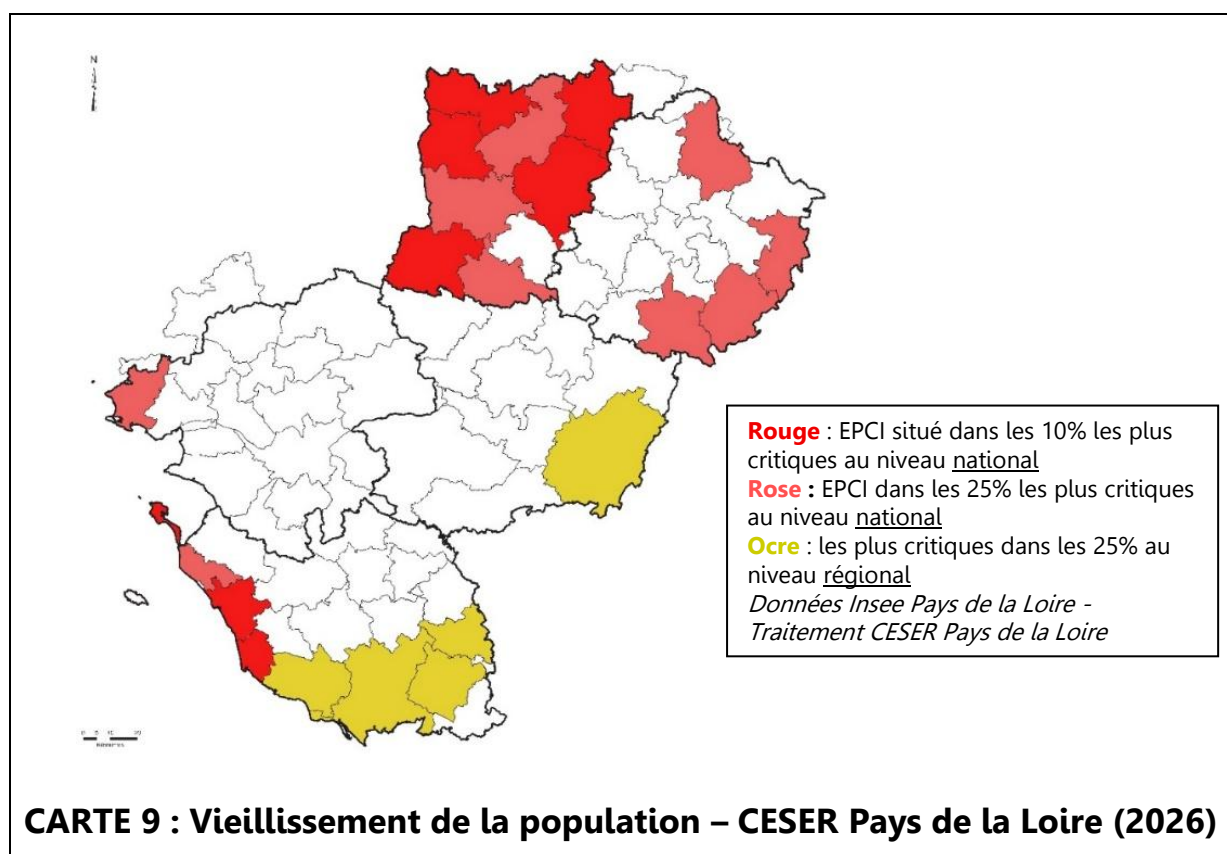
- Le **ratio actifs/retraités** s'inscrit dans les logiques du besoin de main d'œuvre et du modèle social de la retraite par répartition (*Observatoire des Partenariats*)
- La **part des personnes de plus de 80 ans** s'inscrit dans une logique de l'accompagnement de la perte d'autonomie (Insee Pays de la Loire)
- **L'indicateur de vieillissement de la population** qui prend en compte le nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans, s'inscrit dans une approche démographique dynamique du territoire. (Insee Pays de la Loire). Il permet de mesurer le degré de vieillissement de la population.

Autant de mode de lecture et de réalités locales qui induisent des concertations d'acteurs, des partenariats, des actions, de natures différentes mais complémentaires pour le développement durable du territoire.

La lecture de la carte ci-dessous met en évidence 2 groupes d'EPCI particulièrement concernés par le vieillissement mais de manières fort différentes :

- La côte vendéenne et partiellement la côte de la Loire-Atlantique. Le réchauffement climatique rend cette côte attrayante pour des retraités aisés ;
- La Mayenne et partiellement la Sarthe. Il s'agit là d'une population locale notamment agricole qui vieillit là où elle habite depuis longtemps.

Dans le contexte d'une population vieillissante et du développement de parcours de soin ambulatoire et de la volonté des habitants de rester à leur domicile le plus longtemps possible, **la question de l'adaptation des logements et de l'accès aux soins est posée.**



Evolution sociétale, évolution des ménages

La demande en logements évolue au regard de la diversification des structures familiales et de l'augmentation du nombre de ménages.

Selon les projections de l'Insee, l'évolution de la structure des ménages de 2018 à 2050 amènerait **des changements significatifs de la structure de la population** : baisse du nombre de ménage « couple » de 55 à 47% et **hausse du**

nombre de ménages « solo » de 35 à 43%. La taille des ménages diminuerait donc passant de 2.2 personnes à 1.99 en 2050. « *Si la tendance démographique et les comportements de décohabitation se poursuivaient, la croissance du nombre des ménages serait portée par l'ouest de la région⁴¹* ».

Cette évolution se traduirait également par plus de personnes vieillissantes seules, mais aussi plus de jeunes célibataires, des mises en couple plus tardives et plus de familles monoparentales. Les indicateurs dédiés à l'évolution du nombre de familles monoparentales restent les plus fiables pour suivre les phénomènes de décohabitations.



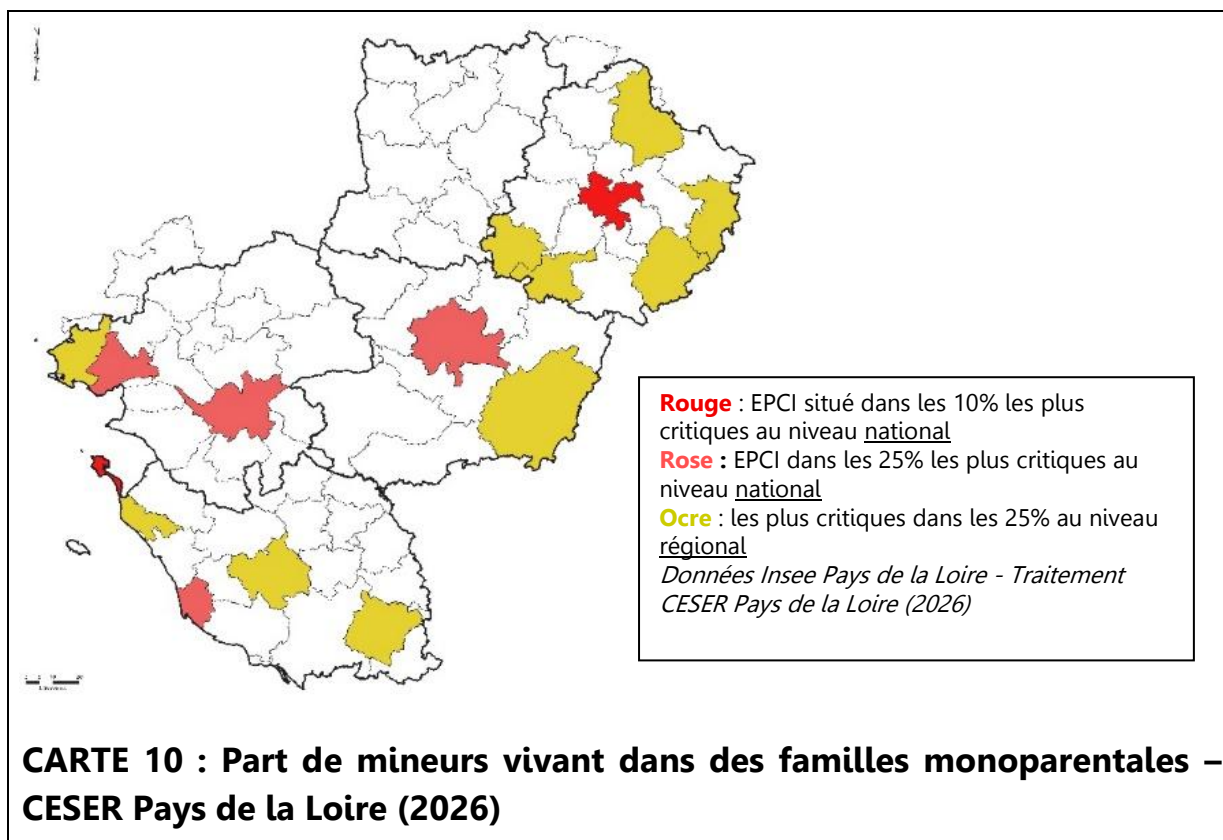
Ces questions d'augmentation des familles monoparentales sont développées plus particulièrement dans le focus Egalité femme-homme.

En 2023⁴², la famille « parents vivant avec leurs enfants » reste majoritaire (67%) les familles monoparentales (23% versus 9% dans les années 80) et les familles recomposées (10%) concernent environ 3 enfants sur 10.

Dans les Pays de la Loire, le pourcentage de familles monoparentales est beaucoup plus faible – **12,3% - qu'au niveau national** ; ce qui, rapporté au nombre de mineurs vivant dans ces familles et aux EPCI, se traduit dans la carte suivante :

⁴¹ Cf Insee Analyses Pays de la Loire "[D'ici 2050, 12 000 ménages supplémentaires à loger chaque année dans les Pays de la Loire](#)" du 14/05/2024

⁴² Cf Insee Première "[En 2023, trois enfants sur dix vivent avec un seul de leurs parents](#)" du 14 /01/2025



Cette carte appelle une remarque : la réalité de cette évolution sociétale ne concerne pas que les principales agglomérations (dont Saint Nazaire Agglomération) : la Presqu'île guérandaise, la côte vendéenne, la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée, Cholet Agglomération et 5 EPCI sarthois (en plus de Le Mans métropole) sont aussi concernés.

Impact du dérèglement climatique sur le LOGER

Le logement est à la fois impacté par les effets des changements climatiques (risques naturels, vagues de chaleur, montée des eaux, précarité énergétique) **et acteur de ce dérèglement**, par son emprise foncière, ses modes de construction, ses consommations énergétiques et ses effets sur les mobilités, notamment l'accroissement de la distance moyenne des déplacements pendulaires domicile-travail.

Les risques liés au dérèglement climatique interrogent directement la pérennité du bâti existant, la localisation des futurs logements et la responsabilité des pouvoirs publics face à des situations de relocalisation ou d'adaptation forcée.

Le logement contribue de manière significative aux émissions de gaz à effet de serre, à la consommation de ressources naturelles et à la dégradation des sols. Son impact dépasse largement la seule question de l'artificialisation. La construction neuve, l'utilisation de matériaux carbonés, la gestion des déchets, la

consommation énergétique du bâti, mais aussi l'organisation spatiale des territoires — qui conditionne les distances domicile-travail — participent à la dette environnementale collective.

À l'inverse, le logement constitue **un levier majeur de la transition écologique** : rénovation énergétique, sobriété foncière, qualité de l'air intérieur, proximité des services, mixité fonctionnelle. Il peut contribuer à réduire les inégalités sociales face au changement climatique, à condition que les politiques publiques soient suffisamment structurées, financées et coordonnées.

Entre 2011 et 2021, la région figure parmi les territoires les plus consommateurs d'espace en France, principalement au profit de l'habitat. Cette dynamique, longtemps portée par l'étalement urbain, n'est plus soutenable. Dans ce contexte, les Pays de la Loire se trouvent confrontés à une tension croissante : comment répondre à une demande soutenue de logements tout en respectant les limites écologiques, notamment l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ? Elle oblige à **repenser en profondeur les modèles de production du logement, au profit de la densification, du renouvellement urbain.**

Les travaux du GIEC et de la COP régionale⁴³ sont les outils de base pour aborder ces questions conciliant approche systémique et démocratie, pour comprendre et agir. Pour le CESER⁴⁴, cette COP présente un cadre général dans lequel le logement doit s'inscrire. C'est une première étape qui « ouvre la voie », mais le véritable travail de planification et de mobilisation reste à faire. Il appelle à territorialiser les objectifs (adapter aux spécificités locales) et à mettre en place une évaluation rigoureuse avec un comité scientifique.

1.3. Le « cœur du système » : les EPCI et les communes (bloc communal)

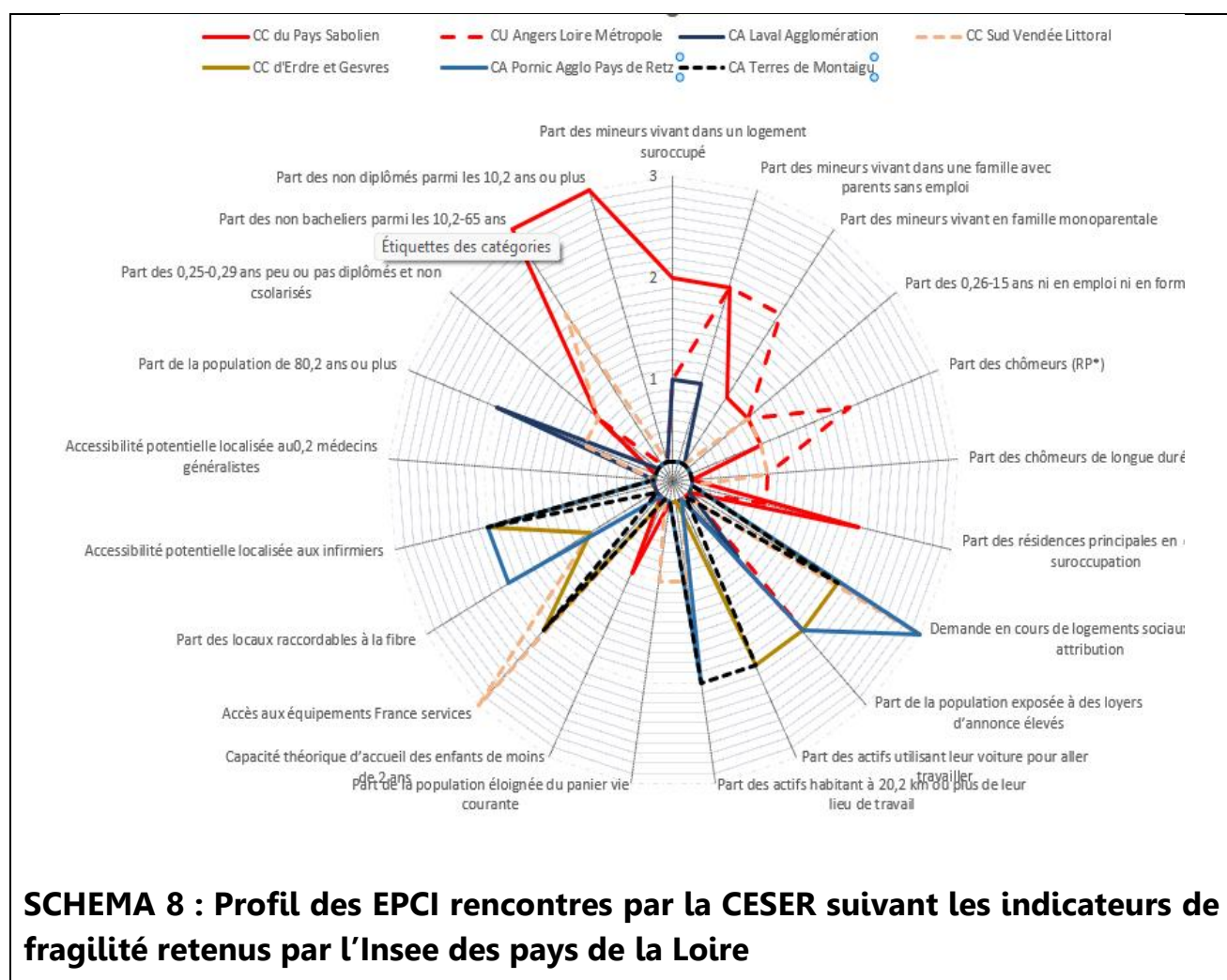
La place du couple EPCI-Région étant établie, le CESER a souhaité rencontrer des acteurs locaux en se rendant dans 7 territoires. Il a ainsi pu échanger avec la gouvernance de l'EPCI (élus accompagnés ou non des services concernés) et leurs partenaires (Conseil de développement, bailleurs, associations, entreprises...)⁴⁵.

⁴³ Pour en savoir plus sur la Cop régionale des Pays de la Loire : <https://www.prefectures-regions.gouv.fr/pays-de-la-loire/Region-et-institutions/L-action-de-l-etat/Environnement-developpement-durable-et-prevention-des-risques/La-COP-Pays-de-la-Loire>

⁴⁴ Op. cit.

⁴⁵ La présentation des territoires et la méthodologie mise en œuvre font l'objet d'un focus « territoires » à la fin de la présente étude.

Dans l'esprit du programme IMPACT-2018-2022 cité plus haut dans l'étude, le schéma ci-dessous visualise les profils des 7 EPCI visités afin de donner à voir la diversité des situations.



Il permet de visualiser la disparité de profils entre les EPCI et met en avant la nécessité de mesures localement adaptées.

Pour autant, **au-delà des différences entre ces 7 EPCI, ces visites ont mis en évidence 2 points communs essentiels :**

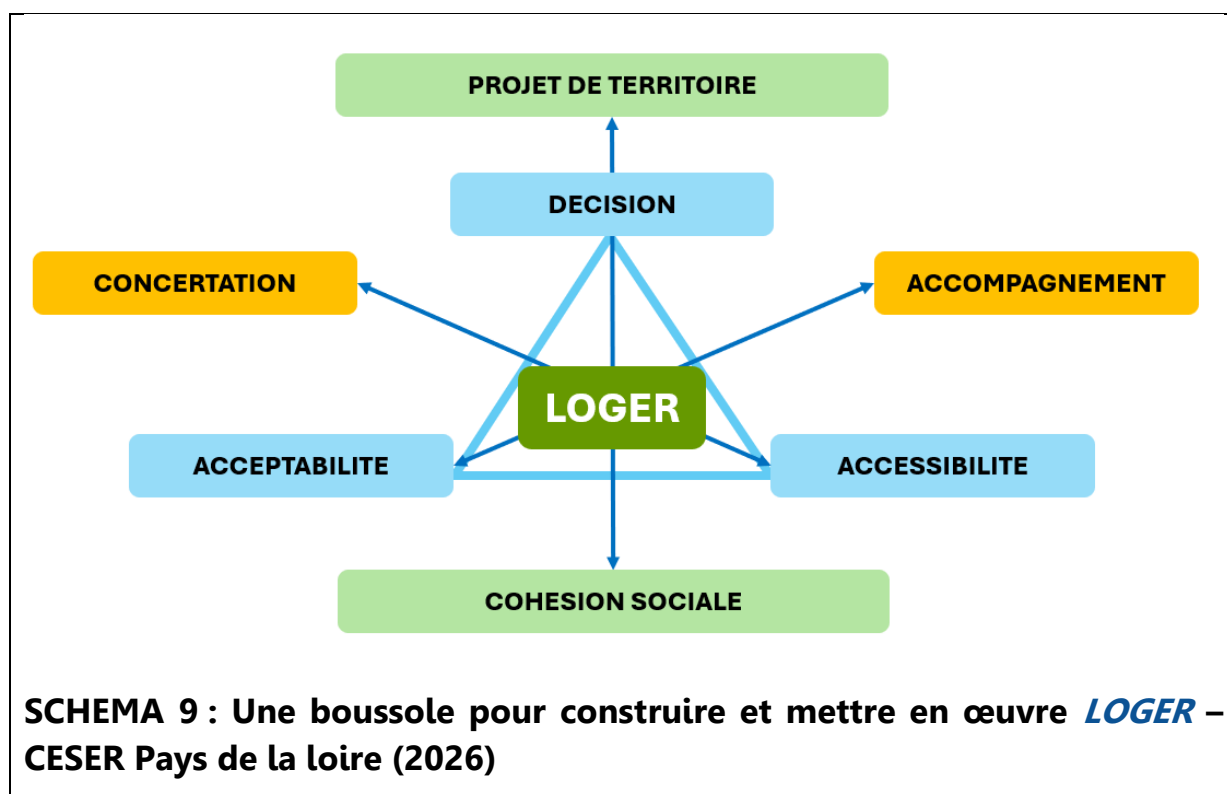
- **La possibilité pour les élus de disposer d'un ensemble de compétences capable de resituer un sujet dans un contexte élargi et de proposer, si besoin, plusieurs scénarios d'action ;**
- **L'explicitation d'un état des lieux partagé même et peut-être surtout lorsque des propositions de solution divergent.**

Enjeux du **LOGER**: intégrer les contraintes internes et les perturbations exogènes

L'EPCI est l'échelon pertinent pour **Décrire** une réalité de bassin de vie. Pour les élus, l'objectif de la **Décision** est d'assurer et de renforcer la cohésion territoriale et sociale. Pour ce faire, il convient de veiller à l'**Acceptabilité**⁴⁶ des projets pour obtenir l'adhésion des partenaires ou des habitants et satisfaire les attentes en matière de logement et à l'**Accessibilité** non seulement au logement mais aux services attendus, pour accompagner les « arrivants ».

La dimension de l'**Agir** repose sur 2 axes : **la concertation**, pour mettre en œuvre une démarche de projet partagé et **l'accompagnement**, grâce à la connaissance de son territoire et à la mise en œuvre de partenariats avec des instances régionales pour dégager des marges d'action et d'initiative de l'EPCI.

LOGER est au cœur de l'articulation des tensions, comme le présente le schéma suivant :



⁴⁶ Le terme d'**Acceptabilité** peut paraître ambigu et donner un droit de véto aux personnes « déjà là ». Nous l'avons maintenu pour 2 raisons. D'une part, l'existence de réticences, voire d'oppositions, à un projet est une réalité, voire une exigence démocratique. L'**Acceptabilité** est une forme faible de l'objectif visé : l'**Adhésion**. D'autre part, prendre le temps de construire cette acceptabilité est gage de cohésion sociale.

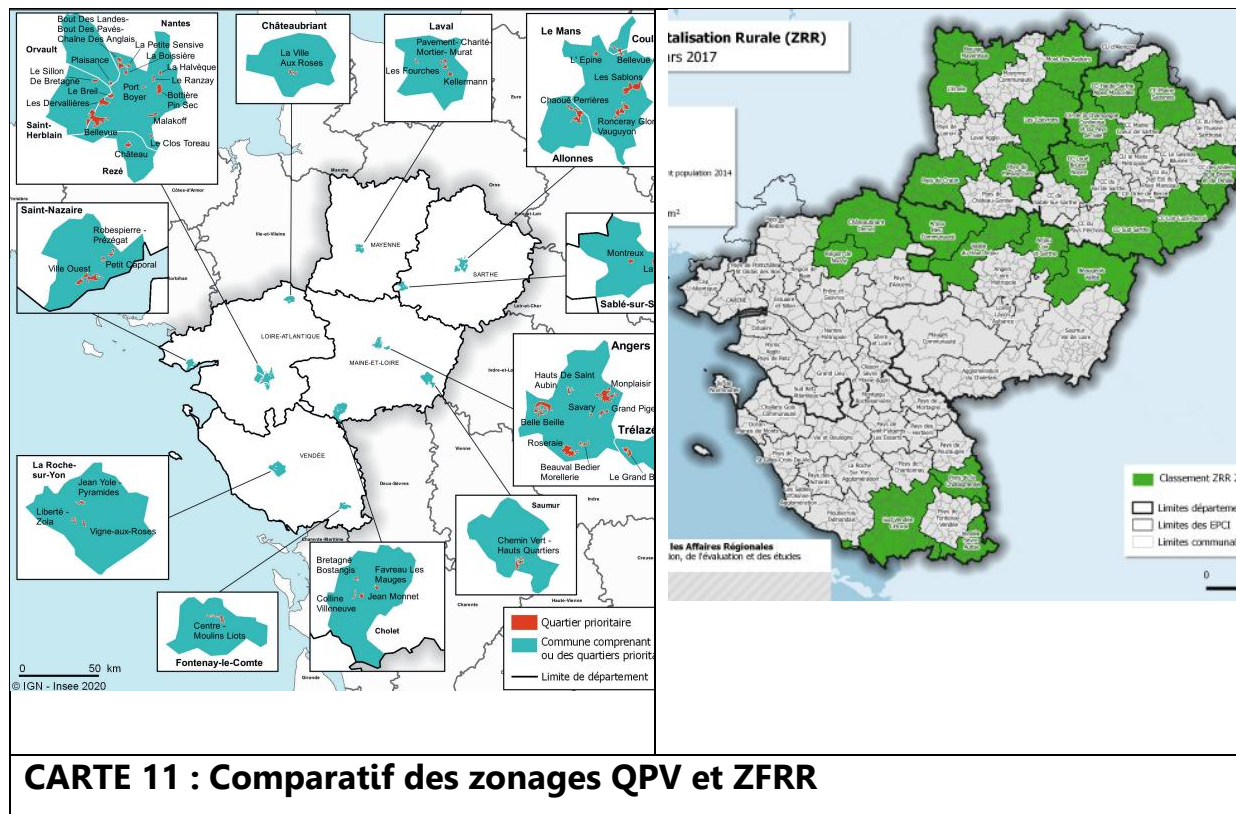
Comme nous l'avons indiqué dès l'introduction, l'EPCI a une légitimité politico administrative qui doit composer avec la légitimité des communes ; mais il est aussi inclus dans des entités plus vastes et dans des découpages multiples.

Un des leviers de **l'Agir** des EPCI réside dans la compréhension et l'appropriation des **zonages**⁴⁷ **établis par l'Insee**. Ces zonages procurent les données nécessaires qu'ils devront intégrer dans le développement du **LOGER** et contribuent à la structuration de leurs actions.

LOGER et organiser l'accueil de nouvelles populations

Nous l'avons vu lors de l'évocation de l'attractivité / habitabilité du territoire, le **solde migratoire** assure aux Pays de la Loire une augmentation de leur population. Ces différentes immigrations restent importantes en 2025. Elles sont à croiser avec les évolutions sociétales et les politiques nationales et obligent à répondre aux besoins en logements et en accès aux services, spécialement pour les personnes avec de bas revenus et dans les villes.

La typologie des populations « arrivantes » impacte directement les politiques du **LOGER** des EPCI. La population de la région est issue d'un métissage intégré à la longue histoire de la région, à Chateaubriant, Sablé, Saumur, Cholet, ou Fontenay-le-Comte, qui va de l'exode rural à la nécessité d'une main d'œuvre issue de l'immigration.



⁴⁷ Cf Insee Dossier Pays de la Loire "Atlas des zonages des Pays de la Loire" du 13/11/2020.

Certains zonages comme les Zones France Ruralité Revitalisation⁴⁸ (ZFRR ou ZFFR+) ou les Quartiers prioritaire de la Ville (QPV)⁴⁹ visant à développer l'attractivité des territoires, doivent être des leviers pour les EPCI.

En favorisant l'implantation et le développement de l'emploi ou celui de la formation comme celui porté par la Région pour les années 2025-26⁵⁰, ils impliquent le **développement ou un renouvellement du logement adapté aux besoins et aux moyens des nouveaux arrivants**.

Les rencontres avec les EPCI ont mis en exergue le rôle important que le tissu entrepreneurial local tient dans la cohésion territoriale via son besoin en main d'œuvre et le **lien fondamental logement-emploi** au sein du **LOGER**.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Angers Loire Métropole entend renforcer sa politique de l'habitat pour loger les actifs du territoire et limiter les migrations pendulaires.

D'autres territoires comme **Laval Agglomération** identifient le logement comme un levier pour attirer et retenir la main d'œuvre. Ainsi, la collectivité mène une politique active d'accueil des salariés et leur conjoint via Laval Economie (dispositif de type « Welcom pack ») et en partenariat avec le MEDEF.

La Communauté de Communes Erdre et Gesvres est également fortement engagé (24 M€ sur le dernier mandat) pour accueillir les entreprises, responsable du développement économique exogène du territoire, dans un environnement géographique marqué par la forte attractivité de l'agglomération nantaise. Cette situation nécessite le développement d'une offre de logements adaptés.

Dans le **Pays sabolien**, les entreprises ont recours à une main d'œuvre étrangère avec des salaires bas recherchant des loyers

⁴⁸ Les dispositifs ZFFR et ZFRR plus visent prioritairement les entreprises créatrices d'emplois locaux via diverses exonérations.

⁴⁹ Les dispositifs QPV se déploient dans le cadre de la Politique de la Ville sur l'ensemble des thématiques de l'aménagement du territoire et s'appuient sur le portage des acteurs locaux.

⁵⁰ La Région Pays de la Loire portait le dispositif « Soutenir et viabiliser les formations dans les CFA pour des raisons géographiques ou économiques, constituer un fonds social, aider à la mobilité nationale ou internationales » : <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/67b1-soutien-au-fonctionnement-des-cfa-majoration/>

bas. En outre, pour fidéliser la main d'œuvre locale, l'EPCI et le Club de Développement du Pays Sabolien présentent le territoire aux salariés et mettent en avant les financements Action Logement.

D'autres arrivées de population sont générées par **une migration des métropoles régionales vers les pôles de centralités des EPCI**. Ceux-ci s'avèrent attractifs parce qu'ils proposent de conditions de vie plus adéquates aux attentes de ces populations : logement plus grand à coût équivalent, environnement plus proche de la nature, services de proximité, gare permettant un accès à l'emploi.

Le risque est alors pour l'EPCI de basculer dans un modèle des « communes dortoirs ». L'enjeu est pour lui, avec les communes concernées, **d'ancrer ces populations** et le levier **logement-services de proximité** sera le facteur-clé du **LOGER**.

LOGER et Organisation des mobilités

La question des mobilités est centrale pour l'aménagement des territoires et recoupe l'impact écologique des déplacements, le temps contraint (temps de travail + temps du trajet domicile travail) mais aussi **l'accès aux différents services pour tous les usagers**.

La Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) de 2019 a rebattu les cartes de l'organisation des compétences en matière de mobilité en introduisant la notion de **bassin de mobilité**. Elle institue la Région comme Autorité d'Organisation des Mobilités Régionales et propose aussi aux EPCI de s'en saisir. A ce jour, **67 EPCI sur les 69 ayant leur siège dans les Pays de la Loire ont pris cette compétence**.

Via la Stratégie régionale des mobilités⁵¹ 2021 2030 – dont le délai de mise en œuvre a été repoussé à 2032- **la Région prévoit plusieurs développements de l'offre** :

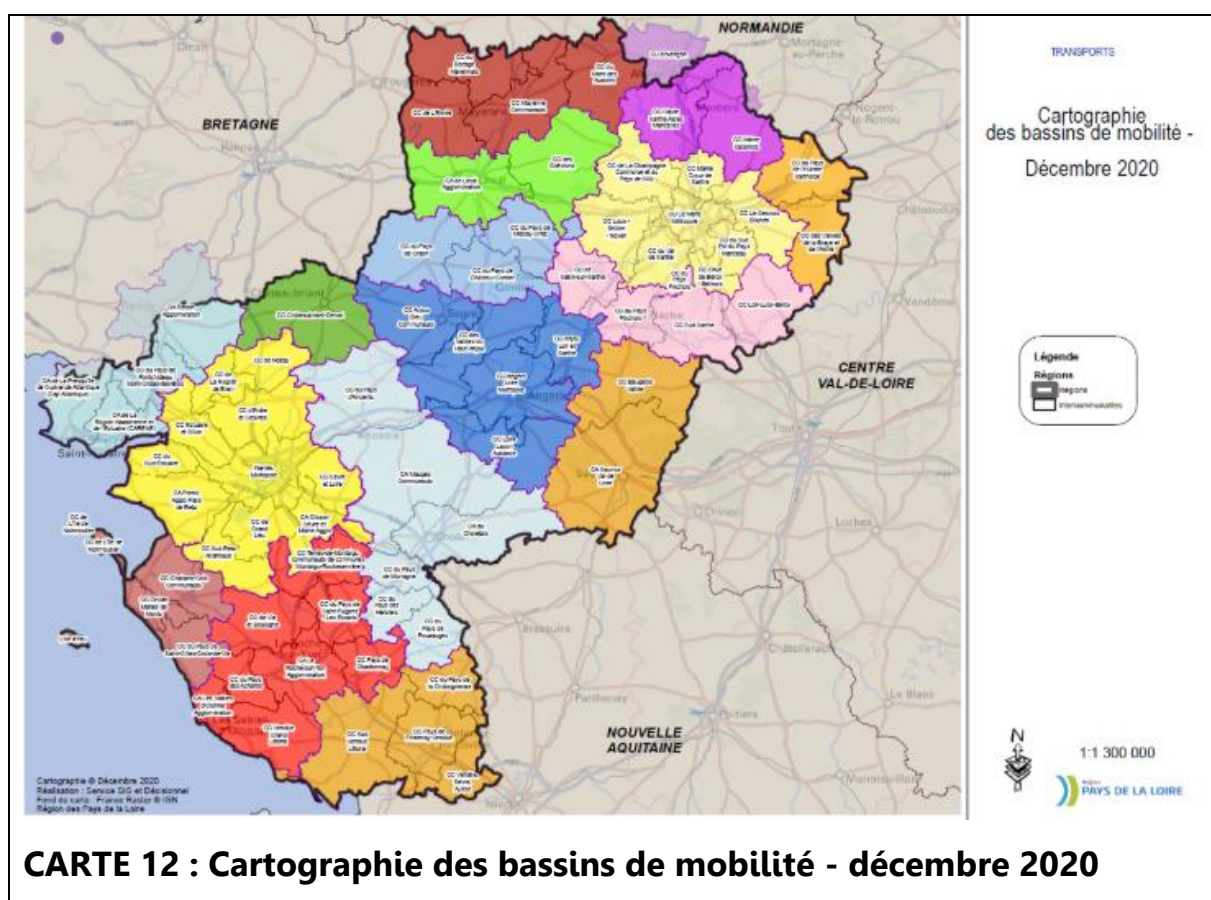
- Augmentation de l'offre ferroviaire TER de 67%, en proposant dans chaque gare un train minimum par heure et dans les deux sens.
- Doublement de l'offre des lignes car interurbaines à fort potentiel et de fiabilisation des temps de parcours grâce notamment à des voies réservées.

⁵¹ <https://www.paysdelaloire.fr/sites/default/files/2021-05/dtm-2021-strategie-mobilites.pdf>

- Mise en accessibilité de gares et points d'arrêts routiers, sans toutefois, à date, en viser l'exhaustivité – en référence au schéma régional d'accessibilité programmée (SD'AP).

En revanche, la Région a gelé en 2025 l'extension du Transport à la Demande (TAD) en semaine sur l'ensemble du territoire régional, initialement prévu, pour revoir sa stratégie en limitant le coût, et privilégiant les rabattements vers des points intermodaux.

Chaque bassin de mobilité est un regroupement d'EPCI. La carte ci-dessous représente les 16 bassins de mobilité des Pays de la Loire. Pour chaque EPCI, un Contrat Opérationnel de Mobilité assure la cohérence entre l'AOM locale et la AOMR⁵².



Les zonages étudiés ci-dessus confortent le rôle central de l'EPCI et son intérêt comme échelon pertinent de **Compréhension** et d'**Action** dans la dynamique **Logement-Mobilité** notamment en matière de **mobilités intra EPCI – vers la ville centre ou entre les polarités – et extra EPCI**.

⁵² Pour approfondir la question des enjeux de la mobilité, nous vous conseillons 2 études du CESER : la contribution sur le [Schéma régional des mobilités : « Transformer les mobilités en Pays de la Loire »](#) parue en octobre 2019, au moment où la loi LOM est encore à l'état de projet. C'est donc, de facto, un état des lieux avant la généralisation des AOM locales ; et l'étude ["Les mobilités et l'intermodalité en Pays de la Loire. Quelles ambitions pour demain ?"](#) parue en décembre 2023.

Les EPCI s'en emparent sous différents angles mais des freins restent à lever :

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



En matière de mobilité, **Pornic Agglo Pays de Retz** a engagé plusieurs dispositifs : transport à la demande en lien avec la Région, navettes estivales gratuites, et schémas de mobilité douce.

Cependant, ces dispositifs restent morcelés, avec des services inexistantes les dimanches ou encore peu interconnectés entre les communes comme le soulignent plusieurs acteurs du territoire.



En termes d'infrastructures, à Angers Loire Métropole, les transports publics – notamment les trois lignes de tram – sont des éléments majeurs de la mobilité urbaine. La place de l'automobile restant significative. Angers Loire Métropole dispose de parkings relais aux entrées de villes pour favoriser la multimodalité.



En termes de transports collectifs, **Erdre et Gesvres** souligne l'importance de la ligne de Tram-train et des cars Aléop vers Nantes.

Il demeure des difficultés de ponctualité dans la desserte des cars et « il y a une vraie problématique de mobilités sur 8 communes de la communauté de communes » selon un acteur du territoire auditionné.

On pourrait s'interroger pour savoir si le modèle d'Autorité d'Organisation des Mobilités n'est pas un modèle inspirant pour le logement. C'est particulièrement vrai en ce qui concerne la mobilité hors les trajets **domicile/travail**.

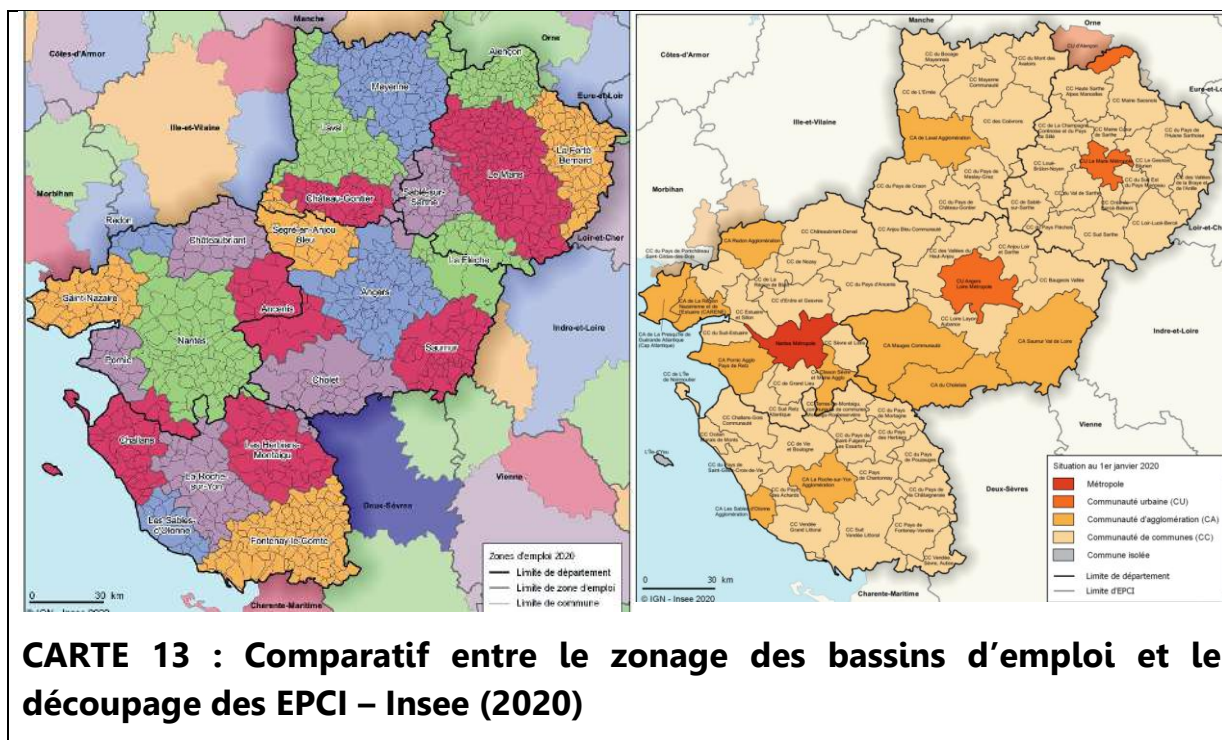
LOGER et Emploi-Mobilité

Deux questions – de nature profondément différente – recouvrent cette thématique :

- La décorrélation entre lieu de travail et lieu de résidence et les déplacements pendulaires générés : problème global
- La relation entre accès ou maintien dans un emploi et proximité du lieu de résidence : problème local (EPCI)

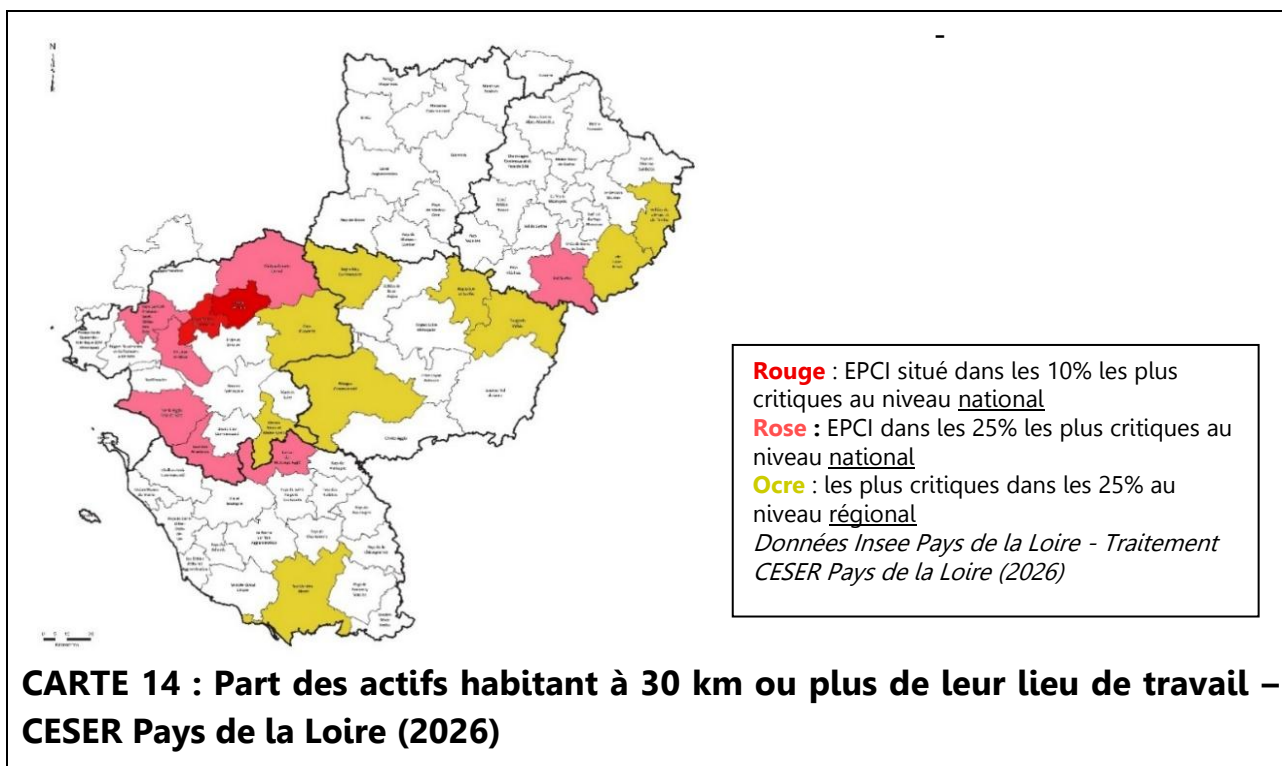
La juxtaposition des cartes des 23 zones d'emploi et des 71 EPCI met en évidence la faible corrélation entre les 2 zonages.

Le traitement des données du recensement met en évidence, au niveau communal, l'aggravation du phénomène de décorrélation lieu d'habitation/lieu de travail.



Une mobilisation pour le renforcement de l'usage des transports en commun est d'autant plus nécessaire que l'indicateur « **Part des actifs travaillant à 30 km ou plus de leur logement** » met en évidence que :

- 10 EPCI sont les 10% les plus critiques au niveau national.
- 12 EPCI sans être dans les 10% sont dans le dernier quartile.



Ainsi la cohérence de l’organisation territoriale à partir des EPCI apparaît. Il s’agit à présent de questionner le rôle des EPCI dans une **configuration de développement économique territorial, qui articule Emploi et *LOGER***. Cela implique la mise en œuvre de partenariats avec des interlocuteurs ayant leurs propres objectifs : entreprises de tout secteur, y compris agricole, au regard de leurs besoins en formation, en main d’œuvre, puis en fidélisation de celle-ci.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Angers Loire Métropole entend renforcer sa politique de l’habitat pour loger les actifs du territoire et limiter les migrations pendulaires.

Laval Agglomération mène une politique active d’accueil des entreprises et des salariés et leur conjoint via Laval Economie (dispositif de type « Welcom pack ») et en partenariat avec le MEDEF.

Erdre et Gesvres s’engage fortement dans l’accueil des entreprises, pour réduire un développement économique exogène du territoire, dans un environnement géographique marqué par la forte attractivité de l’agglomération nantaise (24 M€ sur le dernier mandat). Le développement d’une offre de logements adaptés est

freiné par une réticence à sortir du modèle « lotissement », les habitants étant très attachés à leur environnement pouvant aller jusqu'au refus d'urbanisation selon certains acteurs auditionnés.

Les enjeux des partenaires – secteurs d'activités, nature des postes à pourvoir, recrutement ou fidélisation du personnel, accès à l'apprentissage ou aux stages, emplois saisonniers – sont autant **de marqueurs sur la typologie de logement à développer.**

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Sur le territoire d'**Angers Loire Métropole**, les acteurs économiques commencent à intégrer le logement dans leur stratégie RH, l'agglomération accueillant chaque année une quarantaine de nouvelles entreprises.

LOGER et Organisation de l'accès à la santé

La situation de la santé est préoccupante au niveau régional et les EPCI sont en première ligne pour proposer **des solutions adaptées aux réalités locales.**

Frédéric VASSE⁵³ rappelle que **l'urbanisme favorable à la santé** est désormais une approche structurante dans les politiques métropolitaines en pensant la ville non seulement comme un lieu d'habitation mais comme un milieu de vie favorable au bien-être. Ce point de vue rejoint l'objectif 11 des Objectifs de Développement Durable : « *Faire en sorte que les villes et établissements humains soient sûrs durables et ouverts à tous* ». Les villes de Bouguenais, Rezé, Nantes, Angers ainsi que Nantes Métropole ont d'ailleurs rejoint le réseau français Ville- Santé.

Les EPCI ont la possibilité de **soutenir le développement de l'offre dans leur territoire** par l'émergence de Communautés Professionnelles Territoriales de Santé (CPTS) dans leur territoire ou le développement de Maisons de Santé Pluriprofessionnelles (MSP). La Région, dans son plan « Ma région agit pour ma santé dans mon territoire » 2023-28, soutient pour partie ces actions.

⁵³ Frédéric Vasse, directeur général du pôle métropolitain Nantes - Saint Nazaire – Audition du 17/09/2025.

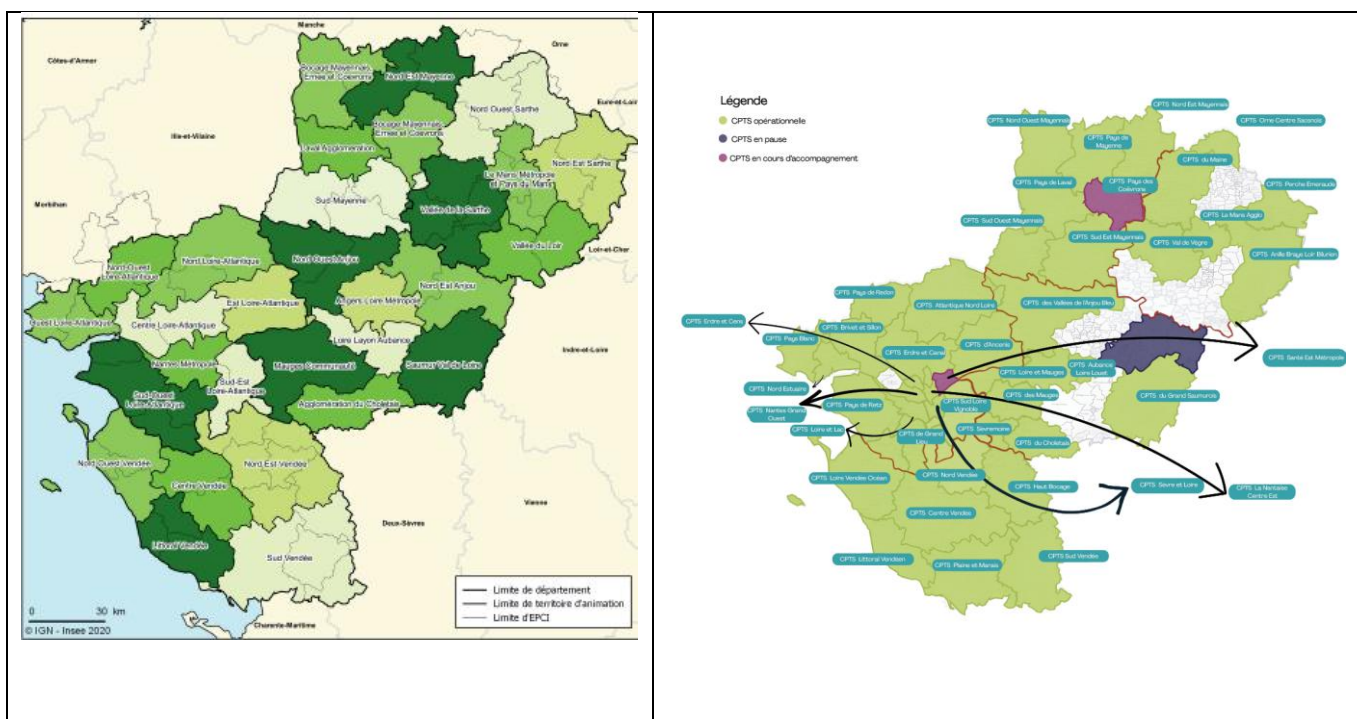
Ils peuvent aussi penser **le développement de programmes mixtes** notamment dans le cadre d'une reconstruction de « la ville sur la ville ».

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Dans le quartier des Hauts de Montaigu, proche du Centre Hospitalier, **Terres de Montaigu** choisit de conjuguer au sein d'un même programme, un volet santé qui intègre dans un même ensemble pharmacie, maison de santé pluriprofessionnelle, des espaces dédiés aux soins de second recours (radiologie, ophtalmologie) et un volet logement social et accessible à la propriété.

La carte ci-dessous présente le zonage des 29 territoires d'animation de l'ARS. Ils recouvrent un EPCI ou en regroupe plusieurs. La constitution de ces territoires ouvre une voie à explorer : les **maisons de santé pluriprofessionnelles** peuvent-elles reproduire un **schéma similaire** à celui des Autorités d'organisation de la mobilité régionale et locale ?



CARTE 15 : Comparatif des zonage ARS et du déploiement des communautés professionnelles territoriales de santé (CPTS)

Spécificités régionales

La vocation touristique des Pays de la Loire induit **deux problématiques de *LOGER* concomitantes et concurrentes : le logement saisonnier et les résidences secondaires**. Tous deux interrogent le *LOGER* des EPCI à 4 niveaux :

- Les dépenses générées par cet accueil temporaire d'une population.
- Les ressources générées par cet apport temporaire de population.
- La concurrence entre l'usage temporaire d'un logement et son usage par un locataire résidant et travaillant dans la commune.
- L'impact sur l'environnement et la vie quotidienne des résidents permanents.

Emplois temporaires pour les salariés saisonniers

La question du logement des saisonniers est particulièrement marquée sur le littoral. Action Logement⁵⁴, dont la vocation est de faciliter l'accès au logement des salariés en proposant une offre de services adaptée aux problématiques de chacun, accompagne ce public via une **offre de logement temporaire** (pour une durée allant de quelques jours à 2 ans). Son offre correspond à des logements meublés (chambres, studio, T1, etc...) voire équipés (vaisselle, draps...) dans lesquels les demandeurs peuvent s'installer immédiatement après attribution en y posant simplement leur valise. Action Logement porte également d'autres dispositifs, comme **la garantie VISALE** (qui n'est pas forcément acceptée par les propriétaires) **ou l'initiative « Louer pour l'emploi »**, permettent de sécuriser les parcours résidentiels de certains salariés. Mais leur mise en œuvre reste parcellaire⁵⁵.

Par ailleurs, des outils existent comme **le bail mobilité** pour faciliter la mobilité professionnelle. Le bail mobilité est un bail signé entre le propriétaire (bailleur) d'un logement meublé et un locataire considéré comme occupant temporaire (étudiant, salarié en mission temporaire ou en formation professionnelle...). D'une durée allant de 1 à 10 mois, il ne peut pas être renouvelé⁵⁶.

⁵⁴ Pour rappel, Action Logement est issu du partenariat entre l'État et les partenaires sociaux pour permettre aux salariés du secteur privé d'être logés dans de meilleures conditions. Les entreprises du secteur privé et du secteur agricole de plus de 10 salariés versent chaque année une cotisation en fonction de leur masse salariale la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) pour financer le logement des salariés à revenus modestes.

⁵⁵ Stéphanie BOULAY, Directrice territoires Loire-Atlantique-Vendée et Céline LUINO, Directrice régionale Action Logement – échanges informels de juillet 2025 et audition de territoire du 26/06/2025.

⁵⁶ Pour en savoir plus : <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F34759>

Des solutions pragmatiques sont engagées par des entreprises qui peinent à recruter. Sur le littoral, cette orientation est plus ancienne afin d'assurer des activités saisonnières. Il s'agit d'initiatives ponctuelles mais qui restent insuffisantes pour répondre à l'ampleur de la pénurie de logement.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Sur le littoral, la Directrice de la thalassothérapie de **Pornic** mobilise un réseau de relations interpersonnelles (« bouche à oreille »). Il existe également des initiatives telles que la création de société civile immobilière (SCI) par des restaurateurs pour loger leurs salariés, à l'instar de l'initiative de David MOURAT, restaurateur à l'Aiguillon-la-Presqu'île ou d'Alexandre THIEBAUD, créateur du Café Jules au Pouliguen et vice-président de l'Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie de Loire-Atlantique (UMIH 44) dont l'expression « pas de toit, pas d'emploi » résume bien cette tension sur le logement. Elle souligne que le logement est **le premier maillon de la chaîne de l'insertion professionnelle et de la pérennité de l'activité économique**.

Le développement de résidences hôtelières à vocation sociale aux **Sables d'Olonne** est perçu comme des pistes à suivre. Mais elles nécessitent un soutien politique fort pour être dupliquées.

Cette question de logement temporaire croise aussi la dimension de formations des apprentis et des alternants.

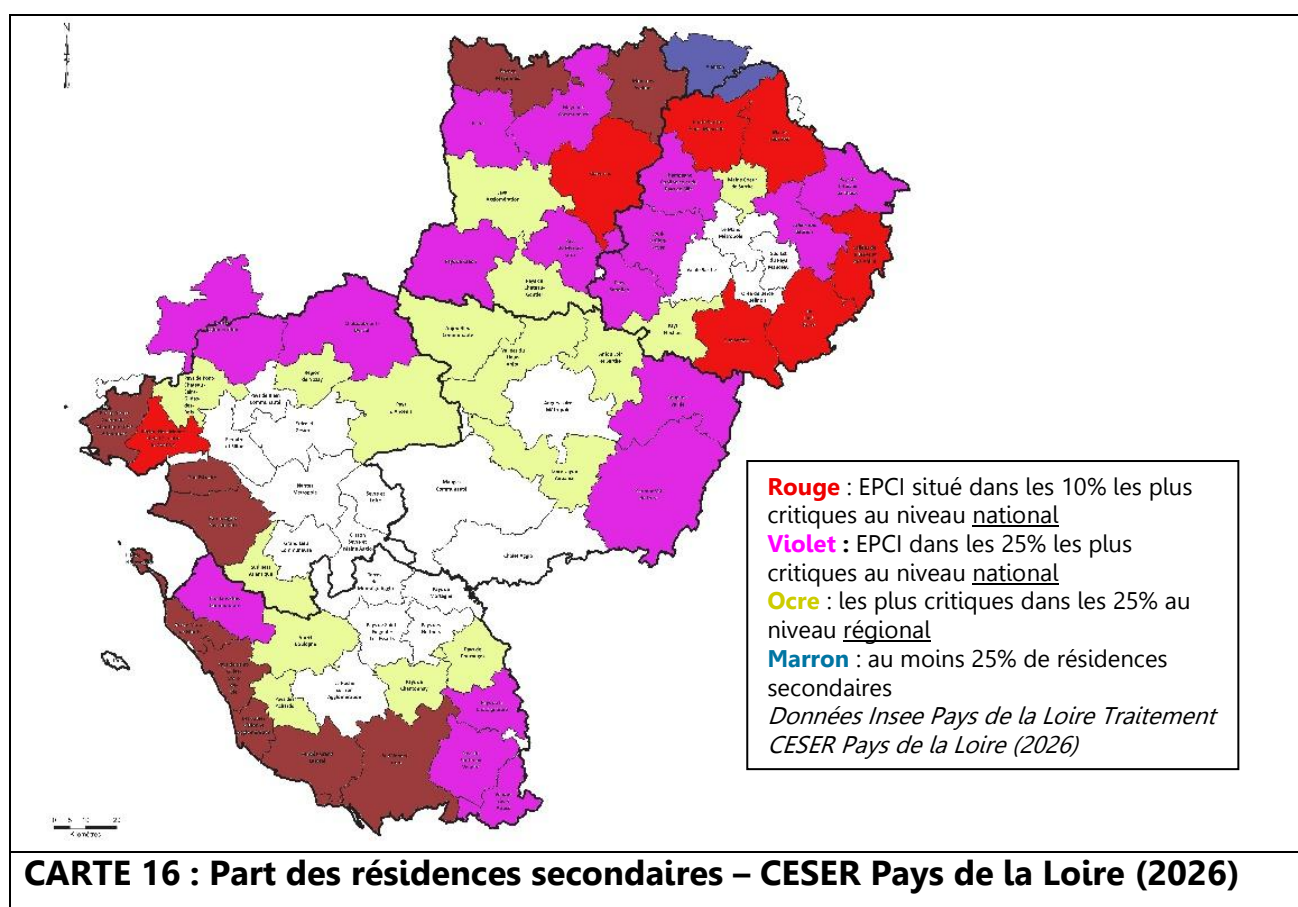
Résidences secondaires

Le littoral des Pays de la Loire concentre **64 % des résidences secondaires de la région**, pour seulement 7 % des résidences principales : en moyenne, un logement sur deux est une résidence secondaire. Le SRADDET précise : « *une part croissante des résidences secondaires dans les communes littorales [est un] facteur de tension sur le marché des résidences principales en provoquant une raréfaction de l'offre de logements, et une augmentation des prix de location ou d'achat préjudiciable aux jeunes. Elle a également des effets directs en matière de gestion locale, nécessitant des équipements surcalibrés et des services à forte*

saisonnalité, difficiles à organiser »⁵⁷. Elles représentent donc un réel gisement de logements hors des périodes estivales. Certaines, à l’instar de grandes villas dans la région nazairienne, sont déjà louées à des étudiants du campus nazairien pour la période scolaire.

Dans un contexte de foncier renchéri et ouvert à la spéculation principalement sur la façade littorale, diverses questions se posent aux EPCI :

- Comment concilier le **besoin de logement à coût raisonnable des populations locales** de classe moyenne travaillant dans le territoire et l’appétence des propriétaires à des locations de courtes durées plus rentables via des plateformes type AirBnB ?
- Comment éviter d’avoir **des quartiers morts 6/12 mois** et des arrivées de populations qui conduisent à une explosion de la gestion du cycle de l’eau, des déchets, de la sécurité ?
- Comment **attirer des populations actives** pour rééquilibrer la démographie de communes vieillissantes et conserver un dynamisme local (école, sport, culture) ?



⁵⁷ Cf [Rapport "Synthèse de l'état des lieux, stratégie et objectifs"](#) (p.25) du SRADDET. Le CESER souligne également l’impact de l’hôtellerie de plein air sur le besoin de sur-calibrage des équipements locaux.

Sur la côte, la question des résidences secondaires est indissociable de celle du tourisme voire du surtourisme. La question de la gestion du foncier est centrale.

En ce qui concerne la Sarthe et la Mayenne et quelques EPCI non littoraux, la question de l'état et du devenir de ces résidences secondaires doit être une préoccupation des exécutifs : droit de préemption, réserve foncière, zonage, soutien ou refus d'initiatives, etc.

Les 2 encarts ci-dessous illustrent 2 initiatives de différentes natures.

- **Les Sables d'Olonne Agglomération** (LSOA) souhaite inciter les propriétaires à louer à l'année leur résidences secondaires :

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Extrait du PLH de Les Sables d'Olonne Agglomération :

Le **dispositif** « **Louez à l'année** » et plus largement le plan d'encouragement à la mutation des résidences secondaires, touristiques et vacantes en résidences principales en mobilisant une aide financière pour le transfert de destination du bien (mesure expérimentée pour une période de 2 ans). Le dispositif « Louez à l'année » : une subvention de 5 000€ / logement et une bonification de 50€ / m² (le tout plafonné à 10 000€ / logement).

La bonification de la subvention (de 50%) des aides à la rénovation énergétique dans le cadre d'un changement d'usage du logement vers la résidence principale, cumulable avec les aides précédentes.

Le conventionnement OPAH qui met à disposition des subventions à la rénovation pour des logements touristiques et/ou vacants. Celles-ci doivent inciter les propriétaires à améliorer la qualité de leur logement, en particulier sur le volet thermique pour lutter contre la précarité énergétique mais également maintenir le logement comme résidence principale

La majoration de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires.



Dans la **Communauté de communes Sud Vendée Littoral**, **La Tranche-sur-mer** voit sa population multipliée par 40 en été, passant ainsi de 2 991 habitants à plus de 120 000 estivants. La ville a développé une **politique écotouristique pour un environnement préservé** - plage, marais et forêt. C'est un défi à relever pour conserver son identité, son patrimoine naturel et son attractivité.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Précision dans le site officiel de la Municipalité de la Tranche-sur-mer :

Pour gérer ce flux important de visiteurs, la Mairie a mis en place une politique de **déplacement doux** en priorisant les piétons et les cyclistes. Dès 2008, c'est l'une des premières stations à avoir proposé des navettes gratuites en saison, les « Fun Bus », pour inciter les vacanciers à oublier leur voiture le temps de leur séjour. La navette bat des records de fréquentation d'année en année.

Tous les ans, la municipalité développe le **réseau de pistes cyclables** long de plus de 35 kms. C'est le mode de déplacement préféré des tranchais, le relief est plat, le temps est doux, il y fait bon de faire du vélo toute l'année !

La Tranche-sur-Mer se trouve sur le chemin de la « Vélodyssée ». De nombreux hébergeurs et commerçants tranchais sont adhérents à la **marque « accueil vélo »** qui garantit des services adaptés pour les cyclotouristes.

Des outils de réglementation et de concertation pour les EPCI

Planification et maîtrise du foncier

Malgré ces différences, chaque EPCI est le véritable « **chef d'orchestre** » local du logement autour de **2 outils** :

- Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** définit la **stratégie de peuplement**. Les EPCI compétents en habitat élaborent un PLH, obligatoire dans certains cas définis par la loi. Il fixe **pour 6 ans** les objectifs en nombre et typologie de logements (sociaux, privés) ainsi que les publics visés (familles, seniors, étudiants...) et les répartit entre les communes. Il définit également la stratégie d'aménagement : construction vs rénovation, accession à la propriété vs logement social, etc.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Comme le précise le Président de **Sud Vendée Littoral**, « Mettre en place un plan local de l'habitat oblige à faire un état des lieux précis, avec un organisme spécialisé. Cela procure des données chiffrées pour mettre en place le PLH et les fiches actions. C'est trop important comme travail pour que ça soit porté par une commune. » *Philippe BARRE – Président de Sud Vendée Littoral*

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** auquel l'EPCI adhère. Le SCoT est un document d'urbanisme et de planification stratégique institué par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) de l'an 2000. Il est conçu pour s'appliquer à une échelle très large : celle d'un bassin de vie, d'un bassin d'emploi ou d'une aire urbaine (regroupant très souvent plusieurs EPCI). Le SCoT fixe les orientations fondamentales de **l'aménagement du territoire sur le long terme** (généralement à l'horizon de 15 à 20 ans). Il ne descend pas à l'échelle de la parcelle cadastrale (contrairement au PLU), mais donne les grandes directives stratégiques. Son rôle central est d'assurer la **cohérence** entre toutes les politiques publiques sectorielles qui façonnent un territoire. Il empêche que des communes ou des EPCI voisins prennent des décisions de développement contradictoires.

La compétence « Urbanisme » a été prise par la quasi-totalité⁵⁸ des EPCI (68 sur 71 EPCI) dans le cadre du **PLUi** qui sectorise le territoire de l'EPCI en matière de droit à construire. En revanche, leur mise en œuvre n'est pas effective partout. **Il inscrit le PLH sur son territoire.**

Dans un contexte où la disparition de la **Taxe d'habitation sur les résidences principales** a réduit la capacité de maîtrise des ressources propres de l'EPCI, ces 2 derniers outils permettent une maîtrise des recettes disponibles. Les élus locaux expriment l'impact de cette suppression sur leur capacité à agir.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



La taxe d'habitation a été supprimée. Cela a mis énormément de territoires en difficulté ». *Roselyne BIENVENU, vice-présidente d'Angers Loire Métropole.*

Dans les Pays de la Loire, 2 outils complémentaires sont à la disposition de chaque EPCI :

L'État définit les grandes orientations et les conditions de production et de gestion des logements. Il gère les aides publiques au logement, qu'elles soient sociales ou fiscales. Il peut déléguer certaines compétences aux collectivités locales, notamment **la gestion des aides à la pierre**⁵⁹ (public et privé). **En Pays de la Loire**, la totalité du territoire ligérien est couvert par une délégation des aides à la pierre et par l'une des collectivités territoriales (EPCI ou Département). Cette spécificité régionale permet la mise en place de subsidiarité entre les acteurs locaux, une corrélation fine entre les besoins et les programmes et un taux d'exécution des programmes de construction remarquable.

La création de **réserves foncières**⁶⁰ avec un partenaire indispensable, **l'Établissement Public Foncier (EPF)**. Très souvent, les EPCI n'ont pas la trésorerie suffisante pour acheter de vastes terrains et les porter financièrement

⁵⁸ Dans les Pays de la Loire, 3 EPCI n'ont pas cette compétence : Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo, Communauté de communes Baugeois-Vallée, Communauté de commune Océan-Marais de Monts.

⁵⁹ Géré par Le Fond National des Aides à la Pierre, le financement peut concerner des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM, aux SEM ainsi qu'aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage. Il peut, à titre accessoire, porter sur des opérations conduites par des personnes morales pouvant bénéficier de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.

⁶⁰ Pour justifier la création d'une réserve foncière, l'EPCI doit la rattacher à une compétence qu'il exerce et à un motif d'intérêt général.

pendant 10 ou 15 ans. Ils s'appuient alors sur un Etablissement Public financier (EPF). En région Pays de la Loire, chaque département⁶¹ a un EPF qui achète les terrains paie les travaux de dépollution et de démolition, et les conserve « en réserve » pendant plusieurs années avant de les revendre à l'EPCI au moment où le projet est abouti.

Les EPCI rencontrés ont quasiment tous fait part de **leur difficulté de projection à moyen long terme** notamment dues à l'instabilité législative et réglementaire, voire le flou des dispositifs.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Par rapport au logement, deux acteurs fixent le cadre : l'Etat et l'EPCI. Et concernant l'Etat, cela change tout le temps ». *Philippe BARRE, Président de la Communauté de communes Sud Vendée Littoral*

« La problématique qu'on connaît, c'est l'Etat... A un moment donné, ça avance, c'est en stand-by puis on revient en arrière...Cela fait qu'on bloque les dossiers complètement ». *Sylvie VIELLE, Vice-président de Laval Agglomération*

« Les reculs ou les pas de côté de nos dirigeants nationaux sont parfois un peu contraignants. En ce moment, on est dans une phase d'arrêt complet parce qu'on ne peut plus déposer de dossiers (ndlr : rénovation énergétique) ». *Technicien de Laval Agglomération*

Impulsion de partenariats

Pour développer localement des politiques de **LOGER**, la **dimension partenariale est impérative. Les EPCI peuvent être les initiateurs ou facilitateurs entre différents acteurs.**

Programmes d'investissement

Les programmes d'investissement nationaux, portés par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires s'adressent principalement aux EPCI et aux

⁶¹ Dans le Maine et Loire, le groupe ALTER et les bailleurs sociaux jouent ce rôle.

communes. La pertinence de leur déploiement doit s'articuler au niveau de l'EPCI – mais parfois aussi aux acteurs locaux. Ils s'intéressent tous à la dimension globale **LOGER**. Pour en citer quelques-uns :

- **Le programme « Action cœur de ville »**, lancé en 2018, répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement de leur territoire.
- **Le programme « Petites villes de demain 2020-2026 »**, soutient les communes de moins de 20 000 habitants qui jouent un rôle clé pour la dynamique locale. Il s'agit de revitaliser leurs centres-villes, améliorer l'attractivité locale et renforcer les services aux habitants. Il offre un accompagnement complet pour la réalisation de projets de territoire structurants.
- **Le programme « Villages d'avenir »**, lancé en 2023 dans le cadre du plan France ruralités complète et prolonge l'agenda rural lancé en 2019. Il met en œuvre des solutions concrètes telles que l'amélioration de l'accès à l'éducation et à la formation, le renforcement des services de proximité, le soutien des projets en faveur de l'environnement et le comblement de la fracture numérique pour garantir l'égalité des chances sur tous les territoires.

La Région participe à ces investissements via plusieurs dispositifs :

- **Fonds de revitalisation des centres-villes en Pays de la Loire** (entièrement consommés en 2025) pour renforcer l'attractivité de leurs cœurs de ville en développant des opérations globales autour du logement, des services, des commerces.
- **Fonds de soutien action Cœur de ville et Contrat de ville en Pays de la Loire** pour accompagner les projets déclinés dans le cadre des conventions « Actions cœur de ville » et « Contrat de Ville » (ou d'une convention au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) en complément des financements existants. Le montant plafond d'aide régionale : 200 000 € (pour chaque démarche soit « Action Cœur de Ville » et « Contrat de ville »).

Elle contribue également à ces investissements dans le cadre des **Contrats Pays de la Loire 2026**, qui déclinent en terme opérationnel les Pactes Stratégiques Régionaux pour chaque intercommunalité. Ces contrats peuvent participer aux financements de l'intégralité des problématiques du **LOGER** : des mobilités

douces aux structures d'accueil petite enfance, enfance, jeunesse, en passant par des équipements sportifs ou dans une dimension économique des pépinières d'entreprises. Ils prennent en compte développement, construction ou rénovation et peuvent être un vrai levier pour les collectivités.

Pour autant, leur mobilisation peut être difficile quand elle se heurte à des réalités locales complexes. L'accompagnement du projet est alors indispensable.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Action Cœur de ville à Sablé sur Sarthe dans une démarche de reconstruction de la ville sur la ville :

Démolition d'une tour et construction de semi-collectif avec un travail sur l'orientation des logements et d'un lotissement avec des terrains de 300m².

Démolition de 2 barres d'immeuble dans le QPV St Exupéry et création de 150 logements en petits collectifs et individuel + logement intermédiaire (PLS) conduite par Nexity et des bailleurs sociaux.

Mais une déconvenue : l'appel à projet pour une résidence de standing ou de réhabilitations pour redynamiser un centre-ville en « déprise » n'ont pas été fructueux. Des ventes de bâtiments ont donc été organisées.

Programmes locaux de reconstruction de la ville sur la ville

La coopération entre les promoteurs privés et les bailleurs publics est importante dans les Pays de la Loire. Elle permet notamment la solvabilisation des projets. Mais les questions d'adaptation du parc de logements à la demande restent entières : sous occupation et suroccupation dans un même territoire, un pourcentage important de personnes de plus de 80 ans est la certitude d'un afflux d'offres qui n'est pas nécessairement adapté aux attentes et aux besoins.

La réussite d'un projet d'aménagement du territoire nécessite l'adhésion à ce projet ou à défaut la compréhension de son bienfondé. Nos visites dans les EPCI ont montré l'importance accordée à cette question. Le travail mené par le Pôle métropolitain Nantes/Saint Nazaire est relaté dans l'étude. A Angers,

Montaigu ou dans le Pays du Mans ou dans le Pays de Retz cette dimension d'écoute et d'accompagnement est apparue. La question de l'ingénierie de projet est importante mais elle a un coût.

Des promoteurs locaux, publics ou privés – au fait des réalités territoriales et ayant une expertise de projet de type « moutons à 5 pattes » dans lesquels doivent être conciliés l'inconciliable – sont une richesse pour le territoire. Leur développement de projets en lien fort avec les EPCI qui les consultent, peut favoriser l'augmentation d'une offre qui allie développement de logement et coût abordable pour les habitants (locataires ou futurs propriétaires).

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



YesWimmo, l'agilité de promoteurs immobiliers locaux :

Cette TPE contribue à faire des logements sociaux avec peu de moyens et une optimisation des règlements dans des délais courts (car cautions personnelles des dirigeants). L'accent est mis sur l'important travail de dialogue réalisé par YesWimmo : avec les bailleurs sociaux (investisseurs), avec les élus / services (qui veulent accompagner les projets), avec les riverains (travail avec les conseils de quartiers), pour lever les verrous et favoriser la mixité. Pour cela, il y a besoin de temps pour réaliser ce travail. Des projets sont souvent mixtes : commerces, résidences seniors, résidences collectives, micro-crèches

Macoretz, une SCOP porteuse de projets en phase avec les exigences contemporaines :

Cette SCOP construit des habitats adaptés aux besoins des ménages, tout en travaillant sur l'économie d'usages des espaces (la valeur du foncier étant extrêmement élevée). Cette nécessité est à l'origine-même de la création de la SCOP dont l'objet est toujours de proposer des espaces à vivre à tous les habitants du territoire – en coopération avec les acteurs du territoire pour des logement sobres et durables.

Pour cela, il est nécessaire de coopérer avec les collectivités locales et d'ancrer les projets dans les réalités territoriales. La dimension écologique est inscrite pleinement dans le projet de l'entreprise. Dès 2010, Macoretz créé ainsi les 4 premières maisons passives (création basée sur l'objectivation des données

à partir d'une étude sur l'impact des matériaux du logement, mais aussi l'impact des lieux de vie et des mobilités). L'entreprise travaille aujourd'hui à davantage décarboner son activité en réinterrogeant l'impact des matériaux de construction (responsables de 85% impact carbone) voire en proposant de ne pas construire. Pour ce faire, il est impératif d'accompagner les habitants dans leur projet.

Les leviers supra : le rôle de l'Union Européenne

Si le logement demeure une compétence nationale, la reconnaissance de la crise du logement abordable marque une inflexion importante.

La construction d'un cadre politique

Bien avant les évolutions récentes, l'UE s'est positionnée sur la question du logement. Ainsi :

- **Entre 1990-2008 : préservation de la libre concurrence sur le marché du logement.**
Ainsi, en 2005, l'UE impose aux Pays-Bas une vision restrictive du logement social qui doit être réservé aux personnes défavorisées et non aux classes moyennes pour éviter une concurrence déloyale vis-à-vis des promoteurs privés. Ce qui a forcé la France à justifier ses plafonds de ressources HLM et à considérer que le logement social est un « Service d'Intérêt Economique Général » (SIEG).
- **Entre 2008-2015 : réponse à la crise des « subprimes »**
La crise révèle que l'instabilité du marché immobilier peut couler l'économie d'un pays. L'approche est alors celle d'une crise de la construction en surveillant les « bulles immobilières » et l'endettement des ménages. Le logement n'est toujours pas vu comme un droit social mais comme un risque économique à maîtriser.
- **Depuis 2019 : logement et transition écologique**
Pour atteindre la neutralité carbone en 2050 (**Green Deal**), l'UE prend conscience du coût écologique des bâtiments. C'est le temps des directives contraignantes :
 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
 - Interdiction progressive de louer les passoires thermiques

- Financement via le plan de relance (emprunt commun) de MaPrimeRenov
- **Entre 2021-2024 : la prise de conscience sociale et politique. La crise** de l'immobilier et la crise du logement convergent avec l'explosion des prix et du sans-abrisme et font de la question du logement un enjeu de gouvernance politique majeur. L'UE décide d'agir sur le plan humain :
 - Mise en place, dans la déclaration de Lisbonne, de la **plateforme Européenne de Lutte Contre le Sans-abrisme** (EPOCH) pour éliminer d'ici 2030 le sans-abrisme.
 - Création, fin 2024, d'un **Commissaire à l'Énergie et au Logement** ayant pour mission de mettre en œuvre et déployer le **Plan Européen pour le Logement Abordable**.

En 2023, face à l'explosion des plateformes de type **Airbnb, Booking** ou **Abritel** qui aggravent la crise du logement, l'UE a commencé à mettre en place des dispositions communes pour décourager la spéculation sur ces locations de courte durée.

La dernière évolution, outre la lutte contre le sans-abrisme, cherche une solution dans l'augmentation de nombre de « logements abordables » et non le développement du logement social afin de mettre un terme, d'une part, à la thrombose actuelle et, d'autre part, au risque d'une paupérisation des QPV et du renforcement d'une ségrégation spatiale.

Ce cadre européen ouvre de nouvelles perspectives en matière de financements, de régulation et de coopération entre territoires.

Des moyens d'action : Fonds européens solidarité et aménagement du territoire

Le FSE+ est directement mobilisé dans les problématiques évoquées ci-dessus :

- La grille **ETHOS** (Européenne Typologie of Homelessness and Housing Exclusion) : nomenclature européenne allant du sans-abrisme au logement de plein exercice. (Cf. partie 2)
- Santé mentale : le « **Chez soi d'abord** » à Nantes est un exemple important de soutien du FSE+ à cette nouvelle approche de la santé mentale, il participe fortement au GIP gérant l'opération. Concrètement, les fonds de l'UE financent les visites à domicile assurées par les travailleurs sociaux.
- Concernant la prise en charge des personnes les plus en difficulté plusieurs opérations sont particulièrement concernées :

- Le **Logement d'Abord** : Nantes Métropole et le Département de la Sarthe y ont participé dès le début.
- L'**Accompagnement Vers et Dans le Logement** notamment l'association Tarmac au Mans.
- Une innovation, la « **pair-aidance** » développée, notamment, par le **Logement d'Abord** à Nantes bénéficie de ces fonds.
- Logement des jeunes et accès à l'emploi avec les Missions locales, les FJT (foyers jeunes travailleurs) et les résidences habitat jeunes.
- L'Intermédiation locative : soutien aux associations qui « **louent pour sous-louer** » ce qui rassure les propriétaires privés.
- L'habitat inclusif : prise en charge de l'animateur de vie sociale.

Le FEDER est également mobilisé sur le logement à travers divers acteurs :

- Les bailleurs sociaux pour les travaux de réhabilitation thermique lourds, par exemple :
 - Réhabilitation thermique de 235 logements individuels par Maine-et-Loire Habitat à Segré-en-Anjou et Mauges sur Loire
 - Réhabilitation de 60 logements sociaux au Lude par Sarthe Habitat
- En lien avec FSE+, le FEDER intervient dans la lutte contre la précarité énergétique.

Ces quelques exemples illustrent la réalité de l'action de l'UE pour le logement dans les Pays de la Loire.

La décorrélation entre lieu de travail et lieu d'habitation s'est affirmée au cours du XXème siècle. La création des zones industrielles et artisanales à partir des années 1960 a généralisé cette situation.

Plus généralement, la tendance à la **mono fonctionnalité des espaces** s'est affirmée : lieu de production, lieu de consommation, lieu de loisirs, lieu d'habitation se sont disjointes. Le recours à la voiture individuelle s'est généralisé. Deux conséquences en résultent :

- Un **coût écologique** qui augmente avec l'augmentation de la distance domicile-travail. Les solutions alternatives à la voiture (transports en commun, déplacements doux, multimodalité, etc.) sont nécessaires mais insuffisantes. La **réduction drastique** des trajets pendulaires en voiture est devenue une nécessité absolue pour la **transition écologique**.

- Un **affaiblissement de la cohésion territoriale**. Ainsi la cohabitation des « navetteurs⁶² », des touristes, des habitants permanents n'est pas sans la mettre en tension. Les attentes des uns et des autres peuvent diverger.

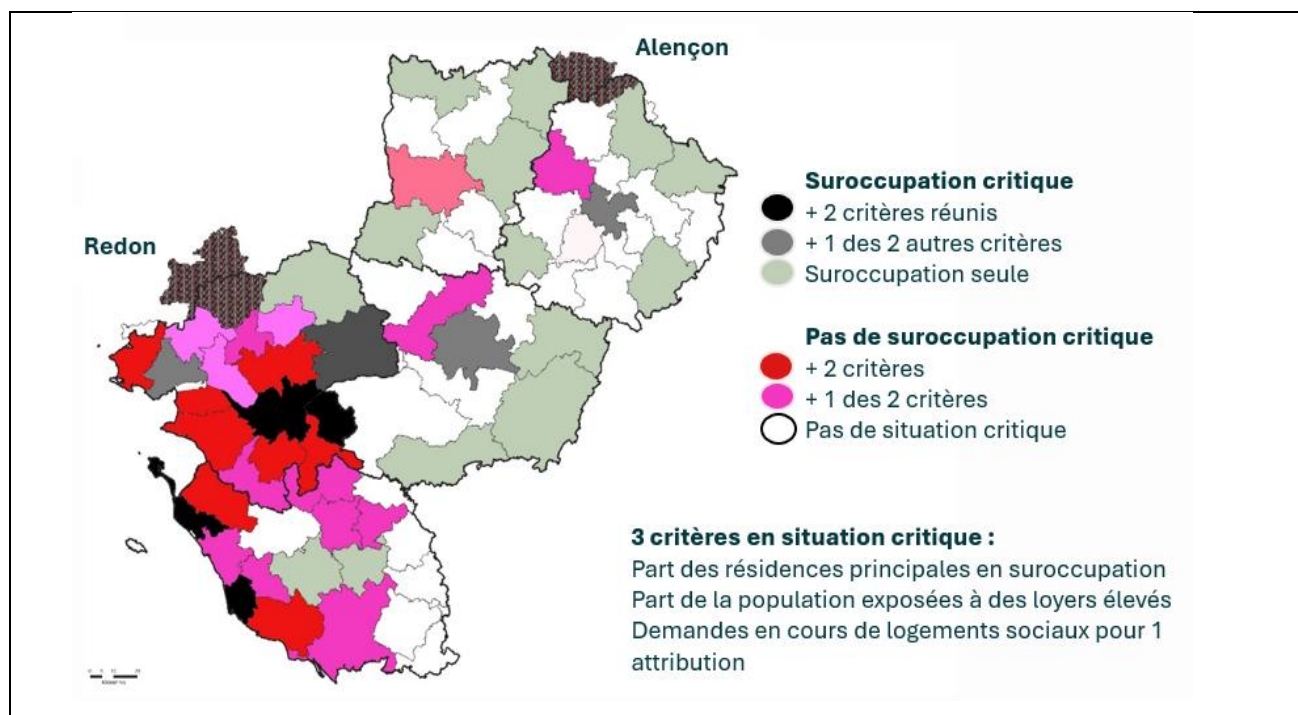
Le **rapprochement** dans un même territoire des **trois** fonctions « **vivre, socialiser et travailler** » proposé par l'urbaniste Carlos Moreno est une voie à explorer de façon pragmatique avec deux outils : la **densification et relocalisation d'entreprises**.

Comme indiqué précédemment, l'Insee Pays de la Loire a abordé les **fragilités** liées au logement suivant 3 indicateurs :

- Demandes en cours de **logements sociaux** pour une **attribution**
- Part de la population exposée à des loyers d'**annonce élevés**
- Part des résidences principales en état de **suroccupation**

La carte ci-dessous concerne le cumul de ces 3 fragilités :

- La gamme des gris marque la présence de la suroccupation
- La gamme des rouges marque l'**absence** de la **suroccupation** et la **présence** d'un ou des deux autres selon l'intensité du rouge au rose.



CARTE 17 : Etat des lieux du logement par EPCI (source Insee 2023) – CESER des Pays de la Loire (2026)

⁶² Habitants du territoire se déplaçant quotidiennement pour se rendre à leur travail

La forte présence de la **suroccupation** est l'information la plus importante apportée par cette carte. Elle marque l'**inadéquation** entre le logement **occupé** et le logement **souhaitable**.

Elle se superpose géographiquement avec une **sous occupation forte**⁶³. Le taux de logements concernés est de 25% au niveau national et de 31% dans le Pays de la Loire, juste derrière la Bretagne (36%).

Sous occupation et **suroccupation** sont les marqueurs d'une **inadéquation entre le parc de logements et les évolutions sociales et sociétales**⁶⁴ : **Vieillesse de la population, Décohabitation après rupture, Familles recomposées, Garde alternée, Familles monoparentales**

Restaurer l'adéquation du parc de logements avec ces évolutions est, après la **multifonctionnalité territoriale**, le second défi à relever au niveau régional.

La question de l'usage du sol est ici centrale. Elle passe par un renforcement de la spatialisation du PLH dans un PLUI.

La **préconisation 5** s'inscrit dans cette perspective : « Accompagner la mise en œuvre du transfert de compétences PLUI vers les EPCI pour améliorer l'habitabilité du territoire ».

En cohérence avec cette préconisation le CESER propose 5 préconisations à visée sectorielle

- Maitrise du foncier : **Préconisation 5**
- Mobilisation des Fonds européens : **Préconisation 7**
- Diffusion de solutions innovantes et échanges de pratiques entre EPCI : **Préconisation 8**
- Renforcer un soutien en ingénierie de projet pour les EPCI les plus fragiles : **Préconisation 4 (axe A)**
- Faciliter l'accès aux évolutions législatives, de réglementation, d'outils d'aménagement du territoire : **Préconisation 4 (axe B)**.

⁶³ Selon l'Insee, un logement est classé en sous-occupation très accentuée lorsqu'il possède trois pièces ou plus au-delà des besoins théoriques du ménage qui y réside.

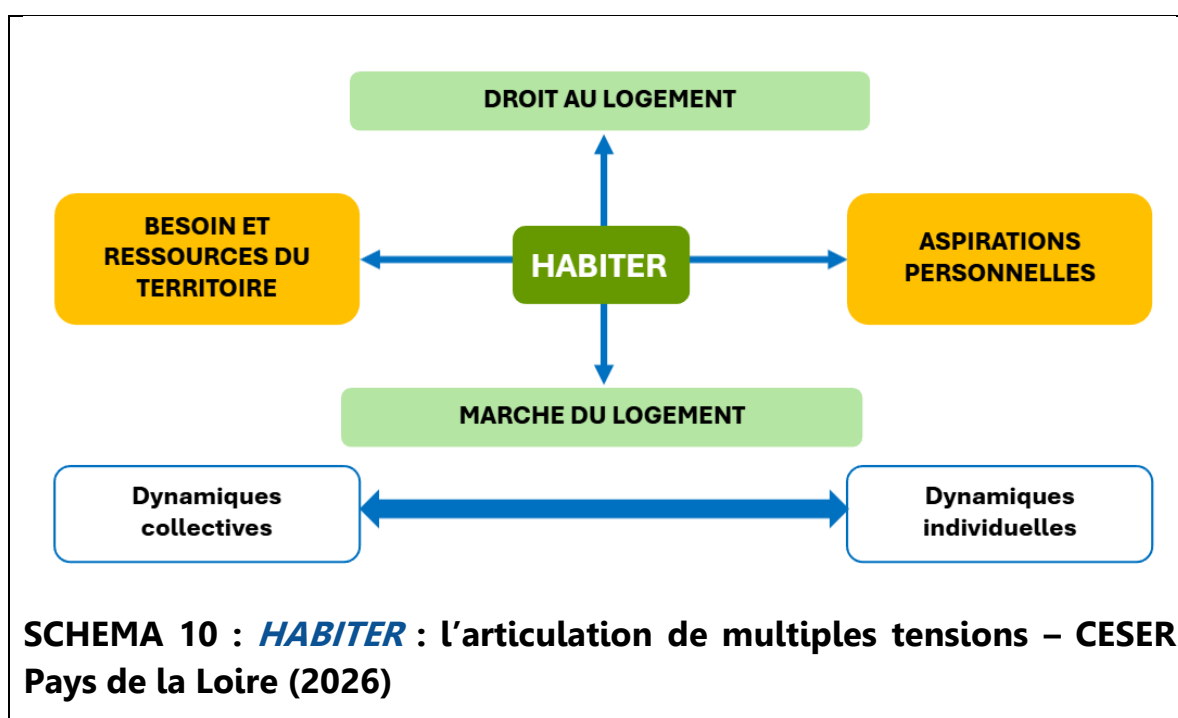
⁶⁴ A rapprocher du constat de l'UNAF : « on note aujourd'hui un fort écart entre ce nombre idéal personnel, qui est de 2,27 enfants en 2023 (chiffre Unaf/Kantar), et la réalité, c'est à dire l'indice conjoncturel de fécondité, qui est de 1,62 enfant par femme en 2024 ».

2. **HABITER** et trajectoires de vie

HABITER est plus qu'être logé ou qu'être hébergé : c'est, pour les ménages, s'ancrer sur un territoire, y réaliser son projet de vie, ses aspirations personnelles. Cette notion renvoie à une articulation multidimensionnelle présentée dans le schéma ci-dessous. Une articulation :

- Entre la réalité du territoire de résidence, avec ses besoins et ses ressources, et les attentes personnelles des habitants ;
- Entre un droit au logement – inscrit dans la loi – et la réalité du marché du logement.

L'EPCI doit donc négocier et articuler entre ces dynamiques collectives et individuelles, parfois « en phase » et parfois en opposition.



Cette deuxième partie de l'étude propose d'aborder la notion d'**HABITER**, sous l'angle de l'ancrage territorial des individus, dépassant le simple besoin de logement pour englober le projet de vie et les aspirations personnelles des individus. Du désir d'habiter, qu'il faut accompagner, en passant par le respect du droit au logement et la lutte contre les discriminations, l'objectif est de souligner l'importance des services de proximité (santé, éducation, mobilité) comme conditions essentielles à la qualité de l'installation des ménages dans leur environnement de vie. Il conviendra ensuite de rendre compte de la diversité des parcours résidentiels à travers le temps et les aléas de la vie, en mettant l'accent sur les besoins spécifiques des publics dans leurs diversité, les freins à l'**HABITER**

mais aussi les perspectives de construire collectivement de nouvelles formes d'**HABITER**.

2.1. Le désir d'habiter : un cheminement à accompagner

HABITER en zone tendue : la question de la densification

Dans les zones où la pression démographique et économique est forte, cette articulation des dynamiques permet de travailler la question centrale de la densification.

Face à la raréfaction du foncier disponible et à l'étalement urbain, la densification apparaît comme une réponse nécessaire pour produire davantage de logements sans consommer toujours plus d'espaces naturels et agricoles. Elle permet d'optimiser les infrastructures existantes, de limiter les déplacements et de favoriser des villes plus durables.

Toutefois, cette densification doit être **pensée avec soin afin de préserver la qualité de vie des habitants**, en intégrant des espaces verts, des services de proximité et une architecture adaptée.

C'est tout l'enjeu du cadre posé par la loi « Climat et Résilience » adoptée en août 2021 – qui pose les bases concrètes du « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols d'ici à 2050 – et de la loi TRACE. Le ZAN vise à limiter fortement l'artificialisation nette, sans supprimer totalement l'extension urbaine et incite à concevoir la densification, non comme une contrainte, mais comme **un levier pour construire des villes plus équilibrées, inclusives et résilientes**. Ainsi, relever le défi de mieux articuler les dimensions illustrées par le schéma ci-dessus, passe par **la décorrélation du degré de densité au nombre de services accessibles**, au risque de voir ces services de moins en moins présents sur des territoires à faible densité. Comme le souligne Olivier BOUBA-OLGA⁶⁵, lorsque l'on regarde en détail l'évolution de la population (au niveau des intercommunalités), on constate que sur les 1250 intercommunalités en France :

- 79% ont connu une baisse du nombre de moins de 30 ans entre 2011-2022 ;
- 70% ont connu une baisse du nombre de 30 – 59 ans ;
- Une augmentation quasi générale des +60 ans dans les intercommunalités.

⁶⁵ Économiste français et professeur des universités en aménagement de l'espace et urbanisme – Audition lors de la session du CESER des Pays de la Loire du 03/03/2026.

L'augmentation – voire la très forte augmentation – du public vieillissant se retrouvent dans toutes les intercommunalités de France. En 2011, si les intercommunalités pensaient pouvoir attirer des personnes jeunes, actives et avec des enfants, **seul 20% ont réussi, soit 80% d'intercommunalités perdantes**. Et cette tendance « *va continuer et ça va s'accroître* »⁶⁶...

Il est donc nécessaire pour les EPCI de penser l'*HABITER* dans une optique – non pas d'attractivité populationnelle – mais bien d'habitabilité des territoires, selon les propos de cet économiste français.

Le désir d'*HABITER*: un travail de dialogue pour lever les contraintes

Pour penser la densification, il faut dialoguer, lever les appréhensions, bien nommer les choses, densité ne rimaient pas avec « promiscuité » mais avec « avoir des voisins ».

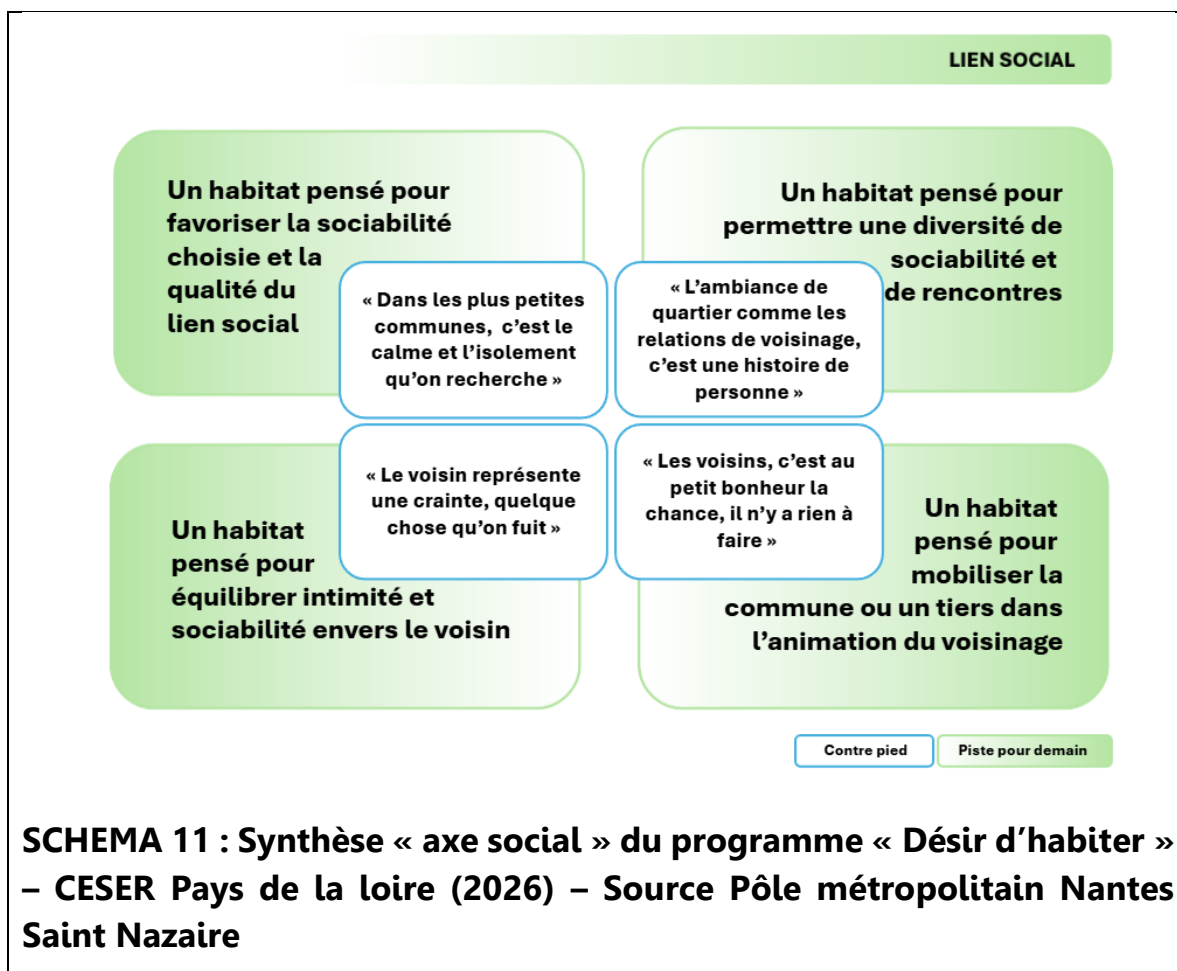
A partir de la parole des acteurs (habitants, élus locaux)⁶⁷, le Pôle métropolitain Nantes – Saint Nazaire, dans son étude « Désir d'habiter » incluse dans la révision du SCOT, a identifié 3 axes fondamentaux – **lien social, aménités⁶⁸ et parcours résidentiels**. Prenant le contre-pied des idées reçues, 13 pistes d'actions ont été déclinées visant à se projeter dans l'avenir pour « mieux habiter son territoire » demain.

Le lien social est une construction. L'étude pointe la question de l'Autre, pouvant être perçu comme une menace ou une entraide ; du voisinage – subi ou choisi – et de l'intimité à sauvegarder et à articuler avec les espaces à partager...

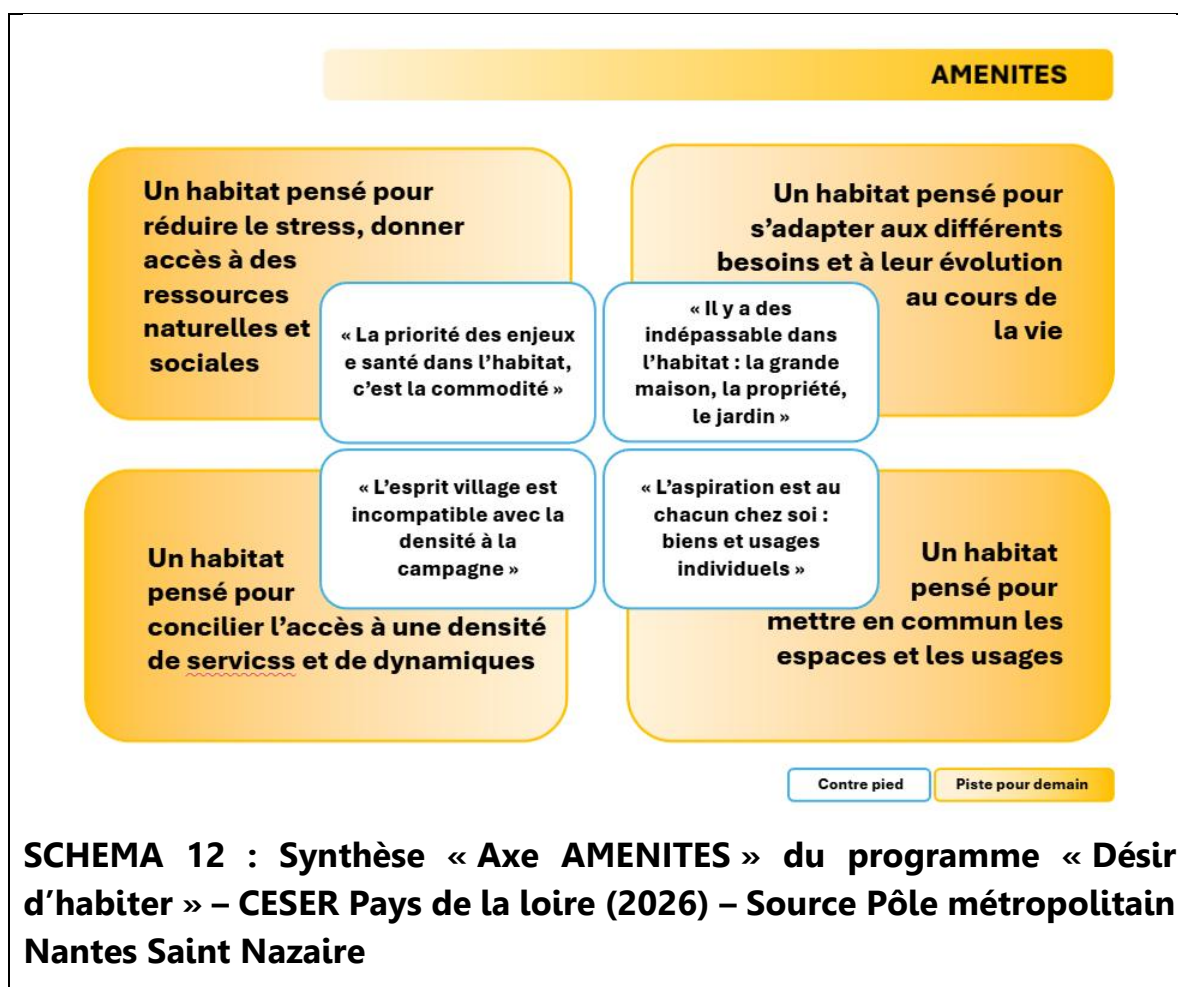
⁶⁶ Op. cit.

⁶⁷ L'expérimentation « Désirs d'habiter » s'appuie sur 4 communes lauréates d'un appel à projet (Saint-Etienne-de-Montluc, Saint-Mars-du-Désert, Trignac et Rezé) et sur l'expertise d'une équipe de chercheurs en sciences sociales.

⁶⁸ Selon le site du Ministère de la Culture, FranceTerme, les aménités désignent l'« *ensemble des caractéristiques naturelles et patrimoniales, ainsi que des services marchands ou non marchands disponibles sur un territoire, qui participent à la qualité du cadre de vie de ses habitants et renforcent son attractivité* » : <https://www.culture.fr/franceterme/terme/NEV19>

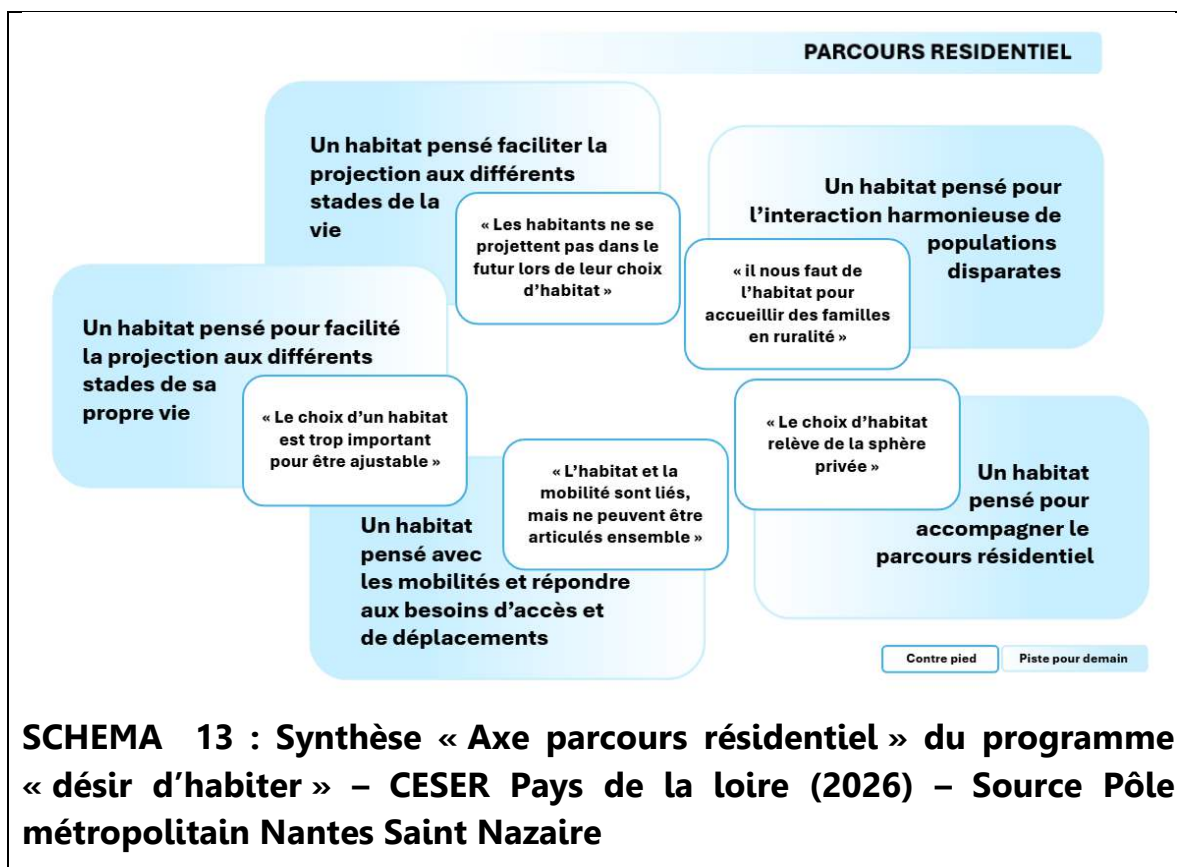


La parole des habitants reflète la double envie du « chacun chez soi » pour soi et le besoin de services, d'un cadre de vie naturel et patrimonial qui relèvent du bien commun. Elle est un levier pour renforcer la cohésion sociale et territoriale.



Le **parcours résidentiel** est un enjeu majeur pour les EPCI. Elle doit l'envisager à l'aune de sa population **dans une dynamique générationnelle**. Ceci impose de prendre en compte les questions de mobilité et « d'aller vers » et d'accompagner l'habitant à une projection au long cours. « *L'habitat est une chose privée mais a besoin d'être accompagnée (...)* ». Et de poursuivre : « *les personnes crient le besoin d'accompagnement par la puissance publique*⁶⁹ » comme le souligne Frédéric VASSE, Directeur du Pôle métropolitain Nantes-Saint Nazaire.

⁶⁹ Frédéric VASSE, Directeur le pôle métropolitain Nantes – Saint Nazaire – Audition du 17/09/2025.



Les enjeux démographiques (croissance de la population, vieillissement, pression foncière) doivent amener le politique à anticiper les besoins en logements et, par extension, à garantir l'accès aux services de proximité (santé, mobilité...) dans tous les bassins de vie. Les démarches d'urbanisme en santé et de concertation sont mobilisables pour développer ces villes du « bien-être ».

Frédéric VASSE insiste également sur le besoin de bien mailler le territoire et éviter les déséquilibres entre Nantes, Saint-Nazaire et les communes périurbaines. Enfin, il propose de développer davantage les coopérations entre acteurs.

Avant toute coopération, il s'agit également, à l'échelle des populations impactées dans leur quotidien, de **structurer des espaces de dialogue et d'expression**, comme le propose Angers Loire Métropole :

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Je crois que c'est maintenant quelque chose qui se fait dans beaucoup de villes. Mais c'est vrai que nous faisons cela depuis quasiment 10 ans. Nous avons imposé pour chaque opération immobilière avant le dépôt des permis de

construire qu'il soit organisé une réunion par le porteur du projet - dès que vous avez une dizaine de logements, qui vient transformer l'environnement. Et je pense que c'est une des conditions aussi d'acceptabilité et de la densification ». *Roch BRANCOUR, Vice-président d'Angers Loire Métropole*

Droit au logement : la nécessaire prévention des discriminations dans l'accès au logement

Reconnaître que le logement est un droit, est le premier pas, pour favoriser son accès à toutes et à tous.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Il faut considérer que l'habitat, c'est un droit universel. Cette déclaration est un principe absolu et qui vaut encore aujourd'hui. Le droit au logement, au logement décent, au logement adapté en fonction des âges de *la vie* ». *Roselyne BIENVENU, Vice-présidente d'Angers Loire Métropole*

La peur de l'Autre – différent – se fonde sur des idées préconçues, des stéréotypes. C'est un puissant facteur de discrimination⁷⁰ pour l'accès au logement.

Les discriminations au logement en France constituent **une réalité persistante** malgré un cadre légal visant à garantir l'égalité des droits dans ce domaine. Selon le rapport annuel 2024 du Défenseur des droits, l'institution a enregistré près de 140 996 réclamations tous domaines confondus, dont 5,5 % concernent des discriminations, un chiffre qui révèle un important phénomène de sous-déclaration.

Dans le domaine du logement, plusieurs centaines de saisines sont recensées chaque année, mettant en évidence des pratiques discriminatoires souvent

⁷⁰ En droit, une discrimination est un traitement défavorable qui doit généralement remplir **deux conditions cumulatives** : être fondé sur un critère (sexe, âge, handicap...) et un domaine défini par loi. Outre le domaine de l'emploi, l'éducation, l'accès aux biens et services publics ou privés, le logement fait également partie de ces domaines où des discriminations peuvent être vécues.

difficiles à prouver. Les principaux critères invoqués sont le **handicap (33 %)** et **l'origine (26 %)**, montrant que certaines catégories de population sont particulièrement exposées. Ces discriminations contribuent à renforcer les inégalités sociales et territoriales, en limitant l'accès de certains individus à des logements de qualité et en favorisant la **ségrégation spatiale**. Malgré les dispositifs juridiques existants, leur persistance souligne l'importance de **renforcer les mécanismes de contrôle et de sensibilisation** afin de garantir une réelle égalité dans l'accès à un logement.

Focus Egalité femmes hommes



Par ailleurs, **pour l'accès au locatif privé**, le rapport de la Fondation pour le logement des défavorisés (2025) signale que les discriminations de genre sont le deuxième facteur de refus après les discriminations liées à l'origine.

Dans le cadre cette étude, le CESER a fait le choix d'aborder la question des discriminations dans le logement selon le genre et le handicap. Un focus « Egalité » et un focus « Handicap », en annexes de l'étude, permettront d'avoir une vision plus exhaustive des problématiques d'inégalités dans le logement.

Le genre

Les travaux consacrés aux discriminations dans l'accès au logement mettent en évidence l'existence **d'inégalités persistantes entre les femmes et les hommes**, bien que celles-ci demeurent moins visibles et moins documentées que les discriminations liées à l'origine. Les recherches convergent pour montrer que ces discriminations s'exercent à la fois de manière directe et indirecte, et qu'elles s'inscrivent dans des logiques structurelles plus larges liées aux rapports sociaux de genre.

D'une part, nombre d'études soulignent l'existence de discriminations directes sur le marché locatif, notamment à l'encontre des **femmes en situation de monoparentalité**. Ces dernières sont plus fréquemment perçues comme présentant un risque financier ou une moindre stabilité résidentielle, ce qui réduit leurs chances d'accès à un logement, en particulier dans le parc privé. La composition familiale apparaît ainsi comme un critère déterminant, exposant davantage les femmes seules avec enfants à des refus ou à des conditions d'accès plus restrictives.

D'autre part, les analyses insistent sur le caractère largement indirect de ces discriminations. Les inégalités économiques entre les femmes et les hommes — moindres revenus, recours plus fréquent au temps partiel, carrières discontinues — se traduisent par **une solvabilité plus faible, constituant un facteur central d'exclusion** du marché du logement. À cela s'ajoute une surreprésentation des femmes parmi les familles monoparentales, qui cumulent contraintes financières et besoins spécifiques en matière de logement, accentuant leur exposition au mal-logement.

Par ailleurs, ces inégalités s'inscrivent dans des trajectoires de vie marquées par **des ruptures (séparations conjugales, veuvage) qui affectent plus fortement les femmes sur le plan résidentiel**. Les recherches montrent que ces événements entraînent fréquemment une dégradation des conditions de logement, voire des situations de grande précarité. Dans ce contexte, certaines formes de vulnérabilité restent peu visibles, à l'image du « sans-abrisme caché » des femmes, qui recouvre des situations d'hébergement informel ou de dépendance résidentielle.

Enfin, la littérature souligne **le caractère cumulatif et intersectionnel** de ces discriminations. Le genre se combine avec d'autres facteurs tels que l'origine, l'âge ou la situation socio-économique, produisant des inégalités renforcées dans l'accès et le maintien dans le logement. Ainsi, loin de relever de comportements individuels isolés, **les discriminations envers les femmes en matière de logement apparaissent comme le produit de mécanismes structurels**, appelant une prise en compte spécifique dans les politiques publiques.

Un focus « Égalité », consultable à la fin de l'étude, permet d'aller plus loin sur le sujet des inégalités homme-femme dans le logement.

Le handicap

La construction d'une société inclusive repose sur la capacité des politiques publiques à permettre à chaque personne, quel que soit son handicap, de **choisir son lieu et son mode de vie**. En Pays de la Loire, cette ambition s'inscrit notamment dans le SRADDET dont l'un des axes majeurs est « Affirmer l'ambition d'une région 100 % inclusive » pouvant être favorisé par l'accès au logement.

Or, pour les personnes en situation de handicap, l'accès à un logement réellement adapté reste encore limité par une offre insuffisante et fragmentée, ainsi que par la complexité des dispositifs d'accompagnement et de financement.

De manière spécifique, en matière d'hébergement, les situations de handicap sont rarement et difficilement appréhendées, comme le soulignent les acteurs rencontrés.

#Journée collaborative - Atelier Hébergement : ils nous ont dit...



Le manque de connaissance des situations, notamment des personnes en situation de handicap, et de moyens de la part des collectivités est important.

Selon la plateforme Handidonnées⁷¹, en Pays de la Loire, près de 280 000 personnes disposent d'au moins un droit ouvert auprès d'une MDPH (Maison départementale des personnes en situation de handicap), soit environ **7,4 % de la population régionale**. Ce niveau situe la région en dessous de la moyenne nationale, estimée autour de 9 à 10 % de la population disposant d'un droit ouvert. Toutefois, la prévalence du handicap augmentant avec l'âge et les personnes handicapées voyant leur espérance de vie augmenter, le besoin d'adapter l'offre de logements aux besoins des personnes reste essentiel.

Aussi, la mise en place **d'un véritable parcours résidentiel**, articulant logement ordinaire, habitat inclusif et solutions médico-sociales, apparaît ainsi essentielle pour garantir leur libre choix et leur inclusion dans la société.

Pour les personnes ayant des besoins complexes ou un niveau d'autonomie limité, les **établissements médico-sociaux** offrent un accompagnement spécialisé, parfois nécessaire 24h/24. Ces structures d'hébergement collectif constituent donc une réponse indispensable, mais **leur déficit en Pays de la Loire** limite les possibilités d'accueil et peut entraîner des situations de maintien prolongé en structures pour enfants ou au domicile familial.

#Journée collaborative - Atelier Etablissement : ils nous ont dit...



Plusieurs enjeux pour favoriser une vie épanouie en établissement ont été identifiés : citoyenneté, respect des besoins de l'individu, renforcement de la mixité, lutte contre l'isolement.

Les établissements ont une mission d'intérêt général qu'il faut accompagner.

⁷¹ <https://pays-de-la-loire.handidonnees.fr/>

Répondre au manque de professionnels pour accompagner les personnes passe par la valorisation des métiers du sanitaire, social et médicosocial.

D'autres freins sont identifiés : rigidité des cadres administratifs et réglementaires, cloisonnement des politiques publiques, difficultés rencontrées par les établissements eux-mêmes (ancienneté des locaux, manque d'espaces, manque de financements...) qu'il faut accompagner dans leur mission d'intérêt général.

Pour favoriser la vie plus épanouie des personnes, il est intéressant de **repenser l'organisation et l'architecture des établissements médico sociaux**, en privilégiant des unités de vie plus petites et **mieux intégrées dans le tissu local, afin de favoriser les interactions sociales, la participation à la vie de la cité et l'accès à la mobilité**. L'enjeu est ainsi de concilier le développement de solutions inclusives dans le milieu ordinaire avec le maintien d'établissements capables de répondre aux besoins d'accompagnement intensif, afin de garantir des parcours de vie réellement choisis et adaptés à la diversité des situations de handicap.

#Journée collaborative - Atelier Etablissement : ils nous ont dit...



Respect des besoins de l'individu : la vie en établissement se conjugue entre aspirations individuelles et gestion collective. Garder son autonomie et son indépendance, se sentir bien chez soi (même si c'est « subi »), sentir que sa vie affective, intime et sexuelle est respectée... participe de la prise en compte – par l'établissement – des besoins de l'individu.

L'ensemble de ces éléments est développé dans un focus « Handicap » spécifique dans la continuité de l'étude.

2.2. Le logement et « la vie qui va avec » : l'accès aux services de proximité

Comme la Région l'écrit dans le SRADDET, celui-ci « *constitue un cadre de référence pour les documents de planification, en particulier les SCOT, afin de prioriser les projets d'urbanisation au sein des polarités et de définir la répartition de la production de logements, d'équipements, de services et d'activités de façon à préserver ou à renforcer leur rayonnement sur leur territoire, à permettre une meilleure structuration des services à la mobilité et à limiter l'artificialisation des sols et la rupture des continuités écologiques* »⁷².

L'**HABITER** recouvre cette globalité d'un logement inscrit dans un bourg ou un quartier choisi aussi pour les aménités qu'il propose en termes de commerces, services éducatifs, santé, loisirs. Cet environnement de proximité est un facteur non négligeable qui conditionne l'installation des ménages.

L'accès à une offre d'accueil petite enfance et enfance

Dans un contexte de chute de la natalité, la question d'un logement adapté et accessible aux futurs parents est essentielle : « *La France ne propose pas suffisamment de logements par rapport à la croissance du nombre de ménages. Cela induit une augmentation forte des prix à la location et à l'achat, et une pénurie de logements disponibles, en particulier dans les grandes villes. Beaucoup de jeunes actifs vivent encore dans le ménage parental ou en colocation* »⁷³.

L'UNAF va plus loin en indiquant que « *La baisse de la natalité en France ne traduit pas un recul du désir d'enfant. Elle résulte largement d'arbitrages contraints, au premier rang desquels les difficultés d'accès à un logement stable, abordable et adapté à la vie familiale.* »⁷⁴

En effet, la période des 1 000 premiers jours est une essentielle pour le bon développement et la construction de tout enfant et du lien au parent. Cette période – courant du 4^{ème} mois de grossesse jusqu'à l'entrée à l'école maternelle – conditionne la santé et le bien-être de l'individu tout au long de sa vie mais également la vie des parents. **Le besoin d'un logement adapté est non seulement nécessaire mais la façon d'**HABITER** son environnement proche – pour la famille – est cruciale.**

⁷² Cf SRADDET (p.80 et 81) : https://www.paysdelaloire.fr/sites/default/files/2022-04/1_rapport-objectifs_sradDET-approuve.pdf

⁷³ Cf l'article "[Pourquoi les Français font ils moins d'enfants ? Comprendre la fin d'une exception](https://theconversation.com/pourquoi-les-francais-font-ils-moins-d-enfants-comprendre-la-fin-d-une-exception)" (The Conversation – 20/02/2026) : « : <https://theconversation.com/pourquoi-les-francais-font-ils-moins-denfants-comprendre-la-fin-dune-exception-274521>

⁷⁴ Cf l'article "[L'Unaf a rencontré le Ministre de la Ville et du Logement](#)" (Unaf – 12/02/2026).

Les accueils de la petite enfance (0-3 ans) puis de l'enfance dans le cadre d'accueils périscolaires ou d'accueils de loisirs sont ensuite à traiter car ils demeurent **un levier d'accès à l'emploi** des femmes. Facteur d'attractivité, ils participent au maintien des classes dans les établissements scolaires, au renouvellement des générations, au maintien de l'économie de proximité. L'accueil du jeune enfant est aussi un enjeu fort pour favoriser sa socialisation.

Selon un rapport de la cour des comptes⁹, l'offre de modes de garde « *demeure insuffisante, 20% des demandes de familles n'étant pas satisfaites* » ; et de poursuivre : « *les crèches, moins coûteuses pour les familles, sont moins nombreuses dans les communes dont le potentiel financier par habitant est plus faible. **Les inégalités territoriales existantes** sont renforcées par le fort développement des micro-crèches privées en zone urbaine, répondant aux besoins des familles à plus hauts revenus, qui peuvent payer des restes à charge élevés* ».

Depuis plusieurs années, les CAF, principaux financeurs des **structures d'accueil**, notent un désengagement de certaines collectivités des structures d'accueil au profit d'un soutien aux structures d'information Réseaux Petite Enfance (RPE) ; paradoxe quand dans le même temps la Loi Plein emploi, dans son volet Service public de la petite enfance (SPPE), positionne les communes comme autorité organisatrice et quand l'Association des maires de France leur recommande de renforcer la qualité d'accueil en passant dans leurs délégations de service public d'une logique du « moins-disant » (choisir le moins cher) à une logique du « mieux-disant social ».

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Dans le **Pays sabolien**, l'EPCI a développé **deux nouvelles crèches** dans les quartiers prioritaires de la ville en plus de la présence d'une MAM (Maison d'assistante maternelle) sur chacune des villes de l'intercommunalité.

LLaval Agglomération pour **diversifier l'offre de garde d'enfants sur le territoire**, a mis en place de crèches, Relais Petite Enfance, Maisons d'Assistantes Maternelles. Cette offre diversifiée permet de s'adapter aux différents besoins des familles résident sur le territoire.

Les relais CAF, Relais Petite Enfance, et Maisons des 1000 premiers jours contribuent à renforcer **un maillage partenarial local qui favorisent la cohésion territoriale et sociale.**

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Les Maisons des 1000 premiers jours ont été impulsée en France par l'Etat pour simplifier la vie des (futurs) parents et **encourager le recours aux services publics existants.** En Pays de la Loire, deux maisons des 1000 premiers jours » existent :

En Loire-Atlantique, sous forme associative à Sainte-Anne-sur-Brivet : une structure itinérante réalisant des permanences d'accueil des familles avec jeunes enfants au sein de 5 bibliothèques de la communauté de communes du Pays de Pontchâteau

En Mayenne, portée par la Mairie de Laval, au quartier Ferrié dans les locaux du Département Petite enfance et parentalité, accueille les familles dès les 4 mois de grossesse jusqu'au seuil de l'école maternelle.

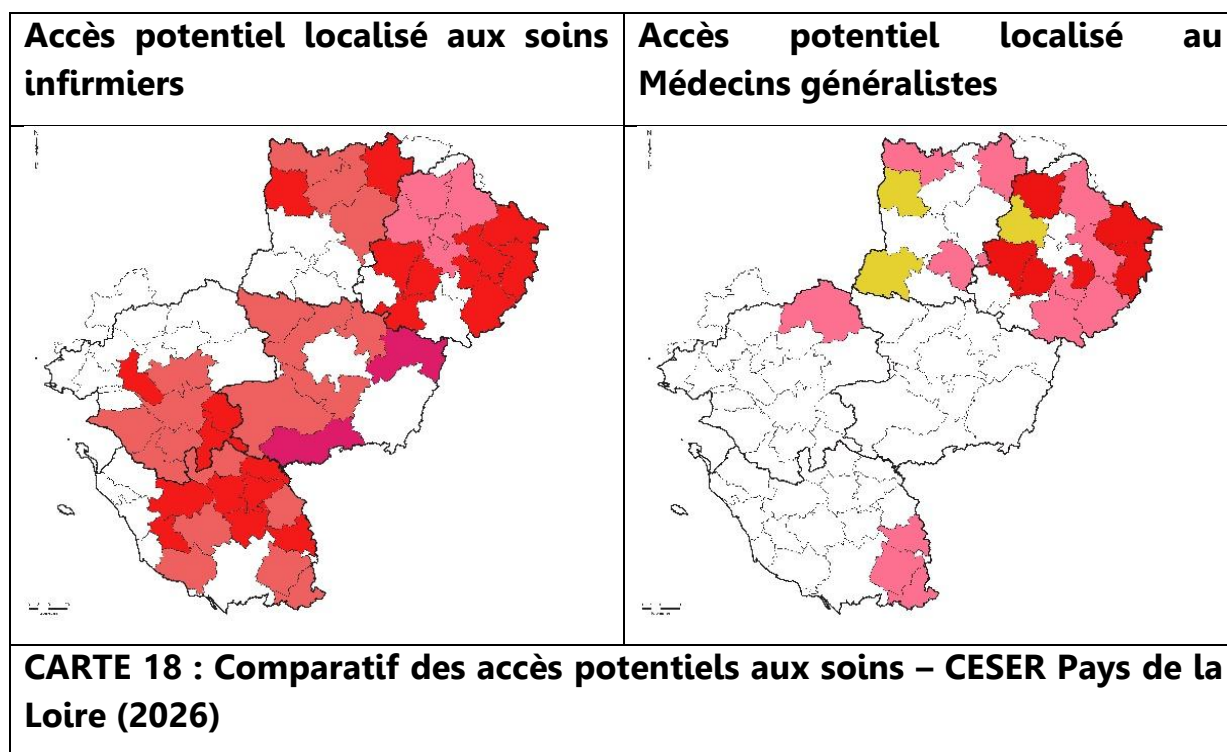
Dans le cadre des **Contrats Pays de la Loire 2026**, la Région participe au financement en investissement aux cotés des EPCI et contribue au soutien du développement de ces d'établissements qui structurent le territoire.

Enfin, **les employeurs** (publics et privés) ont la possibilité de prendre une part active pour renforcer la capacité de d'accueil des enfants de leurs salariés. La signature d'un contrat territorial réservataire employeur (CTRE) pour l'achat de places d'accueil du jeune enfant dans un établissement existant ou la création d'une crèche d'entreprise.

L'accès à la santé

En Pays de la Loire, on constate l'existence **de déserts médicaux plus ou moins critiques** mais présents partout sur le territoire, urbain comme rural, avec une présence très faible de professionnels sanitaires et médicosociaux. Les cartes suivantes soulignent la difficulté d'accès à un médecin généraliste localisée plus

particulièrement en Mayenne et en Sarthe, ainsi que dans le Nord de la Loire-Atlantique et le Sud Vendée en proximité des Deux-Sèvres ; et l'accès critique au soins infirmiers dans la majorité des EPCI de la région.



Publié par le service statistique des ministères sanitaires et sociaux, l'indicateur d'accessibilité potentielle localisée (APL) a été développé pour mesurer l'adéquation spatiale entre l'offre et la demande de soins de premier recours à un échelon géographique fin. Idem pour les médecins généralistes.

Dans son rôle d'aménageur et dans le cadre du plan « Ma Région agit pour ma santé dans mon territoire » 2023-2028, **la Région a soutenu les EPCI dans leur enjeu d'ancrer le soin dans le territoire et de rapprocher le soignant et le soigné.**

Dans une logique de parcours de santé, elle a ainsi contribué notamment, au maintien de cabinets libéraux en territoires ruraux, aux implantations de Maisons de santé pluriprofessionnelles, et du déploiement d'outil de télémédecine. Elle a réduit ces actions mais développe l'expérimentation d'un camion mobile d'accès aux soins (Ma Région à Vos Soins) dans la communauté de communes Perche Emeraude.

La volonté de rapprocher la médecine au plus près des habitants, quel que soit son lieu de vie, ne suffit pas.

La question du logement doit donc être pensée en prenant en compte l'évolution des politiques de santé que sont le **virage ambulatoire** (rester moins longtemps

à l'hôpital) et le **virage domiciliaire** (rester plus longtemps à son domicile pour les seniors).

Ceci implique d'intégrer une double dimension de la mobilité : la mobilité des habitants vers les soins de premiers recours (les médecins se déplaçant de moins en moins au domicile des patients) et de second recours (spécialistes ou soins délivrés en hôpital) mais également celle des professionnels du soin vers les personnes empêchés (SSIAAD).

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



L'accès à la santé pour les femmes en structure hospitalière : l'exemple de la Maison des Femmes de la Roche-sur-Yon.

Ouverte en février 2026, la Maison des femmes vise à créer un lieu dédié à l'accueil et à l'accompagnement des femmes victimes de violences, notamment conjugales ou sexuelles. Installée au centre hospitalier de la Roche-sur-Yon, cette structure propose une prise en charge globale : écoute, soins médicaux, soutien psychologique, accompagnement social et aide juridique. L'objectif est d'offrir un espace sécurisé et confidentiel pour aider les femmes à se reconstruire et à engager les démarches nécessaires.

Actuellement, il existe une vingtaine de structures hospitalières en France. Celui de la Roche-sur-Yon est le premier en Pays de la Loire.

Cette tension entre le déplacement du médecin et l'accès de la personne à son médecin est prégnante, notamment dans les territoires à faible densité.

Les démarches de rapprochement des seniors des hameaux ruraux vers les centralités des EPCI permettent de conserver une meilleure qualité de vie et de déployer une mutation du foncier pour d'autres parcours résidentiel. Ceci peut rejoindre une attente du SRADDET qui demande ainsi aux collectivités de prioriser la résorption de la vacance et la rénovation de l'habitat pour correspondre aux besoins des nouveaux habitants.

Les acteurs rencontrés ont également mis l'accent sur les besoins ponctuels à couvrir :



Enjeux en matière de soins et de santé : nécessité de logements temporaires accessibles pour les personnes en situation de handicap, sortant d'hospitalisations longues, ou pour les familles accompagnant des personnes hospitalisées.

Se nourrir au plus près de chez soi

La construction de grands ensembles et l'étalement urbain ont favorisé une **séparation fonctionnelle des espaces**. Ainsi, les lieux d'habitation et de consommation sont devenus distincts.

Le SRADDET souligne à plusieurs reprises l'intérêt d'« *encourager les coopérations ... afin de développer les complémentarités entre les territoires urbains, périurbains, ruraux ou littoraux notamment en matière ...d'alimentation* »⁷⁵. Cette volonté est d'autant plus importante pour entamer les logiques de décorrélations Logement-Alimentation en œuvre depuis le milieu du XXème siècle.

Le logement n'est donc pas seulement un lieu pour **HABITER**, mais aussi un point de départ du système alimentaire quotidien. L'alimentation fait donc partie intégrante du fonctionnement du bourg, du quartier et de la vie quotidienne des habitants.

L'organisation actuelle du système alimentaire entraîne :

- **Une perte de visibilité de la production alimentaire** pour les habitants, la nourriture apparaissant de plus en plus comme un produit disponible dans les commerces, sans lien direct avec un territoire ou une production agricole ;
- **Des inégalités d'accès à une alimentation de qualité**, selon les territoires et les infrastructures disponibles.

Les différentes initiatives locales qui se multiplient n'ont pas toutes le même impact en matière d'accès à l'alimentation, mais elles jouent un rôle social. La reconnexion entre l'habitat et l'alimentation peut prendre la forme d'intégration de **fermes urbaines** dans les projets d'aménagement ainsi que le développement

⁷⁵ Cf SRADDET (p.95) : https://www.paysdelaloire.fr/sites/default/files/2022-04/1_rapport-objectifs_sraddet-approuve.pdf

de **commerces alimentaires de proximité** (note de bas de page : d'autres initiatives à vocation sociale : jardins partagés). On peut également citer la présence des AMAP (plus d'une centaine en Pays de la Loire) favorisant le lien direct entre producteurs et consommateurs.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Laval Agglomération accompagne, dans le cadre de la politique de la ville, une ferme urbaine. C'est un projet qui a été déployé dans un quartier prioritaire (Saint Nicolas), qui a mis un peu de temps à sortir, mais qui en fonctionnement » *Sylvie VIELLE, Vice-présidente de Laval Agglomération*

Ces initiatives contribuent à réintroduire la question alimentaire dans les espaces de vie quotidienne, en rapprochant les habitants des lieux de production et en favorisant des pratiques alimentaires plus locales.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



0 Pour l'alimentation, jusqu'à l'estuaire, à Nantes, on produit à peu près 95% de ce que l'on mange, et si on prend les produits de la mer, on n'est pas loin de 100%. Sur le bien se nourrir, ici, on a à peu près la capacité de faire des choix et de se nourrir de manière excellente, grâce à la configuration du territoire » *Roselyne BIENVENU, Vice-présidente d'Angers Loire Métropole*

L'accès à la culture, aux sports, aux loisirs...

Le développement d'une offre sportive et culturelle participe de l'ancrage résidentiel, cette offre devenant un marqueur d'attractivité territoriale, un élément de construction de l'identité locale.

Les associations locales – par la capacité des résidents à s'organiser pour rendre accessible une activité sportive sur le territoire – ont été, de tous temps, les acteurs essentiels pour créer l'offre sportive. Les clubs – toutes activités sportives

confondues – représentent des lieux de rencontres intergénérationnelles et des espaces d'intégration de nouveaux habitants sur un territoire. Ils participent de l'identité du territoire et de la construction d'un sentiment d'appartenance.

A ce jour, les structures sportives connaissent une transformation de leurs modèles qui se professionnalisent. Symptôme d'un délitement de la cohésion sociale par le sport, la prolifération des salles de sport privées en zones urbaines et périurbaines – prenant le pas sur les clubs et associations sportives – illustre une certaine « atomisation » de la société où le « chacun pour soi » deviendrait la norme. La mobilisation de la puissance publique pour maintenir l'activité des clubs sportifs, au plus proche des lieux de vie des habitants, est donc essentiel afin de favoriser leur engagement dans les associations sportives – lieu de vie de socialisation concourant à l'attractivité d'un territoire.

Le rôle des collectivités territoriales est également nécessaire pour favoriser l'accès aux loisirs et à la culture. Ainsi l'offre culturelle (médiathèque, cinéma, salle de spectacle, tiers-lieu, école de musique...) fait partie de la qualité résidentielle d'un territoire. L'accompagnement des collectivités territoriales au renforcement de la culture – avec la gestion des équipements culturels ou bien encore le soutien à des associations locales organisatrices de festivals locaux par exemple – est de nature à renforcer **l'HABITER et le sentiment d'appartenance à leur territoire.**

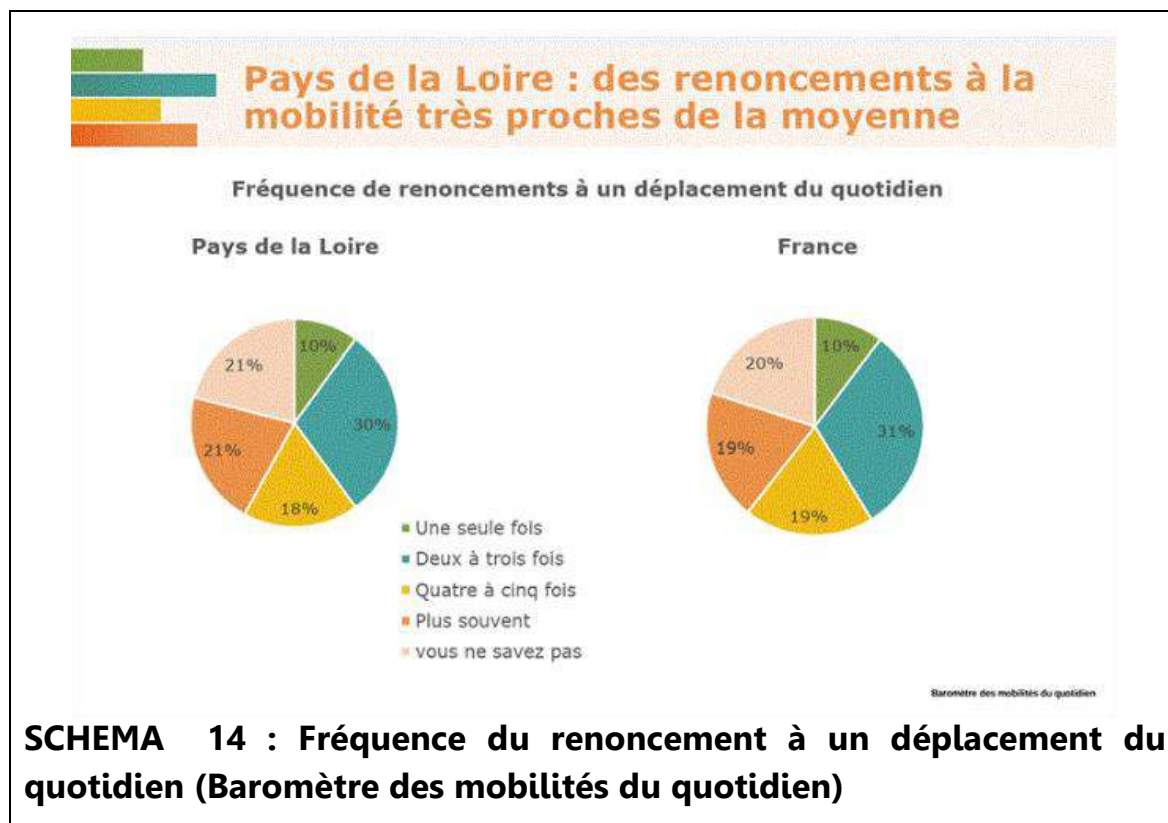
Se déplacer au quotidien

Se rendre à ses activités, avoir – à proximité – des modes de déplacements économiques et écologiques du quotidien adaptés à son mode de vie, mais encore mieux comprendre l'impact de ses déplacements sont autant d'objectifs à prendre en considération pour favoriser l'**HABITER**. C'est pour tout habitant une condition pour bien vivre dans son territoire.

À l'échelle nationale, les Français consacrent également près de quatre heures par semaine **aux déplacements liés à leurs loisirs, un temps comparable à celui consacré aux déplacements professionnels**⁷⁶. Ainsi, les activités de loisirs, constituent-elles environ 23 % des déplacements quotidiens, incluant notamment les sorties culturelles, les pratiques sportives ou les visites familiales et amicales pour un déplacement d'environ 4 km et 20 minutes de trajet. Cependant, l'accès à ces activités demeure **inégal selon les territoires et les conditions de mobilité.**

⁷⁶ <https://forumviesmobiles.org/sites/default/files/enquete%20mobilite%20temps%20libre.pdf>

Les contraintes de déplacement peuvent limiter l'accès aux activités culturelles ou sportives : en Pays de la Loire, ces renoncements sont très proches de la moyenne nationale comme le souligne le schéma suivant.



Pour se déplacer, il s'agit d'abord **d'apprendre à utiliser les offres existantes** : lire un plan de car papier ou internet, prendre le bus, apprendre à faire du vélo... De nombreux acteurs associatifs interviennent sur le territoire : SOS famille Emmaüs Vendée⁷⁷, réseau Mob-In Pays de la Loire, Wimoov, Place au vélo...

En zone urbaine, la trame des offres est alors théoriquement accessible nonobstant les freins socio-culturels à accompagner. **Pour les zones périurbaines ou rurales, il s'agit de penser l'urbanisme de manière intermodale**, en favorisant l'accès aux infrastructures de déplacements collectifs et aux services, en veillant à ne pas rompre les déplacements pour les personnes à mobilité réduite.

⁷⁷ <https://sfe85.fr/index.php/mobilite-solidaire/>



Le conseil de développement d'Angers Loire-Métropole propose des pistes pour rapprocher notamment « services » et « logement » et faciliter la vie des habitants. Selon lui, il s'agit de développer des formes d'**HABITER** qui permettent d'organiser « la ville du quart d'heure⁷⁸ » en dehors de la ville centre en développant des polarités pour relayer la densification en dehors de la ville-centre.

Pour en savoir plus : <https://conseil-dev-loire.angers.fr/publications/nouveaux-modes-dhabiter-demain/>

Mais les difficultés de déplacements sont particulièrement marquées dans les territoires peu denses, où l'éloignement des équipements et la moindre offre de transports collectifs peuvent accentuer les distances à parcourir.

En Pays de la Loire, selon le Baromètre des Mobilités au quotidien (dernier BMQ – 2023), les habitants de la région ont globalement moins accès aux services et modes de transport en proximité de leur domicile, à l'exception des aires de covoiturage. Il note également les enjeux de mobilité pour les jeunes et les aînés. Ainsi, dans les zones rurales très peu denses, **57 % des jeunes déclarent avoir renoncé à pratiquer certaines activités culturelles ou de loisirs pour des raisons de déplacement⁷⁹**. Le Gérontopôle⁸⁰ a mis en avant – **pour les aînés – le rôle prépondérant de la voiture individuelle**, notamment pour des raisons culturelles et de non-adaptation de certains transports collectifs aux personnes insécurisées, qui empêche les déplacements lorsque les personnes ne peuvent plus conduire.

⁷⁸ Concept de l'urbaniste Carlos MORENO où les trois fonctions « vivre, socialiser et travailler » coexistent dans un rayon de 15 minutes à pied. Ce concept est actuellement remis en cause.

⁷⁹ <https://www.banquedesterritoires.fr/se-deplacer-une-contrainte-majeure-pour-les-jeunes-ruraux>

⁸⁰ L'étude intégrale est [accessible en ligne](#) sur le site du Gérontopôle.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Angers Loire Métropole propose des parkings relais aux entrées de ville, mais la place de l'automobile reste significative. La Ville a par ailleurs rendu le stationnement gratuit la première heure dans les parkings du centre-ville pour soutenir le commerce de centre-ville.

Afin de renforcer l'utilisation de cette offre, des EPCI mettent en place **des outils de type « guichet » sur internet**. C'est le cas, de la Communauté de communes du Monts des Avaloirs en Mayenne – 15 000 habitants – qui répertorie les possibilités de mobilités, leurs articulations intermodales et tarifs. Ce type d'offres très localisées doit ainsi être articulée avec la démarche de favoriser la multimodalités portée par la Région (via des outils de type Destinéo, actuellement en évolution).



SCHEMA 15 : Capture d'écran – site internet de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs en Mayenne – présentant l'offre de service en matière de mobilités sur le territoire

Enfin, des dispositifs de location de véhicules peuvent être mis en place dans les territoires, à l'image des Coëvrons ou du pôle métropolitain sarthois. Des initiatives en matière de transport solidaire maillent également le territoire ligérien. L'offre de transports publics – de la compétence des EPCI et de la Région – est donc un élément prégnant de la qualité de l'**HABITER**.

Ces questions sont développées dans le cadre d'une contribution produite par la commission « Mobilités, Infrastructures de l'Information et de la Communication – Énergies » du CESER Pays de la Loire (Annexe D).

2.3. Les parcours résidentiels dans l'espace et le temps

Le parcours résidentiel s'articule autour de la notion de « Domicile ». Il est partie intégrante de l'identité, de l'accès et de l'exercice des droits de tout individu.

Comme le précise le haut-Commissariat des Nations-Unies aux Droits de l'Homme : « *Notre domicile, qui est au cœur de notre vie sociale, émotionnelle et parfois économique, doit être un refuge : un endroit où l'on peut vivre en paix, en sécurité et dans la dignité* »⁸¹.

Le parcours résidentiel, passage d'un logement-domicile à un autre, peut être défini selon :

- Les **étapes du cycle de vie** (départ du domicile parental, mise en couple, arrivée des enfants, vieillissement, perte d'autonomie, etc.) ;
- Les **aspirations et représentations individuelles** (désir d'accession, recherche d'espaces, proximité avec les services, choix de mode de vie urbain ou rural) ;
- Les **ressources économiques** et de leur évolution (revenus, stabilité professionnelle, accès au crédit, aides sociales ou familiales).

Le parcours linéaire n'existe plus

Même si chaque trajectoire est singulière, on peut identifier des **modalités fréquentes corrélées aux étapes de vie** :

- **Premier logement autonome** : souvent dans le parc locatif privé ou étudiant, parfois social ; petite surface, forte mobilité.
- **Installation durable** : location plus stable ou première accession à la propriété, marquée par l'arrivée d'un conjoint et/ou d'enfants, souvent perçue comme une étape-clé, associée à la sécurisation du parcours (pavillon périurbain, appartement en copropriété).
- **Ajustements en cours de vie** : agrandissement, réduction ou changement de localisation pour raisons professionnelles, familiales ou économiques, perte progressive d'autonomie.

⁸¹ <https://www.ohchr.org/fr/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

Les parcours de vie sont de plus en plus imprévisibles et leur instabilité se confronte à la stabilité et l'inertie du bâti qui, elle, s'inscrit sur le temps long.

A chaque étape de la vie, le logement s'impose comme un droit, mais également une nécessité :

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Le premier logement d'un bébé, c'est le ventre de la mère. Dès qu'il vient sur cette Terre, la question pour lui – du berceau jusqu'à la fin des jours – sera de trouver un habitat, qui peut-être aujourd'hui n'existe pas, puisque tout est très évolutif ». *Roselyne BIENENU, Vice-présidente d'Angers Loire Métropole*

Ces étapes se définissent plus particulièrement **selon l'âge de la personne** comme le souligne Jean-Claude DRIANT « *Avant 25 ans, les ménages sont très majoritairement locataires de petits appartements alors qu'à partir de 40 ans, la propriété et la maison individuelle se sont installées comme modèles majoritaires et continuent de croître, plus lentement, jusqu'à l'âge de la retraite, pour se stabiliser ensuite* »⁸². **Elles s'inscrivent donc dans le temps d'une vie ; mais également dans l'espace.** A cet égard, comme nous avons pu le voir en première partie de l'étude, en Pays de la Loire, les territoires ne sont pas tous dotés de la même manière.

Toutefois, les parcours « linéaires » sont confrontés à des bouleversements majeurs, comme le précise Jean-Claude DRIANT : « *la précarisation du lien à l'emploi, la fragilité des couples, mais aussi l'évolution des aspirations individuelles et la différenciation des marchés immobiliers ont contribué à perturber la linéarité des parcours et à en diversifier les épisodes* »⁸³.

Alors que le logement doit être une clé pour agir en tant que citoyen, la difficulté à se loger à un coût acceptable retarde l'accès à l'autonomie des jeunes, freine les projets familiaux et accentue les inégalités territoriales :

⁸² La notion de parcours résidentiel a-t-elle encore un sens ? Tous urbains 2021/1 N° 33.

⁸³ Ibid



« J'existe en tant que citoyen, peu importe mon lieu de résidence »
(en logement autonome, en établissement...).

La citoyenneté est ici corrélée à la notion d'émancipation (que ce soit pour des personnes en situation de handicap, des personnes vieillissantes, mais aussi des jeunes qui peuvent être dans une phase de décohabitation ou tout personne vulnérable).

« Je dois avoir le choix de mon logement »

Habiter : logement des jeunes, une offre à amplifier

Les jeunes – dont les dynamiques de **LOGER** et **HABITER** doivent structurer leur capacité d'émancipation et d'autonomisation – se confrontent de plus en plus à de graves difficultés pour se loger, que ce soit dans le cadre de leurs études, d'alternance (apprentissage, stages...) ou bien encore dans le cadre de leur activité professionnelle.

Le temps des études et de la formation

La question du **logement étudiant**⁸⁴ est prégnante dans la région. L'arrivée de la génération 2000 et les suivantes et le développement de formations universitaires dans des campus délocalisés, sans développement de logements supplémentaires, a considérablement tendu l'offre locale publique et privée. Les loyers de studios ou T1 meublés dans le parc privé se sont envolés dans des agglomération comme La Roche-sur-Yon, Laval ou Angers et le Crous affirme ne pas avoir vocation à loger l'ensemble des étudiants.

⁸⁴ Cette question du logement étudiant a été largement évoquée dans l'étude du CESER "[Conditions de réussite en 1er cycle d'enseignement supérieur en Pays de la Loire](#)" parue en mars 2026.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...

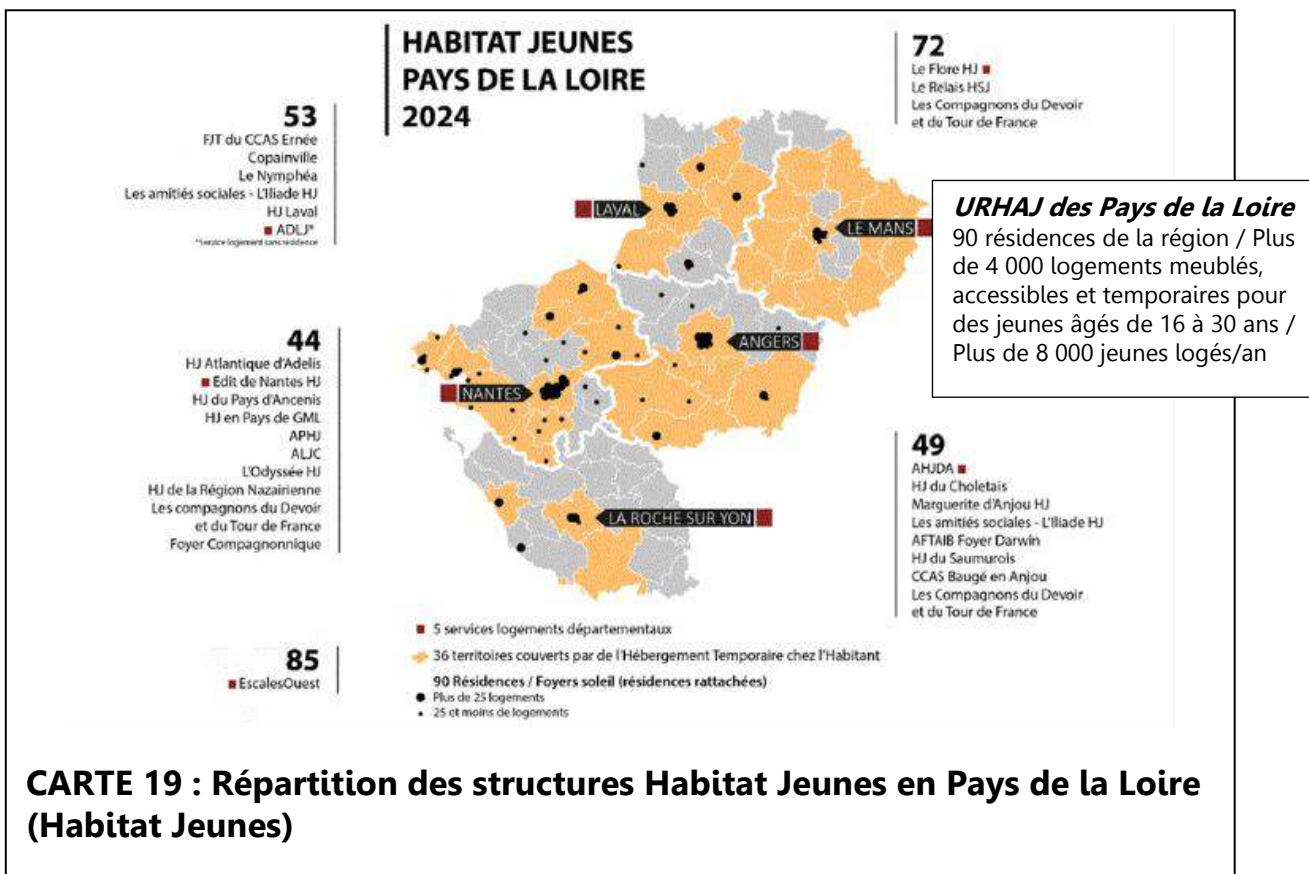


En tant que Président, je me suis rendu compte que le logement étudiant n'était le problème de personne, mais de tout le monde à la fois. C'est-à-dire, quel que soit l'interlocuteur avec lequel on se tournait on revenait vers l'université, alors que nous n'avons pas toutes les solutions ». *Christian ROBLED0 – ex-Président de l'Université d'Angers*

Pour y faire face, dans une logique durable qui anticipe les mutations démographiques, un projet partenarial a été développé à Angers pour produire 600 logements étudiants. Dans le quartier de Belle Beille, il réunit : l'Université qui apporte le terrain situé sur le campus de la faculté de lettres, un bailleur social pour la construction et le Crous pour la gestion du bâti pendant 20 ans. Les logements sont prévus pour pouvoir changer d'attribution et devenir éventuellement de l'habitat senior.

La région des Pays de la Loire est reconnue pour son fort taux de recours à l'apprentissage. Ces **jeunes apprentis ou alternants**, à la fois actifs et apprenants, souvent à la recherche de logement meublés se trouvent en difficulté lorsque le lieu des études n'est pas le même que celui de l'entreprise : deux logements à trouver, des coûts multipliés par deux et des APL pour un seul logement.

L'URHAJ est un acteur important dont l'action repose sur un maillage local serré de foyers de jeunes travailleurs (ex : Adelis à Nantes, Le Flore au Mans, Habitat Jeunes du Choletais...) et 36 territoires couverts notamment de zones rurales et périurbaines où l'offre de petits logements est quasi inexistante, mais où les entreprises recrutent. Cependant, **la répartition de l'offre de l'offre Habitat Jeunes dans les territoires est très inégale suivant les territoires.**



Pour les jeunes, c'est l'enjeu d'**HABITER** pendant et parfois après leurs études, **la possibilité de s'ancrer dans un territoire par un logement abordable**. Cet accès au logement est aussi, pour les entreprises, la possibilité de former de futurs salariés, pour les EPCI, la dynamisation démographique de leur territoire et pour la Région, le croisement de deux de ses priorités que sont « Emploi » et « Jeunesse ». **Tous les acteurs ont un rôle à jouer** et des entrées financières mobilisables.

Des EPCI ont déjà mis des actions en œuvre. Nous ne citerons que quelques exemples rencontrés dans les territoires :

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz : Les **résidences jeunes actifs** (FJT) mises en place à Pornic et Sainte-Pazanne (gérées par ADELIS) permettent d'apporter une solution temporaire à certains jeunes en alternance, en formation ou en emploi précaire. Néanmoins, leur capacité reste limitée (40 logements au total), et elles sont saturées durant la période estivale.



Terres de Montaigu : afin de répondre à la demande croissante de logements pour les jeunes, les acteurs ont engagé un projet d'accueil temporaire TOTEM : **résidence hôtelière à vocation sociale**. Le projet (livraison au 2^{ème} trimestre 2028) prévoit la construction d'un ensemble de 103 logements meublés destinés à l'hébergement temporaire (environ 200 couchages) accessibles pour les apprentis alternants (dont les apprentis mineurs) suivant le quotient familial (QF = 28 €/nuit)³⁵. Ce type de projet peut être une solution pour favoriser l'autonomie des jeunes et favoriser leur venue sur les territoires.

D'autres dispositifs mixant les publics se sont développés : colocation solidaire, logement chez l'habitant avec ou sans contrepartie de service...



Les colocations solidaires (KAPS) sont développées depuis plus d'une quinzaine d'années sur **l'Agglomération nantaise**. Mises en place depuis 2009 à **Angers**, les KAPS permettent de loger à la fois des jeunes actifs (60%) mais aussi des étudiants (40%) pour un loyer compris entre 180€ et 250€ (avant déduction des APL) en logement social sur 4 quartiers QPV : Savary Girant, Belle Beille, Grand Pigeon et Montplaisir. Depuis son lancement, le projet angevin est passé de 20 à 90 places en KAPS, chaque « kapseur » et « kapseuse » étant signataire d'une Charte d'engagement sur un an pour une participation à une action récurrente chaque mois (distribution alimentaire...).

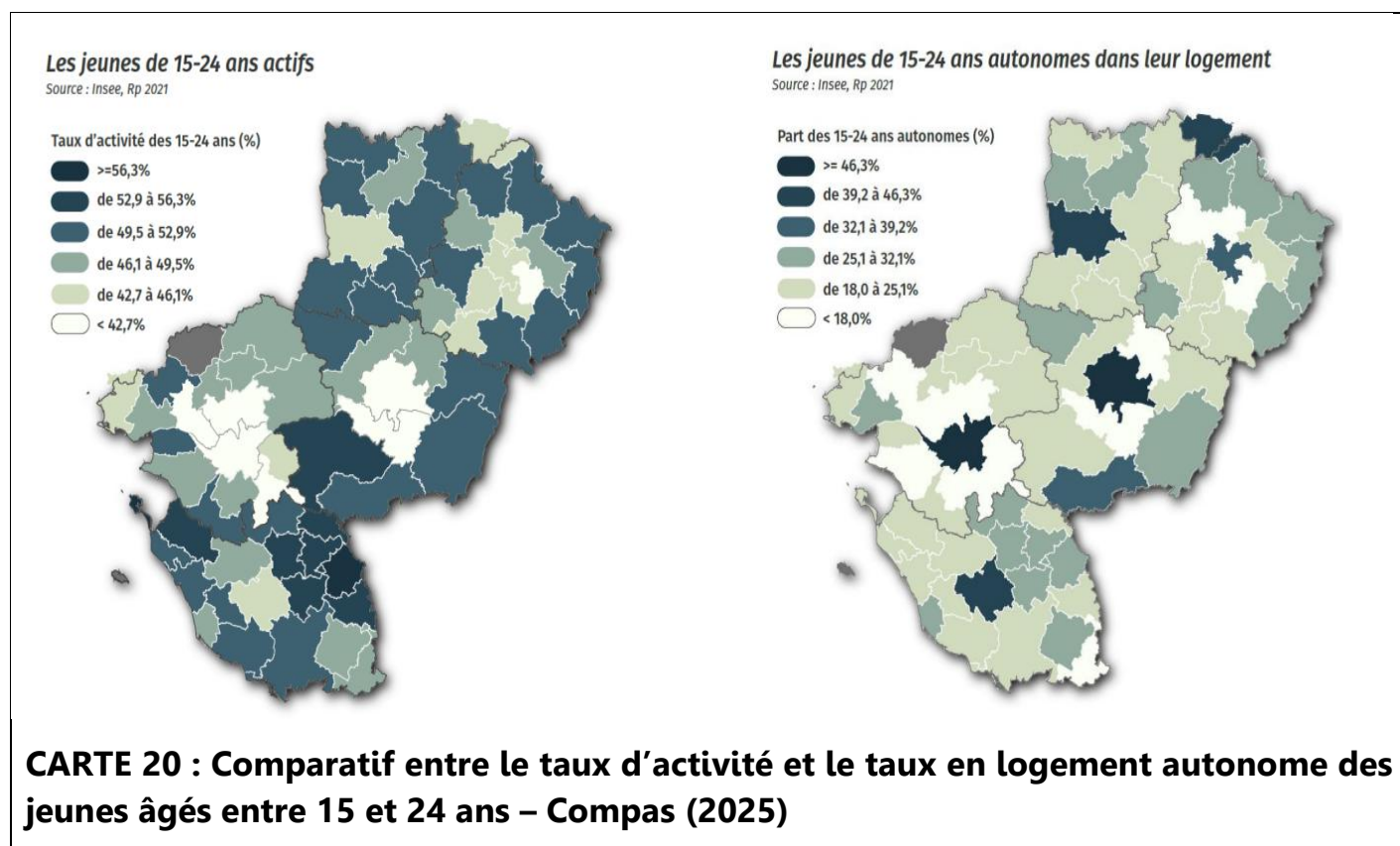
Le **dispositif d'Hébergement temporaire chez l'habitant (HTH)** est également porté par les associations locales d'Habitat Jeunes qui sécurisent la relation entre le jeune et l'hôte, en lien avec leur EPCI. Ce mode d'hébergement propose une solution de logement souple, économique et solidaire aux jeunes de 15 à 30 ans (apprentis, stagiaires, saisonniers ou jeunes en premier emploi). Le HTH permet

de louer une chambre chez un habitant pour une durée limitée. Il se base sur un projet socio-éducatif encadré favorisant l'accessibilité d'un logement (encadrement du coût : environ 15 € la nuitée ou un forfait mensuel plafonné entre 250 € et 270 €) et la flexibilité (dispositif adapté aux rythmes de l'alternance ou les stages courts).

Ce dispositif est identifié comme un levier de développement **pour répondre à des besoins ponctuels ou en relais vers une solution plus stable**. Il favorise le lien social en permettant aux hébergeurs de rompre l'isolement, de valoriser une chambre vide et de percevoir une petite indemnité solidaire et pour les jeunes peut être une première étape rassurante de décohabitation.

Taux d'activité et logement indépendant

Alors même que le taux d'activité des jeunes (15-24 ans) est surtout élevé en dehors des principales villes/métropoles de chaque département de la région, l'autonomie dans le logement y est moindre. **Les difficultés d'accès au logement pour ces jeunes actifs** sont liées à l'absence d'offre adaptée : petits logements locatifs à loyer accessible. Les cartes ci-dessous montrent cette décorrélation.



La décohabitation des jeunes est aujourd'hui un processus de moins en moins linéaire, voire empêché. On assiste à **l'émergence d'une trajectoire en « accordéon »**, où le départ du logement familial est souvent suivi d'un ou plusieurs retours. Ce phénomène d'« enfants boomerang »⁸⁵ redéfinit en profondeur les étapes de passage à l'âge adulte, l'insertion dans le marché du travail étant plus longue et incertaine. Il est aussi révélateur d'inégalités selon que les jeunes soient diplômés ou non. D'après Sandra GAVARIA⁸⁶, le **diplôme agit comme un rempart contre le retour contraint au foyer familial**. En effet, les jeunes les plus qualifiés accèdent plus facilement à une insertion professionnelle stable, ce qui leur permet de maintenir leur indépendance résidentielle. À l'inverse, l'absence de diplôme expose les jeunes à une alternance d'emplois précaires et de périodes de chômage, transformant souvent le domicile parental en un filet de sécurité indispensable face aux aléas économiques.

Les aléas de la vie

De même qu'un parcours professionnel devient de moins en moins linéaire (et suppose des ajustements en termes de formation, de lieu de travail, etc.), on peut également considérer le parcours résidentiel sous l'angle des transformations socioéconomiques profondes de la société et du monde. La réactivité des politiques publiques est d'autant plus nécessaire que ces transformations sont rapides, voire brutales, pour les personnes pour accompagner au mieux les mobilités résidentielles.

D'autres évolutions écologiques et sociétales rendent les enjeux en matière de logement beaucoup plus prégnants : les mutations liées au marché de l'emploi, la transformation des structures familiales ou bien encore les déséquilibres territoriaux creusant les inégalités d'accès aux services, notamment en matière de santé. Les désirs des individus – en termes d'**HABITER** – se voient donc percuter par des contraintes liées aux mutations structurelles, ces contraintes amenant les personnes à développer des stratégies adaptatives.



Dans le focus Egalité femmes-hommes, ce sujet est largement abordé.

⁸⁵ Notion développée par Barbara MITCHELL en 2006 principalement aux Etats-Unis et au Canada. Elle a été approfondie par d'autres auteurs comme Sandra GAVARIA en 2016 sur la zone européenne.

⁸⁶ Cf l'article "[La génération boomerang : devenir adulte autrement](#)" (Sandra GAVARIA - 2016).

L'ensemble de ces évolutions – tant conjoncturelles que structurelles – amène à une **sclérose des parcours résidentiels** qui nuit non seulement au bien-être des individus mais également au développement des territoires.

Il s'agit donc de développer des politiques publiques qui favorisent l'émergence de « logements passerelles » permettant de répondre – à un instant donné – à des besoins spécifiques sur une période de transition, voire d'instabilité de la personne. Ces « séquences de vie » peuvent être variées :

- Trouver un nouvel emploi pérenne (logement temporaire « tremplin »),
- Avoir besoin de soins médicaux sur une période limitée pour la personne soignée (logement temporaire que l'on pourrait définir comme « logement d'appoint » ou pour la/les personne(s) qui accompagne(nt) la personne soignée (logement temporaire pour les aidants à concevoir dans le cadre de la conciliation des temps de vie) ;
- Trouver un emploi saisonnier (logement temporaire lié au contrat de travail saisonnier) ;
- Obtenir une place en formation (logement temporaire « de vie ») ;
- Suivre une rééducation en soins (logement temporaire « sas »)
- ...

Ainsi, entre « trouver un toit » pour se mettre en sécurité et « avoir un logement » pour se construire et s'épanouir, réside un panel de situations personnelles pour lesquelles des réponses doivent être apportées.

Plus finement, la durée pour laquelle est proposée l'offre de logement temporaire est à prendre en considération (un étudiant en soins infirmiers n'aura pas les mêmes besoins en matière de logement qu'un étudiant en première année de licence de géographie ni d'un étudiant en alternance entre son établissement de formation et son entreprise qui l'accueille en stage de 3 mois, etc.).

#Journée collaborative – Atelier Logement temporaire : ils nous ont dit...



Les participants ont pointé la diversité des besoins motivant le besoin en logement temporaire.

La nécessité de bien définir ce que l'on entend par « logement temporaire ». La définition suivante est proposée : un logement qui répond à un besoin ponctuel (salarié saisonnier ou intérimaire, étudiant en alternance ou en formation initiale pour une durée limitée, période d'essai lors d'une arrivée dans l'emploi), avec potentiellement une projection vers un logement pérenne.

La dimension santé (logement pour les accompagnants de personnes en traitement ou pour les personnes sortant d'hospitalisation) et la décohabitation (logement pendant la recherche d'emploi) ont également été soulignées.

Le besoin également de définir la durée du logement temporaire (quelques semaines versus quelques années) et ses implications.

La contradiction potentielle entre quotas pour le logement temporaire et simplification des normes.

L'absence de mention du tourisme dans les enjeux du logement temporaire, alors qu'il impacte fortement certains territoires et les besoins en logement des saisonniers. La distinction entre les besoins des habitants et des estivants est soulevée.

La question du statut des locations meublées (locations touristiques versus locations classiques d'un an) et de leur fiscalité. La récente évolution fiscale alignant les locations meublées classiques sur les locations nues est mentionnée.



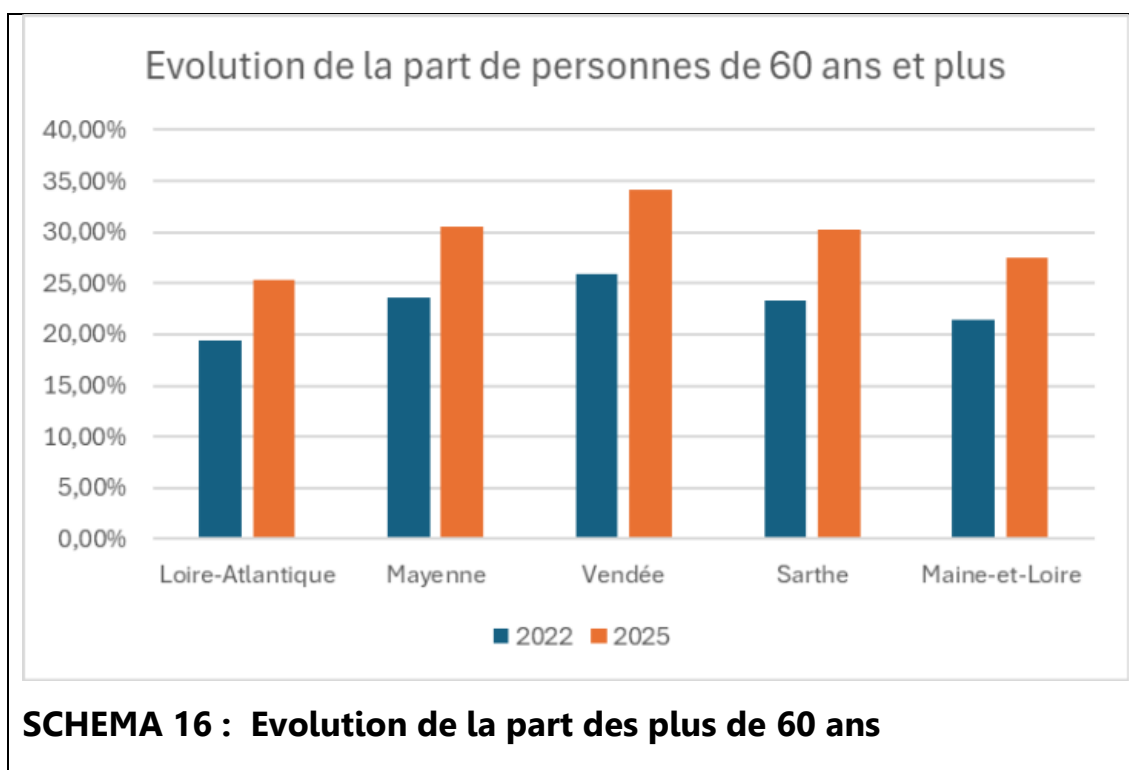
Le temps de la perte d'autonomie : réinterroger son ancrage au territoire

Avec un niveau de vieillissement se situant dans la moyenne nationale, les Pays de la Loire comptent, en 2022, 89 personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans. C'est la 4^{ème} région de métropole avec l'indice de vieillissement le plus faible, selon l'Insee⁸⁷.

Néanmoins, l'accompagnement des personnes dans un âge avancé de la vie est un enjeu fort en Pays de la Loire, chaque département de la région étant concerné ; que ce soit en Vendée, où l'estimation de la part des personnes de 60 ans et plus au 1^{er} janvier 2025, est de 34.2% (et a connu la plus forte progression depuis 2022 : +8.3 points), mais également en Sarthe et en Mayenne (respectivement

⁸⁷ Cf "[L'essentiel sur... les Pays de la Loire](#)" (Insee – 2026).

30.3 % et 30.6% soit une progression de plus de 7 points par rapport à 2022). Le Maine-et-Loire (27.5%) et la Loire-Atlantique (25.4%) sont également concernés mais avec une progression moins forte (+ 6 points).



La prise en compte du vieillissement – et **le besoin d’adapter les services dont l’habitat** – n’est pas récente en Pays de la Loire. Dès 2010, le GÉrontopôle – dont la création a été impulsée par la Région des Pays de la Loire - réunit « **les organismes et entreprises des Pays de la Loire agissant pour la qualité de vie des personnes âgées.** [Il] aide à l’émergence et à la réalisation d’initiatives publiques ou privées (...), anticipe et accompagne les changements de société, induits par le vieillissement de la population »⁸⁸.

Par ailleurs, outre les initiatives locales, la loi portant les mesures pour bâtir la société du bien-vieillir et de l’autonomie, promulguée le 8 avril 2024, apporte un cadre notamment pour prévenir la perte d’autonomie et la lutte contre l’isolement. « Elle crée un service public départemental de l’autonomie (SPDA) pour les personnes âgées et handicapées et les proches aidants, sorte de guichet unique afin de simplifier leur parcours usager et de garantir que leur maintien à domicile est soutenu »⁸⁹.

Dans une perspective de favoriser le bien-vieillir, mais également de consolider le secteur d’activité des soins à la personne, il est pertinent de diversifier les

⁸⁸ Cf le site internet du [Gérontopôle - Autonomie Longévité - des Pays de la Loire](#).

⁸⁹ Cf l’article "[Loi du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien-vieillir et de l’autonomie](#)" (Vie publique – 09/04/2024).

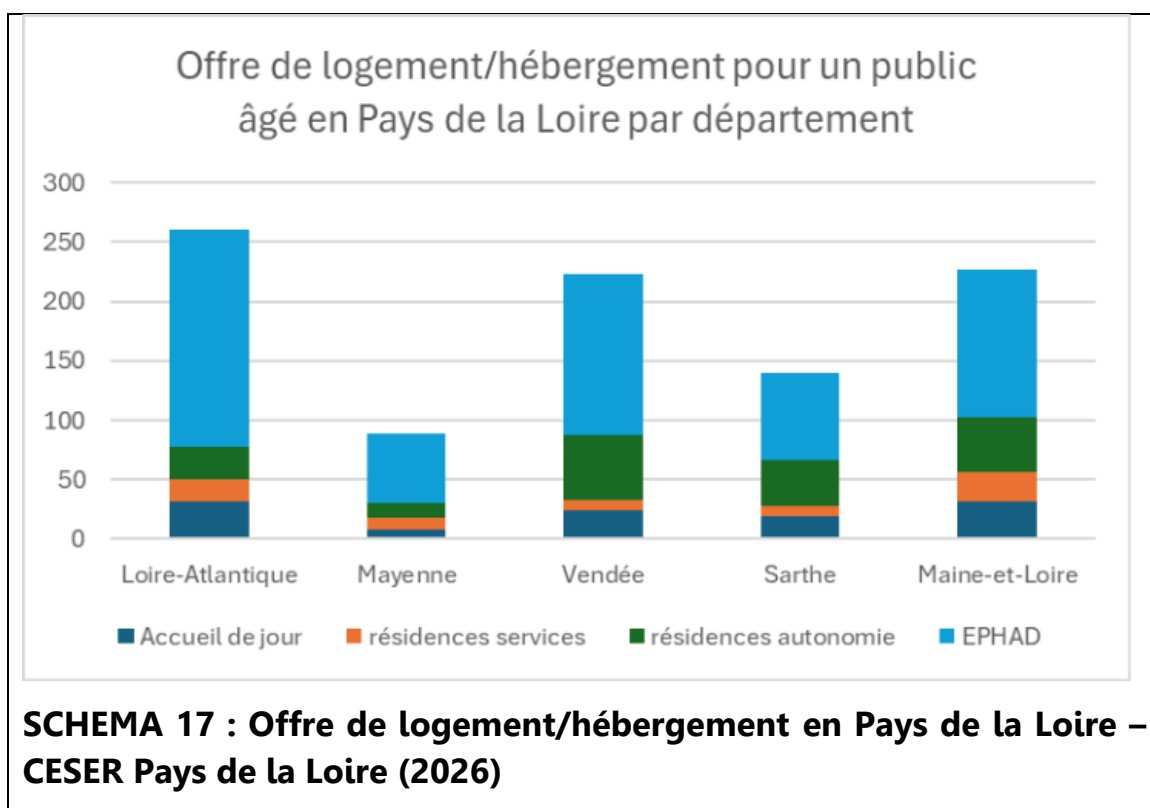
solutions d'habitats innovants ciblant le public senior. Selon l'Insee, « de nouvelles formes d'habitat partagé émergent (...) mais (...) sont encore peu répandues. En 2022, 4 % des personnes de 60 ans ou plus ne résidant pas en institution cohabitent avec des personnes autres que leur conjoint, enfants ou parents »⁹⁰. La marge de progression pour développer un habitat adapté, favorisant la création de liens, est donc une opportunité pour structurer un secteur d'activité émergent.

A ce jour, il existe différentes formes de logements et d'habitats ciblant le public des personnes âgées (public très diversifié). Ainsi, que ce soit les résidences autonomes, les résidences services, les accueils de jour ou bien encore les EHPAD, l'offre existante vise à s'adapter au degré d'autonomie – et de perte d'autonomie – de chaque personne. La grille AGGIR (Autonomie Gérontologie Groupes Iso-Ressources) permet d'évaluer la capacité de la personne à accomplir 10 activités corporelles et mentales⁹¹ et de définir le degré d'autonomie selon une échelle de 6 niveaux (GIR 1 étant la plus faible autonomie). A partir de l'outil, l'orientation des personnes vers les solutions adaptées peut être ainsi proposée. Toutefois, elle doit être – in fine – et selon les capacités physiques et mentales de la personne – **choisie par ses soins, librement**. Par ailleurs, **l'évaluation de l'autonomie (et sa perte) est une condition préalable à l'accès à des droits sociaux** tels que l'APA (pour les classifications allant de GIR 1 à 4).

Actuellement, l'offre globale « classique » en Pays de la Loire est variable selon les départements comme en témoigne le graphique ci-dessous.

⁹⁰ Cf "[Un quart des ménages vivent dans un logement en sous-occupation très accentuée](#)" (Insee Première – 08/07/2025).

⁹¹ Les 10 activités corporelles et mentales évaluées sont : la cohérence, l'orientation, la toilette, l'habillement, l'alimentation, l'élimination, les transferts, les déplacements à l'intérieur, les déplacements à l'extérieur, la communication à distance.



Le profil des personnes accueillies en **résidences autonomie** est adapté à des séniors ayant conservé la plus grande partie de leur autonomie. Selon la grille AGGIR, celui-ci ne peut descendre en dessous de 4 pour la personne concernée. **La Vendée est le département comptant actuellement le plus grand nombre de résidences autonomies avec 30% de l'offre ligérienne.** Toutefois, un projet de **rééquilibrage territorial** est pensé afin de mieux couvrir les Pays de la Loire. Ainsi, Initiative pour le Développement des Résidences Autonomie (IDRA)⁹² vise à combler les « zones blanches » de la région avec **des critères d'implantation précis** (les nouveaux projets doivent être situés à moins de 300 mètres des commerces de proximité et à moins de 150 mètres d'un transport en commun) et de mixité (les projets soutenus doivent favoriser l'ouverture à d'autres publics (étudiants, jeunes travailleurs) et l'intégration de « tiers-lieux » ouverts sur le quartier).

Par ailleurs, des collectivités réfléchissent à mieux renforcer la qualité de l'accompagnement des personnes en perte d'autonomie, vivant parfois des situations d'isolement dramatiques :

⁹² L'Initiative pour le Développement des Résidences Autonomie (IDRA) est un dispositif piloté conjointement au niveau national par deux organismes principaux - la CNSA et la CNAV (l'Assurance Retraite) - et mobilise localement les Conseils départementaux et les CARSAT pour la mise en oeuvre.



Terre de Montaigu, « Vieillir comme chez soi » : l'EPCI a engagé une réflexion sur le parcours logement des seniors. La collectivité a fait le choix de tendre à une désinstitutionnalisation de l'EHPAD, en séparant d'une part la question du soins et d'autre part la dimension « domicile ». Outre la mise en place de structures en diffus, proches des centralités sur l'agglomération, la collectivité a développé le projet d'EHPAD Agora.

Construit en 2015, le bâti est pensé selon une mixité des espaces avec des logements sur 2 ailes : une aile « social et accès propriété tous publics » et une aile « EHPAD », interconnectés physiquement pour pouvoir bénéficier des services soins et restauration, en location ou achat. L'aide « EHPAD » dispose de 2 structures de 15 chambres (22 à 32 m²) dont 8 en autonomie, avec salle commune intégrant la cuisine centrale. Le personnel est affecté à un site, ce qui permet une meilleure connaissance des résidents. Le personnel constate une baisse des hospitalisations et note une augmentation de l'autonomie.

Enfin, on constate la forte présence d'EHPAD qui n'exclut pas la présence de listes d'attente souvent longues. Le site officiel d'information pour les personnes âgées et leurs aidants de l'État en comptabilise 575 en Pays de la Loire. Ce type d'établissement est souvent considéré comme la voie « incontournable », dès lors que l'autonomie de la personne est fortement réduite. Pour le CESER, l'EHPAD doit être un lieu de vie et d'habitation pour les résidents.

2.4. Trouver un logement adapté à ses besoins

Le Compas souligne qu'en Pays de la Loire, dans un contexte d'inflation et face à la tension d'accès au logement, les ménages les plus modestes sont parfois contraints :

- A s'éloigner de leur lieu de travail pour trouver un logement, générant d'importants flux domicile/travail et une hausse des coûts de transport ;

- A mener des arbitrages en termes de consommation : réduire leur consommation alimentaire (voir recourir à l'aide alimentaire), renoncer aux soins... aux loisirs, à la culture.

Il constate par ailleurs des disparités significatives entre départements en termes d'exposition à la pauvreté chez les locataires ; avec des coûts en termes de loyers (et de charges induites) souvent supérieurs dans le parc privé.

Une augmentation exponentielle des loyers...

Alors que, dans l'après-guerre, les dépenses alimentaires représentaient la part la plus importante du budget des ménages, **la situation s'est progressivement inversée**. Dès 1976, les dépenses de logement – incluant l'eau et l'énergie – ont dépassé celles consacrées à l'alimentation. En 2022, elles représentent 26,7 % des dépenses des ménages, soit près du double des dépenses alimentaires (13,5 %)⁹³.

Le logement constitue aujourd'hui **le premier poste de dépenses des ménages** en France. Selon l'Insee, cette évolution s'explique notamment par le fait que les revenus des ménages ont progressé moins rapidement que les loyers et les prix du logement.

Les acteurs rencontrés lors de la journée collaborative ont également mis en avant ce coût qui pénalise les ménages.

#Journée collaborative - Atelier Hébergement : ils nous ont dit...

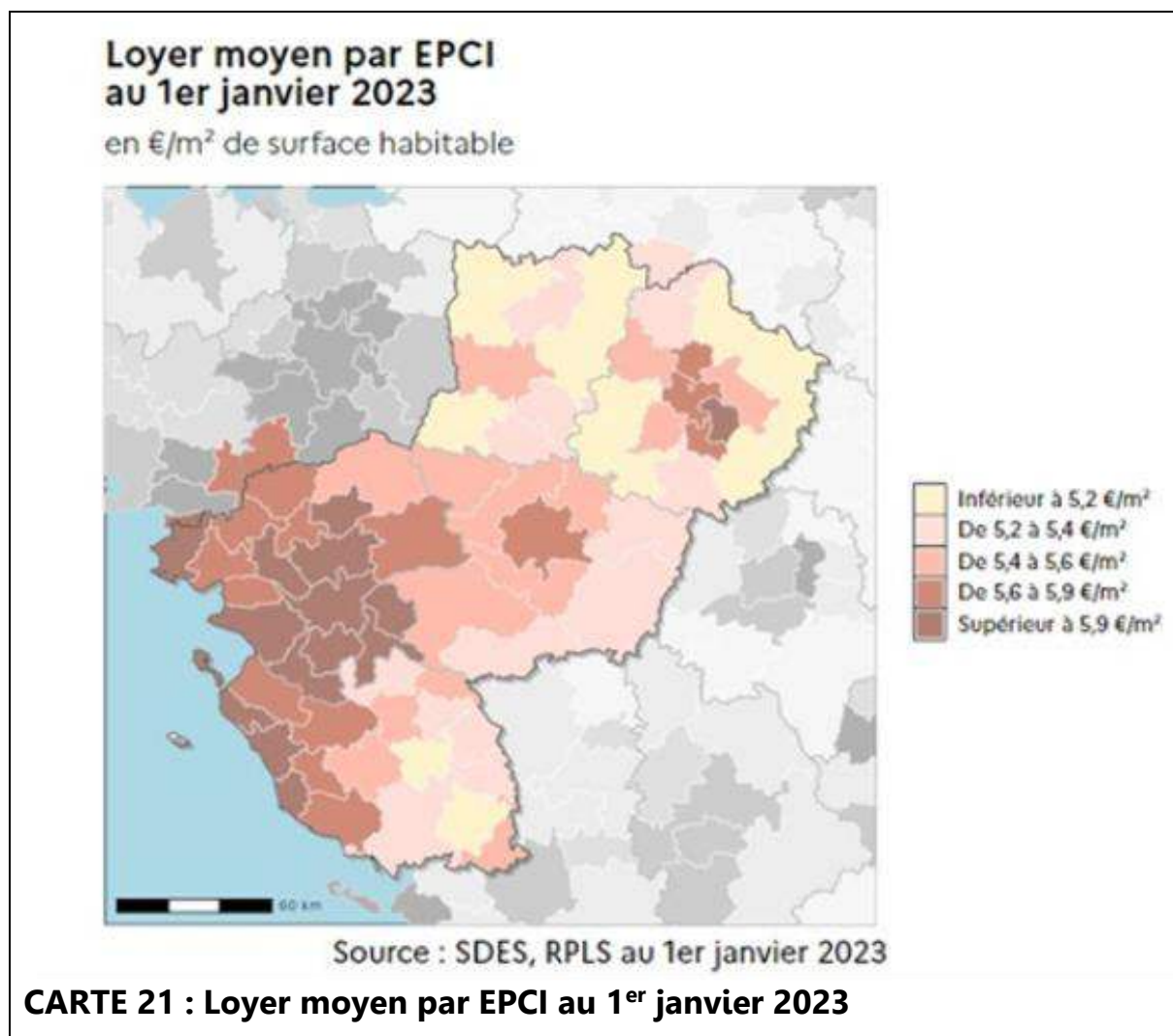


Coût et financement du logement en lien avec l'offre et le parcours résidentiel : la diminution des aides publiques (ex. aide à la pierre) et des subventions complique le modèle économique du logement social et associatif.

Manque de foncier et coûts élevés : la rareté du foncier disponible, combinée à des prix élevés, bloque la construction et limite l'offre de logements. Elle peut également emmener des risques de ségrégation (ghettoïsation) des populations.

⁹³ Cf l'article "[Un quart du budget des ménages est dédié au logement](#)" (Ouest France – 30/01/2024).

En France, la part des dépenses de logement dans le revenu des ménages (ou taux d'effort en logement) a **crû de 1,6 point entre 2006 et 2013, et plus particulièrement pour les locataires**⁹⁴. Cette progression apparaît toutefois différenciée selon les segments du marché : elle atteint **5 % dans le parc social**, contre **1,4 % dans le secteur libre**. Cet écart s'explique, en partie, par des effets réglementaires spécifiques au logement social, notamment l'évolution de la **réduction de loyer de solidarité (RLS)**⁹⁵ qui modifie mécaniquement le niveau des loyers observés. Toutefois, **le niveau absolu des loyers reste nettement plus élevé dans le parc privé**.



Ainsi, le coût du logement en France n'est donc pas neutre pour les ménages. En Pays de la Loire, il est particulièrement important dans les zones attractives comme Nantes ou le littoral et peut devenir de plus en plus préoccupant pour les

⁹⁴ Cf le [tableau de bord de l'économie française](#) (Insee).

⁹⁵ La « réduction du loyer de solidarité » (RLS) est une aide de l'État mise en place depuis février 2018 afin de diminuer le montant du loyer des foyers les plus précaires. Pour bénéficier de la réduction du loyer, il faut ne pas dépasser un plafond de ressources et résider dans un logement conventionné HLM ou géré par une société d'économie mixte (SEM), ouvrant droit à l'APL. Pour en savoir plus : <https://www.info.gouv.fr/actualite/reduction-du-loyer-de-solidarite-les-montants-applicables-depuis-le-1er-octobre-2021>

ménages dans d'autres zones territoriales comme par exemple l'agglomération angevine. La carte ci-dessus donne à voir le loyer moyen par EPCI et confirme cette tendance.

Selon la DREAL des Pays de la Loire⁹⁶ - le loyer moyen hors charge de décembre 2024 à décembre 2025 est de 12.1 €/m² et il a évolué de 4.6% sur un an.

Cette augmentation cache néanmoins des **disparités territoriales** pointées par SICLOP, que ce soit en termes de prix au mètre carré qu'en termes de progression de ce coût. En effet, alors que le loyer moyen est de 10.6 €/m² sur la CA de la Roche-sur-Yon Agglomération - avec une évolution très forte de plus de 14% sur un an - le loyer sur l'agglomération nantaise reste plus élevé que dans les autres zones urbaines de la région (14.1€/m²) avec toutefois une évolution plus maîtrisée de 1%.

Résultats 12/2024 à 11/2025		Résultats 11/2025				
zonage	loyer moyen (€/m ²)	loyer médian (€/m ²)	loyer moyen	loyer médian	surf. moyenne	nb d'annonces
Pays de la Loire	12,1	12,9	711	650,0	58,5	26 554
Loire-Atlantique	13,3	13,9	768	690,0	57,6	14 673
Maine-et-Loire	11,6	12,6	664	600,0	57,2	4 437
Mayenne	9,2	10,0	553	515,0	60,0	1 547
Sarthe	9,9	10,6	581	547,0	58,6	2 253
Vendée	10,8	11,4	681	650,0	63,1	3 644
CA La Roche-sur-Yon - Agglomération	10,6	11,8	574	510,0	54,1	865
CA Laval Agglomération	10,0	10,8	551	500,0	55,0	1 071
CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE)	13,3	13,4	772	638,0	57,8	1 120
CU Angers Loire Métropole	13,4	14,2	692	611,0	51,7	2 698
CU Le Mans Métropole	11,0	11,6	585	544,5	53,3	1 536
Nantes Métropole	14,1	14,6	758	675,0	53,9	10 617

Source: DREAL/Siclop

TABLEAU 2 : Loyer moyen en Pays de la Loire – DREAL Pays de la Loire (2025)

Ces montants, bien qu'inférieurs à ceux de grandes métropoles (Paris, Lyon...) sont **de plus en plus contraignants pour les ménages aux revenus modestes ou moyens.**

La possibilité d'encadrement des loyers, offerte par l'Etat dans le cadre de la loi ELAN de 2018 aux collectivités pour éviter la flambée des prix des loyers, peut

⁹⁶ La DREAL des Pays de la Loire s'est dotée d'un outil d'observation - SICLOP - pour évaluer le prix des loyers en région se basant sur les annonces sorties sur un an sur ouestfrance-immo.com.

être perçue comme un levier intéressant à exploiter. En Pays de la Loire, ce dispositif n'est pas encore mobilisé. Toutefois, la ville de Nantes souhaite s'engager dans une démarche pour expérimenter un encadrement plus strict du niveau des loyers afin de maîtriser la hausse observée sur son marché locatif. Cette démarche serait une première initiative en Pays de la Loire.

... et une accession à la propriété de plus en plus difficile

Le coût de l'immobilier a fortement augmenté ces dernières années. Même si la proportion des ménages pouvant accéder à la propriété est supérieure en Pays de la Loire (28%) à celle observée en France, **le projet d'accession à la propriété est à présent de plus en plus mis à mal**. En effet, les établissements bancaires assurent l'essentiel du financement de la demande, à travers le crédit immobilier accordé aux ménages, dont les conditions (taux, durée, apport) influencent directement leur solvabilité (taux d'endettement). L'augmentation des taux d'intérêt bancaires freinent les capacités d'emprunt des ménages, les banques ayant des exigences de plus en plus importantes comme peuvent l'exprimer les acteurs sur Pornic Agglo Pays de Retz.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Les banquiers ne prêtent qu'à la condition que les ménages puissent financer les travaux de rénovation. Des jeunes pourraient acheter moins cher des logements avec des étiquettes énergétiques F ou G. Les banquiers valident le prêt sous réserve d'intégrer les travaux avec les aides de l'ANAH dans le plan de financement. Mais tant que l'accord l'ANAH ne leur est par parvenu, le dossier reste bloqué. Comment l'EPCI peut-elle travailler avec les banques. Peut-il se porter garant ? » *Agent territorial de Pornic Agglo Pays de Retz*

De fortes disparités – en termes de capacité d'accession à la propriété – s'observent selon les départements. Ainsi, le Compas note qu'en Mayenne et en Sarthe la capacité d'accession à la propriété est la plus élevée (près d'1 ménage sur 2 peut financièrement accéder à une transaction immobilière) alors qu'ils sont moins d'1/4 en Loire Atlantique. Par ailleurs, l'accession sociale à la propriété dans

le neuf est également tendue, surtout dans l'Ouest selon la DREAL des Pays de la Loire.

Le Compas note également que les familles monoparentales et les personnes vivant seules sont les structures de ménages pour qui la possibilité d'accès à la propriété est la plus faible, quel que soit le département considéré.



Dans le focus Égalité femmes-hommes, le CESER pointe plus précisément l'inégalité de l'accès à la propriété.

L'état des lieux sur les dynamiques d'accès à la propriété individuelle ne doit pas faire oublier les contraintes environnementales et les évolutions sociétales qui doivent amener à repenser les choix individuels et collectifs. Comme le précise le CESE dans son étude « L'Habitat et le logement face aux défis sociaux, territoriaux et écologiques » paru en juillet 2025 : « *face à la nécessité de préserver les terres naturelles et agricoles et dans un contexte économique incertain pour de nombreux Français qui souhaitent pourtant vivre dans un logement et un environnement agréable, de nouvelles pratiques émergent, en développant des approches collectives* »⁹⁷. Nous reviendrons sur cette dimension dans la suite de l'étude.

Que ce soit dans une perspective d'accès à la propriété ou bien d'accès à un logement temporaire (pour raisons familiales, professionnelles, de santé...), **l'accès à un logement abordable reste un enjeu pour de nombreux ménages**, particulièrement dans les zones les plus dynamiques. Dans le cadre de l'accès à la propriété, le Bail réel solidaire - qui dissocie le foncier du bâti - allège le coût de l'ascension.

Suroccupation voire surpeuplement

Les besoins en matière de logement varient selon la taille des ménages, une personne seule ou un couple avec trois enfants n'ayant pas les mêmes besoins, que ce soit en termes de superficie du logement ou de services de proximité (équipements scolaires, garde d'enfants...). Leurs moyens financiers conditionneront également leurs possibilités de se loger et d'habiter localement.

⁹⁷ Cf l'étude intégrale du CESE "[L'habitat et le logement face aux défis sociaux, territoriaux et écologiques](#)" parue le 08/07/2025.

Les modes de vie émanant des évolutions sociétales nécessitent des réponses en termes d'**adaptation de l'offre de logement**. Cette offre est ainsi « bousculée » par des nouveaux besoins. **Faute de logements adaptés, certaines populations peuvent se retrouver, dans des situations de suroccupation, voire de surpeuplement.**

Selon l'Insee, un logement est considéré comme suroccupé s'il comporte moins de pièces que le nombre théoriquement nécessaire au ménage occupant le logement.⁹⁸ La norme de référence prévoit notamment : une pièce de séjour pour le ménage, une pièce par couple, une pièce pour chaque personne de 19 ans ou plus ne vivant pas en couple, et une pièce pour deux enfants sous certaines conditions d'âge ou de sexe.

Un logement est surpeuplé s'il comporte **moins de pièces que le nombre de pièces théoriquement nécessaire au ménage qui l'occupe**, ou s'il en comporte autant et qu'il y a moins de 18m² par personne⁹⁹.

Le surpeuplement constitue un indicateur important des difficultés d'accès à un logement adapté, souvent **liées au coût du logement et à la pression immobilière**. En France, il concerne environ 9,7 % des ménages et touche **davantage les locataires et les ménages modestes ou nombreux** (ce qui en fait un indicateur souvent mobilisé dans l'analyse du mal-logement). En Pays de la Loire, quasiment **55 000 ménages** sont concernés par ce surpeuplement selon l'Insee et le Compas, répartis comme suit :

Loire-Atlantique	Mayenne	Vendée	Sarthe	Maine-et-Loire	TOTAL
24 340	3 150	7 870	8 430	11 130	54 920
44%	6%	14%	15%	20%	En %

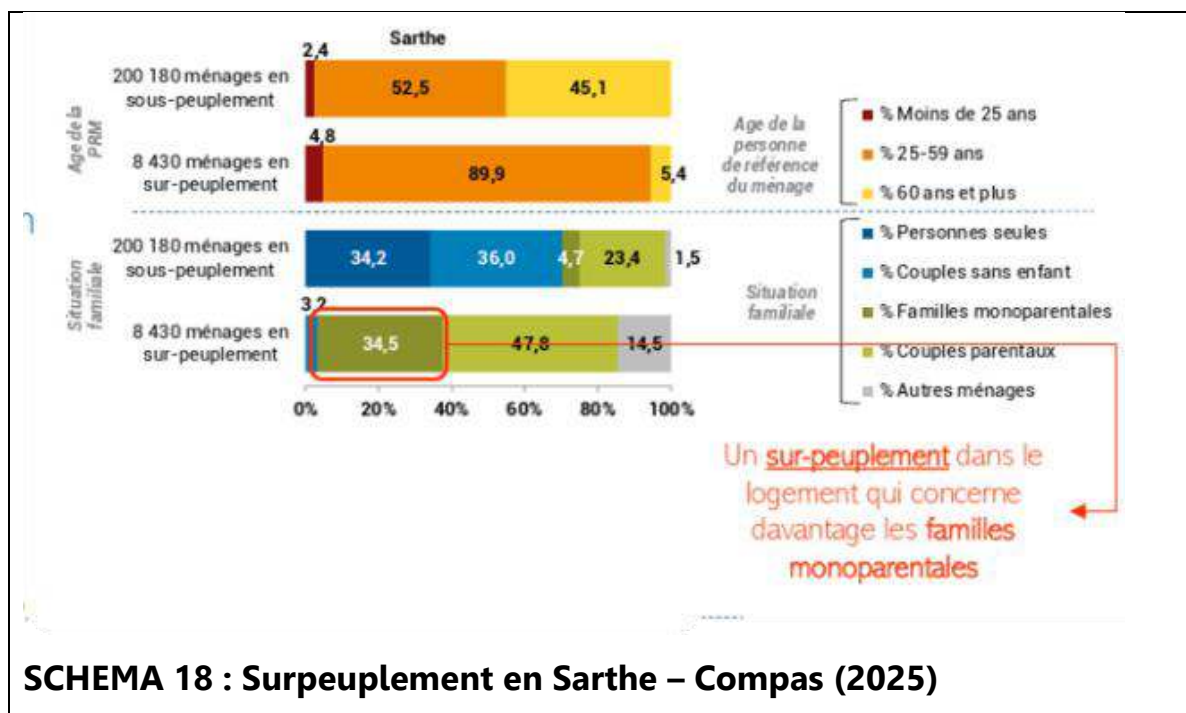
TABLEAU 3 : Répartition du surpeuplement en Pays de la Loire – Insee / Compas (2025)

Si le phénomène est plus marqué en Loire-Atlantique au regard de la forte densité de population, on constate qu'il impacte significativement et fortement les familles monoparentales. Représentant plus de 12% des ménages en Pays de la Loire, elles sont pourtant quasiment **1/3 à subir des situations de**

⁹⁸ Cf <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c2335> (Insee).

⁹⁹ Cf <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c2336> (Insee).

surpeuplement dans la région. En Sarthe, le phénomène est plus significatif encore avec 34.5% des familles monoparentales en situation de suroccupation :



SCHEMA 18 : Surpeuplement en Sarthe – Compas (2025)

Cette situation, liée majoritairement aux séparations – devenu un phénomène social – a une **incidence directe sur les besoins en logements**, la gestion d’une garde alternée nécessitant deux logements distincts.

Par ailleurs, les familles monoparentales étant plus souvent confrontées à la pauvreté (34.3% d’entre elles vivant sous le seuil de pauvreté), la suroccupation voire le surpeuplement d’un logement apparaît ainsi comme une nouvelle marque d’inégalités en leur défaveur.

Enfance et précarité socio-économique de la famille : l’impact du logement

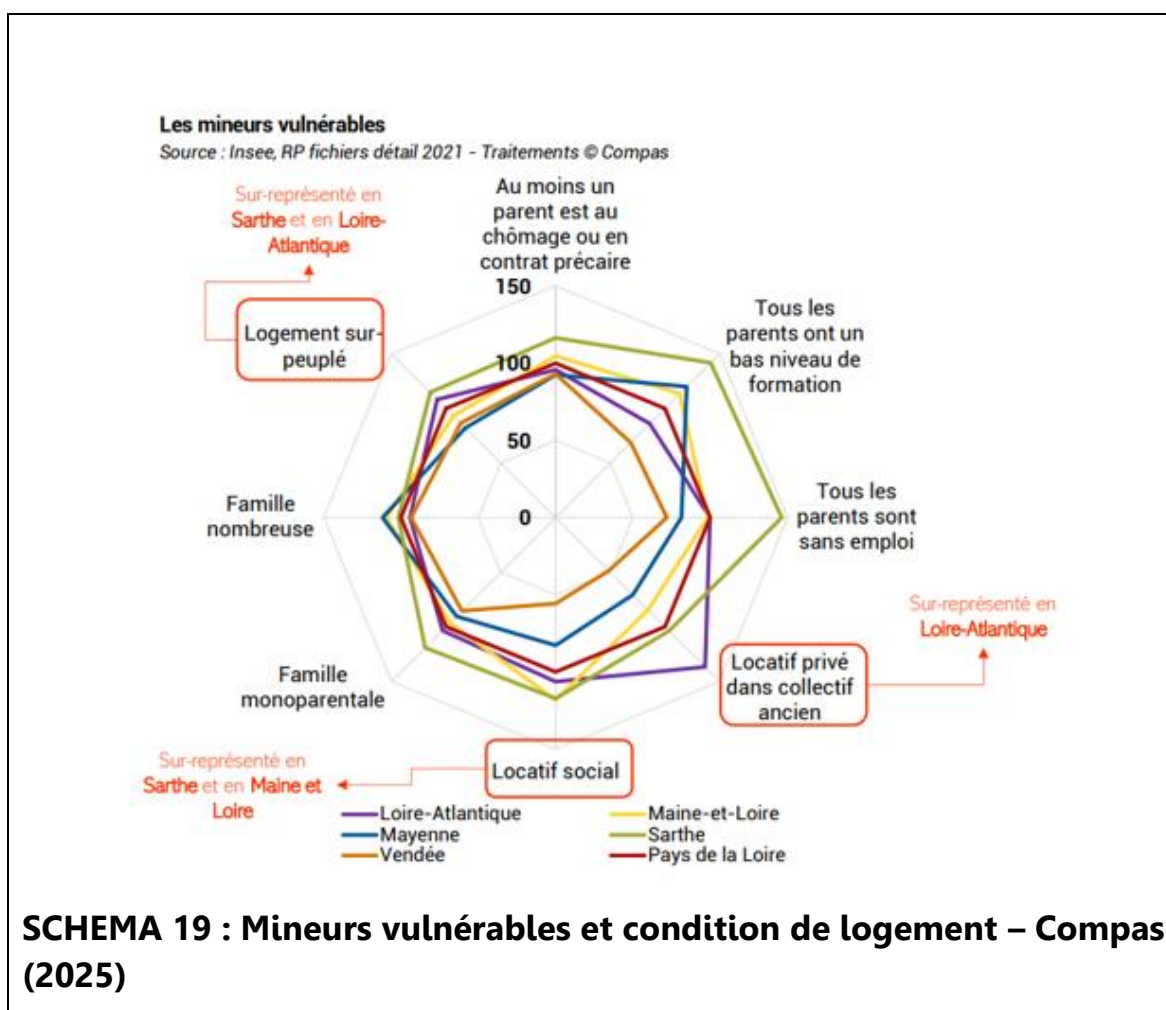
Comme le souligne Stéphanie VANDENTORREN dans son article « Les effets du mal-logement sur la santé des enfants » paru en 2025 : » le logement (...) représente (...) un espace de vie familiale et de convivialité (...). Pour l’enfant, il représente un environnement crucial pour son développement, non seulement par les conditions matérielles qu’il lui offre au quotidien, mais aussi parce qu’il structure les interactions, en premier lieu avec sa famille, mais aussi avec son école et les autres enfants »¹⁰⁰.

¹⁰⁰ Cf l’article "[Les effets du mal-logement sur la santé des enfants](#)" (Stéphanie VANDENTORREN – 2025).

Les situations de suroccupation, voire de surpeuplement, peuvent notamment avoir un impact délétère majeur sur la santé des enfants.

Dans son audition, le Compas note que ces situations impactent **les conditions de vie et peuvent contribuer à la fragilité des enfants**. En Pays de la Loire, 8% des enfants mineurs peuvent être considérés comme vulnérables (c'est-à-dire cumulant au moins 4 des 8 facteurs de fragilités présentés dans le schéma ci-dessous). Parmi ces 8 facteurs de fragilité, 3 concernent les conditions de logement :

- Logement surpeuplé (sur-représentation des mineurs vulnérables en Sarthe et en Loire-Atlantique) ;
- Locatif social (sur-représentation de ce public en Loire-Atlantique)
- Locatif privé dans collectif ancien (sur-représentation en Sarthe et en Maine-et-Loire)



A l'échelle des Pays de la Loire, les mineurs vulnérables sont davantage présents en Sarthe comme le précise le Compas :

	Mineurs vulnérables 0-17 ans	
	Nbre	Part (%)
Loire-Atlantique	26 398	8
Maine-et-Loire	16 474	9
Mayenne	4 868	7
Sarthe	13 971	12
Vendée	6 978	5
Pays de la Loire	68 689	8
France métropolitaine	1 717 704	13

TABLEAU 4 : Répartition des mineurs vulnérables en Pays de la Loire – Compas (2025)

L'impact du télétravail sur le logement

Dans une étude prospective réalisée en 2020¹⁰¹, la Banque des territoires rappelle que « le logement actuel s'est inventé en France lors de la première révolution industrielle » en retirant « toutes les fonctions, notamment productives » de l'habitat. Ce phénomène est d'autant plus vrai dans les zones urbaines depuis un siècle et demi où « les appartements [ont été] pensés uniquement autour de fonctions domestiques (dormir, manger, cuisiner, se laver...) et avec des pièces pensées comme étant monofonctionnelles (chambre = dormir, cuisiner = cuisine ...) », selon le modèle de l'haussmannisme. L'USH souligne que la crise covid 19 « est venue brutalement montrer qu'il était dépassé »¹⁰².

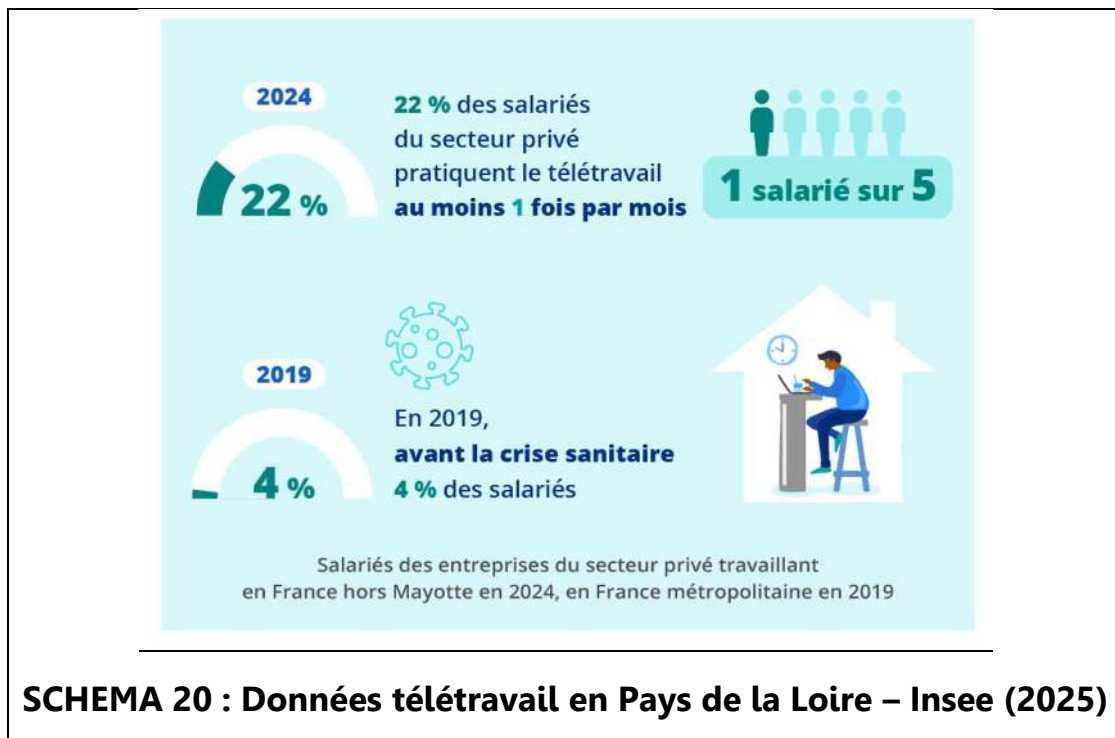
Dans son étude « Refonder la politique de l'habitat pour résorber la crise du logement », parue en juillet 2025, le CESE apporte un éclairage complémentaire en matière d'emploi : « *La symbolique associée à l'habitat, qui fait une séparation nette entre vie personnelle et activité professionnelle, a été remise en cause par l'irruption du travail à l'intérieur du logement* ».

Ainsi, la question du télétravail - qui concerne au moins 1 salarié sur 5 en France (chiffres Insee) - et a connu une progression significative après la crise sanitaire – interroge, encore à ce jour, davantage les espaces dédiés au travail au sein du logement plus que sur le territoire où habitent les individus¹⁰³.

¹⁰¹ Cf "[Perspectives 2020 : l'étude sur le logement social](#)" (Banque des territoires – 2020).

¹⁰² Ibid

¹⁰³ Cf "[Télétravail et présentiel : le travail hybride, une pratique désormais ancrée dans les entreprises](#)" (Insee – 2025)



SCHEMA 20 : Données télétravail en Pays de la Loire – Insee (2025)

Le phénomène de télétravail, s’il apporte des avantages en termes de réduction des déplacements journaliers, vient directement impacter la question des espaces dédiés à cette activité dans le logement et de facto, des risques d’aggravation des conditions de vie pour les familles disposant de peu d’espaces domestiques.

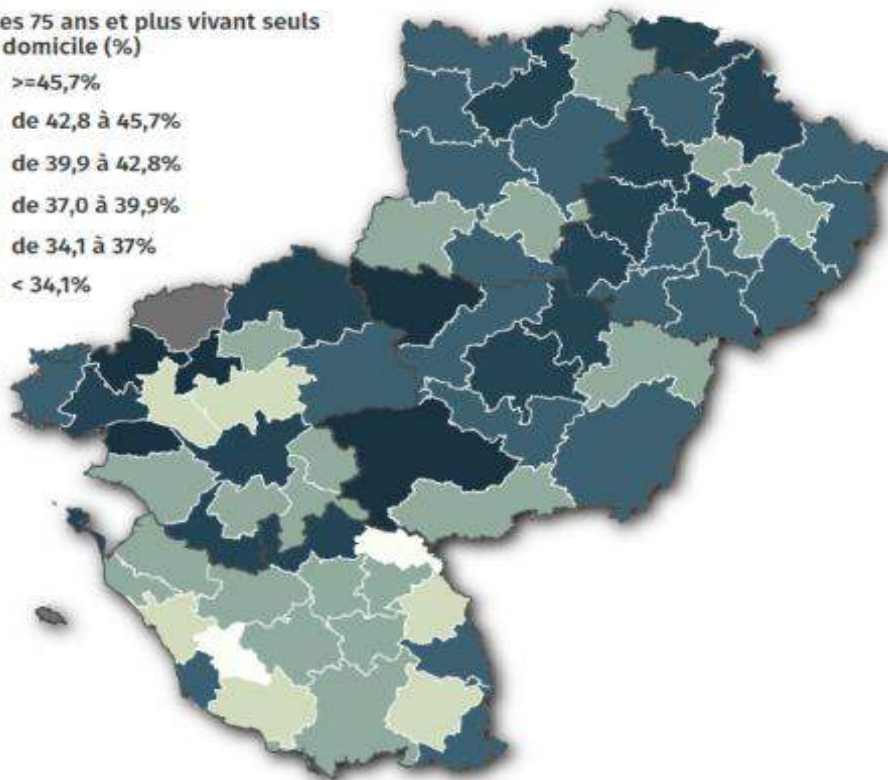
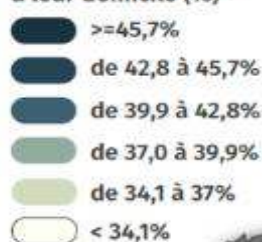
Sous occupation

Dans une étude publiée en juillet 2025, l’Insee a mis en avant qu’un quart des ménages vivent dans un logement en sous occupation très accentuée en France. Si les couples sans enfant peuvent être concernés, la sous occupation concerne majoritairement des personnes âgées et plus particulièrement celles vivant en maisons individuelles (10 fois plus souvent sous occupées que les appartements). Ce phénomène a progressé entre 2006 et 2022 eu égard à l’augmentation (+4 points) de la part des 60 à 84 ans sur cette période. Les Pays de la Loire n’échappe pas à cette tendance (cf. carte ci-dessous).

Les 75 ans et plus vivant seuls en logement ordinaire

Source : Insee, Rp 2021

Part des 75 ans et plus vivant seuls à leur domicile (%)



CARTE 22 : Part des 75 ans et plus vivant seuls en logement ordinaire – Compas (2025)

En Pays de la Loire, la sous occupation concerne 31% des ménages et impacte inégalement les territoires :

Loire-Atlantique	Mayenne	Vendée	Sarthe	Maine-et-Loire	TOTAL
460 310	111 970	258 960	200 180	288 600	1 320 020
35%	8%	20%	15%	22%	En %

TABLEAU 5 : Répartition de la sous occupation des logements en Pays de la Loire

Ainsi, alors même que de nombreux ménages vivent plus étroitement dans leur logement en Loire-Atlantique, on constate que - sur ce même département - **la sous occupation représente 35% des ménages.**

Comme le rappelle le Compas, les situations de sous-peuplement dans le logement chez les aînés sont souvent conjuguées à des situations d'isolement

résidentiel caractérisées par des aînés qui vivent seuls. Ils se trouvent dans de (trop) grands logements (en milieu rural en particulier) ou dans des logements collectifs inadaptés à la perte d'autonomie progressive (sans ascenseur par exemple).

Une forte propension des personnes vieillissantes exprime le souhait de vouloir se maintenir dans leur logement, selon une étude réalisée par l'IFOP¹⁰⁴.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Le CENTICH développe, depuis plusieurs années, avec le **Conseil départemental du Maine-et-Loire**, un dispositif d'adaptation basée sur une évaluation globale et multidimensionnelle (réalisée notamment par des ergothérapeutes) prenant en compte à la fois les capacités fonctionnelles, les habitudes de vie, l'entourage et le milieu de vie des personnes. Plus de 200 personnes sont accompagnées chaque année pour favoriser l'adaptation de leur logement sur l'agglomération angevine. Ceci facilite l'accès aux aides techniques pour rendre plus accessible le logement. *Marie VOISIN*
*Chargée de projets - Coordinatrice parcours Philémon au CENTICH*¹⁰⁵

Comme le souligne l'Insee, « *il se peut (...) que les seniors de demain quittent plus facilement leur logement devenu trop grand que ceux d'aujourd'hui, car ils ont été plus mobiles au cours de leur vie que les générations précédentes. Ainsi, en 2022, 67 % des ménages de 50 à 59 ans habitent leur logement depuis moins de 20 ans, c'est 6 points de plus qu'en 2006* »¹⁰⁶. L'évolution du profil des seniors est donc propice à faire évoluer les modes d'habiter de cette population pour lesquelles des démarches de lutte contre l'isolement restent indispensables.

¹⁰⁴ Ce sondage pour Arpavie en 2022 souligne que 94% des Français souhaitent vieillir chez eux : <https://politiques-sociales.caissedesdepots.fr/dossiers/le-bon-logement-pour-y-bien-vieillir#:~:text=94%25%20des%20Fran%C3%A7ais%20souhaitent%20vieillir,des%20solutions%20alternatives%20au%20domicile>.

¹⁰⁵ Visite de territoire Angers Loire Métropole – 24/07/2025. Le CENTICH est le centre d'expertise dédié à l'innovation dans des champs tels que l'habitat, la santé connectée, l'accessibilité, l'aide à l'autonomie. Il travaille directement avec des personnes concernées par la perte d'autonomie dû à l'âge ou à un handicap et à leur entourage (personnel et/ou professionnel) mais également avec tout type de structures (académiques, industriels, institutionnels, acteurs de la santé, de l'accompagnement et du soin, de l'habitat...).

¹⁰⁶ Op. cit.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Pornic Agglo Pays de Retz :

Le vieillissement de la population ne fait pas exception, celui-ci augmentant les tensions principalement sur le littoral où la moitié des personnes vivant seules seraient en situation de sous-occupation, sans solutions adaptées pour des logements plus petits ou mieux situés.



La part grandissante de ces situations individuelles, au regard des besoins forts en logement d'une frange de la population (jeunes actifs) sur certains territoires incitent fortement à repenser des modalités d'habiter « chez soi » sous des formes plus sobres et offrant des possibilités d'habitat « tisseurs de liens ».

Les formes dégradées du logement

Du mal logement au sans abris : l'exclusion systémique des populations



Dans le focus Égalité femmes-hommes, le CESER souligne l'invisibilisation des femmes en situation de sans abris.



Le désir d'habiter de chaque ménage, chaque individu, se heurte à de nombreux freins au premier rang desquels on retrouve les freins économiques. La spéculation grandissante du secteur de l'immobilier dans des zones dites tendues en est une raison majeure et tend de plus en plus à mettre en marge des populations entières.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



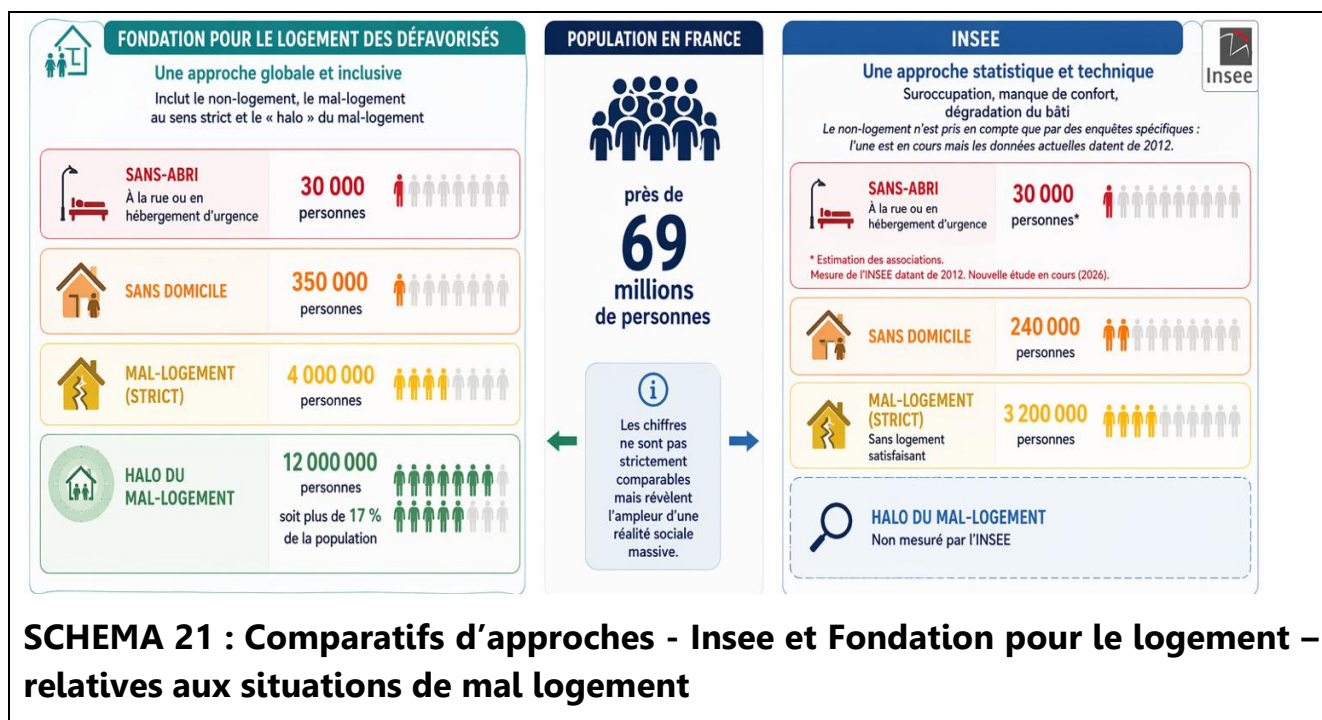
Communauté de Communes Erdre et Gesvres :

« Historiquement, on avait une mixité entre catégories socioprofessionnelles différentes. Avec la hausse des prix de l'immobilier, depuis 2019, ce territoire exclut énormément. Ce sont effectivement des quadras avec un fort pouvoir d'achat [qui peuvent s'implanter]. On a une tension qui devient importante et un territoire qui, de fait, va commencer à exclure aussi une partie des personnes, tant sur le plan social que générationnel ». *Conseil de développement*

Les tensions sur le marché de l'immobilier génèrent des **formes « dégradées »** de l'**HABITER** qui induisent une difficulté d'évaluation quantitative et qualitative de la crise du logement vue du point de vue des personnes. Ces formes dégradées revêtent des réalités très variées qui ont toutes en commun la non prise en compte des besoins des individus en termes de mise en sécurité et mise à l'abri. Elles concerneraient plus de 69 millions de personnes en France, soit 17% de la population dans son estimation la plus extrême.

L'Insee et la Fondation pour le logement des défavorisés apportent des éclairages statistiques pouvant diverger mais qu'il est utile de confronter afin de rendre compte d'une réalité trop peu mise en lumière (opaque voire cachée).

Le schéma ci-dessous vise à présenter les deux approches.



SCHEMA 21 : Comparatifs d'approches - Insee et Fondation pour le logement – relatives aux situations de mal logement

Par ailleurs, alors que la Fondation pour le logement des défavorisés présente chaque année un rapport sur le mal-logement, l'Insee devrait présenter une étude courant 2026, la dernière étude datant de 2012. Les différences entre l'Insee et la Fondation pour le logement des défavorisés montrent la nécessité d'une nomenclature claire pour mesurer le phénomène dans sa diversité et une régularité dans le suivi de la présentation des données – à l'instar des travaux réalisés à l'échelle nationale à partir de la grille ETHOS.

La démarche **ETHOS** ((Européenne Typology of Homelessness and Housing Exclusion) mise en place avec le **soutien de l'UE et du Conseil de l'Europe** a été initiée par la Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans Abri (FEANTSA) part d'une approche qu'un **logement satisfaisant** nécessite la réunion de 3 critères inspirés de l'article mis en exergue de l'étude :

- **Physique** : avoir un espace à soi, exclusif, satisfaisant aux besoins vitaux.
- **Social** : avoir un espace préservant l'intimité et permettant une vie sociale et familiale.
- **Juridique** : avoir un titre d'occupation légal (bail, titre de propriété) qui protège de l'expulsion.

La notion ainsi définie est une condition nécessaire de l'**HABITER**. Fondée sur l'absence d'un ou de plusieurs critères, la grille **ETHOS** est une nomenclature européenne qui décrit 13 niveaux pour aller du sans-abrisme au logement **satisfaisant**.

Nous utiliserons la présentation simplifiée pour décrire les formes dégradées d'**HABITER**

Critère absent	Physique	Social	Juridique
Sans Abri (ETHOS 1 et 2)	X	X	X
Sans Logement (ETHOS 3 à 7)		X	X
Logement précaire (ETHOS 8 à 10)			X*
Logement inadéquat (ETHOS 11 à 13)	X**		
TABLEAU 6 : CRITERES ETHOS			

* Violence domestique : le statut existe mais y habiter est devenu dangereux

**Structure provisoire, structure non prévue pour le logement, surpeuplement

#Journée collaborative - Atelier Hébergement : ils nous ont dit...



Les situations de précarité évoluent rapidement (expulsions, femmes victimes de violence, mineurs non accompagnés), rendant cruciale la réactivité face aux besoins d'hébergement d'urgence.

La question principale est de passer de l'urgence d'une mise à l'abri d'une nuit à un logement pérenne (de manière accompagnée), en passant par la « garantie » d'une durée minimum de mise à l'abri (à noter que les SIAO – services intégrés d'accueil et d'orientation – des 5 départements des Pays de la Loire n'ont pas les mêmes pratiques) à l'accès à un CHRS – centre d'hébergement de réinsertion sociale – (volet insertion) et à l'accompagnement dans un logement pérenne.



Du logement temporaire...qui dure

Les personnes confrontées aux crises cumulatives dans de nombreux domaines (emploi, catastrophes naturelles...) développent des stratégies individuelles leur permettant une mise en sécurité. Une mise à l'abri.

Les acteurs rencontrés lors de la journée collaborative ont mis en avant le risque que le logement temporaire – prévu sur une période courte – ne devienne une « solution de fortune », faute de solutions de logement adapté aux besoins.

Journée collaborative - Atelier Logement temporaire. : ils nous ont dit...



Le risque de substitution au logement social : le logement temporaire ne doit pas remplacer l'offre de logement social.

Le risque du « Temporaire pérenne » : risque que le logement temporaire devienne une solution de logement de fait et ne réponde pas à un besoin de transition vers un logement pérenne (l'exemple du public Rom a été cité).

Un logement qui peut rendre malade

Se sentir bien chez soi renvoie au sentiment de confort et de sécurité que l'on éprouve dans son lieu de vie. Un logement trop petit (suroccupation voire surpeuplement générant de la promiscuité), trop grand (difficulté à chauffer son domicile), mal isolé phoniquement, thermiquement... sont autant de situations nuisant à la santé.

Le logement peut avoir autant d'effets négatifs que positifs sur la santé de ses occupants. Identifier de manière objective les facteurs d'un « logement sain » permet une meilleure prévention des risques. Cet aspect est à corrélérer avec la notion de perte de chances. En effet, une personne peut avoir plus de risques d'avoir des maladies ou de vieillir en moins bonne santé si elle ne vit pas dans un logement « sain ».

Focus Egalité femmes hommes



Les familles monoparentales sont les premières victimes du mal logement avec des conséquences dramatiques sur leur santé et celle des enfants. « *À classes sociales égales, les familles monoparentales présentent un **risque plus élevé d'habiter dans un logement indigne ou suroccupé**. Parmi les 15 millions de personnes touchées par la crise du logement, le risque de vivre dans un logement dégradé est plus important pour une mère célibataire avec un enfant (40 %), encore plus avec deux enfants (45 %) et beaucoup plus avec trois enfants et plus (59 %)*¹⁰⁷ » (Fondation pour le logement des défavorisés).

Ces chiffres sont à comparer avec ceux de la population générale qui subit de mauvaises conditions de logement à hauteur de 20 %. Cf focus égalité femmes hommes.

La prise en compte de l'impact du logement sur la santé globale de ses occupants est donc essentielle. C'est dans cet esprit que le label *Mon logement santé* élaboré par le groupe Vyv (premier acteur mutualiste de santé en France), se déploie depuis 2022 dans les logements neufs du groupe Arcade-Vyv. En Pays de la Loire, en juin 2026, 8 opérations neuves sont engagées dans la labellisation, représentant près de 150 logements via le bailleur Harmonie Habitat. Ce label vise à activer des leviers pour favoriser :

- Une vie plus saine à travers la qualité de l'air – la lumière – services santé – l'activité physique ;
- Une vie plus désirable à travers le lien social et la solidarité, l'accessibilité, la sécurité ;
- Une vie plus résiliente à travers la végétalisation, la biophilie (contact à la nature), le confort d'été, l'adaptation aux changements climatiques.

Par ailleurs, depuis fin 2025, Harmonie Habitat déploie, dans ses projets de réhabilitation, le Label *Mon logement santé – Rénovation*, également élaboré par le groupe Vyv. Ce label vise à prendre soin des habitants à toutes les étapes du

¹⁰⁷ Cf [le 28eme rapport sur l'état du mal-logement en France 2023](#) (Fondation pour le mal logement – 2023).

projet, dans l'amélioration du bâti, l'accompagnement des fragilités et la réduction des nuisances pendant le chantier.

A regard des besoins grandissants pour favoriser l'accès à un logement sain, la prise en compte de l'ensemble de ces éléments devra être systématiser et exigera des compétences spécifiques à la production de « diagnostics logement » (en amont et en aval de l'installation dans un logement et durant le parcours de l'individu) et la conception de nouveaux métiers afférents.

En effet, si les conditions de logement se sont fortement améliorées au fil du temps, il n'en demeure pas moins que les conditions d'habitabilité d'un logement doivent faire l'objet d'une attention particulière en matière de santé publique. C'est également dans cette perspective – mais plus largement dans le cadre de politiques d'aménagement du territoire – que le CESER a émis des préconisations pour lutter contre la précarité énergétique des logements dans le cadre d'une étude sur le soutien à la rénovation énergétique des logements menée en 2025. Ses préconisations sont structurées autour de 3 axes, à savoir :

- Viser la stabilité et améliorer la lisibilité des dispositifs et du rôle de chacun des acteurs ;
- Prendre en compte les problématiques de chacun des types de logements pour une rénovation performante et durable ;
- Soutenir les professionnels de la rénovation énergétique dans un secteur créateur d'emplois

La précarité énergétique touche en Pays de la Loire plus de 207 000 ménages et concerne plus de 12% des logements du parc de logements et 70% de propriétaires vivant en logements individuels.

L'accompagnement par la puissance publique pour lutter contre les « passoires thermiques » est nécessaire :

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Angers Loire Métropole : « J'ai demandé aux services de travailler la rénovation énergétique. Avec notre stand à la Foire Expo, lors de la semaine de l'habitat privé, nous parlons de l'ANAH, des aides de l'État... On a ainsi multiplié par deux les dossiers, jusqu'à 3 768 logements individuels aidés à l'échelle d'Angers Loire-Métropole, soit près de 5 millions de travaux et une amélioration de l'énergie de 40 % à 62%, en

promouvant une rénovation globale ». *Roselyne BIENVENU,*
Vice-présidente d'Angers Loire Métropole

2.5. Vers de nouvelles manières d'**HABITER** : transitions et expérimentations

Repenser l'**HABITER** : une approche globale à amplifier et à accompagner

Au regard du contexte de forte précarisation de la société et des enjeux climatiques qui se dressent devant nous, les défis à relever en matière d'**HABITER** impliquent de penser une solidarité non plus uniquement à travers le prisme du logement social. Cette solidarité doit prendre en considération l'ensemble des parcours résidentiels, les usages du bâti mais aussi les formes alternatives d'habiter (logement inclusif, intergénérationnel, participatif).

Les acteurs rencontrés ont mis en avant que les formes nouvelles d'habiter doivent être appuyées et accompagnées de manière globale.

Journée collaborative - Atelier Innovations : ils nous ont dit...



Que ce soit dans l'accompagnement financier des projets innovants d'Habiter, mais aussi de la place que peuvent prendre les organismes bancaires pour accompagner les projets (auprès des particuliers, mais aussi de collectifs « personnes morales fiables »...), la **dimension économique** de l'innovation ne doit pas être minimisée.

- **La dimension juridique** - liée aux nouvelles façons d'habiter - a été centrale dans les échanges. En effet, les normes et réglementations actuelles, si elles sont indispensables pour sécuriser les projets de territoires, peuvent freiner les dynamiques d'innovation.
- L'enjeu de l'innovation se situe entre la prise en compte de la liberté de développer de nouvelles formes d'habitat et celle des besoins de sécurisation des démarches et processus.

L'habitat participatif : produire du logement autrement et par la coopération

L'habitat participatif, relancé par la ALUR, s'inscrit dans une « troisième voie » du logement, entre promotion privée classique et logement social traditionnel. Il repose sur le regroupement de ménages qui mutualisent leurs ressources pour concevoir, financer et parfois construire ensemble leur logement, **dans une logique de non-spéculation, de mixité sociale, de solidarité** et souvent d'exigence écologique.

Le renouveau de l'habitat participatif : la loi ALUR de 2014

La loi ALUR (et son décret du 21 décembre 2015) a permis de redonner un nouveau souffle au logement participatif et apporte un cadre juridique pour son déploiement. Elle le définit comme « une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis ». Le Ministère de la transition écologique, de l'aménagement du territoire, des transports, de la ville et du logement précise que le logement participatif « permet (...) de partager un mode de vie écologique et communautaire, à moindre coût ».

Plus qu'un mode de production immobilière, il constitue une démarche collective qui articule étroitement le **LOGER** et l'**HABITER** : **la construction du projet d'habitat participatif devient une construction du lien social en soi**. Ce modèle repose ainsi sur l'implication directe des habitants, acteurs de la définition et de la conception de leur cadre de vie. Qu'il prenne la forme d'une coopérative d'habitants ou d'une société d'attribution et d'autopromotion, **il suppose un accompagnement juridique, technique et financier structuré**.

Selon Habitat Participatif France, ce nouveau mode d'**HABITER** a augmenté de 10 à 15 % par an entre 2021 et 2024. Après un fort développement dans le neuf, 60 % des projets se font désormais en réhabilitation de l'existant et des projets en milieu rural sont devenus majoritaires depuis 2021.



TABLEAU 7 : Données de l'habitat participatif en France – Habitat Participatif France (2025)

Forte d'une culture de coopération très ancienne, les Pays de la Loire font référence de modèle dans le domaine de l'habitat participatif en France. En effet, selon le dernier bilan de l'Observatoire de l'Habitat Participatif France (2024-2025), la région maintient une avance statistique nette avec une concentration d'environ **12 % des projets nationaux**. On dénombre plus de 120 projets (en étude ou livrés) sur la région.

Dans les Pays de la Loire, la place des bailleurs sociaux est particulièrement soutenue avec près de 30 % contre 20% en moyenne en France). Des bailleurs comme Habitat 44, Aiguillon Construction ou Nantes Métropole Habitat ont intégré l'habitat participatif dans leur stratégie de développement.

La montée en charge de cette forme d'**HABITER** passe par un accompagnement structuré à différents échelons territoriaux. En Pays de la Loire, cet accompagnement est notamment possible grâce à un maillage associatif local qui joue un rôle d'appui et d'ingénierie collective (Écho-Habitants, Habitat Écologique et Participatif 49, Habitat Participatif Ouest 53 ou encore Écolieux 72...) mais aussi une structuration régionale (Habitat Participatif Ouest¹⁰⁸). À l'échelle nationale, Habitat Participatif France¹⁰⁹ fédère également citoyens, professionnels et acteurs engagés.

Ces projets ne peuvent voir le jour **sans une coopération étroite entre les acteurs** : habitants, associations, opérateurs (bailleurs sociaux, coopératives HLM, promoteurs) et collectivités. **Les collectivités territoriales jouent un rôle déterminant** : mobilisation du foncier, intégration dans les documents

¹⁰⁸ Cf Habitat Participatif Ouest : <https://www.habitatparticipatif-ouest.fr/>

¹⁰⁹ Cf Habitat participatif France : <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?AccueilHPF>

d'urbanisme, soutien financier ou technique, mise en relation avec les bailleurs... Des intercommunalités comme Nantes Métropole, Saint-Herblain ou Le Mans Métropole s'inscrivent dans cette dynamique, notamment via leur participation au Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif¹¹⁰, réseau qui peut favoriser l'échange de bonnes pratiques entre collectivités et amplifier le mouvement à l'échelle nationale mais également régionale.

Ainsi, l'habitat participatif apparaît comme un **laboratoire de coopération territoriale**. Il démontre que **la production de logements peut devenir un projet collectif** associant habitants, société civile organisée, collectivités et UE. Sa réussite dépend moins d'un cadre juridique que de la capacité des acteurs à construire, dans la durée, une ingénierie partenariale fine, adaptée aux réalités locales. En ce sens, il constitue à la fois un outil de production de logements et un levier de cohésion sociale et territoriale.

Un cas concret d'habitat participatif pour des personnes en situation précaire : le projet IGLOO.

L'habitat participatif concerne toutes typologies de publics. Dans le cas du projet IGLOO, l'objectif est de faire participer des personnes en situation de précarité à la conception et à l'aménagement de leur futur habitat dans une démarche d'insertion par le logement et de retour à l'emploi.

À Nantes Métropole, Macoretz a participé au projet « IGLOO » de création de 6 logements sociaux (quartier de Bellevue à Nantes). Projet à l'initiative de l'Union européenne et de la Ville de Nantes, IGLOO associe donc plusieurs partenaires et a permis à 6 ménages d'être accompagnés sur une durée de 9 mois dans le cadre de contrats aidés et formés aux métiers du bâtiment (peinture, pose de cloisons, aménagement de placards, etc.).

Habitat intergénérationnel : un levier de lutte contre l'isolement

Face au vieillissement de la population et à l'isolement croissant de certains publics, l'habitat intergénérationnel propose une réponse fondée sur la solidarité entre générations. Ainsi, au cœur des projets d'habitat intergénérationnel, on trouve des valeurs de solidarité entre générations, entre voisins et la volonté de proposer une meilleure qualité de vie aux habitants¹¹¹.

Là encore, le secteur associatif à très présent pour développer ce type d'habitat le lien social, tout en répondant aux besoins respectifs des habitants. Que ce soit *Habitat et Humanisme*, *Le temps pour toit* ou bien d'autres structures

¹¹⁰ Pour en savoir plus : <https://territoires-habitatparticipatif.fr/>

¹¹¹ Cf le [site officiel d'information pour les personnes âgées et leurs aidants](#) de l'Etat.

associatives, il s'agit d'une part de rompre l'isolement des personnes âgées, construire un véritable réseau d'entraide tout en rendant accessible un logement de qualité à un coût abordable pour des étudiants.

L'habitat intergénérationnel se distingue de la colocation intergénérationnelle puisqu'il ne s'agit pas de trouver un hébergement pour étudiant ou jeune actif au domicile d'une personne âgée. Ici, chacun dispose de son propre logement. En effet, dans le cas d'une colocation intergénérationnelle, l'hébergement est proposé gratuitement ou à un prix accessible, moyennant une participation des personnes pour des services d'aide ou entretien du logement)²³. Si pour le CESER ce développement du lien social est important, il rappelle que le bénévolat ne doit pas faire l'objet d'une contrepartie. Par ailleurs, cette aide ne doit pas être assimilable à un travail non déclaré.

Habitat et Humanisme a initié, dès 2008, des projets d'habitats intergénérationnels. En Loire-Atlantique, l'association produit des logements en résidences collectives intergénérationnelles. Au total, 8 résidences collectives représentant 214 logements ont été portés par l'association, à l'instar de la résidence intergénérationnelle Saint-Augustin. Cette résidence a été ouverte en 2022, à Nantes et comporte 52 logements intergénérationnels à destination de personnes d'âges et de situations variées (des seniors isolés, des étudiants, des familles monoparentales, des personnes en situation de handicap, des personnes en soins de suite de cancérologie)

Les acteurs rencontrés lors de la journée collaborative ont mis en avant la richesse de démarches associant les établissements médico sociaux :

#Journée collaborative – Atelier « Etablissements » : ils nous ont dit...



Renforcement de la mixité et lutte contre l'isolement : le logement en établissement peut être une opportunité pour développer la mixité des publics mais également de rompre l'isolement (en faisant venir la cité dans les institutions », les intégrer pleinement dans la cité et favoriser le maintien des liens sociaux). Ce travail participe de la réhabilitation des institutions/établissements (et de leur dédiabolisation).

Habitat inclusif

La CNSA présente l'habitat inclusif comme : « *une forme d'habiter complémentaire au domicile (logement ordinaire) et à l'accueil en établissement (hébergement)* ». Selon cet organisme qui régleme l'habitat inclusif, « *il s'agit de logements dans lesquels les habitants vivent seuls ou en couple ou en colocation, souhaitent partager des temps de vie ensemble. Les diverses solutions d'habitat inclusif se caractérisent ainsi par des espaces de vie individuelle et par des espaces de vie partagée, dans un environnement adapté, sécurisé et propice au lien social. Il est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes* ».

Ainsi, pour ces personnes qui souhaitent (et peuvent) vivre chez elles sans être seules, l'habitat inclusif constitue une alternative à la vie à domicile et à la vie en établissement.

Ces habitats sont sous-tendus par un projet de vie commune qui doit être partagé et accepté par les habitants et qui est porté par l'association gestionnaire. Elle est également garante de l'accompagnement des habitants qui est financé via l'Aide à la Vie Partagée par les Conseils départementaux.

L'habitat inclusif est donc une piste pour cette typologie d'habitants et ne doit pas leur être imposée comme la seule et unique solution à leurs problématiques personnelles. Cependant le statut de personnes en situation de handicap délivré par la MDPH, permet aux personnes – si elles le souhaitent – de demander l'accès à des droits et notamment des aides humaines qui peuvent leur permettre de se faire aider chez elle, mais aussi dans un habitat inclusif.

Des structures associatives accompagnent la mise en œuvre de ce type d'habitat en ciblant particulièrement des publics en situation précaire, à l'instar des actions portées par plusieurs associations (Habitat et Humanisme, UDAF...). Elles ont pour point commun de l'inscrire de façon diffuse dans tous les quartiers des villes d'implantation.

Projet Constellation (UDAF44 / Habitat 44) : 6 appartements en habitat inclusif ont été créés dans une résidence de standing en cœur de ville. Cette dernière accueille des personnes en situation de handicap dans des situations de vie et dans des modes d'habiter diverses : des personnes seules, des femmes séparées pouvant maintenant accueillir leurs enfants ponctuellement, des personnes en colocations....

Projet d'habitat inclusif aux Sorinières (Habitat et Humanisme 44 / Gambetta) : ce projet accueille des personnes en situation de précarité et à faibles revenus. Elles sont accompagnées par une équipe dédiée, dans une dynamique de mixité des âges et des profils. À proximité immédiate de l'Institut Médico Éducatif, ce projet inclusif intégrant 39 logements, favorise le vivre-ensemble et les liens sociaux grâce à des espaces communs d'environ 80 m². Que ce soit pour des personnes âgées et/ou des personnes en situation de handicap, ce projet tend, entre autres, à accompagner le vieillissement et le handicap grâce à des logements et services adaptés et renforcer l'autonomie des résidents.

Il faut noter **la place primordiale des bailleurs sociaux et des logiques partenariales dans la construction de ce type d'habitat**. A cet égard, le décret n° 2023-431 du 2 juin 2023 ouvre le financement PLAI au logement-foyer du 2 juin 2023, portant sur le financement par le dispositif PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) pour des logements-foyers inclusifs dans le parc social va dans ce sens.

L'habitat inclusif est une pierre dans un processus d'**HABITER**. Il inscrit des habitants en situation de fragilité dans la vie de quartier ou du bourg ou comme dans le cas de Tissatoy propose des services au quartier.

Projet « Tissatoy » (Habitat et Humanisme 44) : programme de mixte de logements pour l'accueil de familles monoparentales et de ménages en situation de précarité. Le projet intègre une micro-crèche (en partenariat avec la CPAM)¹¹² ouverte sur le quartier et a développé une bibliothèque, base de ce qui est devenu un « Espace de Vie Sociale » accessible à tous.

¹¹² La micro-crèche est ouverte à la fois aux habitants, salariés de la CPAM via la vente de berceaux, aux personnes du quartier.

De nombreuses initiatives sur les territoires ne portent pas le non d'habitat inclusif alors-même qu'elles répondent à tout ou partie des « critères » d'un habitat inclusif. Plusieurs collectivités ont ainsi, sans les nommer, impulsé des dynamiques d'habitat inclusif.

Repenser l'**HABITER**: une approche nécessaire à l'aune des changements climatiques

Les effets du changement climatique sont déjà perceptibles dans les Pays de la Loire et modifient concrètement les conditions de l'**HABITER**. A titre d'exemples non exhaustifs :

- Ce sont **305 500 personnes qui sont concernées par des risques côtiers** de plus en plus fréquents, en 2025, soit 8,2% de la population ligérienne, selon l'Observatoire Régional des Risques Côtiers ;
- En pays de la Loire, **les personnes de plus de 75 ans et les enfants de moins de 5 ans sont particulièrement affectés par les vagues de chaleur** que les changements climatiques rendent plus fréquentes, selon le GIEC des Pays de la Loire, dans son rapport de juin 2025. A l'horizon 2050 les plus de 75 ans représenteront plus de 15% de la population.

Journée collaborative - Atelier Innovations : ils nous ont dit...



Enjeux climatiques : les solutions innovantes de logement doivent/peuvent permettre de répondre à des enjeux climatiques majeurs. Les soutenir, c'est soutenir des enjeux de transition environnementale qui peuvent prendre en compte la question de la durabilité du bâti, ses évolutions d'usages, voire sa réversibilité (s'agissant des habitats légers).

Enjeu d'accessibilité : innover, c'est aussi favoriser la création des solutions nouvelles en fonction des problématiques des territoires (accueillir des populations nouvelles, mieux accompagner le vieillissement de la population, renforcer l'emploi sur le territoire, améliorer la santé de chacun dans un logement digne...)

Les conséquences du dérèglement climatique, de la perte de biodiversité sont, souvent territorialisés, différenciés, selon les situations socio-économiques. Les

vagues de chaleur, de plus en plus fréquentes et intenses, **affectent davantage les populations les plus fragiles — personnes âgées, jeunes enfants, ménages précaires** — et mettent en lumière le rôle du logement comme déterminant majeur de la santé. La qualité thermique des logements, leur ventilation, leur orientation ou leur environnement immédiat deviennent des enjeux centraux.

A plus long terme, le dérèglement climatique pourrait également générer des **migrations climatiques internes et externes**, renforçant les pressions sur certains territoires déjà attractifs, dont les Pays de la Loire. Pour 2050, la Banque mondiale estime jusqu'à 216 millions de migrants climatiques internes dans six grandes régions (Afrique subsaharienne, Asie de l'Est et Pacifique, Asie du Sud, Afrique du Nord, Amérique latine, Europe de l'Est et Asie centrale) dans un scénario pessimiste, avec une réduction possible d'environ 80% si l'action climatique et le développement inclusif sont ambitieux¹¹³. **Ces dynamiques migratoires potentielles doivent être anticipées dans les politiques de logement et d'aménagement, sous peine d'accentuer les déséquilibres territoriaux existants.**

Les situations d'urgence et de catastrophes naturelles de plus en plus fréquentes viennent heurter de plein fouet la construction de parcours résidentiels. Cette exposition croissante des populations soumises aux risques littoraux liées au changement climatique (élévation du niveau marin, accroissement de la fréquence des catastrophes naturelles) a d'ailleurs été souligné dans le SRADDET en 2022. La tempête Xynthia de 2010 en est une illustration. Cette catastrophe liée à la montée rapide des eaux dans des zones habitées a détruit environ 800 logements en Vendée. 500 000 sinistrés ont été déclarés auprès des assurances.

Le besoin d'innover et de décloisonner pour proposer des formes adaptées de l'*HABITER*

Face à ces mutations, **l'innovation apparaît comme un levier indispensable**. Elle concerne à la fois les formes architecturales, les usages du bâti et les modèles d'organisation.

La question de la réversibilité des logements et des bâtiments prend une importance croissante. **Concevoir des espaces capables d'évoluer dans le temps, de changer d'usage ou de s'adapter à des besoins variés** constitue une réponse aux incertitudes futures.

¹¹³ Groundswell Report <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2021/09/13/climate-change-could-force-216-million-people-to-migrate-within-their-own-countries-by-2050>

Il s'agit également de répondre à un besoin immédiat de logements, tout en tenant compte d'**une prospective de diminution de la population**, et donc de limiter l'artificialisation définitive des sols.

Des acteurs du territoire ont déjà engagés des réflexions et actions allant dans ce sens, que ce soit sous l'angle de l'usage des sols ou des publics accueillis.

#Journée collaborative – Atelier Innovations : ils nous ont dit...

“

Thierry LOHR est adjoint et président du comité « cadre de vie & transition territoriale » à la Mairie de Plessé (44). Il a accepté d'intervenir en tant que grand témoin dans cet atelier afin de faire part de l'expérience de **mise en œuvre d'un hameau léger**. Il a pu expliquer comment ce hameau s'inscrit dans un projet municipal et en quoi il contribue à l'économie et à la vitalité locale.

Toutefois, les freins restent nombreux. Les réticences culturelles, l'attachement au modèle traditionnel de la maison individuelle ou encore les difficultés d'acceptabilité locale limitent le développement de ces solutions.

#Journée collaborative - Atelier Innovations : ils nous ont dit...

“

Il est pointé du doigt par les participants le « conservatisme rassurant », voire le manque de volonté des acteurs (privés, publics) ainsi que le manque d'acceptabilité des projets innovantes (réticences du voisinage) sont également de réels blocages pour rendre concrets des projets d'habitats innovants.

#Journée collaborative - Atelier Hébergement : ils nous ont dit...



Les participants ont identifié deux types de freins à lever :

- Problème d'acceptabilité de l'évolution du modèle traditionnel du pavillon
- Résistance au changement : réticences des citoyens et élus à accueillir des populations précaires, ainsi qu'un attachement au modèle patrimonial (maison individuelle), ralentissent les évolutions nécessaires.

Des spécificités territoriales, liées à une histoire singulière, peuvent également exacerber les tensions localement.

Visite de territoires, ils nous ont dit ...



Communauté de Communes Erdre et Gesvres :

Pour l'accompagnement de nouveaux modes d'habiter des jeunes agriculteurs : « Notamment dans le cadre d'une reprise d'exploitation, ils n'arrivent pas à se loger sur place. On trouve ainsi sur leur exploitation des habitats réversibles¹¹⁴. Malgré la volonté du territoire de faciliter leur installation, l'EPCI n'a pas toujours réglementairement la capacité de le faire ».

Pour les communes concernées par le site de l'ex-projet d'aéroport Notre Dame des Landes, « c'est extrêmement compliqué. Sans nier les tensions entre riverains, d'une part, et entre élus, d'autre part, il y a des volontés pour avancer sur l'habitat mobile léger, réversible sans pour autant justifier les implantations de fait qui ont eu lieu dans le cadre de la Zad ».
Conseil de développement

¹¹⁴ Par définition, un habitat réversible est un logement non ancré au sol par une dalle de béton, ce qui limite donc son impact sur les sols. Ce type de logement peut être démonté, déplacé ou encore composté une fois son utilisation terminée ([Question écrite n° 2950 : Habitat réversible : une solution écologique à la crise du logement](#) - 2024).

Dans ce contexte, le **décloisonnement des politiques publiques** apparaît essentiel. Penser conjointement logement, action sociale, santé ou encore emploi permettrait de mieux répondre aux enjeux complexes de l'**HABITER**. L'innovation ne réside donc pas uniquement dans les formes bâties, mais aussi dans la **capacité collective à faire évoluer les cadres d'action**.

Dans plusieurs ateliers de la journée collaborative qui s'est tenue en avril 2024 pour recueillir la parole des acteurs, les participants ont mis en avant le besoin d'élargir le champ de vision des politiques publiques pour favoriser l'émergence de nouvelles formes d'**HABITER**.

#Journée collaborative – Atelier Hébergement : ils nous ont dit...



Plusieurs leviers possibles pour renforcer les politiques d'hébergement/logement :

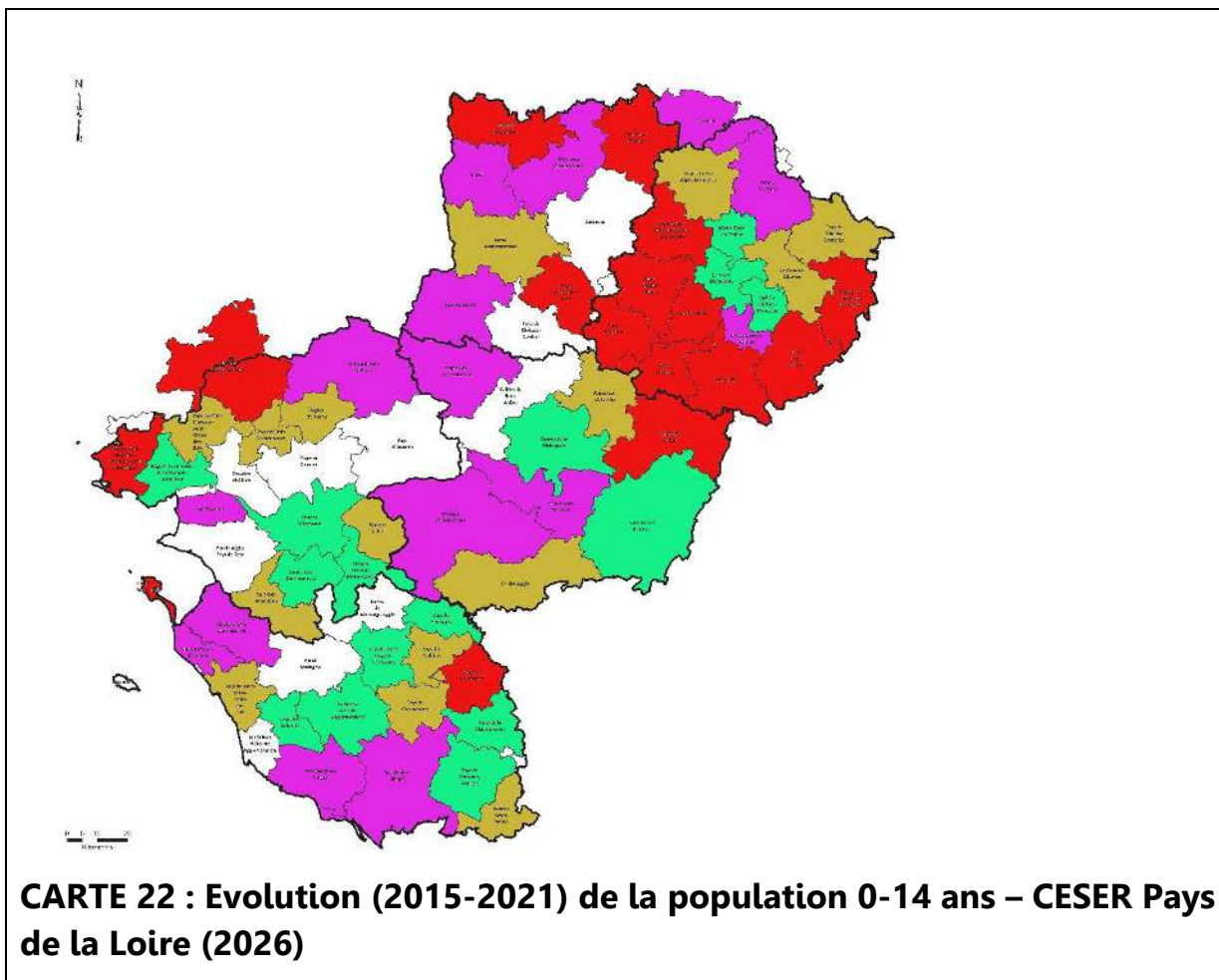
- Décloisonner les politiques « logement » et « action sociale ». Le logement est vu comme un projet de société, mais la segmentation par public (jeunes, personnes âgées, précaires) menace l'idée d'un accès universel et équitable.
- Hybrider les opérations immobilières et valoriser les différents types de bâtis (industriels...) favorisant la mixité de leurs usages, incluant des espaces d'hébergement.

En conclusion de cette partie, pour répondre dans la durée aux besoins d'HABITER** et aux attentes des habitants actuels et à venir, **LOGER** doit faire de l'évolution du peuplement du territoire une préoccupation majeure. Concilier Attractivité et Habitabilité est un impératif.**

Ainsi, des services comme l'école maternelle et primaire font partie de l'**attractivité** d'un territoire. Or la baisse du nombre d'enfants scolarisables débouche inexorablement sur des fermetures de classes. Le dualisme scolaire public-privé risque d'aggraver le phénomène.

La carte ci-dessous montre le pourcentage d'évolution, entre 2015 et 2021, de la classe d'âge 0-14 ans dans le territoire.

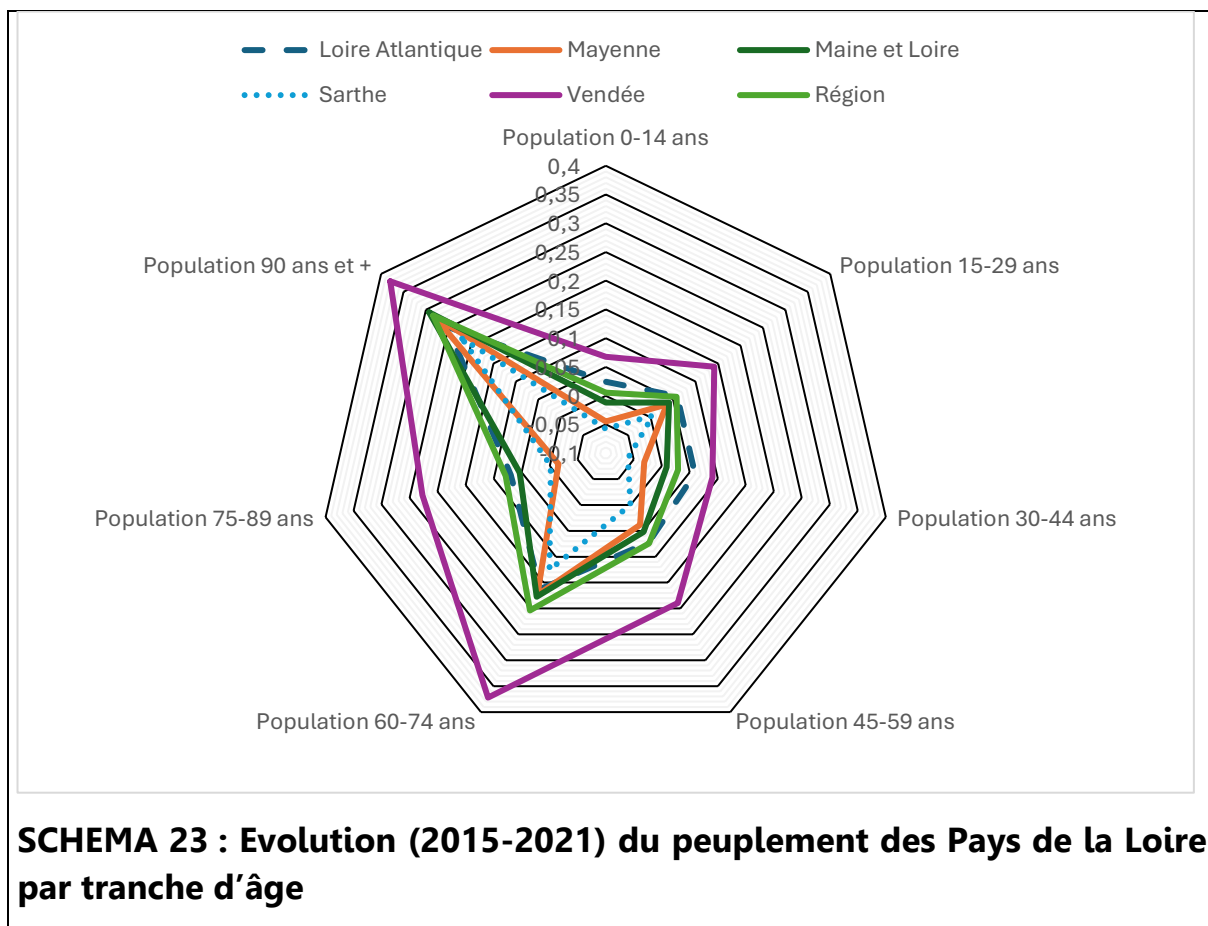
Compte-tenu de la modification du territoire de 10 EPCI suite à la loi NOTRe (2017), la carte exclut les territoires concernés : ils sont en blanc sur la carte ci-dessous :



Le résultat est préoccupant :

- Sur les 15 territoires en **vert** seuls 8 ont une augmentation de la tranche 0-14 ans, les 7 autres enregistrent une légère perte entre 0.10% et 1,15%. C'est, notamment, le cas de La Roche-sur-Yon, Saint-Nazaire, Le Mans-Métropole.
- Les EPCI en **ocre** enregistrent une diminution entre 1,5 % et 5%. C'est le cas de Laval (4,89%)
- Les EPCI de couleur **violine** enregistrent une diminution entre 6% et 10%.
- Les EPCI de couleur **rouge** enregistre une diminution entre 11,5% et 19%. La majorité des EPCI sarthois sont dans ce cas.

Plus généralement, c'est l'évolution de la composition du peuplement par tranches d'âge qui mérite attention. Le graphique ci-dessous donne au niveau départemental l'évolution en % de chaque tranche d'âge entre 2015 et 2021.



On constate une progression dans tous les départements du grand âge. Sans atteindre les plus de 35% de la Vendée, la progression de 25% concerne tous les autres départements.

- La Loire Atlantique et le Maine et Loire ont des profils similaires. Leur poids démographique induit un profil similaire à la Région
- Des profils comparables pour la Mayenne et la Sarthe qui correspondent à une perte d'attractivité de ces 2 départements.
- Un positionnement atypique de la Vendée résulte d'un double mouvement. D'une part, la Vendée est attractive pour les personnes retraitées. Alors que la part des 75-89 ans diminue partout ailleurs, ce n'est pas le cas en Vendée. D'autre part, le rôle du tourisme et des métiers du soins en Vendée lui permet de maintenir son attractivité pour toutes les tranches d'âges y compris les 0-14 ans.

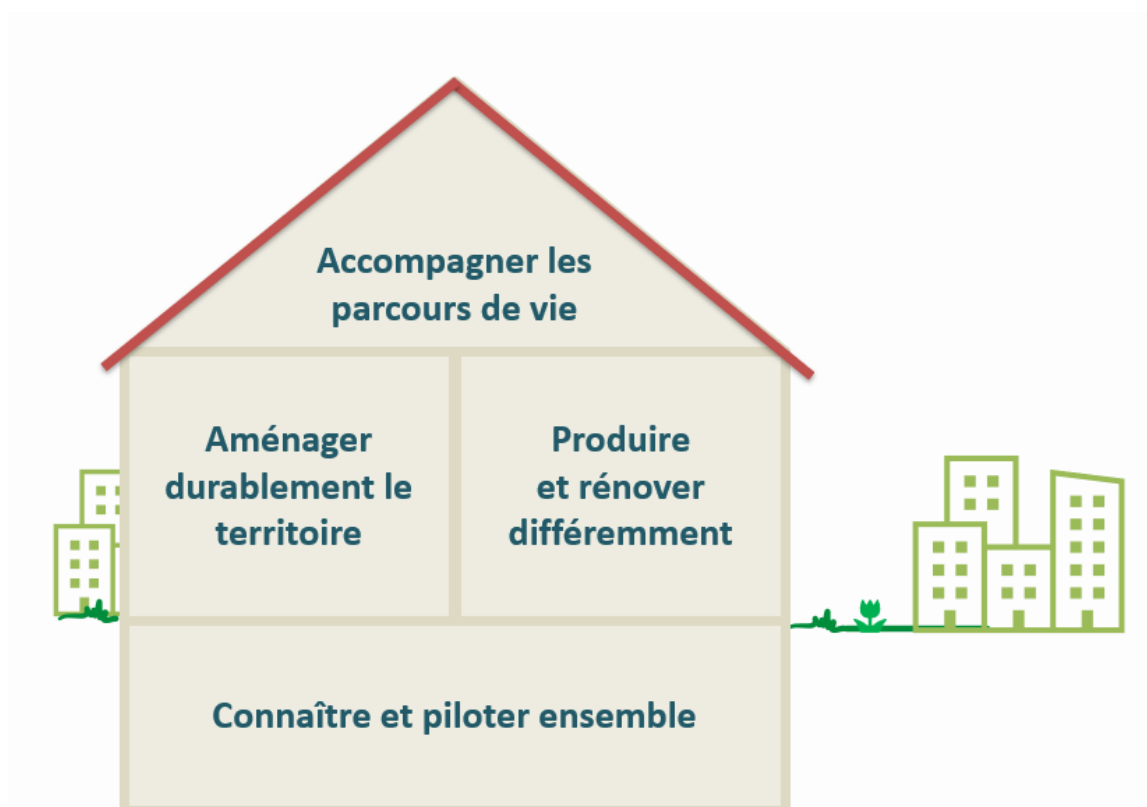
La situation vendéenne montre que les autres départements seront également concernés par une augmentation des besoins en professionnels du soin.

3. Préconisations : objectifs, cibles, bénéfices attendus

Malgré les différences entre les EPCI et entre les visions régionale et locales, la Région et chaque EPCI partagent :

- **Une tension entre attractivité et durabilité,**
- **La nécessité d'une compréhension multiréférentielle à la fois régionale et locale.**

Les préconisations du CESER pourraient s'inscrire dans le cadre du redéploiement de moyens et de compétences liée à l'évolution de Solution & CO et dans l'orientation de fonds régionaux existants. Elles s'articulent en 4 blocs :



Bloc - Connaître et piloter ensemble

Préconisation n°1 : Construire, avec les EPCI, une base de données « Logement - emploi - mobilité » et de l'habitabilité des Pays de la Loire pour favoriser la cohérence dans l'aménagement du territoire
LOGGER # Vision multi-référentielle # Cohérence territoriale
Ancrage dans l'étude : Partie 1 §1.2.4 (couple Région-EPCI) et §1.2.5 (tensions et indicateurs) : le besoin d'un observatoire partagé est central dans le rapport. La Conclusion cite le service Études/prospective développé en Nouvelle Aquitaine comme source d'inspiration.
Éléments de contexte : <ul style="list-style-type: none">• Existence de l'Open Data de la Région• Spécialisation croissante des territoires : lieux de vie, lieux d'emploi, lieux de loisirs• Evolution démographique et sociétale (notamment la notion de ménage)• Inadéquation du parc de logement aux besoins des habitants (sous-occupation, vacance...)• Freins économiques (baisse du niveau de vie, coût des constructions, ...)
Objectifs : <ul style="list-style-type: none">• Articuler la cohérence entre les indicateurs spécifiques aux différents niveaux (Région - EPCI - Communes) en tenant compte de leurs capacités et de leurs champs d'action.• Recueillir et cadrer les données• Consolider une approche territoriale via des enquêtes de terrain à un échelon infra départemental• Organiser des débats publics (à l'instar de la démarche « Ma Région 2050 »)• Prévenir les conflits d'usages
Cibles : <ul style="list-style-type: none">• Région• Elus des EPCI, Conseils de développement et toutes forces vives du territoire pour la mise en place du travail partenarial
Bénéfices attendus / indicateurs : <ul style="list-style-type: none">• Amélioration de la réponse aux besoins (via une cartographie)• Identification des problématiques, des atouts et des faiblesses du territoire• Evaluation continue
Mise en œuvre et rôle de la Région : <ul style="list-style-type: none">• Pilotage Région avec mise en place d'un comité à l'image de celui de la COP régionale
Politiques de référence : <ul style="list-style-type: none">• Aménagement du territoire et SRADDET• Pacte stratégique et Contrat Pays de la Loire 2026

Préconisation n°2 : Organiser la coopération inter-régionale sur le logement, l'habitabilité et l'attractivité des « territoires de frontière »

LOGER

Vision multi-référentielle # Cohérence territoriale #dialogue interrégional

Ancrage dans l'étude : la conclusion identifie explicitement la nécessité d'une collaboration renforcée avec Bretagne, Normandie, Centre-Val de Loire et Nouvelle-Aquitaine.

Eléments de contexte :

- La concentration d'EPCI cumulant des fragilités à la périphérie de la région est documentée par l'Insee et repérée par la Région
- Le 18 décembre 2025, le Conseil européen a mandaté la Commission européenne pour créer un « Macro-Région Atlantique » d'ici juin 2027. (Cf [Etude « Macro-région Atlantique, une chance à saisir ? Regards croisés des CESER de l'Atlantique »](#) d'octobre 2023)
- Erosion du trait de côté et déplacements prévisibles de populations

Objectifs :

- Favoriser l'équité territoriale
- Initier un dialogue interrégional : les mêmes problématiques étant identifiées dans les Régions limitrophes
- S'inscrire dans la dynamique de la macro-région européenne

Cibles :

- Région

Bénéfices attendus / indicateurs :

- Identification des problématiques, des atouts et des faiblesses des territoires
- Evaluation continue
- Soutenir l'habitabilité de tous les territoires

Mise en œuvre et rôle de la Région :

- Pilotage par la Région pour initier une conférence inter-régionale annuelle sur le logement et l'habitabilité des territoires de frontière, en s'appuyant sur les CESER des régions concernées, en produisant une cartographie partagée des fragilités transfrontalières et des leviers d'actions pour y répondre

Politiques de référence :

- Aménagement du territoire et SRADDET
- Pacte stratégique et Contrat Pays de la Loire 2026

Préconisation n°3 : Renforcer la stratégie régionale « Logement-emploi-mobilité » via son levier principal : le SRADDET

LOGER

Aménagement du territoire #Développement économique #Transition écologique

Ancrage dans l'étude : la question « Logement-emploi-mobilité » traverse l'intégralité de l'étude dans la dynamique de l'aménagement du territoire **LOGER** et les problématiques individuelles de l'**HABITER**

Eléments de contexte :

- Existence de cadres d'action et de concertation - SRADDET, CR2H, Pactes Stratégique avec les EPCI - et de financements mobilisables - CPER, Fonds d'Etat, Fonds européens
- Accélérateur foncier, outil de réindustrialisation développé par la Région
- Existence de freins à l'emploi et au logement impactant le besoin de main d'œuvre

Objectifs :

- Faire de l'axe « Logement-emploi- mobilité » le cœur du SRADDET
- En s'inspirant des instances de dialogue « Ma Région 2050 », les Pactes stratégiques, la représentation régionale au CR2H :
- Proposer des objectifs de production de logements, par bassin de vie pour favoriser la création d'emplois locaux et diminuer les coûts des déplacements domicile-travail
 - Proposer des priorités plus différenciées selon les territoires. Par exemple :
 - Littoral : régulation des résidences secondaires, logement des actifs-saisonniers.
 - Métropoles (Nantes / Saint-Nazaire) : production massive, régulation foncière.
 - Rural / villes moyenne : rénovation, résorption vacance, attractivité.
 - Proposer des priorités plus différenciées selon les publics, par exemple :
 - Les jeunes (formation, emploi, apprentissage), les familles (en lien avec la dénatalité), les personnes âgées (adaptation du parc de logement)

Cibles :

- EPCI-Communes et leur partenaires locaux (bailleurs sociaux, promoteurs, entreprises, associations, CCAS...)
- La Région pour la valorisation de ces actions dans le cadre de l'évaluation dynamique du SRADDET

Bénéfices attendus / indicateurs :

- Facilitation de l'accès et du maintien dans logement (jeunes, familles, salariés...)
- Prévention du mal-logement
- Ancrage de salariés dans les bassins d'emploi

Mise en œuvre et rôle de la Région :

- Développement d'instances de dialogues avec les EPCI-Communes
- Actualisation du SRADDET et clause de revoyure éventuelle du CPER

Politiques de référence :

- Aménagement du territoire, Emploi, Développement économique

Bloc - Aménager durablement le territoire

Préconisation n°4 : Soutenir les EPCI dans la définition et la mise en œuvre d'un volet « Logement-emploi-mobilité » dans leur stratégie globale :

Axe A : Renforcer la communication sur les évolutions des législations, réglementations et dispositifs d'aménagement du territoire vers les EPCI

LOGER

Maîtrise des dispositifs et financements nationaux # Développement local

Ancrage dans l'étude : Partie 1 §1.2.1 : la « valse des législations » est documentée comme un facteur de désorganisation majeur. Ce problème est réel et grave.

Éléments de contexte :

- La rapidité de l'évolution des normes, législations, réglementations
- L'importance d'intégrer une dimension prospective dans l'aménagement territorial
- Des données existantes nombreuses mais à analyser localement
- L'isolement de certains EPCI avec des pôles d'ingénierie peu ou moins développés

Objectifs :

- Faire mieux connaître aux EPCI la création et l'évolution des dispositifs et de leurs financements applicables à leurs spécificités territoriales
- Renforcer les compétences des EPCI pour mieux nourrir les Pactes stratégiques EPCI-Région
- Créer des dynamiques de dialogue et d'échange territorial
- Faire remonter les expérimentations locales inspirantes sur les sujets concernés

Cibles :

- La Région pour la transmission des informations et l'actualisation dynamique des données
- Les EPCI-Communes pour les remontées de données et d'expérimentations locales

Bénéfices attendus / indicateurs :

- Meilleure adéquation entre besoins des territoires et dispositifs mobilisables
- Développement du dialogue territorial

Mise en œuvre et rôle de la Région :

- Via les Maisons de la Région : diffusion et suivi d'informations
- Journée d'information et d'échanges avec les élus et services des EPCI-Communes
- Temps de formation - présentiel ou webinaire - organisés avec les services de l'Etat, le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), le CNFPT (centre national de la fonction publique territoriale) ...

NB : cette préconisation dédiée au logement pourrait être étendue dans une dynamique sur l'ensemble des politiques relevant des compétences croisées EPCI-Région

Politiques de référence :

- Aménagement du territoire
- Politique RH des EPCI

Préconisation n°4 : Soutenir les EPCI dans la définition et la mise en œuvre d'un volet « Logement-emploi-mobilité » dans leur stratégie globale :

Axe B : Répondre aux besoins des EPCI en ingénierie en fonction de leur demande

LOGGER

Equité territoriale # Emploi # Mobilité # Attractivité

Ancrage dans l'étude : Partie 1 §1.3 : les EPCI sont décrits comme « cœur du système » mais avec des capacités très inégales.

Éléments de contexte :

- Le développement des territoires en région est hétérogène et nécessite d'accompagner les EPCI qui en ont besoin pour renforcer leur capacité d'action
- La cohérence territoriale doit lier l'emploi, le logement, les services et les mobilités
- Le manque de logements pour ancrer les populations dans les territoires
- Les délégations des aides à la pierre ont été prises par les différentes collectivités

Objectifs :

- Soutenir les EPCI à construire une politique de logement en phase avec les besoins de la population
- Promouvoir l'implication des acteurs locaux et le développement de partenariats
- Analyser les besoins au regard des dynamiques locales dont ceux des entreprises pour leurs salariés

Cibles :

- Région, EPCI-Communes dans le travail commun de détection et analyses des besoins et des constructions de solutions
- Entreprises et tout acteur du territoire en lien avec les besoins en logement

Bénéfices attendus / indicateurs :

- Politiques locales outillées pour mieux répondre aux besoins des habitants et du développement local

Mise en œuvre et rôle de la Région :

- Implication de la Région dans le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H) : instance d'articulation des politiques d'aménagement en région (entre l'Etat et les collectivités locales) favorisant l'articulation de ces politiques en prospective dans le SRADDET
- Accompagnement par les Maisons de la Région

Politiques de référence :

- Pactes stratégiques & Contrats Pays de la Loire 2026
- Opérationnalisation du SRADDET

Préconisation n°5 : Accompagner la mise en œuvre du transfert de compétences PLUI vers les EPCI pour améliorer l'habitabilité du territoire

LOGGER

Equité territoriale # Cohérence de la gestion du foncier # Stratégie de peuplement

Ancrage dans l'étude : Partie 1 §1.3.3 : la planification et la maîtrise du foncier sont identifiées comme leviers-clés.

Eléments de contexte :

- Le PLUI n'est pas seulement un outil technique mais un outil de dialogue.
- 66/69 EPCI ont déjà pris la compétence urbanisme mais tous n'ont pas encore développé ou adopté leur PLUI
- La finalisation de la loi ALUR au 1/07/27 impose aux EPCI le développement et la mise en œuvre d'un PLUI
- Obligation de sobriété foncière liées à la loi ZAN et obligation de s'inscrire dans le cadre du SRADDET

Objectifs :

- Favoriser la cohérence territoriale
- Aider au rééquilibrage des territoires en termes d'accès à l'ingénierie
- Assurer la spatialisation du Plan Local d'Habitat
- Accompagner l'acceptabilité de la densification
- Repenser l'innovation en matière de construction : hameau léger, multifonctionnalité, réversibilité...

Cibles :

- Région et EPCI-Communes dans le dialogue et la mise en œuvre

Bénéfices attendus / indicateurs :

- Meilleure articulation et renforcement de l'efficacité pour une utilisation et une gestion raisonnée du foncier
- Améliorer la mise en œuvre du SRADDET et des Pactes stratégiques EPCI/Région
- Ancrer les populations dans la durée dans les territoires

Mise en œuvre et rôle de la Région :

- Via les Maisons de la Région, informer et outiller prioritairement les EPCI les plus fragiles suivant les critères posés par la Région, l'Insee ou l'Observatoires des partenariats.

Politiques de référence :

- Aménagement du territoire
- Développement économique

Préconisation n°6 : Mettre en oeuvre un accélérateur foncier résidentiel liant « Logement-emploi-mobilité » en s'appuyant sur un établissement public foncier existant ou à créer au niveau régional

LOGGER

Dynamique locale # Emploi # Décarbonation # Qualité de vie

Ancrage dans l'étude : Partie 1 §1.2.3 (attractivité et habitabilité) et §1.3.1.3 (**LOGGER** et emploi-mobilité) : la trilogie « Logement-emploi-mobilité » est au cœur du diagnostic. Le rapport cite explicitement les zones d'emploi non coïncidentes avec les bassins de mobilité générant une tension structurelle.

Éléments de contexte :

- Maîtrise du foncier pour lutter ou prévenir la rareté et la spéculation
- Manque de logements accessibles ou abordables
- Nécessité de répondre aux besoins de main d'œuvre notamment dans les 9 territoires concernés par l'accélérateur foncier industriel régional

Objectifs :

- Rééquilibrer les zones en tension et en sous tension dans le territoire régional
- Réduire les tensions sur l'emploi liées au manque de logements
- Favoriser l'accès au logement pour toutes et tous

Cibles :

- Région
- EPCI-Communes et leur partenaires locaux (bailleurs sociaux, promoteurs, entreprises, associations...)

Bénéfices attendus / indicateurs :

- Conciliation vie personnelle et professionnelle
- Revitalisation des territoires
- Facilitation du développement de l'emploi et la réindustrialisation
- Réduction des déplacements domicile/travail

Mise en œuvre et rôle de la Région :

- COP régionale - en collaboration avec la DREAL et le SGAR – en tant que source de données
- Maisons de la Région en lien avec les communes, EPCI.

Politiques de référence :

- Aménagement du territoire
- Priorité : Emploi, Transition écologique

Bloc - Produire et rénover différemment

Préconisation n° 7 : Renforcer le fléchage des fonds européens sur le soutien à la rénovation énergétique des logements sociaux dans la prochaine programmation des FESI

LOGGER - HABITER

Décarbonation # Modèle économique du logement social # Santé des habitants # Pouvoir d'achat

Ancrage dans l'étude : Partie 1 §1.3.4 : les FESI sont identifiés comme levier mais le rapport souligne que leur mobilisation est complexe et peu connue des EPCI.

Eléments de contexte :

- Augmentation des coûts de l'énergie
- Augmentation du poids des charges de logement pour les ménages
- Utilisation des fonds européens sur le logement social (*cf. étude du CESER sur la rénovation des logements page 54*)
- Nécessité d'associer la décarbonation de l'énergie à la sobriété de la consommation pour réussir la transition énergétique.

Objectifs :

- Répondre à la COP Régionale par la réduction des coûts de l'énergie en Pays de la Loire
- Améliorer les possibilités de recours aux programmes européens dans les projets de territoires
- Soutenir le modèle économique des bailleurs
- Adapter l'habitat par des travaux conséquents d'isolation et des changements des unités de production d'eau chaude et de chauffage pour obtenir des logements sociaux mieux isolés et moins onéreux

Cibles :

- Région pour la mobilisation des fonds
- Elus locaux, bailleurs sociaux, associations pour la remontée des besoins

Bénéfices attendus / indicateurs :

- Renforcement de la mobilisation du programme FESI
- Réduction des coûts de consommation globale d'énergie
- Amélioration du confort et de la qualité de vie des habitants

Mise en œuvre et rôle de la Région :

- Construction d'un axe rénovation logement social dans la politique globale de déploiement des fonds
- Priorisation de certains fonds sur la rénovation énergétique des logements sociaux (*voir étude rénovation énergétique des logements page 53*)
- Simplification de l'accès aux fonds

Politiques / Compétences de référence :

- Autorité de gestion des fonds européens
- Politique d'économie énergétique et de décarbonation

Préconisation n°8 : Capitaliser, diffuser et valoriser des démarches et formes d'habitat innovantes qui ont fait la preuve de leur pertinence

HABITER - LOGER

Innovation # Dialogue territorial # ZAN

Ancrage dans l'étude : Partie 2 §2.6 : habitat participatif, inclusif, intergénérationnel sont documentés avec précision. Les PDL représentent 12% des projets nationaux d'habitat participatif. Ce patrimoine expérientiel est réel mais le rapport montre aussi les freins culturels et réglementaires à lever.

Eléments de contexte :

- Certaines communes peinent à faire accepter la nécessité de densification
- Manque de logements adaptés et accessibles aux besoins des publics et aux dynamiques économiques territoriales
- Besoin de logements/hébergements temporaires
- Coût induit par la mobilité (économique, écologique et sanitaires)
- Existence de réponses d'habitat et d'urbanisme différentes : habitat participatif, hameaux légers, habitats inclusif...

Objectif :

- Sensibiliser et diffuser les méthodologies pour parvenir à une densification acceptable : concertation, maîtrise d'usage,
- Valoriser les initiatives existantes adaptée au territoire et à ses habitants ; en tenant compte de l'impact environnemental
- Diffuser les expériences locales innovantes entre territoires dans différents domaines liés au logement et/ou à l'urbanisme
- Financer la recherche des nouveaux matériaux, formes d'habitats et d'urbanisme et de la diffusion des résultats (Novabuilt)
- Financer de la formation des demandeurs d'emploi pour le secteur du bâtiment

Cibles :

- Région pour la capitalisation des expérimentations, la mise en réseau des acteurs et la mobilisation de financements
- Communes, EPCI pour la remontée des expérimentations
- Etat pour le déblocage de financements

Bénéfices attendus / indicateurs :

- Partage de connaissance et compétences pouvant aller jusqu'à la coopération entre les territoires
- Renforcement du maillage partenarial dans le secteur de la construction
- Amélioration de l'adéquation entre besoins et dispositifs
- Réduction du sans abris (cf. modèle finlandaise Housing First)

Mise en œuvre et rôle de la Région :

- Diffusion des pratiques locales qui pourrait passer par l'animation territoriale, par exemple, par des conférences dans les 5 départements, des webinaires...
- Cofinancement via les contrats Pays de la Loire 2026

Politiques de référence :

SRADDET, Schéma régionale enseignement supérieur, recherche et innovation (SRESRI), schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII), formation professionnelle, emploi

Préconisation n°9 : Promouvoir les projets d'urbanisme et de construction favorisant les interactions et une vie sociale et locale apaisée

LOGER - HABITER

Espace public organisé et partagé # Santé et sécurité des habitants

Ancrage dans l'étude : Partie 2 §2.1.2 - désir d'habiter, lien social, aménités, parcours résidentiels : les schémas montrent que les habitants oscillent entre 'chacun chez soi' et le besoin de services partagés. Le rapport donne de nombreux exemples de ce que signifie un habitat 'bien conçu' pour la cohésion sociale.

Eléments de contexte :

- Impératif de densification en référence au ZAN, définition/respect des trames bleues, vertes, grises
- Baisse du nombre de commerces et services de proximité,
- Manque de lieux de sociabilité, dans certains quartiers, certaines périphéries urbaines, ou certaines campagnes.
- Difficulté d'accès aux espaces naturels
- Non-respect des attendus de la loi SRU par de nombreuses communes concernées.

Objectifs :

- Revitaliser des centralités (quartier, bourg, marché)
- Préserver / développer la dimension collective des lieux de vie au travers de la protection des communs (espaces partagés, offres culturelles, lieux de sociabilité, espaces verts...)
- Promouvoir la concertation locale
- Lutter contre la pollution (sonore, visuelle...)
- Favoriser l'hétérogénéité des habitants dans les rencontres du quotidien

Cibles :

- EPCI-Communes et leur partenaires locaux (bailleurs sociaux, promoteurs, entreprises, associations...)
- Région pour l'accompagnement notamment par les Pactes Stratégiques et Contrats Pays de la Loire 2026

Bénéfices attendus / indicateurs :

- Développement de partenariats entre Région, EPCI-Communes, acteurs de la construction et composantes de l'écosystème local
- Favoriser le développement d'un voisinage construit et apaisé
- Renforcement de la proximité et de l'accessibilité des services, notamment l'alimentation locale
- Amélioration de la santé mentale des habitants

Mise en œuvre et rôle de la Région :

- Diffusion des pratiques locales qui pourrait passer par l'animation territoriale, par exemple, par des conférences dans les 5 départements, des webinaires...
- Cofinancement via les contrats Pays de la Loire 2026

Politiques de référence :

- Aménagement du territoire – SRADDET, Ma Région agit pour ma santé, PRSE

Bloc - Accompagner les parcours de vie

Préconisation n°10 : Généraliser des dynamiques locales qui répondent aux situations d'urgence
HABITER - LOGER # Mise en sécurité physique # Santé # Cohésion sociale
Ancrage dans l'étude : les situations d'urgence couvrent des réalités hétérogènes — climatique, sociale, sanitaire, violence conjugale. Le rapport §2.4.5.2 pointe 'le logement temporaire qui dure' comme symptôme d'un manque de solutions de sortie.
Éléments de contexte : <ul style="list-style-type: none">• Manque de logements• Événements climatiques récurrents• Situation d'urgence vitale : mineurs, personnes sans domicile fixe, personnes en situation de handicap, en migration, femmes victimes de violences conjugales...
Objectifs : <ul style="list-style-type: none">• Avoir la capacité d'anticipation par des logement relais• Pouvoir répondre rapidement aux situations d'urgence des habitants au sein du territoire• Présenter l'offre de services publics logement et accompagnement logement à toute personne habitant le territoire (exemple : Plan canicule, plan de prévention des risques)
Cibles : <ul style="list-style-type: none">• EPCI-Communes et acteurs locaux (associations, CCAS, actions solidarité des départements)• Région
Bénéfices attendus / indicateurs : <ul style="list-style-type: none">• Résolution locale des situations d'urgence pour sécuriser les personnes dans le territoire• Développement des réponses dans la majeure partie les communes de l'EPCI
Mise en œuvre et rôle de la Région : <ul style="list-style-type: none">• Maisons de la Région pour l'accompagnement de coopération inter EPCI• Inscription des actions dans les Contrats Pays de la Loire 2026• Soutien aux acteurs associatifs qui agissent sur ce secteur d'activité.
Politiques de référence : <ul style="list-style-type: none">• Aménagement du territoire• SRADDET• Gestion des fonds européens (FEDER, FSE)

Préconisation n°11 : Répondre aux besoins d'hébergements et de logements de courte durée (hors tourisme)

HABITER - LOGER

Formation # Emplois – emplois saisonniers # Santé Hébergement d'accompagnant ou post-hospitalisation # Hospitalité

Ancrage dans l'étude : Partie 1 §1.3.2 : saisonniers, apprentis, salariés en mobilité. Partie 2 §2.3.2 : logement des jeunes. Le rapport documente la sous-occupation simultanée avec une pénurie de logements accessibles. L'inadéquation n'est pas quantitative mais qualitative et temporelle.

Éléments de contexte :

- Existence de phénomènes d'isolement résidentiel, de ghettoïsation
- Sous-occupation des logements
- Acceptabilité de mouvements de population au sein du territoire
- Cohérence et cohésion territoriales
- Manque de corrélation logement-formation, logement-emplois saisonniers...
- Développement airbnb, booking,...

Objectifs :

- Renforcer la diversité des typologies de logements (du T1 au T5) dans un même bâti ;
- Promouvoir des formes de logement alternatif (division de logement, habitat léger...), logement chez l'habitant...
- Accueillir des habitants temporaires en proposant une bonne qualité de vie : travailleurs temporaires et saisonniers, jeunes en formation/apprentissage, ménages en transition résidentielle
- Favoriser la cohésion sociale

Cibles :

- EPCI-Communes et partenaires locaux : Associations, entreprises (Action Logement), collectivités, centres de formation...
- Bailleurs sociaux, propriétaires privés, promoteurs immobiliers...

Bénéfices attendus / indicateurs :

- Amélioration de l'acceptabilité par le voisinage
- Renforcement de l'utilisation rationnelle du bâti et du « à bâtir »

Mise en œuvre et rôle de la Région :

- Soutien aux collectivités et aux acteurs associatifs dans le cadre des politiques emploi

Politiques de référence :

- Emploi, Formation, Transition écologique
- SRADDET

Préconisation n°12 : Accompagner les EPCI dans le développement de projets - habitat ou urbanisme - intégrant le parcours résidentiel et les situations de vulnérabilité

LOGGER - HABITER

#cohérence territoriale #inclusion-solidarité # Santé # ancrage local et parcours de vie

Ancrage dans l'étude : Partie 2 §2.3 (parcours résidentiels) et §2.1.3 (discriminations) : le rapport documente précisément les publics vulnérables — femmes en situation de monoparentalité, personnes en situation de handicap, seniors en perte d'autonomie, jeunes en décohabitation.

Eléments de contexte :

- Accueil de populations jeunes et porteuses de nouveaux besoins
- Difficultés de se loger plus importantes pour les personnes en situation de handicap, de précarité ou victimes de violences
- Vieillesse et perte d'autonomie (données démographiques)

Objectif :

- Penser l'offre de logement et le parcours résidentiel à l'échelle d'une vie
- Favoriser le développement de territoires inclusifs
- Soutenir l'adaptabilité et la réversibilité des logements dans les programmes de construction pour créer des logements évolutifs
- Réfléchir à un accompagnement dans le logement pour favoriser l'installation des jeunes agriculteurs.

Cibles :

- Région pour l'animation d'échanges de méthodes et pratiques et l'accompagnement au développement de projet
- EPCI-Communes pour la remontée et le développement de projets
- Acteurs associatifs

Bénéfices attendus / indicateurs :

- Développement de micro-projets locaux en lien avec les chercheurs en sciences humaines
- Développement de la mixité sociale et territoriale, richesse pour les EPCI et leurs quartiers
- Renforcement la qualité de vie et du sentiment d'appartenance au territoire

Mise en œuvre et rôle de la Région :

- En s'appuyant sur les Maisons de la Région :
- Capitalisation des expériences d'urbanisme et d'habitats réussies et sur les compétences des promoteurs, entreprises et acteurs locaux
- Facilitation de la mise en réseau des acteurs via les dimensions urbanismes-mobilité-emploi du SRADDET

Politiques de référence :

- Economie emploi, recherche innovations (SRESRI)
- Aménagement du territoire

Préconisation n°13 : Soutenir le développement de parcours coordonné pour accompagner les personnes vers et dans le logement.

HABITER

**# Logement adapté aux besoins et moyens de chacun # Santé et sécurité des habitants
Articulation des dimensions individuelles et collectives**

Ancrage dans l'étude : Partie 2 §2.3 : « le parcours linéaire n'existe plus ». Le rapport documente la désynchronisation entre les trajectoires de vie réelles et l'offre institutionnelle. La déconnexion entre acteurs du logement et du travail social est explicitement pointée.

Eléments de contexte :

- Augmentation des parcours de vie et résidentiel désynchronisé
- Déconnexion des acteurs du logement et du travail social
- Inadéquation entre besoins et disponibilité de logements
- Difficulté de logement des personnes vulnérables

Objectifs :

- Faciliter l'accès et le maintien dans logement (jeunes, familles, salariés...)
- Sécuriser les parcours de vie notamment au sortir de situations d'urgence, au sein d'un territoire
- Favoriser les interactions entre les acteurs locaux pour aboutir à l'accompagnement de parcours

Cibles :

- EPCI-Communes et leur partenaires locaux (bailleurs sociaux, promoteurs, entreprises, associations, CCAS...)
- Région pour la valorisation de ces actions dans le cadre de l'évaluation dynamique du SRADDET

Bénéfices attendus / indicateurs :

- Intégration et ancrage des populations dans les territoires
- Prévention du mal-logement
- Accompagnement personnalisé et spécifique avec une « corde de rappel » pour les personnes les plus vulnérables (avec une intervention en prévention)

Mise en œuvre et rôle de la Région :

- Mise en place d'ateliers par département par la Région (Maisons de la Région) avec les acteurs du logement, de l'accompagnement social, les partenaires locaux (association, entreprises, collectivités).

Politiques de référence :

- Aménagement du territoire
- Emploi

Conclusion

Conclure une étude ce n'est pas en faire un résumé. Ce n'est pas non plus mettre un point final. C'est ouvrir une fenêtre pour faire entrer le frais de l'avenir et de l'action.

A partir d'une crise du logement objectivée, concrète, déjà très perceptible dans les territoires, le **CESER souhaite proposer une réflexion plus large sur l'articulation entre l'attractivité et l'habitabilité.**

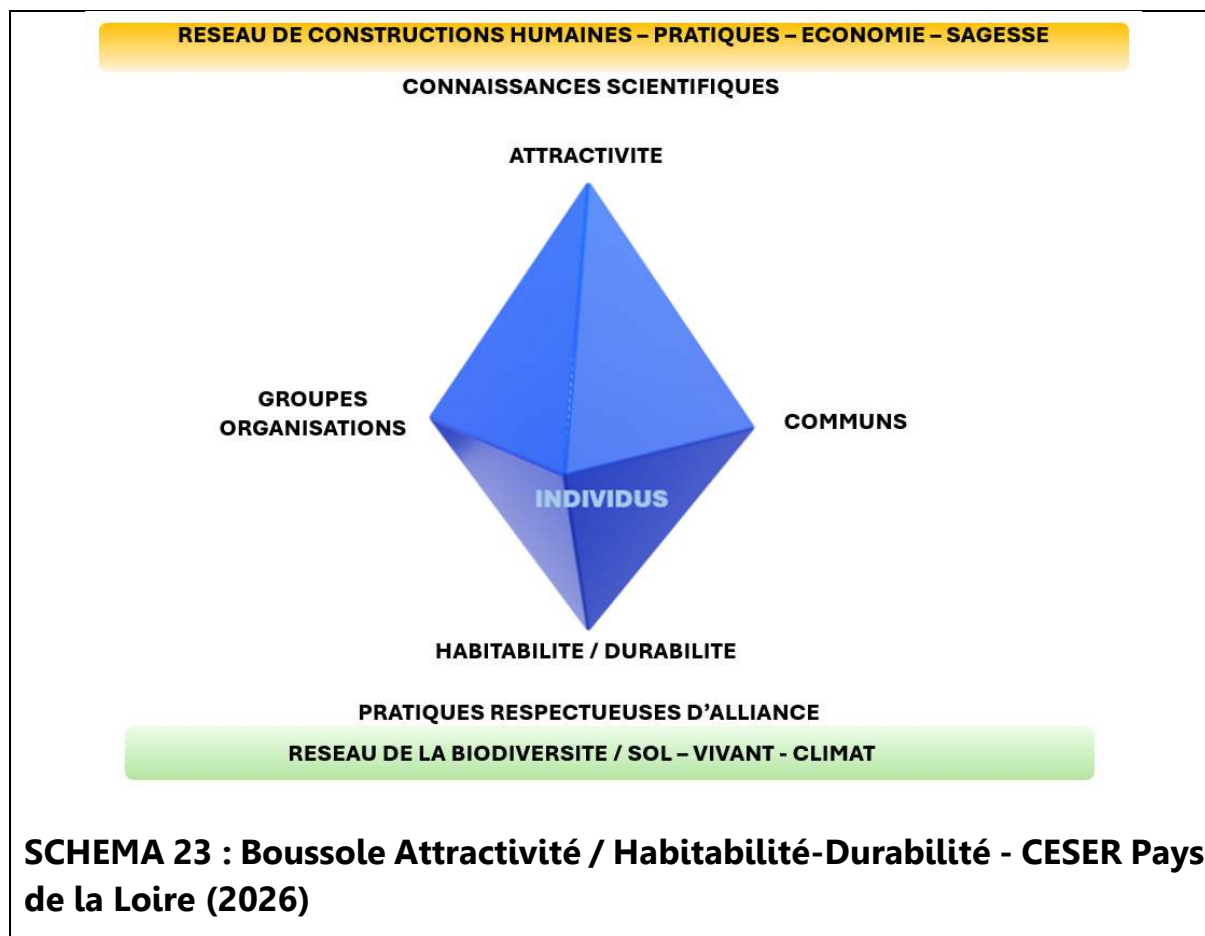
L'étude affirme d'emblée une distinction entre **LOGER** et **HABITER**, c'est-à-dire entre **la responsabilité collective d'aménager, de construire, d'organiser, et l'expérience vécue des personnes, avec leurs parcours de vie, leurs fragilités, leurs aspirations et leur besoin d'ancrage territorial.** Pour rappel, le logement est devenu le premier poste du budget des ménages, son coût ayant progressé plus rapidement que les niveaux de rémunérations, spécialement pour les plus bas salaires.

Pour le CESER, le logement ne peut pas être un sujet isolé. C'est un point de croisement entre des enjeux multiples d'accès à l'emploi, à la mobilité, à la santé et aux services, en prenant en compte les données démographiques, la précarité et les discriminations, la transition écologique et le vivre ensemble. L'étude veut ainsi dépasser une approche strictement sectorielle et rappelle qu'on ne répondra pas durablement à la crise par la seule addition de logements. **LOGER-HABITER** est une question centrale d'aménagement du territoire et de cohésion sociale. **Il faut penser le logement en même temps que la vie qui va avec et la capacité des territoires à rester vivables pour toutes et tous.**

En ce sens, pour le CESER, il est fondamental de **prendre réellement en compte la diversité des situations territoriales**, de ne pas plaquer une réponse unique sur des réalités qui ne se ressemblent pas. Entre métropoles, littoral, espaces périurbains et territoires ruraux, les tensions existantes ne sont ni de même nature, ni de même intensité. Cette attention à l'hétérogénéité des territoires est **indispensable si l'on veut proposer les diagnostics pertinents et les solutions concrètes et adaptées.**

L'étude met en avant des tensions : entre attractivité et habitabilité, entre densification et désir d'habiter, entre droit au logement et logique de marché, entre innovation dans les formes d'habitat et nécessité de ne pas affaiblir l'exigence de logements durablement accessibles. Le CESER propose des préconisations comme leviers d'action pour la Région et les EPCI. Mais **ces tensions doivent être posées comme des arbitrages politiques à assumer collectivement.**

Dans cette optique, la cohérence du **couple EPCI-Région** est essentiel et le couple **LOGER-HABITER** est la pierre angulaire des actions. Il contribue à nourrir autant qu'à utiliser la boussole suivante :



Au regard des priorités définies par la Région – Emploi, Jeunesse, Transitions – et dans le cadre de ses compétences exclusives, le CESER invite la Région à positionner le logement abordable – locatif social, intermédiaire, BRS, PSLA... – comme une priorité d’investissement. C’est un enjeu majeur tant pour l’aménagement du territoire « Logement-emploi-mobilité » que pour le bien-être des Ligériens et Ligériennes.

En outre, la Région peut orienter ses financements (contrats territoriaux, fonds européens, CPER) dans un objectif de recyclage foncier (en lien avec les EPF), sobriété foncière (ZAN), zones tendues, opérations complexes... Pour le CESER, la production doit avoir un rythme soutenu, tant en constructions qu’en rénovations. Les réponses doivent être territorialisées et ciblées par rapport aux publics.

Ces préconisations se veulent être une contribution pour renforcer l’aménagement du territoire dans une dynamique transsectorielle et **sur la base d’un dialogue constant avec les EPCI.**

Focus « Egalité femmes-hommes » : le logement au prisme de l'égalité

Ce focus « Egalité femmes-hommes » a été réalisé par le groupe Egalité du CESER en juillet 2025.

Il comprend 5 parties :

- Une introduction resituant la question du logement dans une dimension genrée ;
- Partie I : Se loger. Un rapport genré de l'accès au logement et de son usage
- Partie II : Décohabitation et autonomie : source d'inégalités à toutes les étapes de la vie
- Partie III : Patrimoine et genre : un impensé
- Des préconisations. Ces préconisations se veulent complémentaires des 13 préconisations intégrées dans l'étude.

Introduction : L'accès au logement, un facteur ou une source d'inégalités femmes-hommes

Inscrite dans un contexte d'inégalités largement documenté, notamment par le CESER, la question du logement et du genre pose en transversal, la question de l'autonomie socio-économique des femmes :

- **L'accès au logement et à son usage reste encore une question fortement genrée.**
- **Les situations de décohabitation tout au long des parcours de vie : de la sortie du domicile familial aux ruptures de vie, avec ou sans violence, sont une source importante d'inégalités.**
- **L'hétérogénéité des situations et problématiques identifiées varient également selon les territoires.**

Les données de l'Insee rappellent que les deux tiers du temps de travail des femmes en couple avec enfants sont consacrés au travail domestique gratuit, et seulement un tiers à un travail rémunéré (c'est l'inverse pour les hommes), un travail peu rémunéré pour les femmes aux emplois peu qualifiés.

Le fait d'être une femme n'apporte donc pas de fragilité au départ, mais c'est bien la société et l'accumulation de certains facteurs qui peuvent être des déclencheurs de situations de précarité, dont la monoparentalité, la séparation ou le veuvage. **Ils impactent les conditions de logement : lieu de résidence mais aussi levier d'accès à l'emploi et aux services¹¹⁵.**

Il nous appartiendra donc de les traiter pour certaines en tant que telles.

Partie 1 - Se loger. Un rapport genré de l'accès au logement et de son usage.

Les modalités de logement sont une illustration de la reproduction des inégalités femmes-hommes et de la répartition historique des espaces.

L'inscription des femmes dans la sphère domestique et des hommes dans la sphère publique a durablement marqué la société. Aujourd'hui, les femmes restent encore les principales occupantes des logements qu'elles soient jeunes femmes, femmes mères en couple ou non. De plus, pendant les confinements dû au covid, les pièces du logement pour les couples en télétravail restaient attribuées de manière genrée.

Les choix familiaux de logement se font majoritairement en fonction de la répartition traditionnelle des rôles entre les femmes et les hommes. Ainsi, la localisation du logement est majoritairement déterminée par l'articulation des temps de vie familiale et vie professionnelle, à savoir la proximité de l'école, des transports collectifs et donc en lien avec les tâches de fait dévolues en grande partie aux femmes.

Elle influe également sur les pratiques professionnelles qu'exerceront les femmes (choix de la profession et de la modalité d'exercice : micro-entrepreneuriat, télétravail, emploi choisi en fonction de la proximité du logement...)

Cette question de l'articulation des temps de vie conduit les femmes à organiser leur vie professionnelle pour mener de front emploi et vie familiale. Ceci a des conséquences sur leur choix d'orientation professionnelle et sur leur rémunération¹¹⁶.

¹¹⁵ Ainsi en France, les femmes sont les premières victimes de la précarité. Elles représentent 62% des personnes payées au SMIC et 70% des bénéficiaires des banques alimentaires selon la Fondation pour le logement (rapport 2023).

¹¹⁶ En 2020, seules 48% des mères en couple avec 3 enfants (dont un enfant au moins de -3 ans) sont en activité selon le service aux droits des femmes (chiffres-clés des inégalités, édition mars 2025).

Partie 2 - Décohabitation et autonomie : source d'inégalités à toutes les étapes de vie

Nous nous proposons d'évoquer 3 types de décohabitation : celle des jeunes quittant le foyer parental, des séparations conjugales (hors ou dans un contexte de violence) et des seniors face à la retraite et au veuvage.

2.1 - Jeunes et décohabitation du foyer parental

Auditionnée par le CESER, Samira TOUITI, directrice adjointe régionale aux droits des femmes et à l'égalité, précise que **les jeunes femmes quittent le domicile parental plus tôt que les hommes.**

Elle indique que : « *En 2020, dans la région Pays de la Loire, **33,5 % des femmes âgées de 20 à 24 ans résident chez leurs parents, contre 46,5 % des hommes du même âge** (respectivement 42,5 % et 54,0 % en France). Entre 25 et 29 ans, 69,7 % des femmes déclarent au recensement vivre en couple (61,7 % en France), alors que seuls 52,5 % des hommes sont dans ce cas (43,5 %).* »

« *Les violences intrafamiliales, avec notamment la question des violences sexuelles, sont aussi une cause de départ plus prononcée que chez les hommes, avec un fort risque d'exposition au sans-abrisme : 36 % des femmes disent avoir subi des violences avant 18 ans, contre seulement 18 % pour les hommes.* »

Les hommes sont les plus souvent concernés par un retour au domicile parental après une première décohabitation.

Par ailleurs, dans la même audition, Samira Touiti met en avant un lien entre la précarisation des étudiants et la prostitution féminine pour accéder au logement. Ce lien est corroboré par les mouvements de soutien aux prostituées dans d'autres villes étudiantes, à l'image de l'amicale du Nid¹¹⁷. Toutefois il y a peu de données car ce sujet semble rester un angle mort des recherches.

Le CESER met l'accent sur les jeunes femmes en milieu rural.

Samira TOUITI note que « **les jeunes femmes quittent plus souvent les zones rurales que les garçons** pour poursuivre des études ou trouver un premier emploi (12 % des filles contre 8 % des garçons, vivant en zone urbaine ont leurs parents qui vivent en zone rurale). » Ce constat est peut-être à mettre en lien avec le fait que les formations liées au territoire sont plus souvent dites « masculines ».

¹¹⁷ Cf la [synthèse du rapport d'enquête sur la prostitution des étudiant-e-s](#) (Amicale du Nid).

Cependant, **pour l'immense majorité des jeunes femmes qui restent en milieu rural**, plusieurs autres facteurs s'articulent, au premier rang desquels l'habitat.

Ce dernier va en effet jouer un rôle dans **la reproduction des modalités d'habiter** car ces femmes souffrent de peu d'ascension sociale, avec une inspiration des mères et des copines. Il y a une propension à rester à proximité (une vingtaine de km) du domicile parental identifié comme un marqueur identitaire fort en lien avec l'influence maternelle. Elles sont ou deviendront en effet souvent proches aidantes : sur le plan national, on recense entre 700 000 et 1 million de jeunes proches aidants, majoritairement des femmes¹¹⁸.

Les jeunes femmes sont très présentes dans leurs logements, sortent peu dans les lieux publics et ont une pratique limitée de la mobilité, notamment du fait d'un moindre usage des deux roues motorisées. Par ailleurs, elles ont moins accès au permis de conduire, les garçons au sein d'une même famille étant généralement favorisés aux dépens de leurs sœurs¹¹⁹.

Les jeunes femmes tiennent généralement compte des contraintes du territoire, notamment des possibilités locales d'emplois (aides à domicile, garde d'enfants...). L'habitat joue ici un rôle important dans les choix d'orientation scolaires et les rôles féminins à tenir ou à venir.

2.2 - Les séparations conjugales et bascule vers la pauvreté /précarité

Les séparations impliquent des décohabitations. **Les hommes conservent plus souvent le domicile conjugal**, les femmes ayant rarement les capacités financières pour rembourser le crédit ou payer le loyer de l'ancien logement commun, sauf s'il s'agit d'un logement social.

Le choc financier est plus important pour les femmes¹²⁰ que pour les hommes. Les trois quarts des femmes qui divorcent basculent dans la pauvreté (immédiate ou différée d'une ou plusieurs années), notamment en lien avec un déclassement professionnel qui fait suite à leur entrée dans la parentalité solo¹²¹ et la nécessaire articulation des temps de vie familiaux et professionnels qui reposent fortement sur elles.

¹¹⁸ Cf l'étude intitulée « Les filles du coin : vivre et grandir en milieu rural » de Yaëlle AMSELLEM-MAINGUY parue en mars 2022 - Focus sur celles qui restent.

¹¹⁹ Op. cit.

¹²⁰ L'Insee a montré qu'en cas de séparation, la femme voit son niveau de vie chuter de 10 %, alors que celui de l'homme augmente en moyenne de 4 % (Insee Analyses Pays de la Loire - Février 2021).

¹²¹ DREES – Etudes et recherche - N° 1928 - mars 2024

Rappelons qu'une famille sur 4 est monoparentale en France. Dans 82 % des cas, il s'agit d'une femme seule, plus souvent sans emploi que les hommes. 45% des femmes détenant l'autorité parentale et qui travaillent, vivent sous le seuil de pauvreté.

Par ailleurs, les femmes sont plus souvent allocataires d'aides sociales et représentent 91% des allocataires de la prime d'activité et 96% du RSA Majoré¹²². Elles payent moins d'impôts mais ces éléments ne compensent pas la chute de leur niveau de vie.

Ces facteurs expliquent donc le choc résidentiel plus important pour les femmes que pour les hommes. Les femmes déménagent ainsi davantage que les hommes après séparation. De plus, pour les familles monoparentales avec enfant de moins de 6 ans, la résidence principale est pour 83 % chez la mère, ce qui devrait impliquer une taille de logement adaptée. Ces **familles monoparentales sont les premières victimes du mal-logement** avec des conséquences dramatiques sur leur santé et sur celle de leurs enfants. Ainsi 18% des familles monoparentale disposent d'un logement social inadapté.

*« À classes sociales égales, les familles monoparentales présentent un **risque plus élevé d'habiter dans un logement indigne ou suroccupé**. Parmi les 15 millions de personnes touchées par la crise du logement, le risque de vivre dans un logement dégradé est plus important pour une mère célibataire avec un enfant (40 %), encore plus avec deux enfants (45 %) et beaucoup plus avec trois enfants et plus (59 %) ¹²³ ».*

Ces chiffres sont à comparer avec ceux de la population générale qui subit de mauvaises conditions de logement à hauteur de 20 %.

De manière générale, les femmes passant davantage de temps dans l'espace domestique, **elles sont plus confrontées à l'insalubrité, l'inconfort et l'exiguïté**¹²⁴, avec des conséquences sur leur santé et sur celle de leurs enfants.

Les **discriminations de genre pour l'accès au locatif privé** sont le deuxième facteur de refus après les discriminations liées à l'origine¹²⁵. Les rapports annuels de la Fondation pour le logement illustrent chaque année les inégalités de genre sur le plan de l'habitat.

La **composition familiale est également un critère de discriminations**. Selon une enquête du Défenseur des droits, les familles monoparentales sont deux fois

¹²² DREES – « Minima sociaux et prestations sociales – Ménages aux revenus modeste et redistribution » - octobre 2024

¹²³ Cf le 28ème rapport sur l'état du mal-logement en France de la Fondation pour le logement.

¹²⁴ Op. cit

¹²⁵ Op. cit.

plus exposées à la discrimination dans la recherche d'un logement qu'une famille biparentale.

Ainsi, une étude réalisée en 2017-2018 dans le parc privé parisien montre que les femmes seules avec enfants ont moins de chance d'obtenir des T3-T4 que les hommes seuls avec enfants, et que les couples avec enfants, toutes choses égales par ailleurs. Le statut de femme seule avec enfants est en effet fréquemment associé à une instabilité financière¹²⁶.

Enfin, l'étude de la DREES, précédemment citée, souligne la réticence de certains propriétaires à louer un logement à des mères seules sous prétexte des troubles que les enfants seraient susceptibles de provoquer ou de leur incapacité à entretenir leur logement (petit bricolage). Ces *a priori* sociétaux – qui relèvent entre autres de l'injonction à la disponibilité parentale – constituent une discrimination indirecte.

Ainsi dans un contexte économique et social de forte inflation et crise du logement, parmi certaines catégories les plus exposées aux difficultés de se loger, les familles monoparentales (31%) apparaissent pour une large part au côté personnes seules (20%), des personnes au chômage (35%), et des plus jeunes (20%)¹²⁷. Ces facteurs peuvent se cumuler.

2.3 - Décohabitation et femmes victimes de violences à la recherche d'un logement /habitat sécurisé

L'hébergement et le logement sont des leviers-clés d'une politique publique pour mettre fin durablement au cycle de violences conjugales et intrafamiliales, soit par la mise à l'abri de la victime, soit par l'éloignement de l'auteur des violences. Sur 232 000 femmes victimes de violences par an, 17% ont besoin d'un hébergement pour décohabiter d'un conjoint violent. Mais, ces femmes, contraintes de quitter leur logement et cherchant un logement social doivent, faire la preuve d'abord que le processus de séparation est engagé.

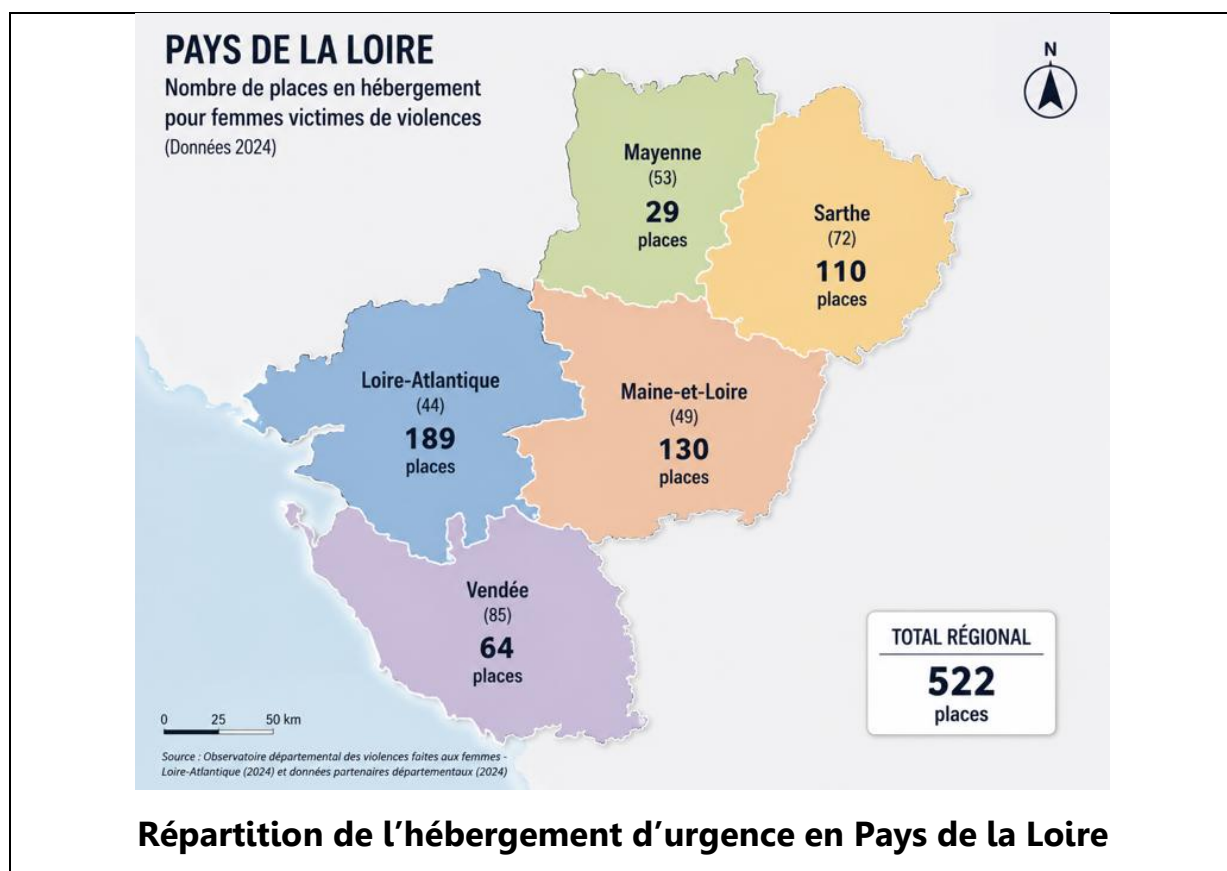
La décohabitation pour les femmes victimes de violences doit être un processus accompagné.

¹²⁶ Cf [le 30ème rapport sur l'état du mal-logement en France \(2025\)](#)

¹²⁷ Cf étude « Cadre de vie et Sécurité »

Elle commence par une **mise en sécurité d'urgence**, pour les femmes et les enfants en danger vital, sans stopper leur prise en charge après les premières nuits d'urgence, sous peine de retour au domicile.

Quand une préparation du départ est possible, celle-ci doit **apporter une réponse adaptée dans un délai raisonnable** pour que la femme victime ne renonce pas à un parcours de sortie de violence, pour elle et le cas échéant, ses enfants. En Pays de la Loire, les places d'hébergement d'urgence pour les femmes victimes de violences sont ainsi réparties : Loire Atlantique : 189 places (voir données de l'observatoire du 44), Maine et Loire : 130, Mayenne : 29, Sarthe : 110, Vendée : 64¹²⁸.



Il pourrait être intéressant d'évaluer l'offre existante, le taux d'occupation des places, et le turn-over. Le CESER regrette que l'observatoire régional sur les violences faites aux femmes n'ait plus les moyens de mener à bien ses missions.

À la suite de l'hébergement d'urgence, il est **nécessaire de prévoir le relogement dans un logement autonome** et sécurisé, pour permettre à ces femmes et à leurs enfants de se reconstruire sereinement.

¹²⁸ Données transmises au CESER lors de l'audition de Samira TOUITI. Pour information, 11 000 places spécialisées pour les personnes victimes de violence étaient ouvertes en juin 2024, après des ouvertures de places importantes ces dernières années, soit un doublement depuis 2017.

Habitat et Humanisme, auditionné par le CESER, propose ainsi des habitats collectifs intergénérationnels permettant des solidarités entre locataires. Ces expériences créent du lien social.

Samira TOUITI indique que les bailleurs sociaux, les élus locaux et les préfets disposent aussi de leviers pour accélérer le relogement dans le parc locatif social des femmes victimes de violences ayant fui le domicile conjugal. Entre 2017 et 2023, le nombre de relogements de personnes victimes de violences a augmenté de 45%¹²⁹.

Ces dispositifs sont d'autant plus nécessaires que **l'ordonnance de protection est peu utilisée** ; à hauteur de 6 000 par an selon les chiffres de 2021 émanant du ministère de la justice. Il s'agit d'une protection mise en place par le juge aux affaires familiales, pour pouvoir rester dans le logement avec les enfants en éloignant du domicile le conjoint reconnu comme violent. La protection est décidée par le juge pour une durée de 1 an, prolongeable au maximum pour 5 ans¹³⁰.

La dépendance économique des femmes peut freiner leurs départs du foyer et la rupture avec le partenaire violent. En effet, 1/10 des femmes victimes de violences intrafamiliales ne disposent d'aucune ressource. **Fuir le domicile ou s'en faire exclure a souvent pour conséquence le mal logement voire le sans-abrisme.**

¹²⁹ Cf audition de Samira TOUITI

¹³⁰ Pour en savoir plus : <https://www.justice.fr/themes/ordonnance-protection>

Femmes victimes de violences et ruralité

Si les violences touchent tous les âges, de tous les milieux sociaux et tous les territoires, elles restent moins bien identifiées en milieu rural, ceci en raison de multiples facteurs :

- 21% des femmes salariées en ruralité sont en contrat précaire contre 13% milieu urbain d'où une fragilité financière ;
- Un isolement géographique et social dû, soit à l'absence de services publics et d'accompagnement spécifique, soit à leur éloignement cumulé avec un déficit de mobilité. Ceci restreint le recours aux aides et aux dispositifs d'accompagnement ;
- Des violences conjugales et sexuelles moins détectables.

Ces risques sont amplifiés par le manque d'hébergements d'urgence, l'absence d'anonymat en milieu rural, ce qui conduit à un taux de féminicides supérieurs : près de 50% des féminicides ont lieu en milieu rural alors qu'un tiers des Françaises vivent dans ces territoires.

Les inégalités de genre sont exacerbées dans ces moments de tension et restent insuffisamment prises en compte par les politiques publiques.

Focus sur le sans-abrisme et l'absence de domicile fixe¹³¹ :

Il convient de distinguer deux notions :

- **Sans domicile (au sens large)** : en 2023, environ 330 000 personnes étaient sans domicile en France, dont **40 % de femmes**
- **Sans-abri (vivant dans la rue)** : parmi les personnes sans-abri, **77 % à 95 % sont des hommes**. Les chiffres varient selon les sources et les modalités de comptage mais la tendance est à la hausse du nombre de sans-abris au plan national, femmes et hommes (doublement en 10 ans)¹³².

Plusieurs facteurs contribuent à cette prédominance des hommes parmi les personnes sans domicile fixe et les personnes sans-abris, notamment :

- Les rôles sociaux et la stigmatisation : les hommes sont souvent socialement conditionnés à ne pas demander de l'aide ou à cacher leur vulnérabilité, ce qui peut les empêcher de se tourner vers les structures d'aide avant d'être dans une situation très grave.

¹³¹ Cf le rapport d'information n° 15 (2024-2025), tome I du Sénat "[Femmes sans abri, la face cachée de la rue](#)" déposé le 8 octobre 2024.

¹³² Cf l'article "[Les sans-domicile, une population qui a « plus que doublé ces dix dernières années](#)" (Le Monde – 10/01/2024).

- Les structures d'aide différenciées : il existe davantage de structures spécifiquement adaptées aux femmes en détresse, notamment celles fuyant les violences conjugales. Les femmes en situation de précarité peuvent plus souvent accéder à des hébergements protégés.
- Les sorties d'institutions : certains hommes sortent de prison ou d'institutions (foyers, hôpitaux psychiatriques, armée) sans solution d'hébergement.

Ces chiffres sont à nuancer. Depuis une quinzaine d'années, et plus encore depuis 2018, dans l'augmentation générale du nombre de personnes sans domicile, **la part des femmes est en forte augmentation y compris parmi les personnes sans-abris**. Selon la Fédération des acteurs de la solidarité (FAS), le nombre de femmes en demande non pourvues par la 115 a été multiplié par 3 (de 291 à 891) entre avril 2021 et mars 2024.

Cette féminisation est « passée sous les radars » : soit les femmes « passent inaperçues », soit elles « se cachent » soit elles sont « victimes d'une invisibilisation ». Elles évitent la rue, trouvent refuge chez des proches, des partenaires ou dans des squats. Ce phénomène est appelé « sans-abrisme caché ».

2.4 - Les femmes seniors

Le passage à la retraite ou le décès du conjoint fragilisent financièrement les femmes.

Les femmes retraitées vivant à domicile perçoivent en moyenne **des revenus individuels annuels inférieurs de 27 % à ceux des hommes retraités**. Les femmes actuellement à la retraite ont cotisé en moyenne moins longtemps ou à temps plus partiel que les hommes et ont eu des revenus d'activité plus faibles. La pension moyenne des femmes est ainsi inférieure de 40 % à celle des hommes et elle correspond pour 45 % à l'allocation de minimum vieillesse¹³³.

En 2021, **le taux de pauvreté des femmes veuves était de 11,7 % contre 3,7 % chez les veufs**. Cet écart montre que les pensions de réversion ne compensent que partiellement la baisse de revenus liés à la perte du conjoint. De là des difficultés pour entretenir le logement, supporter les charges, le loyer ou les taxes foncières lorsqu'il s'agit d'une propriété.

¹³³ Cf "[Bénéficiaires du minimum vieillesse](#)". [Chiffres essentiels](#) (Les travailleurs indépendants et leur protection sociale en chiffres – Edition 2023 – données 2022).

En 2021, dans les Pays de la Loire, 6,5 % des personnes âgées de 60 ans ou plus sont en perte d'autonomie à leur domicile. La perte d'autonomie concerne plus de personnes à partir de 85 ans, et davantage les femmes. Ainsi, une femme sur trois est en perte d'autonomie à partir de 85 ans contre un homme sur six¹³⁴.

Les femmes vieillissantes sont plus concernées par de mauvaises conditions d'habitat, 7 % souffriraient d'absence de confort sanitaire de base contre 1 % pour l'ensemble de la population.

Partie 3 - Patrimoine et genre : un impensé

3.1 - L'évolution des régimes matrimoniaux, principale source d'écart entre les femmes et les hommes

Les écarts de patrimoine moyen entre femmes et hommes augmentent. Ils sont passés de 7 000 € en 1998 à 24 000 € en 2015 et 27% des hommes sont seuls propriétaires dans un couple contre 15% des femmes.

Cette tendance s'explique par :

- L'évolution des régimes matrimoniaux qui favorisent l'individualisation du patrimoine : hausse du nombre de PACS, et en cas de mariage, hausse du taux de mariages sous contrats qui ne permettent pas la mise en commun des biens acquis, et augmentation du nombre de séparations conjugales,
- les inégalités de revenu entre conjoints de sexe différent (42 % en moyenne) qui se transforment plus systématiquement en inégalités de patrimoine.
- La moindre capacité d'épargne des femmes par rapport aux hommes. Lorsque les biens ne sont pas mis en commun au sein du couple, le salaire le plus bas est souvent utilisé pour les dépenses du quotidien quand celui le plus élevé est tourné vers l'investissement.

A contrario, lorsque la plupart des biens sont détenus en communauté, les différences de salaires entre les genres ne se traduisent pas par des différences dans l'accumulation de patrimoine, puisque le patrimoine est mis en commun quelle que soit la contribution financière des conjoints.

¹³⁴ Cf "[Perte d'autonomie à domicile : après 85 ans, une femme sur trois](#)" (Insee Flash Pays de la Loire - 2023).

3.2 - Séparation = séparation inégale des biens

Dans 43 % des cas de séparation, lorsque le couple est propriétaire, le logement est gardé par l'homme, et par la femme dans seulement 32 % des cas.

La répartition inégale du patrimoine mobilier au moment de la séparation vient également contribuer à la précarisation des femmes après la rupture.

A la suite d'une séparation, les femmes perdent en moyenne 20% de leur niveau de vie contre 3 % pour les hommes. L'appauvrissement financier des femmes est renforcé en grande partie par l'augmentation des charges notamment l'ensemble des charges associés au logement. Ce dernier représente le pôle de dépense particulièrement difficile à assumer seule dans un **contexte d'impayés de pensions alimentaires estimé à hauteur 30 à 40 %**.

3.3 - Accès à la propriété

Aujourd'hui, du fait de la différence de rémunération entre les femmes et les hommes, pour de nombreuses femmes, issues des classes populaires et moyennes, **l'accès à la propriété est quasi impossible**.

Selon une étude réalisée par SeLoger, le pouvoir d'achat immobilier des femmes françaises est en moyenne inférieur de 4 % à celui des hommes. Alors qu'un Français peut s'offrir 51 mètres carrés en moyenne, une Française peut s'offrir « seulement » 49 mètres carrés¹³⁵.

Selon cette étude, un homme qui achète seul emprunte en moyenne la somme de 174 337 €, contre 165 674 € pour une femme seule, **soit 11 % de moins**. Le taux de crédit est aussi moins performant. La conséquence est immédiate sur la durée d'emprunt : en moyenne 211 mois pour une femme contre 190 mois pour un homme.

Les hommes représentent 56 % des emprunteurs immobiliers, et même 68 % des personnes qui empruntent seules¹³⁶.

3.4 - Partage héritage et patrimoine : les femmes les grandes oubliées des héritages

Selon l'Insee, le patrimoine brut moyen d'un homme s'élève à 228 000 € contre 192 000 € pour une femme. L'éducation et la société participent à cette situation

¹³⁵ Cf l'article "[Inégalités femmes-hommes dans l'accès à la propriété : où en est-on ?](#)" (SeLoger – mars 2024).

¹³⁶ Cf l'article "[Les femmes paient plus cher leur crédit immobilier](#)" (Magnolia.fr – mars 2019).

inégalitaire de la femme par rapport au capital. Le processus inégalitaire commence tôt.

L'étude « Patrimoine » menée par l'Insee en 2021 prouve que **les aînés, les fils surtout, sont privilégiés dans les familles lorsqu'il s'agit de transmettre les biens structurants**, à savoir des biens susceptibles de prendre de la valeur au fil des ans, comme des maisons ou des entreprises familiales. Selon l'étude, cette inégalité est due à la reproduction historique d'a priori sociétaux : « Les familles préfèrent transmettre leur entreprise aux hommes, vus comme plus aptes à faire fructifier la richesse familiale ». En contrepartie, les filles reçoivent une compensation financière. Cependant, différents spécialistes constatent que pour simplifier les transmissions, cette compensation est souvent sous-évaluée par les études notariales et par les familles, et cette différence structurelle s'accroît au cours du temps et de la valorisation des biens structurants hérités majoritairement par les hommes.

Préconisations



PRECONISATION 1 : Faciliter l'accès au logement pour garantir aux parents isolés un logement digne

- Prendre en compte de façon prioritaire la situation des parents isolés dans les critères d'attribution des logements sociaux
- Permettre aux parents isolés de bénéficier d'une majoration des prêts à taux zéro pour leur faciliter l'acquisition d'un logement
- Améliorer la prise en charge des victimes de violences sexuelles et sexistes pour favoriser leur reconstruction dans un logement autonome.



PRECONISATION 2 : Renforcer l'accès aux droits et aides spécifiques au logement pour les parents isolés

- Le CESER souligne l'importance de renforcer l'information et l'accompagnement de ces publics, réalisé en première ligne par les associations et les CCAS.



PRECONISATION 3 : Sensibiliser / Former / Informer l'ensemble des acteurs à mieux prendre conscience des inégalités et mieux orienter les publics en matière de logement

Sont ainsi concernés :

- ➔ Les acteurs locaux (élus locaux, travailleurs sociaux, police nationale et municipale, gendarmerie, associations, bailleurs sociaux, éducation nationale, acteurs de l'animation jeunesse...)
- ➔ Les professionnels et professionnelles du droit (droit des affaires et régimes matrimoniaux, notaires, huissiers ...), les bailleurs sociaux.

Ainsi, le CESER propose de généraliser à l'ensemble de la région, la poursuite de l'expérience de sensibilisation à la prévention des violences faites aux femmes, menée auprès des membres de comités locaux. Cette information permet aux acteurs locaux de mieux appréhender les difficultés qu'ils peuvent rencontrer pour orienter les publics en matière de logement.



PRECONISATION 4 : Sensibiliser les jeunes dès le plus jeune âge à l'importance de l'autonomie financière pour l'accès au logement, et pour mieux se préparer aux événements de la vie

La Région, dans le cadre de sa politique vis à vis des jeunes, pourrait se saisir de cet enjeu.



PRECONISATION 5 : Organiser les données et les dynamiques de réseaux :

- ➔ Diffuser largement, sur l'ensemble du territoire régional (élus et professionnels), la cartographie des acteurs de proximité œuvrant pour la mise à l'abri des femmes victimes de violences et veiller à la mise à jour ces données en temps réel.
- ➔ Améliorer et fiabiliser les statistiques en matière de nombre de SDF et de sans-abris, générer les données et les croiser avec les autres critères discriminatoires (origine, familles ...)
- ➔ Favoriser les collaborations locales entre acteurs du social et du logement pour orienter et accompagner les femmes en situation de fragilité (monoparentalité, violences, précarité...)



PRECONISATION 6 : Favoriser le développement des initiatives innovantes en matière d’habitat collectif, permettant la construction de solidarités et le renforcement du lien social.

Plus largement et pour prendre en compte le logement dans son environnement : s’engager contre le sexisme dans l’espace public. Cela passe notamment par la lutte contre le harcèlement dans la rue, et l’adaptation des transports collectifs (arrêt à la demande...)

Enfin, le CESER souligne que les inégalités face à l’accès au logement sont **le résultat d’inégalités structurelles** entre les femmes hommes. Le CESER a émis des préconisations dans ses différentes productions, notamment dans son étude « Pour la cohésion sociale, la prévention comme clé de lutte contre la précarité »¹³⁷ et ses avis sur les rapports Egalité Femmes-Hommes de la Région des Pays de la Loire.

¹³⁷ Cf l’étude ["Pour la cohésion sociale, la prévention comme clé de lutte contre les précarités"](#) parue en décembre 2023.

Focus « Le logement des personnes en situation de handicap en Pays de la Loire »

1. Constat général : un enjeu de dignité et de citoyenneté

La diversité des besoins en logement découle de **la diversité des handicaps** (moteurs, sensoriels, intellectuel/cognitifs, autisme, psychiques), de **leur sévérité** et de **du degré d'autonomie**.

Il est nécessaire de penser **un parcours résidentiel articulant différentes solutions** de logement et/ou d'hébergement.

Disposer d'un logement digne est une condition d'autonomie, de participation à la vie sociale et de bien-être. Pour les personnes en situation de handicap, cet enjeu est d'autant plus crucial que **le logement est souvent indissociable de l'accompagnement**. Cet accompagnement est variable : de quelques heures par semaine à 24/24 à 365 jours par an.

Pourtant, malgré des avancées législatives (Loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique, dite « Loi ELAN », AVP, Loi relative au Zéro Artificialisation Nette - ZAN), **le droit de choisir son lieu et son mode de vie reste inégalement respecté**. En Pays de la Loire, comme ailleurs, les personnes en situation de handicap se heurtent à **une offre fragmentée, à des financements complexes et à un manque de solutions accessibles**.

Les personnes en situation de handicap disposent de **ressources personnelles**. Ces ressources peuvent être des **ressources familiales** mais également des **ressources provenant d'une activité** en entreprises ordinaires, en entreprises adaptées (EA) ou en établissements ou services d'aide par le travail (ESAT) pour laquelle ils reçoivent un salaire. Des ressources peuvent être ou non cumulées :

- **l'Allocation Adultes Handicapés (AAH)** : cette aide est conditionnée par une **notification de la Caisse d'Allocations familiales (CAF)**. Elle est déclenchée selon le taux de handicap¹³⁸. E
- **la Prestation de compensation du handicap (PCH¹³⁹)** : cette aide est conditionnée par une notification de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH). La PCH permet l'accès à des aides humaines et des aides techniques.

¹³⁸ Pour en savoir plus sur l'AAH : <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F12242>

¹³⁹ Cf [le site d'information officiel pour les personnes en situation de handicap et leurs aidants](#).

- Selon leurs ressources, les personnes peuvent également percevoir **l'Aide Personnalisée au Logement (APL)**.

Deux problématiques majeures ont été identifiées :

- **Un manque de connaissance précise du parc accessible** : les bailleurs sociaux ne disposent pas toujours d'une cartographie fine et actualisée des logements accessibles au sein de leur parc. Cette méconnaissance complique l'attribution pertinente des logements aux personnes en situation de handicap.
- **Une dissociation entre accessibilité réglementaire et adaptation réelle aux besoins** : de nombreux logements sont conformes aux normes PMR (personnes à mobilité réduite), mais ne sont pas véritablement adaptés aux situations individuelles.

Cela engendre plusieurs difficultés :

- **Des situations de non-maintien dans le logement**, faute d'adaptabilité à l'évolution des besoins.
- **Une approche trop restrictive des attributions**, limitant l'accès aux seuls logements estampillés PMR. Or, certains logements non PMR pourraient – avec des aménagements légers – répondre de manière satisfaisante aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap.
- **L'absence de diagnostic individualisé en amont**, tant sur les caractéristiques des logements que sur les besoins spécifiques des demandeurs, freine une mise en adéquation efficiente.

Ces constats appellent à :

- **Une meilleure évaluation qualitative du parc,**
- **Une approche plus souple et personnalisée des attributions,**
- **Une anticipation plus fine des besoins d'adaptation dans la durée.**

Le **logement adapté** constitue un **levier fondamental d'autonomie et d'inclusion sociale**, dont la diversité des besoins nécessite **une approche différenciée selon le type de handicap et l'âge des personnes**. Il convient de ne pas confondre « logement accessible » et « logement adapté ».

2. Quatre formes principales de logement à distinguer

L'accès au logement par le droit commun reste limité par **le manque de logements réellement accessibles et adaptés** (extérieur, intérieur, usage spécifique – malvoyants, malentendants, troubles psychiques, troubles du neuro-développement...).

Au-delà des normes de construction, des financements adaptés (État, organismes sociaux, partenariats, mécénat) doivent **être mobilisés**.

On identifie 4 formes principales de logement :

2.1 Habitat ordinaire

L'accès à un logement autonome dans le parc social ou privé peut se faire **avec ou sans accompagnement mobile** (Service d'accompagnement à la vie sociale : SAVS, service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés : SAMSAH) ou en **Accueil de jour** (Foyer de vie : FDV, Foyer d'accueil médicalisé : FAM, Maison d'accueil spécialisée : MAS). Il est possible de demander par ailleurs une prestation PCH (de type « aide humaine ») Cet ensemble (service et PCH) est notifié par la MDPH.

Ces services sont accessibles sur notification MDPH.

Il est à noter que l'offre est inférieure à la demande.

Les habitats ordinaires peuvent prendre différentes modalités :

- Chez les personnes elles-mêmes
- Chez leurs parents ou autres proches
- En famille d'accueil

Exemples : appartements tremplins, résidences sociales

2.2 Habitat inclusif

Les habitats inclusifs s'adressent à **tous les profils de situations de handicap** : handicap physique, psychique, intellectuel/cognitif, autisme, avec des besoins allant de l'accompagnement renforcé à l'accès à un logement plus autonome.

Il s'agit d'un mode de logement accompagné, **en milieu ordinaire**, avec un projet de vie sociale et partagée souvent porté par un conseil des habitants. Ce modèle répond aux orientations nationales (virage ambulatoire) et au souhait des personnes d'accéder à un logement.

Les locataires sont **liés par un projet commun** (non par une obligation de vie collective), par le projet de vie - social et partagé - qu'ils doivent construire ensemble.

Le financement est assuré par l'Aide à la Vie Partagée (AVP), forfait habitat inclusif (sur autorisation du Conseil Départemental) ; la PCH « Aide Humaine » (sur notification MDPH) et sur les propres deniers de la personne. Il y a possibilité de **mise en commun de la PCH pour assurer une veille 24H/24** qui peut être nécessaire selon les profils et besoins des habitants.

Les solutions varient : colocations, habitat regroupé, habitat diffus... du studio au T2.

Les restrictions budgétaires, notamment en Loire-Atlantique (financements AVP bloqués jusqu'en 2028), freinent le développement des projets.

A ce jour, l'offre est inférieure à la demande.

Le modèle économique des projets d'habitat inclusif apparaît aujourd'hui fragilisé, notamment en raison de l'absence d'enveloppes financières dédiées à la phase de déploiement et de mise en œuvre préalable à l'ouverture.

Cette phase de pilotage en amont, pourtant essentielle, s'inscrit souvent dans un temps long. Elle inclut : le suivi éventuel de travaux, les processus d'attribution, l'accompagnement des futurs habitants, la co-construction d'un cadre de vie partagé, ainsi que l'adaptation fine et individualisée des logements. L'absence de financement spécifique pour cette phase initiale rend les projets difficiles à stabiliser et fragilise leur viabilité à moyen terme.

Par ailleurs, les restrictions budgétaires des conseils départementaux, principaux financeurs de ces dispositifs, accentuent cette tension économique. Il devient donc indispensable de concevoir de nouveaux modèles de financement, plus souples, pluri-acteurs, et adaptés aux spécificités de l'habitat inclusif.

Des aides peuvent être sollicitées pour l'adaptation des logements.

De nombreux projets restent cependant bloqués, faute de financements suffisants.

On dénombre 1 320 projets d'habitat inclusif au niveau national, dont plusieurs en cours en Pays de la Loire. On compte plusieurs centaines d'habitats inclusifs en Pays de Loire. 420 projets supplémentaires verront le jour d'ici 2026.

Ce modèle correspond à **une évolution majeure vers des formes de cohabitation et de vie partagée plus souples et respectueuses du choix de**

vie des personnes. Des dispositifs comme Maprimeadapt¹⁴⁰ ou les aides de la CAF 44¹⁴¹ restent encore insuffisamment connus et utilisés.

¹⁴⁰ Pour en savoir plus : <https://solidarites.gouv.fr/maprimeadapt-nouvelle-aide-pour-adapter-son-logement-la-perte-dautonomie>

¹⁴¹ Pour en savoir plus : <https://www.caf.fr/allocataires/caf-de-loire-atlantique/offre-de-service/handicap>

2.3 Etablissements Médico-Sociaux (EMS)

Accessibles sur notification MDPH, en général à partir de l'âge de 20 ans, les EMS sont un mode d'habitat pour adultes (à partir de 20 ans). Les places sont créées sur autorisation du Conseil départemental de rattachement et de l'Etat (via l'ARS).

Il s'agit d'habitats collectifs avec **encadrement médico-social présent sur site**. Plusieurs EMS peuvent être identifiés :

- **les EMS adaptés aux personnes en situation de handicap ayant besoin d'un accompagnement stable**, spécialisé et 24/24, 365 jours par an tels que les foyers de vie (financés par les Conseils départementaux), les foyers d'Accueil Médicalisé (financés par les Conseils départementaux et l'Etat via ARS) ainsi que les Maison d'Accueil Spécialisé (financés par l'ARS).
- **les EMS adaptés aux travailleurs d'ESAT** tels que les foyers d'hébergement (financés par les Conseils départementaux). Le sujet des travailleurs d'ESAT à la retraite, qui doivent quitter leur foyer d'hébergement, et celui de leur vieillissement sont des sujets à part entière, non résolus.
- **les EMS adaptés aux personnes ayant besoin d'une présence ponctuelle** tels que les logements accompagnés (financés par les Conseils départementaux).

Le déficit important de ce mode d'habitat en Pays de la Loire a pour effet **le maintien, prévu par l'amendement Creton de 1989¹⁴², de nombreux adultes dans les IME** (Instituts médico-éducatifs). Cette situation a un double effet délétère : le nombre de places en IME étant aussi insuffisant, de très nombreux enfants – ayant une notification IME – ne peuvent pas y accéder. Par ailleurs, les IME ne sont pas adaptés au rythme de vie des adultes, qui sont de plus en plus contraints de rester au domicile de leurs parents, sans projet de vie d'adulte. Enfants et adultes se trouvent ainsi pénalisés.

Il convient donc d'**anticiper la question du vieillissement et de repenser les architectures collectives au profit d'unités de vie plus petites et intégrées dans le tissu local**.

2.4 Habitats pluri-acteurs

Se développent également des modes d'habiter conjuguant :

- Habitat ordinaire et Accueil de jour
- Habitat inclusif et Accueil de jour

¹⁴² L'amendement Creton permet à une personne en situation de handicap de rester temporairement dans son établissement médico-social d'origine, afin d'éviter toute rupture de parcours.

Ces formes hybrides sont perçues comme prometteuses pour fluidifier les parcours résidentiels.

3. Projets innovants en Pays de la Loire

Parmi les projets innovants, on peut citer :

- **Les Résidences Accueil** (ex : Udaf 49) offrant un logement durable et sécurisé à des personnes souffrant de troubles psychiques stabilisés, souvent isolées, avec un accompagnement socio-éducatif individualisé¹⁴³.
- **Les logements diffus** (ex : Udaf 44/49) permettant davantage d'intimité et une intégration dans la cité, tout en maintenant un accompagnement de proximité.
- **Le dispositif « Écluse »**, qui joue un rôle de tremplin entre l'institution/hospitalisation et le logement autonome, en permettant une évaluation fine des besoins et des capacités dans un cadre sécurisé¹⁴⁴.
- **HAPI'Coop**¹⁴⁵: Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) dédiée à l'habitat accompagné de personnes handicapées ou fragiles.
- **Maison partagée** à la Roche-sur-Yon : projet mixte porté par des familles avec HAPA¹⁴⁶.
- Appartements diffus avec accompagnement mobile (Anjou- Association Résidence Sociale) : Foyer d'Accueil Médicalisé pour adultes autistes, éclaté dans des appartements.

Des expérimentations récentes illustrent de nouvelles solidarités : cohabitation intergénérationnelle, logements modulables, habitats participatifs. Ces initiatives locales méritent d'être valorisées par la Région.

¹⁴³ Selon l'Etat, la résidence accueil est une modalité de pension de famille, destinée au même public cible que ces dernières, lorsque leur état de santé nécessite un suivi renforcé par le secteur sanitaire. Il s'agit donc de personnes en grande exclusion, qui ont connu des passages fréquents par les dispositifs d'hébergement, et en situation de handicap psychique suffisamment stabilisé pour respecter et bénéficier des règles de vie collective et vivre en logement autonome, dès lors qu'un accompagnement et des soins sont garantis en fonction de leurs besoins. Pour en savoir plus : https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/06_fiche_pratique_les-residences-accueil_ra_-mai_2021_cle2427d2.pdf

¹⁴⁴ « Ecluse » est un dispositif d'habitat accompagné pour des personnes en situation de handicap psychique, notamment des personnes hospitalisées en psychiatrie au long cours qui souhaitent accéder progressivement à un logement autonome. Créé en 2022, en Pays de la Loire, il est copiloté par l'Union départementale des associations familiales du Maine-et-Loire (UDAF 49), l'Union nationale des familles et amis de personnes malades et/ou handicapées psychiques (UNAFAM), le Centre de santé mentale (CESAME) et Angers Loire Habitat. Il propose un accompagnement social et sanitaire intensif afin de sécuriser le parcours résidentiel vers un logement autonome.

¹⁴⁵ Cf <https://www.hapicoop.fr/>

¹⁴⁶ Pour en savoir plus : <https://www.reseau-hapa.eu/>

4. Principales difficultés identifiées

Plusieurs difficultés peuvent être mises en avant :

- Les **restrictions budgétaires** départementales laissent de nombreux projets en attente.
- Le **vieillissement** des habitants, souvent porteurs de polyopathologies, rend la vie collective parfois difficile.

Parallèlement, une demande croissante émerge chez les jeunes adultes (moins de 25 ans), qui souhaitent vivre « chez eux » hors du domicile parental.

- **Sans adaptation**, certains publics (notamment handicap psychique, cognitif et autisme) sont à ce jour exclus des habitats inclusifs, insuffisamment étayés.
- L'offre est **insuffisamment adaptée** (en qualité et quantité) à la diversité des situations. A tous les niveaux, il est nécessaire de proposer des services adaptés : services d'accompagnement à la vie sociale (SAVS), services d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés (SAMSAH), services Autonomie à Domicile (SAD) et établissements de type Foyers de vie (FDV), Foyers d'accueil médicalisé (FAM), Maison d'accueil spécialisée (MAS).

Par ailleurs, le parcours des adultes en situation de handicap issus de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) est un sujet à part entière.

- La **rigidité des cadres** des établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESMS) et Habitat inclusif **limite les innovations hybrides**. Pour certaines personnes ayant des besoins intensifs 24/24, l'accompagnement nécessaire doit être spécialisé, ce que ne proposent pas les Services Autonomie à Domicile (SAD).
- Le **manque de logements** accessibles dans le droit commun.
- Les **difficultés de coordination** entre acteurs.
- La **complexité des financements**.
- Les **faibles ressources** des personnes concernées (l'Allocation aux Adultes Handicapés – AAH – est souvent la seule source de revenus).

L'architecture et l'organisation actuelles des Établissements Médico-Sociaux (EMS) freine également les démarches inclusives. Le manque de places dans les EMS existants ne peut être remplacé par une modalité d'habitat inclusif non formatée, à ce jour, pour les personnes ayant un besoin intensif d'accompagnement spécialisé 24/24, 365 jours par an. Ces personnes sont

exclues des politiques dites inclusives. **Leurs proches aidants sont sur-sollicités**, ayant souvent eux-mêmes un problème de logement adapté pour accueillir leur proche.

On observe que le grand collectif architectural des établissements existants peut être source de comportements problématiques majeurs, notamment pour les adultes présentant un trouble du neurodéveloppement sévère et/ou complexe. Il en résulte, au-delà du manque quantitatif de places, une **incapacité qualitative d'accueil** qui se traduit par **l'exclusion de certains profils de tout habitat digne**.

Pour les adultes habitant en EMS, compte tenu du déficit quantitatif et qualitatif, on observe une **quasi-interdiction de déménager**, même au sein d'un même département. Quand une personne habite dans un EMS, **elle est assignée à résidence**.

Les démarches administratives, pour obtenir un logement adapté, restent longues et complexes. De fait, une simplification ou un accompagnement renforcé est nécessaire. La **mise en place d'indicateurs de suivi régionaux** (logements accessibles créés, taux d'occupation, satisfaction) permettrait une meilleure évaluation des politiques publiques.

5. Pistes d'action pour une stratégie régionale

Dans le cadre de l'étude « Loger & Habiter en Pays de la Loire », le CESER identifie plusieurs pistes d'action :

- Développer des **dispositifs passerelles** comme « Écluse » pour sécuriser les parcours résidentiels.
- **Intégrer la dimension du vieillissement** et anticiper les besoins évolutifs (logements adaptés à la perte d'autonomie des personnes handicapées vieillissantes).
- **Répondre aux besoins spécifiques** des jeunes adultes.
- **Diversifier les modèles d'habitat inclusif** (colocations, logements diffus, résidences accueil) afin de mieux répondre aux aspirations et d'éviter toute standardisation.
- **Structurer un réseau régional de l'habitat** accompagné en prenant contact avec l'Union Social Habitat (USH) et les sensibiliser aux difficultés d'accès à des logements accessibles et adaptés. Être en contact avec les bailleurs.
- **Renforcer les aides régionales** à l'ingénierie de projet.

- **Agir sur le foncier** et l'offre locative.
- **Encourager des solutions hybrides** et souples.
- **Appuyer la formation et la sensibilisation des acteurs** et promoteurs aux besoins spécifiques des personnes handicapées qui doit être renforcées.
- **Réserver des terrains adaptés à la construction d'établissements adaptés de petite taille** (20 personnes au maximum en maisons de 5 personnes) pour des profils complexes à besoins intensifs. Concevoir des espaces extérieurs accessibles en autonomie et des opportunités de vie sociale raisonnée, accessibles par des transports en commun pour faciliter les interventions professionnelles et le maintien des liens avec les proches.

6. Conclusion

Le logement des personnes en situation de handicap est un enjeu de société autant que d'aménagement du territoire.

En Pays de la Loire, les dynamiques locales existent mais doivent être amplifiées, coordonnées et soutenues. La Région a un rôle de facilitateur, d'assembleur et d'ambassadeur pour porter une politique de l'habitat qui inclut réellement tous les habitants et **faciliter la lecture des politiques publiques nationales en matière de handicap au plus près des personnes pour qu'elles activent leurs droits.**

Pourquoi le choix de l'échelon intercommunal ?

Aborder la question **LOGER - HABITER** amène à faire du diptyque « Territoire-Habitant » l'élément central de l'étude. Même si le quartier ou la commune restent le territoire du quotidien, c'est l'EPCI qui a été retenue par le CESER comme niveau territorial pertinent ; car c'est à cet échelon que s'organise les contractualisations principales avec la Région mais aussi l'ARS, la CAF...

Pour le CESER, ces rencontres sur le terrain sont une source majeure pour la compréhension des enjeux et des tensions entre l'aménagement du territoire et les besoins de l'Habitant.

1. Les territoires : une source précieuse pour nourrir l'étude...

La finalité de l'étude est de contribuer à relever les défis posés par la situation du logement dans les Pays de la Loire en proposant, aux différents acteurs, **des préconisations opérationnelles**. Parmi les sources mobilisées (documents, auditions, journée collaborative, interviews, visites de terrain ...). Les rencontres avec les EPCI visent à cerner comment chaque EPCI est impliqué dans toutes les relations entre les éléments du triptyque :

- **Politique de construction, de réhabilitation ou de réaffectation de logements.** Le ZAN renforce la nécessité d'arbitrages entre différents usages du foncier. Il a donc un impact sur les dynamiques de logement ;
- **Services accessibles au sein de l'EPCI ou à distance,** notamment, l'emploi, l'accès aux soins, à l'éducation et à la formation ;
- **Accueil de publics spécifiques ou d'institutions spécifiques.** De la mise à disposition de logement pour la mise à l'abri à l'accueil sur le territoire d'un EHPAD, CADA (centre d'accueil de demandeurs d'asile), voire d'une prison, l'inclusion dans la cité des personnes concernées est posée.

2 ...et pour rendre compte de la diversité des dynamiques en faveur du logement

A travers ces échanges, il s'agit :

- De dresser les « cartes » des acteurs impliqués dans chaque relation afin de cerner l'apport de cette diversité propre, ou non, à chaque territoire.

- De mettre en évidence les réalisations réussies non pas pour en faire des modèles mais d'en dégager des démarches inspirantes : conditions de la confiance, de l'acceptabilité d'un projet...
- De tirer profit, également, des blocages, des freins pour en comprendre la nature ;
- De dégager des pistes de préconisations.

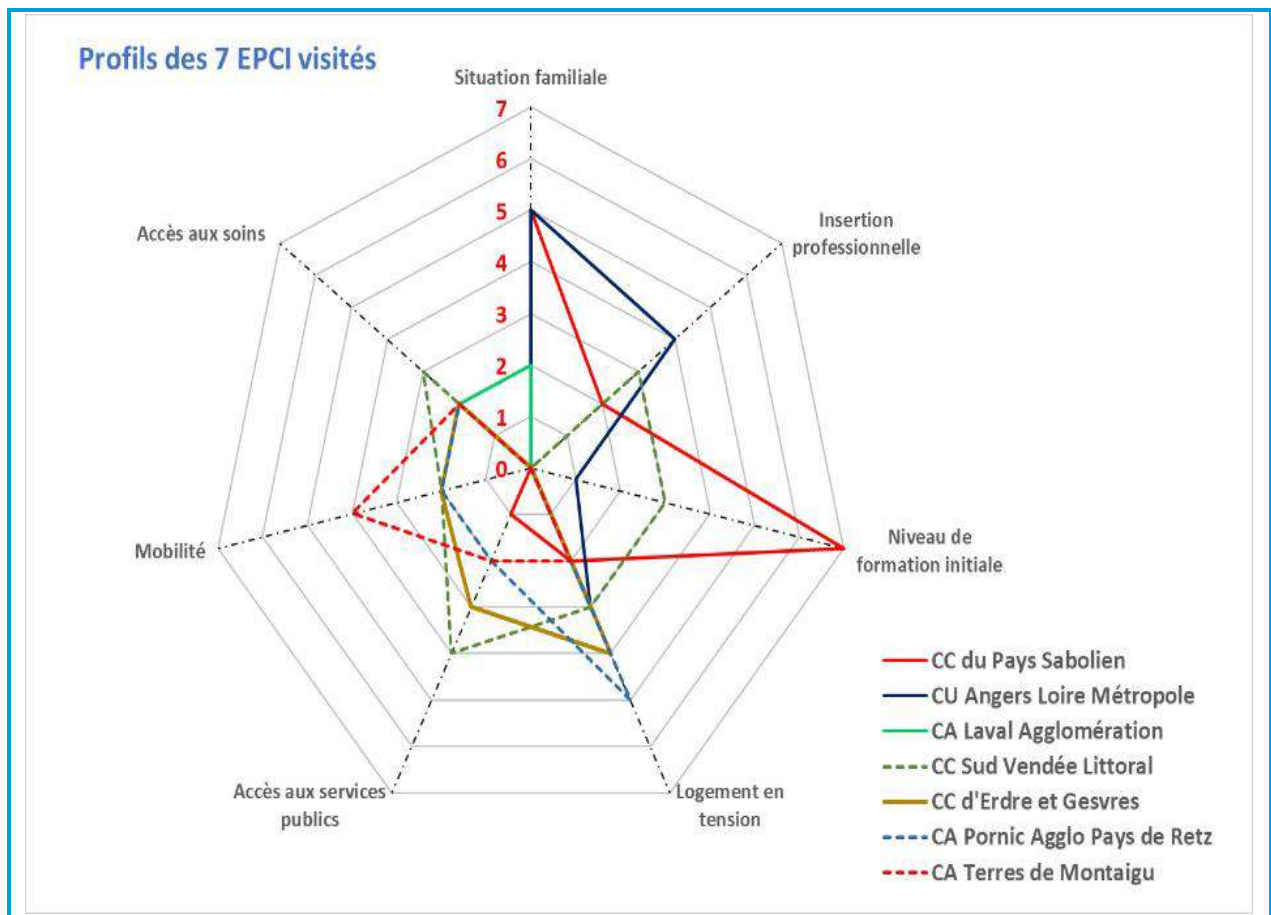
3. Organisation des rencontres

Les disponibilités des conseillers ou conseillères du CESER et les moyens financiers disponibles conduisent à limiter à une journée chaque déplacement. La volonté du CESER de rencontrer, à la fois, les instances de décisions, les lieux de concertation et les habitants et habitantes, l'a conduit à organiser la rencontre en deux demi-journées :

- Une demi-journée consacrée aux instances de décision (élus) et de mise en œuvre (services) élargie aux partenaires principaux de l'EPCI. La gouvernance de l'EPCI a seule la compétence et la légitimité pour décider des participants à cette rencontre.
- Une demi-journée consacrée à la rencontre d'habitants, habitantes, ou d'associations les représentant mais également d'autres acteurs de l'EPCI : entreprises, syndicats, établissements d'hébergement (EHPAP, logements temporaires ou saisonniers). La réussite de cette rencontre repose sur un dialogue entre le CESER et la gouvernance de l'EPCI pour construire un panel représentatif des acteurs concernés.

La présidente du CESER a contacté 2 EPCI par Département : une a répondu négativement ; deux n'ont pas donné suite aux relances effectuées ; sept ont accepté le principe d'un échange et nous tenons à les en remercier.

Les 21 indicateurs de fragilité retenus par l'Insee ont été regroupés en 7 thèmes de fragilité cumulant chacun 3 indicateurs. Pour chaque thème, selon l'EPCI, l'**intensité de la fragilité** varie de 0 à 7. Ainsi chaque EPCI visité a un profil montrant ses thèmes de fragilité. Les 7 profils attestent de la diversité des EPCI concernés.



Les fiches ci-après reprennent les constats communs réalisés lors de ces temps de travail et les pistes dégagées par les acteurs locaux tant sur le **LOGER** que sur l'**HABITER**.

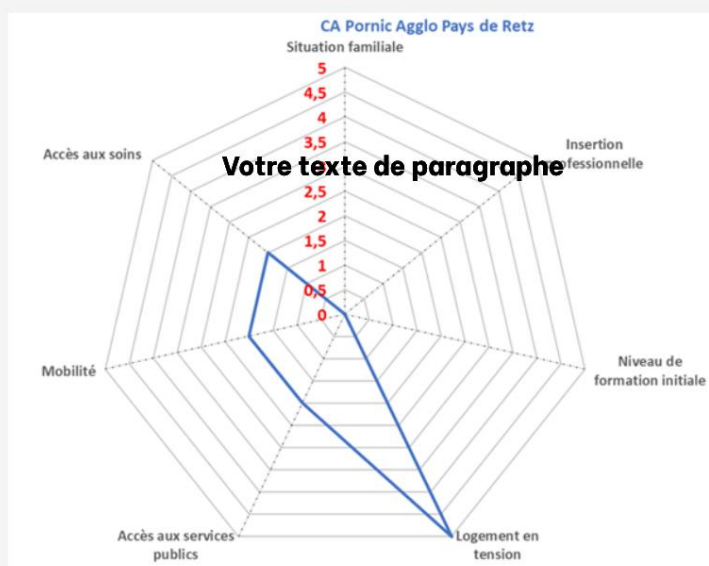
Pornic Agglo Pays de Retz

Issu de la fusion de deux EPCI en 2017
Situation stratégique entre Nantes et Saint-Nazaire,
Forte attractivité touristique et tissu industriel,
artisanal et agricole encore actif
Grande hétérogénéité locale - littorale, rétro-littorale
et bocagère - sociale et économique

- Nombre d'habitants : 70 563
- Nombre de communes : 15
- Superficie : 522,1 km²



Le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz est emblématique des tensions à l'œuvre dans les zones littorales et périurbaines : attractivité, vieillissement, pression foncière, diversification des usages du logement.



Pistes d'action dégagées par les acteurs locaux :

- Développer un travail sur la connaissance des besoins (via des enquêtes et des rencontres avec les réseaux d'entreprises et les associations).
- Créer un guichet unique clair, accessible et bien fléché, afin de faciliter l'orientation des publics, éviter les redondances entre dispositifs, mieux identifier les solutions disponibles - notamment de financement.
- Encourager un portage institutionnel pour les projets de densification ou de transformation de bâtiments ou la mise à disposition de foncier pour le développement de nouvelles formes d'habitat
- Porter des politiques volontaristes pour le maintien des services, condition de l'attractivité des communes.
- Développer des résidences jeunes actifs (cf. FJT de Pornic et Sainte-Pazanne) ou s'inspirer des expérimentations menées aux Sables d'Olonne ou à Montaigu (résidence hôtelière à vocation sociale).

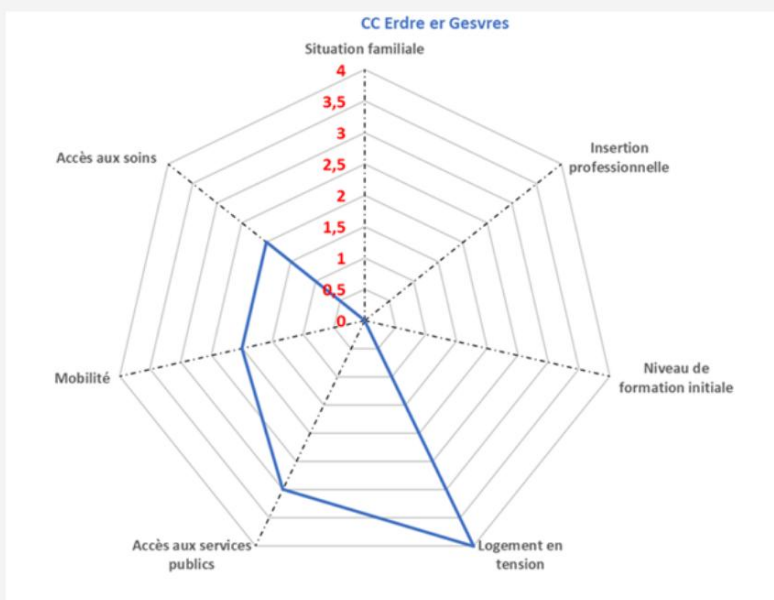
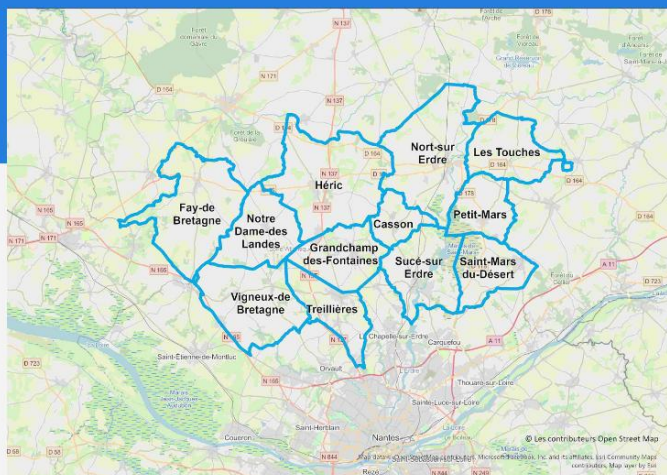
Rencontre le 26/06/2025 : Elus locaux et techniciens – Conseil de développement – Habitat 44 – Soliha – CISN – Action logement – Thalasso Pornic - UMIH 44

Communauté de communes Erdre et Gesvres

Nombreux déplacements pendulaires vers Nantes Métropole
Taux de pauvreté plus faible que la moyenne départementale
Initiatives dans le domaine du foncier (OFS et EPF)
Dynamisme des entreprises PME et TPE
Partenariats locaux actifs et ingénierie structurée

- Nombre d'habitants : 68 000
- Nombre de communes : 12
- Superficie : 419,3 km²

Ce territoire est en tension entre un nord rural et un sud métropolitain. La pression et le coût du foncier est une cause de départ des jeunes et primoaccédants posant un risque de vieillissement et de perte de mixité sociale.



Pistes d'action dégagées par les acteurs locaux :

- Renforcer la concertation entre les intérêts divergents (associations, propriétaires, locataires, acteurs économiques, environnement).
- Accompagner les habitants sur l'évolution des modes d'habiter : diversification (pavillon à réaménager en logements), réversibilité de l'habitat...
- Développer les initiatives pour l'accueil de publics spécifiques : logement jeunes, habitats seniors, jeunes agriculteurs.
- Régler les problématiques de mobilité pour 8 communes de la Communauté de communes
- Clarifier et stabiliser la législation et la réglementation pour permettre aux élus de construire le développement du territoire sur le temps long (Etat).

Rencontre le 22/09/2025 : Elus locaux et techniciens - Promoteur immobilier (Perrion réalisations) - Services Aménagement et Habitat – Conseil de développement – Habitat 44

Communauté d'agglomération Terres de Montaigu

1^{er} territoire industriel de Vendée avec industrie de pointe

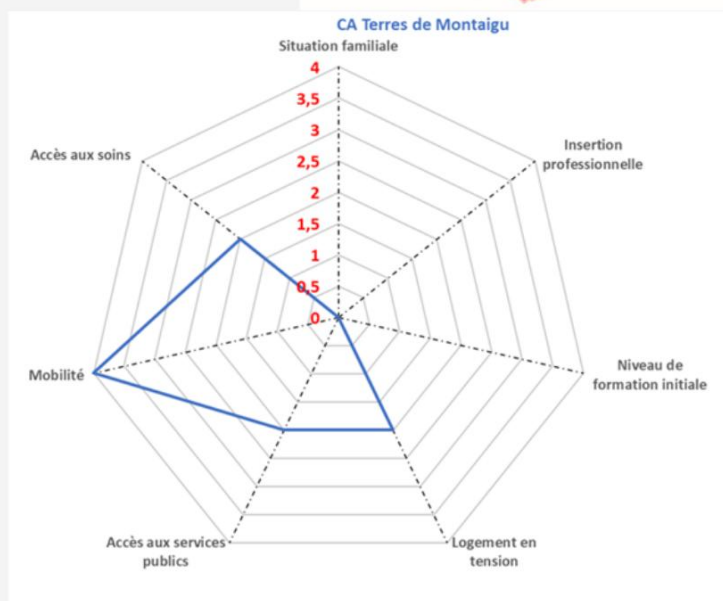
Croissance démographique (+400 hab./an)

Sans désertification des centres bourgs

Un territoire jeunes doté de 5 établissements d'enseignement supérieur et d'un centre hospitalier

- Nombre d'habitants : 54 547
- Nombre de communes : 9
- Superficie : 379,2 km²

Le territoire est doté d'une organisation, d'outils et d'une ingénierie qui contribuent à un développement de projets efficace avec une attention forte à l'accès aux services (santé, commerce) et à la mobilité.



Pistes d'action dégagées par les acteurs locaux :

- Développer une « marque territoire » pour valoriser l'attractivité de l'EPCI.
- Porter un objectif de densification modulée suivant les communes.
- Favoriser l'acceptabilité de la population à l'évolution des modes d'habiter (dialogue social, préservation du cadre de vie, accès aux loisirs).
- Garantir un parcours résidentiel diversifié et adapté jusqu'aux seniors en préservant l'accèsion à la propriété.
- Ancrer les habitants dans le territoire, notamment les jeunes et favoriser le recrutement et la fidélisation des collaborateurs des entreprises locales.
- Porter une attention sur les « flux subis » de population notamment en provenance des villes.

Rencontre le 04/07/2025 : Elus locaux et Techniciens – Services Habitat

Communauté de communes Sud Vendée Littoral

Diversité géographique et sociale forte : zone littorale, rétro-littorale, rurale et petites centralités

Parc de logements anciens, peu adaptés, avec une pression foncière forte

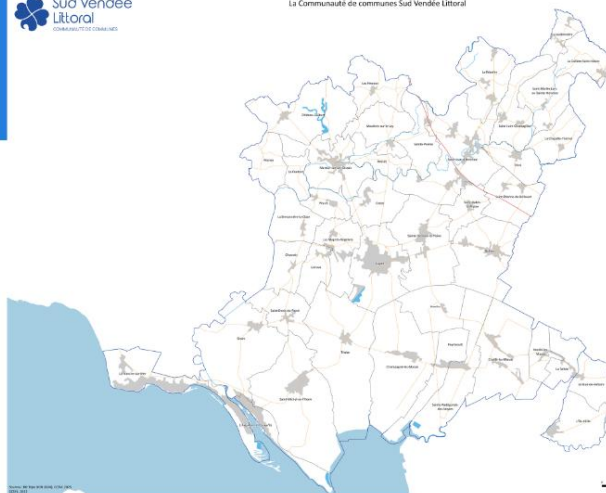
Vieillesse de la population avec des écarts sociaux forts

Collectivité force d'innovation sociale

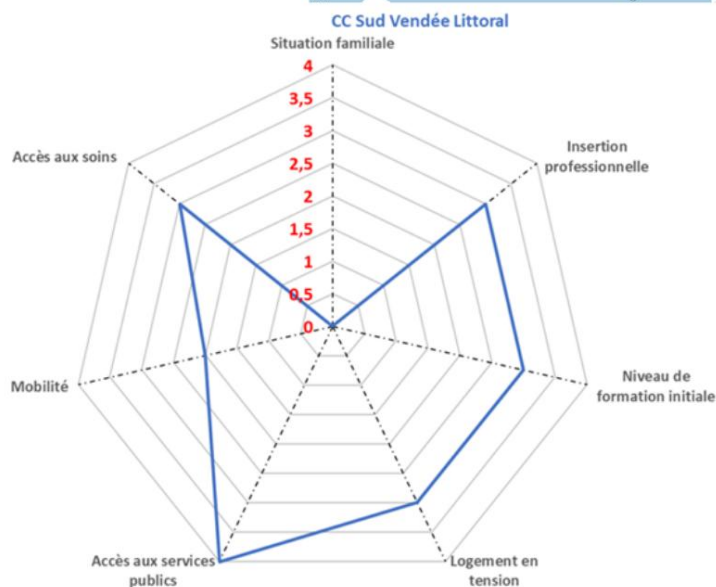
- Nombre d'habitants : 56 371
- Nombre de communes : 42
- Superficie : 445,8 km²



La Communauté de communes Sud Vendée Littoral



Le territoire se distingue par une culture partenariale solide, construite autour du pilotage intercommunal du logement, et renforcée par l'élaboration et la mise en œuvre du PLH qui a structuré la stratégie habitat.



Pistes d'action dégagées par les acteurs locaux :

- Développer des outils de suivi partagés ou de plateforme d'informations sur les dispositifs, pour améliorer la fluidité des parcours des ménages ou la mutualisation des ressources.
- Renforcer les moyens d'une ingénierie de proximité renforcée, capable d'accompagner les communes et les porteurs de projets dans le montage administratif, technique et financier des opérations, qu'il s'agisse de réhabilitation, de construction, ou d'expérimentation sociale.
- Développer les logements locatifs intermédiaires ou collectifs abordables, en particulier pour les jeunes actifs, les ménages modestes ou les personnes isolées, les seniors.
- Renforcer des co-financements souples pour soutenir les projets à forte dimension sociale ou expérimentale.
- Favoriser la proximité des services (santé, commerces, écoles, mobilités), attente forte exprimée par les habitants, en particulier les personnes âgées et les familles.
- Mobiliser davantage d'accompagnement technique et financier pour les propriétaires modestes pour densifier sans artificialiser.

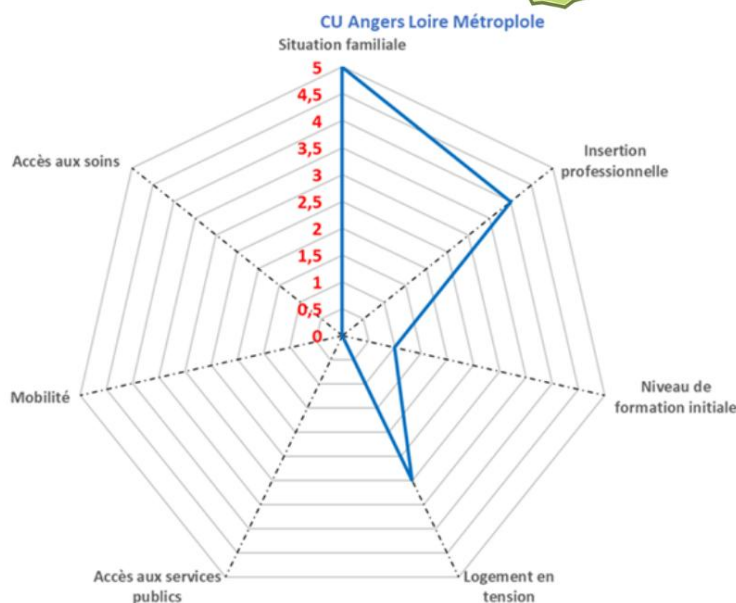
Rencontre le 17/06/2025 : Elus locaux – Escalles Ouest - Hatéis - Entreprises du territoire (hôtellerie, restauration) - CGPME - Les Amis de la Solidarité

Angers Loire Métropole

Confrontée à une forte tension du marché (+35 000 habitants d'ici 2035)
Trois zones différenciées : urbaine dense, périurbaine, rurale vieillissante
Nécessité de « reconstruire la ville sur la ville » pour répondre aux enjeux du ZAN

- Nombre d'habitants : 312 612
- Nombre de communes : 29
- Superficie : 666,7 km²

La Métropole est attractive pour les entreprises (filère de pointe), pour le développement universitaire et tirée par une ville « où il fait bon vivre ». Le territoire est dépendant des trames bleues et vertes, soumises aux impacts du changement climatique.



Pistes d'action dégagées par les acteurs locaux :

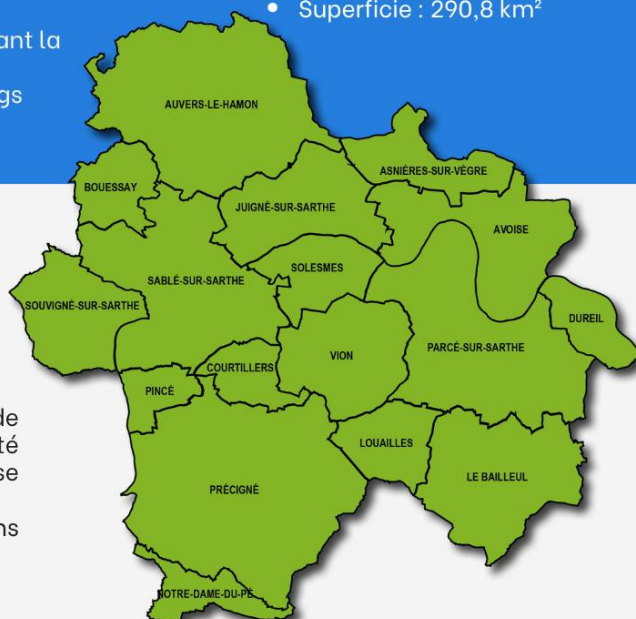
- Travailler sur de nouvelles formes urbaines qui prennent en compte les multipolarités existantes.
- Réfléchir à des projets de construction permettant l'accueil de primo-accédants.
- Renforcer le dialogue et la concertation pour améliorer l'acceptabilité des projets de construction et promouvoir le ZAN comme un facteur d'attractivité (cadre de vie de qualité).
- Penser à la diversité des typologies de logements, pour répondre aux besoins des familles, dans les opérations de rénovation urbaine.
- Accompagner des relogements des seniors selon les situations individuelles.
- Sensibiliser les promoteurs privés pour que le parc participe à la hausse de production de logements.

Rencontre le 26/06/2025 : Elus locaux – Conseil de développement – Université – AFEV - Centich - JCE - Resto troc (association)

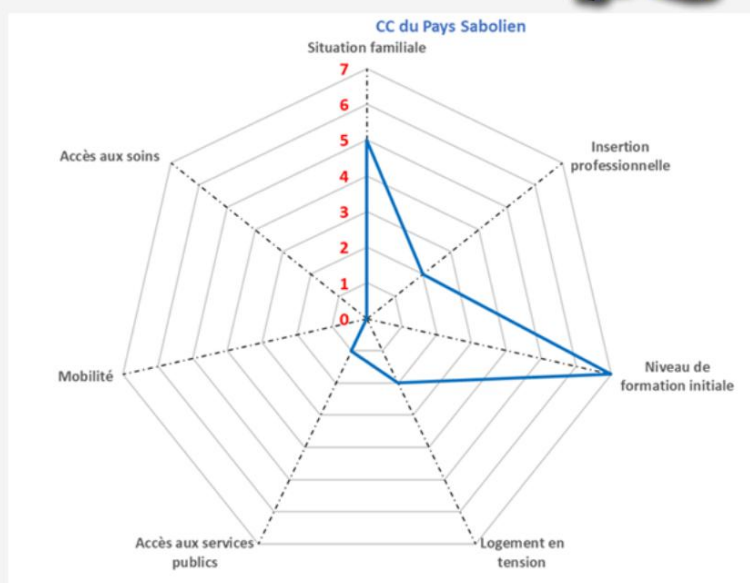
Communauté de communes du Pays Sabolien

2ème pôle économique de la Sarthe avec un tissu industriel diversifié mais une large part de salariés peu qualifiés
Suroccupation des logements urbains accentuant la précarité résidentielle
Vacance des logements dans les centres-bourgs

- Nombre d'habitants : 29 237
- Nombre de communes : 17
- Superficie : 290,8 km²



Le logement est au cœur des stratégies de développement économique, d'attractivité résidentielle, de cohésion sociale et de réponse aux transitions démographiques de l'EPCI.
EPCI qui a engagé des programmes en ce sens (Cœur de ville...)



Pistes d'action dégagées par les acteurs locaux :

- Renforcer l'offre de logements adaptée aux parcours professionnels des jeunes pour améliorer la fidélisation des salariés et répondre aux nouvelles aspirations des ménages.
- Conforter les actions de reconstruction de la ville sur la ville lancées dans la ville centre et les polarités en lien avec le développement économique.
- Lever les freins des investisseurs et propriétaires pour développer avec eux des programmes de construction et rénovation urbaines – favoriser la mixité sociale du centre-ville.
- Renforcer le développement de projets inclusif : seniors, jeunes...
- Renforcer les partenariats existants entre acteurs économiques, sociaux, promoteurs et bailleurs sociaux.

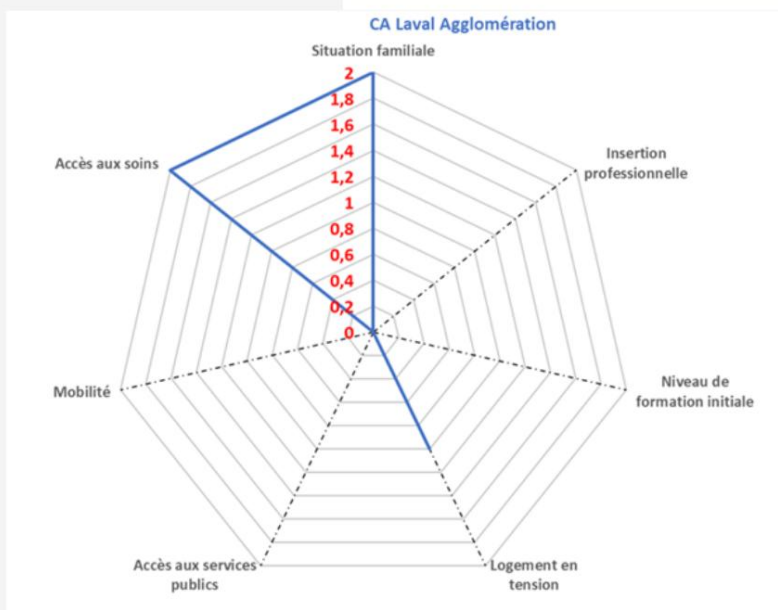
Rencontre le 10/07/2025 : Elus locaux et techniciens – Services Habitat – Mission économique – Programme Cœur de ville

Laval Agglomération

Culture de dialogue et coopération forte entre les acteurs du territoire
 Agglomération en croissance, attractive pour les familles et les entreprises Inscrit dans des dynamiques territoriales : révision PLUI & PLH, Action Coeur de ville, Petites villes de demain, Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée

- Nombre d'habitants : 116 000
- Nombre de communes : 34
- Superficie : 686,1 km²

Le territoire présente une forte hétérogénéité entre la ville-centre et les communes rurales. Le parc est ancien avec une vacance structurelle. Il s'inscrit dans une dynamique d'innovation forte (BRS, Habitat inclusif,...)



Pistes d'action dégagées par les acteurs locaux :

- Suivre certains segments de la population (alternants, étudiants, ménages modestes) au regard du renchérissement des coûts du logement.
- Conforter le partenariat avec Laval Economie pour le risque de perte d'attractivité si l'offre de logements ne suit pas les besoins des entreprises.
- Éviter les déséquilibres entre la ville-centre (production > 200%) et autres communes par un traitement différencié et équitable.
- Veiller à rapprocher l'habitat des services (santé, transport, commerces, structures sociales...).
- Accompagner les mobilités résidentielles (seniors, séparation familiales, ...) en faisant preuve de pédagogie sur de nouvelles façons d'habiter.

Rencontre le 09/09/2025 : Elus locaux et techniciens – Services Habitat – Laval Economie – Habitat et développement 53

Focus Synthèse des ateliers - Journée collaborative du 2 avril 2025

LOGEMENT & SOLUTIONS INNOVANTES

CADRE DE L'ATELIER

De la propriété du sol à la qualité de vie dans le logement les sources d'innovation sont multiples :

- Coût écologique du construit et de ses usages
- Adaptabilité du logement
- Santé globale.

Ces innovations rencontrent et renforcent des attentes sociétales :

- Nouveaux rapports entre les générations
- Logement inclusif
- Logement participatif

Ces innovations, ces nouvelles attentes suscitent, parfois, des tensions avec d'autres habitantes et habitants qu'il faut lever.

**Grand témoin de l'atelier : Thierry LOHR , Adjoint et Président du comité
"cadre de vie & transition territoriale" à la Mairie de Plessé (Loire-Atlantique)**

Thierry Lohr a accepté d'intervenir en tant que grand témoin dans cet atelier afin de faire part de l'expérience concernant la mise en œuvre d'un "Hameau léger" sur la commune de Plessé. Il a pu expliquer comment ce hameau s'inscrit dans un projet municipal et en quoi il contribue à l'économie et à la vitalité locales.

CE QUE L'ON RETIENT...

L'atelier a été l'occasion, entre autres, de mettre en exergue deux éléments essentiels dans les nouvelles façons de se loger. Tout d'abord, **la dimension économique de l'innovation** : que ce soit dans l'accompagnement financier des projets innovantes d'habiter, mais aussi de la place que peuvent prendre les organismes bancaires pour accompagner les projets (auprès des particuliers, mais aussi de collectifs « personnes morales fiables »...), il s'agit d'une dimension à ne pas minimiser dans le cadre de l'étude. Enfin, **la dimension juridique** liée aux nouvelles façons d'habiter a été centrale dans les échanges. En effet, les normes et réglementations actuelles, si elles sont indispensables pour sécuriser les projets de territoires, peuvent freiner les dynamiques d'innovation. **L'enjeu de l'innovation** se situe entre la prise en compte de la liberté de développer de nouvelles formes d'habitat et celle des besoins de sécurisation des démarches et processus.

ENJEUX

Enjeux climatiques: les solutions innovantes de logement doivent/peuvent permettre de répondre à des enjeux climatiques majeurs. Les soutenir, c'est soutenir des enjeux de transition environnementale qui peuvent prendre en compte la question de la durabilité du bâti, ses évolutions d'usages, voire sa réversibilité (s'agissant des habitats légers).

Enjeux réglementaires/enjeux territoriaux: l'innovation dans « l'habiter » peut se heurter à des « freins réglementaires ». Il est donc nécessaire de travailler collectivement à une cohérence entre « projets innovants » et « réglementation » au sens large (ZAN, SRADDET, PLUI, SCOT...) afin de favoriser leur intégration dans les politiques publiques. Ce faisant, les formes innovantes en matière de logement pourront s'inscrire dans des projets de territoires globaux (favorisant ainsi la proximité des services, la mobilité des habitantes et habitants...).

Enjeux de changements de paradigme : innover en matière de logement passe par un changement radical de posture où l'accent est mis, non seulement sur le besoin de l'utilisateur, mais également sur l'intérêt collectif (notamment pour les projets d'habitats participatifs). Miser sur le participatif. Il faut oser « sortir de l'entre soi pour aller vers l'entre tous ». Par ailleurs, la place (le rôle et l'écoute) des élus locaux est également une clé majeure pour accompagner/impulser ces formes nouvelles d'habiter.

Enjeux d'accessibilité pour le plus grand nombre: innover, c'est aussi favoriser la création des solutions nouvelles en fonction des problématiques des territoires (accueillir des populations nouvelles, mieux accompagner le vieillissement de la population, renforcer l'emploi sur le territoire, améliorer la santé de chacune et chacun dans un logement digne...).

FREINS

La réglementation actuelle (dans une multiplicité de domaines) n'est pas (toujours) adaptée et ne favorise pas la mise en œuvre de projets innovants.

Le manque d'accessibilité du foncier, des financements ou encore d'accompagnement de projets innovants est également vécu/perçu comme un réel frein de développement.

Le « conservatisme rassurant », voire le manque de volonté des acteurs (privés, publics) ainsi que le manque d'acceptabilité des projets innovants (réticences du voisinage) sont également de réels blocages pour rendre concrets des projets d'habitats innovants.

LEVIERS

Inscrire les innovations dans un temps long qui permet d'embarquer l'ensemble des acteurs (usagers, élus, constructeurs...) afin de changer de paradigme est identifié comme un levier essentiel. Par ailleurs, **développer la co-construction et la démocratie participative afin de permettre l'acceptabilité des projets innovants** est également un enjeu important. Pour ce faire, il est nécessaire de renforcer l'accompagnement (juridique, financier...) pour développer de l'ingénierie de projets à « maîtrise d'usage » et développer ainsi **des solutions innovantes flexibles et qui tiennent compte du parcours de vie.**

Donner à voir des initiatives et évaluer les expérimentations est également de nature à renforcer les dynamiques innovantes.

LOGEMENT TEMPORAIRE

CADRE DE L'ATELIER

Le logement temporaire est un enjeu majeur pour les personnes et les territoires. Au cours de la vie, et pas seulement durant des vacances, chacune et chacun d'entre nous peut avoir besoin d'y recourir pour étudier, se former, se professionnaliser, travailler, etc.

Pour chaque territoire, l'enjeu dépasse la question du logement touristique. Il est en lien direct avec l'emploi, la formation de professionnels, l'attractivité du territoire. C'est un élément clé d'un projet collectif du territoire et de ses habitants.

LE GRAND TÉMOIN :

Grand témoin de l'atelier : Mohammed ABDOUNI, Secrétaire général de la CPME Vendée

Mohammed Abdouni a apporté des éclairages permettant de comprendre en quoi le logement temporaire est un enjeu majeur pour les personnes dans le cadre des études, de la formation et du travail ; mais aussi en quoi ce logement dit "temporaire" est un enjeu pour le développement des activités des territoires au-delà du tourisme.

CE QUE L'ON RETIENT...

La nécessité de bien définir ce que l'on entend par "logement temporaire". **La définition suivante est proposée : un logement qui répond à un besoin ponctuel** (salarié saisonnier ou intérimaire, étudiant en alternance ou en formation initiale pour une durée limitée, période d'essai lors d'une arrivée dans l'emploi), avec potentiellement une projection vers un logement pérenne. **La dimension santé** (logement pour les accompagnants de personnes en traitement ou pour les personnes sortant d'hospitalisation) **et la décohabitation** (logement pendant la recherche d'emploi) ont également été soulignées.

Le besoin également de **définir la durée du logement temporaire** (quelques semaines versus quelques années) et ses implications.

La contradiction potentielle entre quotas pour le logement temporaire et simplification des normes.

L'absence de mention du tourisme dans les enjeux du logement temporaire, alors qu'il impacte fortement certains territoires et les besoins en logement des saisonniers. **La distinction entre les besoins des habitants et des estivants est soulevée.**

La question du statut des locations meublées (locations touristiques versus locations classiques d'un an) et de leur fiscalité. La récente évolution fiscale alignant les locations meublées classiques sur les locations nues est mentionnée.

L'atelier a permis d'identifier **une complexité d'enjeux, de freins et de leviers interdépendants concernant l'emploi temporaire et le logement.** La nécessité d'une **approche globale et concertée, impliquant les collectivités, les acteurs du logement, les employeurs et les citoyens,** est apparue essentielle. La définition du logement temporaire a été posée comme un logement répondant à un besoin ponctuel et pouvant être une étape pérenne, touchant divers profils et situations de vie. Des points de discussion ont émergé, notamment concernant la réglementation, la durée du temporaire et la prise en compte du contexte touristique.

ENJEUX

Enjeux d'attractivité des territoires : le déploiement d'une offre de logements temporaires participe du bon développement territorial en facilitant l'arrivée de populations (salariés en période d'essai, saisonniers, étudiants/alternants...). Le logement temporaire est vu ainsi comme facteur d'attractivité en favorisant l'arrivée de nouvelles compétences et la fluidité des parcours.

Enjeux d'intégration sociale et d'équilibre personnel et familial : réduire la charge mentale liée au logement, de sa recherche (en proximité de son entreprise, son centre de formation...) en passant par son financement...

Enjeux en matière de soins et de santé : nécessité de logements temporaires accessibles pour les personnes en situation de handicap, sortant d'hospitalisations longues, ou pour les familles accompagnant des personnes hospitalisées.

FREINS

Le risque du « Temporaire pérenne » : risque que le logement temporaire devienne une solution de logement de fait et ne réponde pas à un besoin de transition vers un logement pérenne (l'exemple du public Rom a été cité).

Le risque de substitution au logement social : le logement temporaire ne doit pas remplacer l'offre de logement social.

Les disparités des territoires : les besoins et les solutions pour le logement temporaire peuvent varier entre les zones rurales et les zones urbaines/littorales. Il n'y a pas de « recettes types ».

Les freins législatifs spécifiques au logement temporaire : la complexité de la réglementation nuit à la mise en œuvre de solutions pertinentes de logement temporaire. A noter : les problématiques administratives et de droits pour les personnes étrangères ont été citées (difficultés d'accès au logement temporaire pour les travailleurs étrangers avec des contrats courts).

Les montages économiques parfois (souvent) complexes : difficultés d'accès au foncier, vacance de logements non mis sur le marché temporaire, marché de la location parfois trop cher ou saturé, inadéquation de l'offre pour certains profils (alternants)...les freins pour déployer une offre de logement temporaire sont multiples.

LEVIERS

Repérage/prospection : identifier les logements, bureaux et friches disponibles pour une transformation en logements temporaires.

Coordination des employeurs : identifier la complémentarité des besoins saisonniers pour optimiser l'occupation des logements temporaires.

Information, Communication et Réseau : améliorer la connaissance des dispositifs existants.

Mobilisation de l'habitat alternatif : utilisation de la modularité, des terrains municipaux, des Tiny Houses, des Mobil Homes, des bureaux vacants, des écoles, des pensions et des internats pour le logement temporaire.

Habitat Temporaire Chez l'Habitant (HTH) : développer une offre d'accueil de saisonniers ou d'alternants par les habitants.

Accompagnement des personnes logées temporairement : fournir un soutien aux occupants.

Rôle actif des collectivités : utilisation du permis de louer au niveau communal, implication des élus, aides financières pour la création de logements temporaires avec obligation de location à certains publics (saisonniers, étudiants), mise en place de quotas de logements temporaires dans les nouveaux projets immobiliers.

LOGEMENT & HÉBERGEMENT

CADRE DE L'ATELIER

L'hébergement d'urgence et inconditionnel est une nécessité vitale pour les personnes sans-abri, les victimes de violences intrafamiliales, les personnes expulsées...

Au-delà de l'urgence, sa poursuite est nécessaire pour l'insertion sociale, l'accès à l'emploi, le plein retour dans le droit commun. L'atelier visait donc à aborder la question des personnes à la rue, les hébergements d'urgence, les logements d'insertion, de logements adaptés...

Grand témoin de l'atelier : François LEBRUN, chef de projet « Accueil Hébergement Insertion Logement » à la Fédération des acteurs de la solidarité en Pays de la Loire

Le réseau FAS fédère 70 associations et organismes œuvrant notamment dans le champ de l'accueil, de l'hébergement et de la réinsertion. François Lebrun a pu exposer :

- Les mécanismes d'hébergement d'urgence en France (et notamment en Pays de la Loire).
- Les modalités d'accompagnement des personnes favorisant un parcours résidentiel constructif.

Les questions de **la prévention des expulsions**, des **dynamiques de « Logement d'abord »** mais aussi les **logiques d'intermédiation locative** ont été abordées.

CE QUE L'ON RETIENT...

Les situations de précarité évoluent rapidement (expulsions, femmes victimes de violence, mineurs non accompagnés), rendant cruciale la réactivité face aux besoins d'hébergement d'urgence.

La question principale est de **passer de l'urgence d'une mise à l'abri d'une nuit à un logement pérenne** (de manière accompagnée), en passant par la « garantie » d'une durée minimum de mise à l'abri (à noter que les SIAO – services intégrés d'accueil et d'orientation – des 5 départements des Pays de la Loire n'ont pas les mêmes pratiques) à l'accès à un CHRS – centre d'hébergement de réinsertion sociale – (volet insertion) et à l'accompagnement dans un logement pérenne.

ENJEUX

Décloisonner les politiques « logement » et « action sociale ». Le logement est vu comme un projet de société, mais la segmentation par public (jeunes, personnes âgées, précaires) menace l'idée d'un accès universel et équitable.

Hybrider les opérations immobilières et valoriser les différents types de bâtis (industriels...) favorisant la mixité de leurs usages, incluant des espaces d'hébergement.

Avoir des logements adaptés et abordables : la baisse des APL, la financiarisation du logement et la part croissante du budget des ménages dédiée au logement créent des tensions, notamment pour les plus fragiles. Par ailleurs, vieillissement de la population, perte d'autonomie et besoins des jeunes actifs ou nouveaux arrivants nécessitent des logements adaptés et accessibles.

Répondre aux besoins des familles, notamment en termes de localisation, de cadre de vie et de bassin d'emploi.

Adaptation aux évolutions démographiques / Financement et pouvoir d'achat.

Donner à voir les besoins sociaux sous le prisme des bénéfices plutôt qu'un coût. Il s'agit d'un investissement.

FREINS

Manque de lisibilité : il existe un très/trop grand nombre de dispositifs.

Complexité réglementaire : une réglementation lourde et instable (urbanisme, permis de construire, accessibilité) freine les projets, tout comme le manque de cohérence entre les lois et dispositifs.

Coût et financement du logement en lien avec l'offre et le parcours résidentiel : la diminution des aides publiques (ex. aide à la pierre) et des subventions complique le modèle économique du logement social et associatif.

Manque de reconnaissance des métiers de l'accompagnement au logement.

Problème d'acceptabilité de l'évolution du modèle traditionnel du pavillon.

Manque de connaissance des situations, notamment des personnes en situation de handicap et de moyens de la part des collectivités.

Manque de foncier et coûts élevés : la rareté du foncier disponible, combinée à des prix élevés, bloque la construction et limite l'offre de logements. Elle peut également emmener des risques de ségrégation (ghettoïsation) des populations.

Manque de réactivité : la fluidité dans les parcours d'hébergement est entravée par des démarches complexes et des délais longs, notamment pour les situations d'urgence.

Résistance au changement : réticences des citoyens et élus à accueillir des populations précaires, ainsi qu'un attachement au modèle patrimonial (maison individuelle), ralentissent les évolutions nécessaires.

LEVIERS

Développer et clarifier/simplifier l'offre de logements en coordonnant les acteurs (quid d'un guichet unique ou a minima améliorer la coordination entre acteurs pour plus d'efficacité dans les projets et les démarches).

Rassurer les propriétaires pour augmenter les logements sur le marché pour inciter à faire évoluer la location de courte durée (de type Airbnb) vers de la location longue durée (s'appuyer sur la garantie Visale).

Accompagner le parcours résidentiel et sensibiliser à la sous-occupation des logements (développer l'habitat transitoire en sensibilisant notamment à la mise à disposition de bureaux inoccupés).

Développer les nouveaux modes d'habitat / encourager des solutions (habitat partagé avec espaces communs ; logements adaptés aux besoins variés : étudiants, seniors, précaires). Privilégier des approches sur mesure (éviter un modèle unique) pour répondre aux spécificités locales et aux évolutions des publics. Mais aussi : **favoriser le maintien à domicile**, s'il est souhaité par les personnes, en cas de perte d'autonomie et proposer des logements adaptés pour les seniors / **Activer les procédures accélérées** : notamment pour les personnes en situation critique.

LOGEMENT & LIEUX DE VIE EN INSTITUTIONS/ ÉTABLISSEMENTS

CADRE DE L'ATELIER

Divers accidents de la vie conduisent des personnes à vivre momentanément, voire définitivement, dans une institution spécialisée : EHPAD, établissement médico-social, foyer... L'effectivité d'une société inclusive se mesure à l'aune de l'accueil de l'altérité. Ceci concerne le territoire et ses habitantes et habitants, d'une part, mais aussi l'institution, d'autre part. L'atelier visait à appréhender les notions d'acceptation de l'institution, d'ouverture aux résidentes et aux résidents des activités locales mais aussi d'ouverture de l'institution (au sens « établissement ») à son environnement.

Grand témoin de l'atelier : Mathilde CAPOULADE, chargée de missions au sein de l'Union Régionale Interfédérale des Œuvres et organismes Privés Sanitaires et Sociaux - URIOPSS

L'URIOPSS accompagne et anime un réseau de plus de 200 organismes gérant plus de 700 établissements et dispositifs du secteur sanitaire, social et médico-social en région. Mathilde Capoulade a pu expliquer en quoi l'URIOPSS met l'accent, avec ses adhérents, sur **la notion de « l'habiter » plutôt que de logement ou d'habitat** pour rendre compte de ce qui fait que l'on se sent chez soi. Ce sentiment (fondamental) est à considérer quel que soit le statut du lieu de vie : établissement, logement ordinaire, habitat inclusif. Elle a pu aller plus loin en définissant les notions-clés du concept de « l'habiter », **à savoir : l'intimité** (avec la capacité de personnaliser son lieu de vie pour s'y sentir en confiance), **le sentiment de sécurité** ainsi que **le rapport au temps**.

CE QUE L'ON RETIENT...

Les échanges de l'atelier ont mis en avant l'importance de **considérer les personnes vivant dans des établissements comme des citoyens à part entière, quelle que soit leur vulnérabilité**. Ils ont mis en évidence la nécessité **d'adapter les logements aux besoins individuels et de favoriser le bien-être**. Ont été souligné : l'importance de la reconnaissance, de l'autonomie, du partenariat entre acteurs, et la lutte contre l'isolement. Les participants à l'atelier ont également abordé **la question des rigidités administratives** tout en soulignant que les cadres, les normes et la réglementation peuvent – a contrario – être des éléments de sécurisations des personnes.

Enfin, a été souligné le besoin de **mieux définir les termes "institution" et "citoyenneté"**. La **valorisation des métiers du social** comme enjeu important de renforcement de la qualité de vie en établissements a été souligné ainsi que le **manque de moyens humains et d'accompagnement**, notamment pour les jeunes, ainsi que les défis liés à la vie en collectivité et la violence institutionnelle ont également été débattus.

ENJEUX

Citoyenneté : « j'existe en tant que citoyen, peu importe mon lieu de résidence » (en logement autonome, en établissement...). La citoyenneté est ici **corrélée à la notion d'émancipation** (que ce soit pour des personnes en situation de handicap, des personnes vieillissantes, mais aussi des jeunes qui peuvent être dans une phase de décohabitation ou tout personne vulnérable).

Respect des besoins de l'individu : la vie en établissement se conjugue entre aspirations individuelles et gestion collective. Garder son autonomie et son indépendance, se sentir bien chez soi (même si c'est « subi »), sentir que sa vie affective, intime et sexuelle est respectée... participe de la prise en compte – par l'établissement – des besoins de l'individu.

Renforcement de la mixité et lutte contre l'isolement : le logement en établissement peut être une opportunité pour développer la mixité des publics mais également de rompre l'isolement (en faisant venir la cité dans les institutions », les intégrer pleinement dans la cité et favoriser le maintien des liens sociaux). Ce travail participe de la réhabilitation des institutions/établissements (et de leur dédramatisation).

Valorisation des métiers du sanitaire, du social et du médico-social : les professionnels du soin présents dans les établissements ont besoin de reconnaissance de leurs actions. Cette reconnaissance passe par la valorisation de leurs métiers.

FREINS

La rigidité des cadres administratifs et réglementaires, pondérée par le fait qu'ils soient également des sources de sécurisation des usagers (ex de La loi 2002), est un frein à la bonne prise en compte des besoins des usagers vivant en établissement ; de surcroît lorsque ces cadres s'opposent.

Le cloisonnement des politiques publiques nuit à la bonne prise en compte des besoins des individus en établissement. Ces dynamiques de silos sont donc un réel frein à l'épanouissement des usagers. Ce cloisonnement est également corrélé avec le manque d'interconnaissance des acteurs.

Les établissements ont de réelles problématiques pouvant impacter la qualité d'accompagnement des personnes (ancienneté des locaux, manque d'espaces, manque de financements...).

LEVIERS

Intégrer le logement dans l'écosystème territorial (l'établissement n'est pas « à part » ; il fait partie de la cité) **mais également lutter contre les préjugés sur les institutions/établissements et sur les personnes y vivant** (accompagner le changement de regard) ont été identifiés comme de réels leviers.

Par ailleurs, afin de **favoriser la protection des usagers**, il est proposé que ces **cadres réglementaires**, souvent perçus comme restrictifs (restrictions de liberté individuelle) puissent être mieux explicités et favoriser ainsi la bonne prise en compte des besoins des usagers.

Réinterroger les modèles d'accueil en établissement en favorisant l'innovation tout en veillant à sécuriser les process pour le bien-être des personnes (l'EPHAD de demain ne sera pas celui d'aujourd'hui) est également cité comme un levier important.

Enfin, accompagner, informer, renforcer les dynamiques partenariales, former et sensibiliser... sont autant de leviers à activer pour maintenir des dynamiques collectives propices – in fine – à une meilleure qualité de vie des personnes logées en établissements.

Annexe A : Synthèse Avis du CESER sur la feuille de route « COP régionale »

Les encarts ci-dessous rappellent les grands axes de l'avis, voté par le CESER dans sa session du 18 mars 2025. Globalement, le CESER salue l'initiative et la direction prise, mais émet de **fortes réserves sur le manque de précision opérationnelle, de vision à long terme et de moyens financiers**. L'ensemble de l'[avis](#) est consultable sur le site du CESER.

1 Appréciation générale : Une dynamique positive mais inachevée :

Le bon cap : Le CESER estime que les actions de la feuille de route vont globalement dans le bon sens pour opérer la transition écologique.

Manque de précision : Il déplore un manque de modalités opérationnelles concrètes. La feuille de route est jugée non prescriptive, sans engagement clair de l'État et de la Région, et sans identification systématique de pilotes responsables.

Problème de calendrier : Le CESER critique le "court-termisme" de nombreuses actions qui se limitent à l'année 2025 (notamment sur la rénovation énergétique), alors que les enjeux exigent une vision à long terme. Il propose une feuille de route sur **5 ans**.

2. Les « Angles Morts » de la COP : Le CESER identifie plusieurs thématiques majeures oubliées ou sous-traitées dans cette première édition :

- **L'adaptation au changement climatique** : La COP s'est trop focalisée sur la décarbonation (réduction des GES) en négligeant l'adaptation aux impacts déjà présents (érosion littorale, retrait-gonflement des argiles, canicules). Le CESER demande un volet "Adaptation" spécifique.
- **Santé-Environnement** : L'approche "One Health" (une seule santé) est absente, alors que les liens entre pollutions, qualité de l'eau et santé publique sont cruciaux.
- **Ressources et Matières** : La question de la raréfaction des ressources (eau, métaux, biomasse) et de la valorisation matière (au-delà du simple réemploi) n'est pas assez intégrée.

- **Autres manques** : Le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) n'apparaît pas clairement, et le secteur de la pêche/aquaculture est absent.

3. Propositions sur la Gouvernance et le Financement

- **Élargir la gouvernance** : Le pilotage ne doit pas se limiter au binôme État-Région. Le CESER propose une instance de coordination incluant syndicats, associations, chambres consulaires et experts scientifiques.
- **Financements pérennes** : Le CESER s'inquiète des coupes budgétaires (Fonds Vert, budget Région) et de l'insuffisance des CRTE. Il recommande :
 - La création d'un **fonds régional de solidarité écologique**.
 - La **conditionnalité des aides régionales** (éco-conditionnalité).
- **Responsabilité différenciée** : L'effort doit être réparti équitablement selon les capacités de chacun (citoyens, TPE, grandes entreprises, collectivités) selon le principe de "responsabilité commune mais différenciée".

Focus par thématiques :

- **Se déplacer** : Le CESER regrette le manque de hiérarchisation. Il faut prioriser le **transport collectif** (train, car) et le **Transport à la Demande (TAD)** plutôt que le covoiturage ou l'autopartage. Il déplore l'arrêt de certains soutiens régionaux au vélo et au covoiturage.
- **Se loger** : La priorité à la rénovation globale est saluée, mais l'arrêt du soutien aux Plateformes Territoriales de Rénovation Énergétique (PTRE) par la Région inquiète. Il faut lier les données énergétiques aux données de santé.
- **Se nourrir** : Soutien aux Projets Alimentaires Territoriaux (PAT). Le CESER demande plus d'actions éducatives et de sensibilisation au-delà des lycées agricoles.
- **Produire** : Nécessité d'orienter l'innovation vers l'écologie industrielle et d'accompagner les reconversions professionnelles via une **conférence sociale**.

Annexe B : L'Observatoire des Partenariats

Créé en 2008 par la **Caisse des Dépôts** et **Le RAMEAU**, en partenariat avec le MEDEF et Le Mouvement associatif, l'Observatoire des Partenariats est un dispositif de recherche et d'analyse dédié à l'observation, à la qualification et à la mesure des dynamiques d'alliances d'intérêt général en France. Sa vocation est d'**éclairer** les mutations en cours, de mieux **comprendre** les enjeux territoriaux et d'**outiller** les acteurs publics, privés et associatifs dans la co-construction de réponses aux **fragilités** économiques, sociales, sociétales et environnementales.

La mise en libre disposition, la totalité des travaux et des outils construits depuis sa création en font **une, voire la ressource, de référence** dans le domaine de **l'ingénierie des transition territoriales**.

C'est en particulier le cas pour la conduite et le suivi de l'impact de l'ODD¹⁴⁷ 17. **Son programme IMPACT 2018-2022 fait de l'Observatoire la première étude de l'impact de l'ODD 17 en France.**

Le programme IMPACT 2018-2022 : un aboutissement et un point de départ

Depuis sa création, l'Observatoire fonctionne sur la base d'une succession de programmes quinquennaux :

- **ARPEA (2008-2012)** : État des lieux fondamental pour comprendre les **pratiques de partenariat** entre **entreprises et associations** en France.

Une clarification des notions de **Partenariat**, **Alliance** et **Co-construction** est utile pour situer les engagements réciproques d'acteurs appartenant à des sphères différentes.

¹⁴⁷ En septembre 2015, les 193 États membres de l'ONU ont adopté le programme de développement durable à l'horizon 2030, intitulé « **Agenda 2030** ». Pour y parvenir **16 Objectifs de Développement Durable** (ODD). Un **dix-septième et dernier objectif** promeut des partenariats efficaces entre les gouvernements, le secteur privé et la société civile qui sont nécessaires pour la réalisation des ODD au niveau mondial, régional, national et local.

	Partenariat	Alliance	Co-construction
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▸ Action ▸ Opérationnel ▸ Tactique 	<ul style="list-style-type: none"> ▸ Intérêt commun ▸ Politique ▸ Stratégique 	<ul style="list-style-type: none"> ▸ Méthode ▸ Processus ▸ Modalité ▸ Outils ▸ Règles
Mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> ▸ Mise en commun de moyens ▸ Communauté de pratique ▸ Quotidien 	<ul style="list-style-type: none"> ▸ Accord ▸ Consensus ▸ Plan d'action ▸ Position ▸ Engagement ▸ Confiance ▸ Sens ▸ Temps long 	<ul style="list-style-type: none"> ▸ Partage ▸ Contribution ▸ Fonctionner ensemble ▸ Collectif ▸ Idéation
Acteurs	<ul style="list-style-type: none"> ▸ Entités, cellules, individus 	<ul style="list-style-type: none"> ▸ Organisations 	<ul style="list-style-type: none"> ▸ Consortium

- **PHARE (2013-2017) : Analyse de l'ancrage territorial** des partenariats et identification des **fragilités** sur lesquelles les acteurs se mobilisent. Le programme a concerné les 13 régions françaises.

Son apport est double, d'une part, la définition de **16 domaines de fragilité** territoriales, d'autre part, l'articulation entre ces **16 domaines de fragilité** et les **16 ODD** définis dans **l'Agenda 2030** :

Correspondances : Domaines de fragilité vers ODD

Domaines de fragilité	ODD correspondant	Domaines de fragilité	ODD correspondant
Dimension économique  Emploi		Dimension sociétale  Education	
 Développement économique	 	 Santé	
 Pouvoir d'achat		 Numérique	
Dimension sociale  Pauvreté		 Sécurité	
 Mal logement	 	 Mobilité	
 Diversité		 Culture	
 Vieillesse		Dimension environnementale  Environnement	   
 Lien social		 Transition énergétique	 

Correspondances : ODD vers Domaines de fragilité

ODD	Domaines de fragilités	ODD	Domaines de fragilités
 Pas de pauvreté	 Pauvreté	 Industrie, innovation et infrastructure	 Développement économique Numérique
 Faim « zéro »	 Pauvreté	 Inégalités réduites	 Pouvoir d'achat Logement Lien social Culture
 Bonne santé et bien-être	 Vieillesse Santé	 Villes et communautés durables	 Logement Mobilité
 Education de qualité	 Education	 Consommation et production responsables	 Environnement
 Egalité entre les sexes	 Diversité	 Lutte contre les changements climatiques	 Transition énergétique
 Eau propre et assainissement	 Environnement	 Vie aquatique	 Environnement
 Energie propre et d'un coût abordable	 Transition énergétique	 Vie terrestre	 Environnement
 Travail décent et croissance économique	 Emploi Développement économique	 Paix, justice et institutions efficaces	 Sécurité

➤ **IMPACT (2018-2022)** : Mesure concrète de l'**impact** des **alliances d'intérêt général** sur la performance et l'innovation.

A partir des acquis des études ARPEA et PHARE, le programme IMPACT (2018-2022) s'inscrit dans une démarche systémique. Il éclaire les mutations à partir d'une **analyse croisée** par acteur, fragilité et territoire. Il étudie **10 profils d'acteurs, 16 fragilités** et **5 échelons territoriaux**.

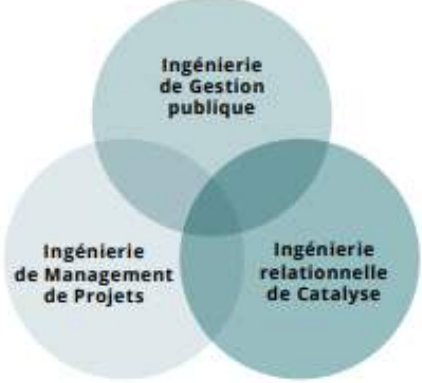
Les **16 fragilités**¹⁴⁸ sont les domaines déjà évoqués. Les **5 échelons**¹⁴⁹ territoriaux sont : international, national et territorial (régional ou local). Les **10 profils d'acteurs**¹⁵⁰ sont : Institutions, Associations, Collectivités territoriales, Citoyens, Académiques, Médias, Entreprises, Fondations, Investisseurs et Ingénieries.

Les travaux de recherche empirique du RAMEAU ont qualifié les articulations entre les différentes ingénieries pour répondre à nos défis communs. La complexification des situations a notamment fait émerger depuis une décennie une nouvelle forme d'ingénierie : la « **catalyse** ». Elle vient compléter et renforcer les deux ingénieries déjà actives : celle de **gestion des politiques publiques**, et celle du **management des projets d'innovation**. Ces 3 ingénieries s'articulent concrètement sur un Territoire afin d'assurer une capacité à couvrir l'ensemble des besoins et d'apporter une **réponse systémique**.

¹⁴⁸ Les études menées sur ces 16 domaines de fragilité sont accessibles à l'adresse : <https://observatoire-des-partenariats.fr/les-domaines>

¹⁴⁹ Les études menées à ces différents niveaux sont accessibles à l'adresse : <https://observatoire-des-partenariats.fr/les-territoires>.

¹⁵⁰ Les études menées sur ces différents profils d'acteurs sont accessibles à l'adresse : <https://observatoire-des-partenariats.fr/les-acteurs>

<p>Management de projets transverses : il coordonne les acteurs mobilisés au sein d'un projet territorial. Il assure le pilotage du projet de son cadrage à son évaluation. Une ingénierie à la fois publique et privée</p>		<p>Une ingénierie portée principalement par les collectivités : gestion des infrastructures, mise en place de politiques publiques locales.</p> <p>L'objectif est de rassembler les acteurs autour des enjeux du territoire et de favoriser l'interconnaissance et le développement des relations pour faire émerger de nouveaux projets</p>
--	--	--

L'Observatoire aujourd'hui : au cœur de l'ingénierie territoriale

L'Observatoire propose, dans la page d'accueil¹⁵¹ de son site, trois démarches¹⁵² :

- Eclairer les nouvelles tendances,
- Comprendre les Territoires,
- Agir dès aujourd'hui grâce aux données mises en commun.

L'Observatoire est au centre d'un **écosystème de plateformes** accompagnant aux acteurs locaux dans leurs démarches de transitions, notamment :

- **Fondation des Territoires**¹⁵³ : elle correspond à un renforcement, notamment en matière de financement, de la territorialisation de l'Observatoire.

*« La Fondation apporte un cadre et un soutien à ses partenaires, qui pilotent une action de co-construction en faveur des territoires. Elle s'articule également avec le Fonds ODD 17. Elle porte 3 missions : **partager** les expériences pionnières, **expérimenter** des solutions collectives et **éclairer** sur la diversité des moyens de coconstruire des solutions territoriales pertinentes face à nos défis communs. »*

¹⁵¹ <https://observatoire-des-partenariats.fr/>

¹⁵²Accessibles aux adresses :

- Eclairer : <https://observatoire-des-partenariats.fr/eclairer>
- Comprendre : <https://observatoire-des-partenariats.fr/comprendre>
- Agir : <https://observatoire-des-partenariats.fr/agir>

¹⁵³ <https://fondationdesterritoires.org/>

- **Fondation de Co-construction du Bien Commun**¹⁵⁴ : créée en 2016 à l'initiative du **Rameau**¹⁵⁵,

« Le rôle de la fondation : détecter et valoriser ceux qui vont impacter le bien commun dans les 10 à 30 ans à venir »

La Fondation pour la Co-construction du bien commun fera donc la promotion de ces 3 forces complémentaires. Elle apportera une juste reconnaissance aux artisans du bien commun, aux projets « Cèdres du Liban » et aux territoires de confiance.

Faisons un pari sur l'avenir, et sachons reconnaître le rôle de ceux qui ont une vision que les autres ne peuvent pas comprendre. Elle préfigure peut-être les transformations à l'œuvre, et sont donc par nature inaudibles à notre écosystème. »

- **Institut pour la recherche (Caisse des Dépôts)**¹⁵⁶ :

« L'Institut pour la Recherche contribue ainsi à de nouveaux travaux, en articulation avec les questionnements opérationnels du Groupe, qu'il s'agisse des missions de l'Établissement public ou des activités de ses filiales.

Il intervient de façon transversale à partir de la recherche entre les différents métiers. Il organise la valorisation des résultats dans le cadre de contributions au débat public. Il nourrit enfin la réflexion stratégique interne à partir des nouvelles tendances identifiées dans le secteur de la recherche. »

- **Trajectoire socio-économiques**¹⁵⁷ :

« Après trois ans d'écoute d'une diversité de pratiques dans le cycle 2022-2024 « Vers de nouveaux équilibres socio-économiques » ..., le rapport conclusif « [Vers de nouveaux modèles socio-économiques](#) » est donc une invitation à créer de la valeur en Commun(s) à partir de la diversité des pratiques existantes. »

¹⁵⁴ <https://co-construisonsdemain.org/>

¹⁵⁵ Cette fondation n'a aucun lien avec la « Fondation du Bien Commun » créée en 2021 par le milliardaire Pierre-Edouard Stérin dans la mouvance de catholiques traditionalistes.

¹⁵⁶ <https://www.caissedesdepots.fr/institut-pour-la-recherche>

¹⁵⁷ <https://trajectoires-socio-economiques.odd17.org/les-dossiers-juris-associations/>

Annexe C : Présentation de la méthodologie de l'Insee Pays de la Loire dans la définition des indicateurs de fragilités des territoires

1. Définir les indicateurs de fragilité d'un territoire

Fin 2023, à la demande du Commissaire à la Solidarité, François Gautier, l'INSEE s'est intéressé à une cartographie des fragilités territoriales¹⁵⁸:

Le **premier choix** de l'Insee est de définir les **fragilités d'un territoire** à partir des **précarités vécues** par ses habitantes et ses habitants. Par exemple :

- *Part des résidences principales en état de suroccupation*
- *Part des actifs habitant à plus de 30km de leur lieu de travail*

Le **second choix** d'adopter une **approche comparatiste** : pour chaque indicateur, l'Insee a défini un **indice de fragilité** en définissant son **intensité relative par rapport à la situation nationale ou régionale**. Pour chaque indicateur 4 valeurs :

- **3** : l'EPCI est dans le **dernier décile au niveau national**
- **2** : l'EPCI est dans le **dernier quartile au niveau national**
- **1** : l'EPCI est dans les plus critiques du **dernier quartile au niveau régional**
- **0** : l'EPCI est dans les **3 premiers quartiles au niveau régional**

Les choix des indicateurs et des thèmes fait que les notions de fragilité et de cumul s'appliquent à des EPCI et non à des personnes physiques.

L'Insee a regroupé les 21 **indicateurs de fragilité** autour **de 7 thèmes** :

- Trois concernent des précarités caractérisant la fragilité d'une partie de la population
 - **Situation familiale**
 - Part des mineurs vivant dans un logement suroccupé
 - Part des mineurs vivant dans une famille avec parents sans emploi
 - Part des mineurs vivant en famille monoparentale
 - Insertion professionnelle

¹⁵⁸ "[Panorama de la pauvreté dans les Pays de la Loire : une diversité de situations individuelles et territoriales](#)" paru en octobre 2023.

- Part des 16-25 ans ni en emploi ni en formation
- Part des chômeurs (RP*)
- Part des chômeurs de longue durée (RP*)
- **Niveau de formation initiale**
 - Part des 15-19 ans peu ou pas diplômés et non scolarisés
 - Part des non-bacheliers parmi les 20-65 ans
 - Part des non diplômés parmi les 20 ans ou plus
- Quatre relèvent de **fragilités structurelles** de l'EPCI **affectant l'ensemble de la population**
 - **Logement**
 - Part de la population exposée à des loyers d'annonce élevés
 - Part des résidences principales en état de suroccupation
 - Demandes en cours de logements sociaux pour une attribution
 - **Mobilité**
 - Part des actifs utilisant leur voiture pour aller travailler
 - Part des actifs habitant à 30 km ou plus de leur lieu de travail
 - Part de la population éloignée du panier vie courante
 - **Accès aux services publics**
 - Capacité théorique d'accueil des enfants de moins de 3 ans
 - Accès aux équipements France services
 - Part des locaux raccordables à la fibre
 - **Accès aux soins**
 - Accessibilité potentielle localisée aux infirmiers
 - Accessibilité potentielle localisée au 1 médecin généralistes
 - Part de la population de 80 ans ou plus

Dans la perspective d'une actualisation des données, la description des sources et des définitions utilisées, la note méthodologique de l'Insee est reproduite ci-après.

2. Définir les indicateurs de fragilité d'un territoire

► Sources

L'enquête annuelle Statistiques sur les ressources et les conditions de vie (**SRCV**) est le volet français de l'enquête européenne Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) dont l'objectif est la production d'indicateurs structurels sur la répartition des revenus, de la pauvreté et de l'exclusion. Cette enquête sert de référence pour comparer les États membres de l'Union européenne sur les conditions de vie et les inégalités.

Le dispositif Fichier localisé sur les revenus sociaux et fiscaux (**Filosofi**) est issu d'un rapprochement de fichiers administratifs exhaustifs, fiscaux (comme la déclaration d'impôt sur le revenu et taxe d'habitation) et sociaux (comme les fichiers détaillant les versements de prestations sociales effectués par la Caisse nationale des allocations familiales). Ce dispositif est mobilisé pour la France métropolitaine, la Martinique et La Réunion pour mesurer les niveaux de vie, les inégalités et la pauvreté à un niveau géographique fin, pouvant aller jusqu'à l'intercommunal. Filosofi ne couvre toutefois pas certains revenus absents des sources fiscales (revenus exonérés d'impôts) ou sociales (aides exceptionnelles). Par ailleurs, les évolutions temporelles des indicateurs de revenu sont à interpréter avec précaution.

Le **recensement de la population (RP)** permet de déterminer les populations légales de la France et de ses circonscriptions administratives. Il fournit également des statistiques sur les caractéristiques des habitants (sexe, âge, profession, mode de transport, etc.) et de leurs logements (type de logement, type de construction, nombre de pièces, etc.).

La **base permanente des équipements (BPE)** répertorie un large éventail d'équipements et services, marchands ou non, accessibles au public sur l'ensemble de la France au 1^{er} janvier de chaque année. En 2021, elle porte sur 188 types de services et équipements différents, répartis en sept grands domaines : services aux particuliers, commerces, enseignement, santé-social, transports-déplacements, sports-loisirs-culture et tourisme.

Les données de l'Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse (**Arcep**) sont utilisées pour évaluer le taux de locaux (logements ou locaux à usage professionnel) raccordables à un réseau de communication à très haut débit en fibre optique (FttH) par l'intermédiaire d'un point de mutualisation.

Le **Système national d'enregistrement (SNE)** permet de suivre les demandes et attributions de logements sociaux et de construire des indicateurs de tension sur ce marché.

Les données de la **Carte des loyers** produites par l'Agence nationale pour l'Information et le Logement (Anil) sont mobilisées pour construire un indicateur traduisant la part de la population exposée à des niveaux de loyer élevés. Cet indicateur est défini à partir de la part de la population de l'intercommunalité vivant dans une commune où le loyer d'annonce estimé par l'Anil est supérieur à un seuil. Ce seuil est défini comme le loyer auquel sont exposés la moitié des locataires, soit 12,5 €/m² au niveau national. Il est défini de la même manière pour chaque région. Pour construire cet indicateur, sont prises en compte les communes dans lesquelles le loyer d'annonce est supérieur au loyer-seuil national. Dans un second temps, est calculée la part de la population de chaque intercommunalité vivant dans une de ces communes. L'indicateur ainsi construit peut prendre 4 modalités : « très importante » quand cette part est supérieure au 9^e décile national ; « importante » quand la part de la population de l'intercommunalité vivant dans une commune où le loyer d'annonce est supérieur au loyer-seuil national est supérieure au 3^e quartile national ; « importante par rapport à la région » quand la part de la population de l'intercommunalité vivant dans une commune où le loyer d'annonce est supérieur au loyer-seuil régional, est supérieure au 3^e quartile régional ; et « faible » dans les autres cas.

Les indicateurs de fragilités sont calculés à partir de **plusieurs sources** : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) 2020 ; Insee, recensement de la population 2019 et 2020 ; estimations Anil, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, T3 2022 ; Système national d'enregistrement (SNE) 2022 ; distancier Metric-OSRM, © les contributeurs d'OpenStreetMap et du projet OSRM, BPE 2021 ; Drees 2021, Cnam-TS, SNIIR-AM 2021, EGB 2018 ; ONAPE (Cnaf, Drees, Insee, CCMSA, MENESR-Depp, Acois) 2021 ; CNAF ; CPAM 2023 ; ARCEP 2022.

► Définitions

La **grille communale de densité** permet de classer les communes en fonction du nombre d'habitants et de la répartition de ces habitants sur leur territoire. Dans sa version à 3 niveaux, elle définit trois types de communes : les **communes urbaines denses**, les **communes urbaines de densité intermédiaire** et les **communes rurales**. Au sein du rural, le croisement avec la proximité d'un pôle d'emploi permet de distinguer les **communes rurales périurbaines**, situées dans une aire d'attraction des villes de plus de 50 000 habitants, des **communes rurales non périurbaines**, situées hors d'une aire d'attraction des villes ou dans une aire de moins de 50 000 habitants.

Le **niveau de vie** du ménage est égal à son revenu disponible – c'est-à-dire le revenu fiscal déclaré net des impôts directs auquel s'ajoutent les prestations sociales – divisé par le nombre d'unités de consommation (UC) : une pour le premier adulte du ménage, 0,5 par autre personne de 14 ans ou plus et 0,3 par enfant de moins de 14 ans.

Le **niveau de vie médian** est le niveau de vie tel que la moitié de la population a un niveau de vie inférieur et l'autre moitié un niveau de vie supérieur.

La **pauvreté institutionnelle** correspond à une reconnaissance institutionnelle de la pauvreté, à travers les aides et minima sociaux versés aux personnes en situation de précarité. Dans cette étude, la pauvreté institutionnelle est restreinte aux bénéficiaires du revenu de solidarité active, du minimum vieillesse ou de l'allocation adulte handicapé.

L'indicateur de **privation matérielle et sociale** de l'Union européenne est défini depuis 2017 comme la proportion de personnes vivant en ménage ordinaire incapables de couvrir les dépenses liées à au moins 5 éléments sur 13 de la vie courante sont considérés comme souhaitables, voire nécessaires, pour avoir un niveau de vie acceptable.

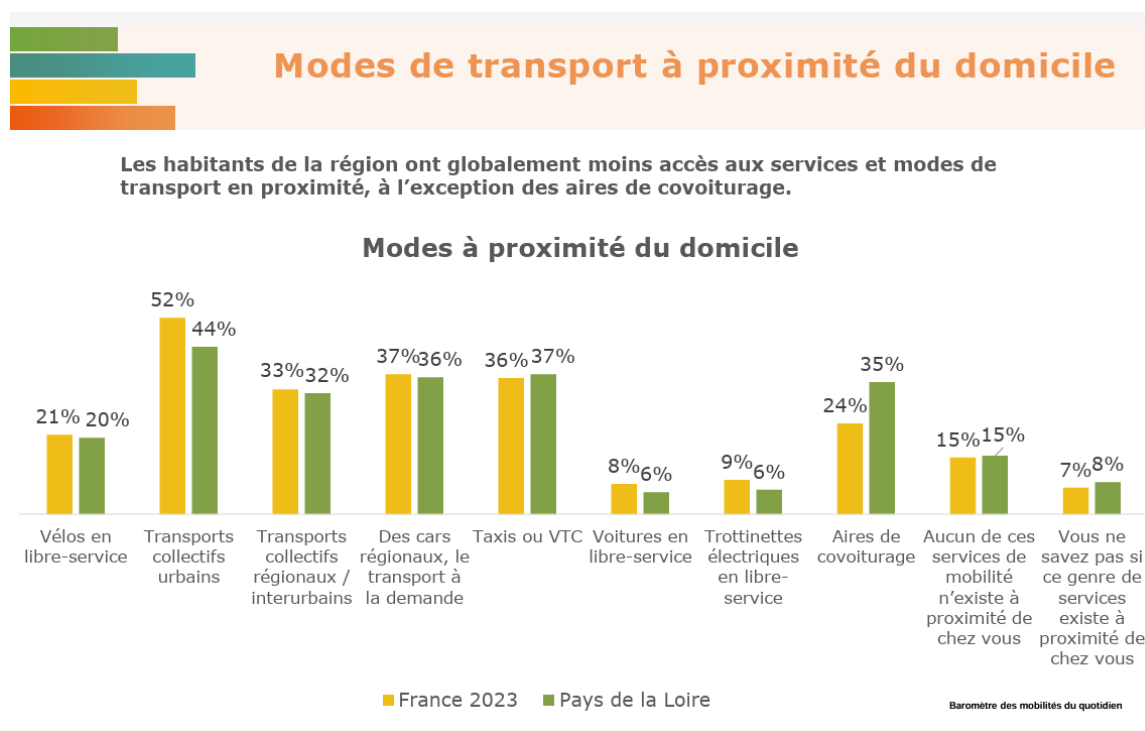
Un individu (ou un ménage) est considéré comme étant en situation de **pauvreté monétaire** lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. En France et en Europe, le seuil est le plus souvent fixé à 60 % du niveau de vie médian national.

Le taux de pauvreté monétaire est la part de personnes vivant dans un ménage pauvre parmi l'ensemble de la population.

Annexe D : Accès aux services et modes de transport - Contribution de la commission « Infrastructures - Mobilités - Infrastructures de l'information et de la communication – Energies » du CESER des Pays de la Loire

L'accès à une offre de mobilité est un élément essentiel de la qualité de l'habitat. L'offre de transports publics, compétence des EPCI et de la Région, est un élément prégnant de la qualité du domicile. C'est vrai d'une façon générale, avec une attention particulière pour les plus jeunes, les personnes à mobilité réduite et les aînés dont le maintien de l'accès à une vie sociale est essentiel.

En Pays de la Loire, selon le Baromètre des Mobilités au quotidien (dernier BMQ – 2023), les habitants de la région ont globalement moins accès aux services et modes de transport en proximité de leur domicile, à l'exception des aires de covoiturage, comme le présente le tableau :



En termes d'infrastructures, Angers Loire Métropole dispose de parkings relais aux entrées de ville, mais la place de l'automobile reste significative. La ville a par ailleurs rendu le stationnement gratuit la première heure dans les parkings du centre-ville pour soutenir le commerce de centre-ville.

Dans son étude "**Les mobilités et l'intermodalité en Pays de la Loire. Quelles ambitions pour demain ?**", le CESER, se basant sur le rapport du GIEC souligne : « Les distances entre le domicile et le travail sont en augmentation du fait notamment de l'étalement urbain, en moyenne 15,1 km en 2016 contre 13,7 km en 2008. Les Pays de la Loire se caractérisent par une utilisation importante de la voiture. En 2017, 84% des personnes qui se déplaçaient en Pays de la Loire pour rejoindre leur travail utilisait la voiture, contre 74% au niveau national ». L'étude pointe également les enjeux de mobilité pour les jeunes, d'une part, et les aînés, d'autre part (p.22 et 23).

Le Gérontopôle a également mené une série d'étude sur la mobilité des aînés, qui a mis en avant le rôle prépondérant de la voiture individuelle dans cette classe d'âge, notamment pour des raisons culturelles et de non-adaptation de certains transports collectifs aux personnes insécurisées (handicap, santé, fragilités diverses). Ce rôle prépondérant pose parfois des difficultés lorsque les personnes ne sont plus en état de conduire, en particulier en zone rurale ou périurbaine.

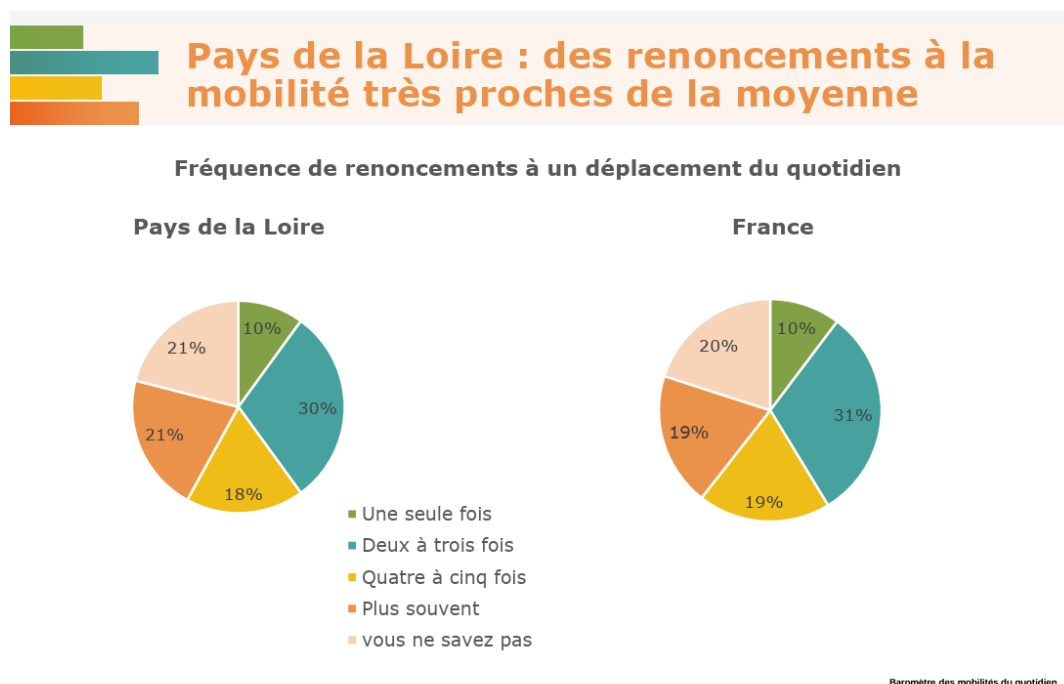
La Région a adopté en 2021 sa stratégie régionale des mobilités¹⁵⁹ 2021 2030. En ce qui concerne le TER, la Région prévoit d'augmenter l'offre ferroviaire entre 2021 et 2030 de 67%, en proposant dans chaque gare un train minimum par heure et dans les deux sens. Elle prévoit également de doubler l'offre des lignes car interurbaines à fort potentiel et de fiabiliser les temps de parcours grâce notamment à des voies réservées. Elle prévoyait également d'étendre le Transport à la Demande (TAD) en semaine sur l'ensemble du territoire régional. Elle a en 2025 gelé le déploiement du TAD pour des raisons budgétaires et affirmé vouloir revoir sa stratégie en matière de TAD, pour en limiter le coût, souhaitant privilégier les rabattements vers des points intermodaux. Le délai de mise en œuvre total de la stratégie a également été repoussé à 2032, en raison de l'ouverture de l'exploitation du TER à la concurrence. Dans le cadre du schéma régional d'accessibilité programmée (SD'AP), approuvé par les associations référentes en matière de handicap, la Région prévoit la mise en accessibilité de gares et points d'arrêts routiers, sans toutefois à date en viser l'exhaustivité.

Le CESER sera attentif à la mise en œuvre des objectifs de la stratégie régionale de mobilité et du SD'AP dans les temps. Ils concourent en effet à l'attractivité des territoires et à la possibilité d'y habiter, d'y vivre et d'y travailler tout en pouvant se déplacer quelle que soit sa situation personnelle ou son handicap éventuel.

¹⁵⁹<https://www.paysdelaloire.fr/sites/default/files/2021-05/dtm-2021-strategie-mobilites.pdf>

Accompagner à la mobilité

Selon BMQ (2023), les renoncements à la mobilité en Pays de la Loire sont très proches de la moyenne nationale.



La nécessité d'accompagner à la mobilité - que ce soit pour l'emploi ou tout autre activité est donc essentiel et contribue à renforcer la capacité d'action des personnes notamment les plus défavorisées.

Cet accompagnement peut se faire de plusieurs manières : il s'agit souvent d'apprendre à utiliser les offres existantes, notamment en matière de transport collectif. Lire un plan de car, prendre le bus, cela s'apprend et peut rompre l'isolement ! Il peut également s'agir de soutenir l'apprentissage du vélo auprès des jeunes ou des adultes. Enfin, il peut s'agir du soutien à l'accès à un vélo ou à un véhicule motorisé individuel. De nombreux acteurs associatifs interviennent sur le territoire : SOS famille Emmaüs Vendée, réseau Mob-In Pays de la Loire, Wimoov, Place au vélo... Il s'agit aussi de former au changement de comportement. Enfin, des dispositifs de location de véhicules peuvent être mis en place dans les territoires, à l'image des Coëvrons ou du Pôle métropolitain sarthois comme l'avait souligné le CESER dans son étude sur les mobilités de 2023.

Enfin, sur l'ensemble du territoire, existent des initiatives en matière de **transport solidaire**. Il s'agit pour des bénévoles de proposer leur service pour transporter des personnes en difficulté de mobilité. Ce service crée un lien social essentiel,

mais il se heurte à la disponibilité des bénévoles et à l'impossibilité de transporter l'ensemble des habitants, par exemple lorsqu'ils se déplacent en fauteuil roulant. Par exemple, le réseau Mob'In Pays de la Loire¹⁶⁰ s'est constitué en 2022 pour accompagner la mobilité solidaire en région. Fédérant plus de 18 acteurs (garages solidaires, plateformes de mobilité, auto-écoles sociales, etc.), Mob'In Pays de la Loire vise à " Garantir à chacune et chacun un véritable droit à la mobilité" selon ses termes.

Le CESER a déjà rappelé que cette offre, basée sur le bénévolat, ne peut pas remplacer le service public.

Le territoire du quart d'heure : un idéal à promouvoir ?

Le concept de ville du quart d'heure a été développé par l'universitaire spécialiste des villes Carlos Moreno en 2015[1].

"La ville du quart d'heure cherche à promouvoir une ville où les services de proximité viennent faciliter la vie des citoyens", explique Carlos Moreno interrogé par Euronews Next. "Nous voulons que, dans la ville, à l'endroit où nous habitons, on ait à se déplacer moins loin, que ça soit pour aller travailler, pour aller faire ses courses, pour se soigner, pour accéder à la culture ou pour se prélasser".

Au lieu d'avoir des villes avec des quartiers distincts pour vivre, socialiser et travailler, le concept de Carlos Moreno envisage le centre urbain comme une tapisserie de quartiers où ces trois fonctions coexistent. Il s'agit pour les habitants de bénéficier des services essentiels dans un rayon de 15 minutes à pied.

Le concept fait l'objet de critiques, certains craignant un enfermement des citoyens dans leur quartier ou leur commune et un appauvrissement de l'activité commerciale. D'autres font part des difficultés de réalisation et craignent d'exclure de ce concept les habitants des banlieues et des zones périurbaines. Par ailleurs, certains services ne peuvent pas être accessibles à proximité. C'est le cas par exemple de certaines offres culturelles ou d'activités sportives. Ce concept peut interroger la fonction des villes centres où se retrouvent certaines activités spécifiques.

Si l'idée a été émise pour les grandes villes, Carlos Moreno précise qu'il peut néanmoins être adapté pour les unités moins importantes. Il s'agit de penser l'urbanisme de manière intermodale, en favorisant l'accès aux infrastructures de déplacement collectifs et aux services, en veillant à ne pas rompre les déplacements pour les personnes à mobilité réduite.

¹⁶⁰ <https://mobin-solutions.fr/mobin-en-region/pays-de-la-loire/>

Faut-il s'inspirer de ce principe ? Les avis sont partagés. Cependant, sans nécessairement l'appliquer dans sa totalité, en ayant conscience de ses limites, et sans enfermer les habitants dans leur territoire, il peut s'agir de favoriser un habitat au plus proche des services quotidiens (et vice-versa), et de limiter ainsi les difficultés de déplacement notamment pour les publics non motorisés (jeunes, âgés, personnes en situation de précarité ou/et de handicap...)

Remerciements

Entre septembre 2024 et septembre 2025, ce sont plus de 200 personnes rencontrées et auditionnées. Le CESER leur adresse ses remerciements pour la grande qualité des échanges et la diversité des perspectives partagées qui ont contribué à la richesse de cette étude.

Dans le cadre de la Journée collaborative du 2 avril 2025, à l'Hôtel de Région. Représentant d'associations, de collectivités, d'entreprises, professionnels comme bénévoles, une centaine de personnes ont apporté leurs compétences et expériences et débattu dans 4 ateliers de travail.

Dans le cadre des plateaux d'auditions à l'Hôtel de Région :

➤ **Plateau : Logement au prisme des habitants (18/09/2024) :**

- Bérangère FEUFEU, coordinatrice de l'Union Régionale Pays de la Loire (CLCV)
- Jean-Pierre LETOURNEUX, membre du bureau de la Fédération des acteurs de la Solidarité (FAS) des Pays de la Loire

➤ **Plateau : Evolution à prendre en compte (06/11/2024) :**

- Arnaud DEGORRE, directeur de l'Insee Pays de la Loire
- Stéphanie BIGO, directrice des études du Compas
- Damien MARTINEAU, président de l'USH des Pays de la Loire
- Axel DAVID, directeur de l'USH des Pays de la Loire

➤ **Plateau : Place des acteurs privés (08/01/2025) :**

- Philippe GAMBÉY, président d'Habitat et Humanisme 44
- Noëlle MOREAU, directrice d'Habitat et Humanisme 44
- Stéphane GALIBERT, président et fondateur de YesWimmo
- Alexis LAGARDE, vice-président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI)

➤ **Plateau : « Logement : qu'en est-il de la santé ? » (05/02/2025) :**

- Dominique BRACHET, président de l'Observatoire Régional de la Santé (ORS) des Pays de la Loire
- Danièle PERRET administratrice de la Mutualité Française et déléguée Harmonie Mutuelle (groupe VYV)

- Bérangère FEUFEU, coordinatrice de l'Union Régionale Pays de la Loire (CLCV)
- **Plateau : LOGER- Habiter et changement climatique (23/04/2025) :**
- Antoine CHARLOT, directeur général du Comité 21 et de l'établissement Grand Ouest
- **Plateau : Politiques de l'Etat (14/05/2025) :**
- Chrystèle MARIONNEAU, directrice régionale adjointe et responsable du pôle « solidarités » à la Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS)
- Arnaud HERVE, responsable des politiques de l'habitat et adjoint au service « Intermodalité, Aménagement et Logement » (SIAL) à la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)
- **Plateau : Organisme foncier solidaire et Bail réel solidaire (02/07/2025) :**
- Damien MARTINEAU, président de Terra Noé
- Line-Elsa RAGOT, secrétaire générale d'Atlantique Accession Solidarité
- **Plateau : Prospective territoriale (17/09/2025) :**
- Xavier LEBOT, président et directeur général de Macoretz
- Frédéric VASSE, directeur du SCOT Nantes-Saint Nazaire

Dans le cadre des rencontres territoriales :

- **Communauté de commune Sud Vendée Littoral (17/06/2025) :**
- Philippe BARRE, président de Sud Vendée Littoral
- Françoise BAUDRY, vice-présidente déléguée aux affaires sociales, vice-présidente du Centre intercommunal d'action sociale (CIAS) et maire de Saint-Juire-Champgillon
- Muriel LUCAS, membre du Conseil de développement
- Jacques CORBIN, membre du Conseil de développement
- Thierry LESCURE, directeur d'Escale Ouest
- Thomas JUDEAU, directeur de Haetis
- David MOURAT, chef d'entreprise (Julie dans la cuisine) et agent immobilier
- Régine CORRE, cheffe d'entreprise (Finneral)
- Marlène AUGER, cheffe d'entreprise (Finneral)

- Mohamed ABDOUNI, secrétaire général CGPME 85

➤ **Angers Loire Métropole (24/06/2025) :**

- Roselyne BIENVENU, conseillère municipale d'Angers et vice-présidente en charge de la Cohésion territoriale, de l'Habitat et des Ressources humaines d'Angers Loire Métropole
- Roch BRANCOUR, adjoint en charge de l'urbanisme, à l'aménagement du territoire et au logement à la Ville d'Angers et vice-président de l'aménagement et de l'habitat d'Angers Loire Métropole
- Marie VOISIN, ergothérapeute au CENTICH (Centre d'Expertise National des Technologies de l'Information et de la Communication) du groupe VYV
- Christian ROBLEDO, ex-président (2016 à 2024) de l'Université Angers
- Morgane POUPARD, membre de la Jeune Chambre Economique d'Angers
- Huguette MACE, présidente du Conseil de développement Angers
- Benoit GRAVEL, membre du Conseil de développement (commission « environnement/mobilité »)
- Marine BAUDIN, coordinatrice KAPS à l'AFEV
- Bruno ANDRE, président de Resto Troc
- Michel BALLARINI, directeur d'ALTER
- Capucine REHAULT, responsable de l'habitat (service Logement) de la Ville d'Angers et d'Angers Loire Métropole
- Kelly USSEGLIO-VIRETT, chargée de mission au sein du service Logement de la Ville d'Angers et d'Angers Loire Métropole

➤ **Pornic Agglo Pays de Retz (26/06/2025) :**

- Danièle VINCENT, conseillère déléguée à la politique sociale en faveur du logement de Pornic Agglomération Pays de Retz (et maire de la Plaine sur Mer)
- Françoise RELANDEAU, vice-présidente en charge de l'aménagement du territoire de Pornic Agglomération Pays de Retz
- Manuel CORBINEAU, responsable de l'habitat de Pornic Agglomération Pays de Retz
- Annie RICHARD, membre du Conseil de développement

- Christian SOURICE, membre du Conseil de développement
- Alexandre THIEBAUD, vice-président de l'Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie 44 (UMIH 44), président régional de l'UMIH, membre de la commission nationale « logement » et entrepreneur (Café Jules)
- Laurent CAFFIN, chef de projet à Crédit immobilier de Saint-Nazaire (CISN)
- Stéphanie BOULAY, directrice territoriale Loire-Atlantique-Vendée d'Action Logement
- Virginie SCOLAN, directrice clientèle d'Habitat 44
- Julie LEMARIE, directrice de la Thalasso Pornic

➤ ***Communauté de communes Terres de Montaigu (04/07/2025) :***

- Antoine CHEREAU, président de Terres de Montaigu
- Florent LIMOUZIN, maire de Montaigu-Vendée et vice-président « Transition énergétique et Mobilité » de Terres de Montaigu
- Pauline MORTIER, directrice de cabinet de Terres de Montaigu
- Lyda GABOREAU, directrice générale adjointe « Aménagement et environnement » de Terres de Montaigu
- Jean LABARTHE, directrice générale adjointe « Cohésion Sociale » de Terres de Montaigu
- Melina LE DEAN, directrice du Service intercommunal d'action sociale (SIAS) de Terres de Montaigu

➤ ***Communauté de communes du Pays sabolien (10/09/2025) :***

- Daniel CHEVALIER, président du Pays sabolien, vice-président du Conseil Départemental de la Sarthe et Maire de Juigné sur Sarthe
- Manon DARDE, chargée de mission « Habitat et du Programme Action Cœur de ville » de la ville de Sablé sur Sarthe et du Pays sabolien
- Olivier GABORIT, directeur de cabinet du Pays sabolien
- Pierre-Marie GOURHAND, responsable de la Mission économique du Pays sabolien

➤ **Laval Agglomération (12/09/2025) :**

- Sylvie VIEL, vice-présidente en charge de l'habitat de Laval Agglomération
- Chantal GRANDIERE, élue communautaire de Laval Agglomération
- Nicole BOUILLON, vice-présidente de Laval Agglomération et présidente de Laval Economie
- Julien BOUCAULT, urbaniste et directeur de l'habitat de Laval Agglomération
- Eric GUERIN, conseiller Habitat d'Habitat et Développement 53

➤ **Communauté de communes Erdre & Gesvres (22/09/2025) :**

- Yvon LERAT, président de la Communauté de communes Erdre & Gèvres
- Pierre-Jean JAMIS, vice-président « Habitat et Coopération » de l'Erdre & Gèvres
- Stéphanie BIDEZ, vice-présidente « Solidarités » d'Erdre & Gèvres
- Philippe MENARD, directeur de l'aménagement d'Erdre & Gèvres
- Thierry CHEVALIER, responsable du service Habitat (au sein de la Direction de l'Aménagement) d'Erdre & Gèvres
- Jérôme PERION, directeur général de Perrion Réalisation (et représentant de l'Union nationale des agences immobilières (UNAM))
- Robert JOUAN, président du Conseil de développement
- Sylvie CAPTUR, membre du Conseil de développement
- Jacques GAUTIER, membre du Conseil de développement
- Bénédicte FONTAINE, responsable du Service « Gestion Locative et des Missions Sociales » d'Habitat 44

Un échange en visio (01/07/2025) a également pu être possible avec Madame Céline LUINO, directrice régionale adjointe Clients d'Action Logement Pays de la Loire.

- **Accession sociale à la propriété** : les logements vendus en accession sociale à la propriété sont construits avec les mêmes normes de construction et les mêmes matériaux que les logements classiques, mais ils bénéficient de prix de vente plafonnés grâce à des aides de l'Etat et des collectivités. L'acquéreur doit respecter quant à lui des conditions d'accès (plafonds de ressources, primo-accession...). De plus, le ménage bénéficie d'une sécurisation composée d'une garantie de rachat et de relogement en cas « d'accidents de la vie » (source : Action Logement).
- **Aménités** : au sens strict, les aménités sont les éléments naturels de l'espace représentant un attrait pour les habitants, permanents ou temporaires. Le terme d'aménité recouvre le plus souvent les éléments du paysage ou du milieu (climat...), perçus comme « naturels » et exerçant une attractivité touristique ou résidentielle, mais le sens peut être étendu aux aménagements destinés à faciliter l'accès à ces éléments. Dans un sens plus large, le terme est utilisé comme synonyme d'atout : on parle ainsi d'aménités culturelles pour décrire la densité d'acteurs culturels susceptibles d'entrer en interaction en contexte urbain (Mouate, 2019) (source : Géoconfluences).
- **Bail réel solidaire** : le principe du bail réel solidaire (BRS) est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements : vous achetez uniquement le logement et vous louez le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. L'OFS détient uniquement le terrain, vous n'achetez donc que la partie bâtie du logement, ce qui représente entre 20 % à 40 % d'économie en fonction du secteur géographique (source : Action Logement)
- **Cohésion sociale** : la cohésion sociale traduit la capacité d'un groupe à vivre ensemble, à travers le partage de normes et de valeurs, l'existence de relations de confiance et de solidarité, la constitution de réseaux sociaux, le sentiment d'appartenance à une même communauté et un fort attachement au lieu de vie (Carpiano, 2006 ; Forrest et Kearns, 2001) (source : Ecole Hautes Etudes en Santé Publique). La mixité sociale est une des dimensions de la cohésion sociale. Elle renvoie à la coexistence de différents groupes sociaux au sein d'une même unité urbaine (îlot, rue, quartier...) (Brun et al., 2003). Il faut entendre par groupes sociaux des groupes d'individus caractérisés par leur âge, leur genre, leur catégorie socio-professionnelle, leurs pratiques culturelles, etc. (source : Ecole Hautes Etudes en Santé Publique).
- **Contrat de Plan Etat Région** : les contrats de plan Etats-Régions (CPER) sont un mode de gestion publique par lequel l'Etat et une ou plusieurs régions

s'engagent sur une programmation et un financement pluriannuels autour d'objectifs communs en matière d'aménagement du territoire. D'une durée de 5 à 7 ans, les CPER ont été créés par la loi du 29 juillet 1982 portant réforme de la planification (source : UNADEL - Union Nationale des Acteurs de Développement Local).

- **Décohabitation** : au sens littéral du terme, la décohabitation est le fait de ne plus cohabiter avec les personnes qui composent notre ménage d'origine, à un moment donné de notre parcours résidentiel. On parlera davantage de séparation pour les personnes en couple, et de décohabitation pour les célibataires (source : ADIL).

- **Domicile** : le Code civil définit le domicile comme le lieu dans lequel une personne possède son principal établissement. En droit du travail, toute personne dispose de la liberté de choisir son domicile (sources : Dictionnaire juridique, Code civil).

- **Domiciliation** : choix d'un lieu que fait une personne pour les besoins de l'exécution d'un contrat ou d'une procédure (ex : élection de domicile chez un avocat). Des sociétés de domiciliation peuvent également servir de siège à des entreprises (sources : Dictionnaire juridique, Code de commerce).

- **Ecoquartier** : Projet d'aménagement qui intègre les enjeux et principes de la ville et des territoires durables. La démarche est portée par le Ministère de la Transition écologique (source : écoquartiers.logement.gouv.fr).

- **Famille monoparentale** : une famille monoparentale est constituée par une personne qui réside avec un ou plusieurs de ses enfants et qui ne vit pas en couple avec une autre personne du ménage (source : Insee).

- **Famille recomposée** : une famille recomposée est un couple avec enfant(s) où au moins un enfant vivant dans le logement n'est pas un enfant du couple, mais d'un seul des conjoints (source : Insee).

- **Habitation** : Action d'habiter, de séjourner d'une manière durable dans une maison ou un immeuble. Aux Antilles et à La Réunion, cela désigne également une propriété agricole (source : Larousse).

- **Hébergement** : il peut désigner une forme de logement temporaire dont a besoin toute personne en déplacement ou l'action de mettre provisoirement un logement à la disposition d'une personne dans le besoin. Cette définition est cohérente avec le Code de l'action sociale et des familles, qui prévoit que « toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence. Cet hébergement doit permettre de bénéficier du gîte, du couvert, de l'hygiène ainsi que d'une première évaluation médicale, psychique et sociale. »

- **Indice de peuplement** : indicateur permettant de classer les logements en comparant le nombre de pièces au nombre de pièces théoriquement nécessaire au ménage qui l'occupe, définissant ainsi la suroccupation ou la sous-occupation. La norme calcule : 1 pièce de séjour, 1 par couple, 1 par personne de plus de 19 ans, et des règles spécifiques pour les mineurs (source : Insee).
- **Intermédiation locative** : dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social.
- **Logement** (définition générale) : partie d'un immeuble ou d'une maison où l'on habite. Lieu destiné à accueillir une ou plusieurs personnes et qui constitue leur lieu d'habitation ou de séjour (sources : Larousse, CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement).
- **Logement** (définition statistique) : local utilisé pour l'habitation, à la fois séparé (fermé par des murs/cloisons) et indépendant (accès direct sur l'extérieur ou parties communes). Les chambres d'hôtel occupées à l'année comme résidence principale sont considérées comme des logements (source : Insee).
- **Logement d'abord** : plan gouvernemental faisant de l'accès au logement une priorité pour la réinsertion des personnes sans domicile (Plan 1 : 2018-2022, Plan 2 : 2023-2027).
- **Logement sous-occupé** : logement comportant plus de pièces que le nombre théoriquement nécessaire au ménage qui l'occupe, selon la norme de l'indice de peuplement (source : Insee).
- **Logement suroccupé** : logement comportant moins de pièces que le nombre théoriquement nécessaire au ménage occupant le logement (source : Insee).
- **Mal logement** : le mal-logement regroupe les situations de logement qui ne répondent pas aux normes minima d'une société donnée, ou dans lesquelles la personne ne maîtrise, elle-même, pas la durée de son hébergement. Il peut prendre trois formes qui ne se recoupent pas nécessairement : la mauvaise qualité de l'habitat (bruit, humidité, chauffage défaillant, etc.), la superficie trop faible, ou la précarité de l'hébergement. Les mal-logés sont en pratique dans des situations très différentes : la notion comprend à la fois sans domicile fixe et des personnes confortablement mais à l'étroit (source : Centre d'observation de la société, créé par le Compas).
- **Ménage** : ensemble des personnes qui occupent un même logement (résidence principale), qu'elles aient ou non des liens de parenté (source : Insee)
- **Mixité sociale** : coexistence dans un même espace de groupes sociaux aux caractéristiques différentes. Notion hybride mêlant catégories savantes, politiques et administratives, censée produire de la justice sociale et combattre

la ségrégation (source : INJEP : institut national de la jeunesse et de l'éducation populaire).

- **Pension de famille** : forme de résidence sociale offrant une alternative au logement pour des personnes à faible niveau de ressources, isolées ou exclues. Offre des locaux privatifs et communs avec un accompagnement à la vie quotidienne à taille humaine (source : Gouvernement).

- **Résidence** : lieu où est situé le bâtiment où une personne a choisi de s'établir à titre privé (synonyme de domicile) (source : Dictionnaire juridique).

- **Résidence principale** : une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Remarque : depuis 2005, une résidence principale peut comporter plusieurs ménages si ceux-ci ont des budgets séparés (cf. définition d'un « ménage) (source : Insee).

- **Schéma Cohérence Territoriale : le schéma de cohérence territoriale (SCoT)** est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire, de projet ou bassin de vie (périmètre intercommunal ou au-delà), détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire (source : CEREMA).

- **Solde migratoire** : le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité. (Source : Insee).

- **Solde naturel** : le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. On parle d'accroissement naturel ou d'excédent naturel lorsque le nombre de naissances est supérieur à celui des décès (Source : Insee).

- **Sous location** : sous-louer consiste à mettre en location tout ou une partie du logement dont on est locataire. Selon le bail d'habitation signé, la sous-location peut être interdite, ou autorisée à certaines conditions. En général, il faut en informer au préalable le propriétaire, voire obtenir son autorisation écrite. Des conditions peuvent aussi restreindre le choix du sous-locataire (source : site Service-Public).

- **Viellissement** : ensemble des processus physiologiques et psychologiques qui modifient la structure et les fonctions de l'organisme à partir de l'âge mûr ; de capacité et inadaptation de réaction à faire face à un stress ; très variable chez un sujet d'un organe à l'autre (variations inter-organes) (source OMS).

Sigles et acronymes

ADIL	Association départementale d'information sur le logement
AGGIR	Autonomie Gérontologie Groupes Iso-Ressources
APA	Allocation personnalisée d'autonomie
ASE	Aide sociale à l'enfance
BRS	Bail réel solidaire
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CNAV	Caisse nationale d'assurance vieillesse
CNSA	Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie
COP	Conférence des Parties
CPER	Contrat de plan État-Région
CR2H	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement
CROUS	Centre régional des œuvres universitaires et scolaires
CSTB	Centre scientifique et technique du bâtiment
DPE	Diagnostic de performance énergétique
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DREETS	Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
ELAN	Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EPF	Établissement public foncier
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
ETHOS	European Typology of Homelessness and Housing Exclusion
FEANTSA	Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri
FESI	Fonds européens structurels et d'investissement

Interventions des organisations

UNPI

Si par « transformation de l'habitat » vous entendez l'adaptation et la rénovation des logements (performance énergétique, adaptation au vieillissement, confort d'été face aux canicules, résilience aux risques climatiques), le coût de l'inaction est généralement bien supérieur au coût des travaux réalisés à temps.

Les principaux coûts de l'inaction sont :

1. Dépréciation du patrimoine immobilier

Les logements énergivores (DPE : E, F ou G) subissent déjà une décote à la vente.

Les futures réglementations risquent d'accentuer cet écart.

Les biens mal adaptés aux fortes chaleurs vont également perdre de la valeur dans certaines régions.

2. Factures énergétiques plus élevées

Sur 10 à 20 ans, le surcoût de chauffage ou de climatisation peut dépasser le coût de certains travaux d'isolation.

La volatilité des prix de l'énergie accroît ce risque, y compris celui du nucléaire.

3. Coûts liés au vieillissement

Un logement non adapté (escaliers, salle de bains, accès) peut entraîner :

- des chutes,
- une perte d'autonomie plus rapide,
- une entrée anticipée en établissement spécialisé.

Le coût humain et financier peut être très important pour les familles.

4. Dégradations climatiques

Inondations, retrait-gonflement des argiles, sécheresse, canicules ou tempêtes entraînent des coûts de réparation croissants.

Les études montrent qu'un euro investi en prévention peut éviter plusieurs euros de dommages futurs.

5. Coût sanitaire

Mauvaise qualité de l'air intérieur.

Logements trop froids en hiver et/ou trop chauds en été.

Surmortalité lors des épisodes caniculaires.

À l'échelle économique

Le rapport Stern, qui date pourtant de 2006 est toujours d'actualité. Souvent cité sur le sujet, il estime que le coût de l'inaction climatique pourrait représenter entre 5 % et 20 % du PIB mondial, alors que le coût de l'action préventive serait de l'ordre de 1 % du PIB.

CFDT

La CFDT se retrouve dans la double dimension de l'étude, Loger et Habiter

Loger, c'est répondre à un besoin élémentaire et immédiat. Le logement ne se résume pas au fait d'avoir un toit.

Habiter, c'est pouvoir vivre, construire sa vie, participer pleinement à la vie du territoire, vieillir dignement dans ce même territoire, pouvoir accéder concrètement à l'emploi, aux transports, aux services publics, aux écoles, aux soins, aux commerces, à la culture dans un cadre de vie de qualité.

Habiter c'est vivre aussi, dans un logement adapté à sa situation, avec des charges maîtrisées et dans un environnement qui permet de concilier vie professionnelle, vie familiale et engagement citoyen.

La CFDT défend une politique du logement porté comme un droit social majeur, qui relie emploi, pouvoir d'achat, autonomie, justice sociale, transition écologique et cohésion territoriale.

La CFDT est en accord sur les difficultés soulignés dans l'étude et qui varient selon les territoires : loyers trop élevés dans les zones attractives, pression touristique sur le littoral, éloignement des services en milieu rural, précarité énergétique et manque de logements adaptés.

Ces situations pèsent directement sur les salariés, les retraités, les familles et les personnes vulnérables.

Le vieillissement renforce ces enjeux. Chacune et chacun devrait pouvoir choisir son lieu de vie et bénéficier d'un logement accessible, adapté, sûr et abordable.

Quand un salarié ne peut pas se loger près de son travail, quand les trajets deviennent trop longs et trop coûteux, quand le loyer absorbe une part excessive du salaire, ce sont les parcours professionnels, la santé, la qualité de vie et l'égalité des chances qui sont fragilisés.

La CFDT, acteur du Pacte du pouvoir de Vivre, et impliqué paritairement dans Action Logement, se retrouve dans les préconisations de cette étude, tout particulièrement :

- sur la nécessité de la rénovation énergétique et thermique des logements, en particulier les logements sociaux
- sur la nécessité d'articuler les politiques régionales et intercommunales, les politiques emploi, mobilité, logement dans le cadre des stratégies adaptées,
- sur la nécessité de s'inspirer des bonnes pratiques locales,
- de mener une véritable politique inclusive des logements qui intègre des actions d'accompagnement notamment en direction des plus vulnérables.

La CFDT, au sein des institutions où elle siège, s'appuiera sur cette étude pour y affirmer ses revendications et peser sur la mise en œuvre d'actions au service des ligériens.

La CFDT remercie le rapporteur Jean-Pierre et les chargées d'étude Alexia et Magali

La CFDT votera l'étude.

CPME

Chers Ligériens, chers collègues, chers amis,

La CPME entend présenter ses félicitations à la Commission 1 pour son travail sur la question de loger et habiter en Pays de la Loire.

Un mot tout particulier pour remercier Jean-Pierre LETOURNEUX, qui a su mettre toutes ses qualités au service du succès de cette étude. Merci aux différents chargés d'études qui ont travaillé avec la Commission.

Le titre est particulièrement bien choisi, parce qu'il permet de saisir la distinction fondamentale entre « loger » et « habiter ».

On serait tenté de croire que « loger » concerne la vision collective et « habiter » s'apparente davantage aux désirs individuels. Mais l'étude va plus loin et nous permet de saisir les nombreuses nuances entre les deux concepts.

Il ne s'agit pas ici de recommencer la présentation de l'étude, qui vient d'être faite devant nous, mais d'exprimer que les PME sont concernées au premier chef par le sujet.

En effet, la construction, la rénovation et la maintenance des logements, dans une Région, sont un gisement important d'activités économiques, pourvoyeuses de

créations de richesses et d'emplois. En outre, la disponibilité des logements, sur un territoire, est une donnée essentielle à la présence indispensable de ressources humaines.

Le désir d'habiter sur un territoire participe à l'attractivité générale qui donne aux PME un levier supplémentaire pour améliorer les conditions de vie des salariés.

Nos PME sont attentives aux questions de la qualité de vie au travail, qui s'inscrivent dans une vision générale de la qualité de vie personnelle, où l'assurance d'être logé selon son désir d'habiter, permet d'accomplir un de ses besoins essentiels.

Pourquoi une étude sur loger et habiter ? Parce que c'est la vocation de notre assemblée de concourir, par nos études, à l'administration de la Région. Cette étude illustre à merveille la récente formule du Conseil Constitutionnel qui a souligné l'importance de nos travaux, en rappelant que - je le cite - « le CESER concoure, par ses avis (et donc par ses études) à l'administration de la Région ». Ce qui distingue donc le CESER d'une commission consultative ordinaire (toujours aux yeux des Sages) c'est précisément sa nature d'assemblée concourant à l'administration d'une collectivité. Le CESER est consacré comme un opérateur logique de la décision. Ce qui n'est pas rien.

Quelle autre assemblée, fondée sur l'indépendance et le pluralisme est capable de réaliser des études d'une telle qualité, dans le respect des sensibilités qui composent la diversité de la société civile organisée ?

Cherchez bien, il n'y en a pas !

Diogène cherchait un être humain avec sa lanterne pour éclairer les consciences. Nous, nous aimons chercher l'esprit démocratique pour continuer d'éclairer nos lanternes.

En conclusion, la CPME soutient les préconisations proposées par cette étude, à laquelle nous apporterons nos suffrages.

Soyez remerciés pour votre attention bienveillante

UDES

Au nom de l'UDES, je veux saluer ce travail.

Ce que vient de présenter Jean Pierre est le fruit d'une méthode exigeante — « Décrire, Comprendre, Agir » — et d'une enquête de terrain rare par son ampleur : sept territoires, une journée collaborative, treize auditions, plus de deux cents personnes rencontrées. Ce n'est pas une étude de cabinet hors-sol. C'est une

étude qui a pris le temps d'aller chercher la parole des élus locaux et des habitants avant de formuler ses préconisations. Cela se sent dans la justesse du diagnostic.

Le couple LOGER-HABITER est une avancée conceptuelle utile. Trop souvent, les politiques de l'habitat raisonnent uniquement en nombre de logements produits. L'étude rappelle que loger doit permettre à chacun d'habiter pleinement un territoire— avec son parcours de vie, ses aspirations, ses fragilités.

Cette distinction structure utilement les treize préconisations et donne aux décideurs une grille de lecture qu'ils pourront mobiliser bien au-delà de cette étude.

L'architecture des préconisations en quatre blocs est particulièrement lisible. :

- Connaître et piloter ensemble,
- aménager durablement,
- produire et rénover différemment,
- accompagner les parcours de vie

Cette structure permet à chaque acteur du territoire, qu'il soit élu d'un EPCI métropolitain ou d'une intercommunalité rurale, de se situer immédiatement dans la feuille de route proposée. C'est un gage d'appropriation, donc d'efficacité.

Je veux aussi souligner la justesse du triptyque logement-emploi-mobilité qui traverse plusieurs préconisations. C'est une manière de sortir le logement de son traitement sectoriel habituel et de le relier à ce qui fait la vie réelle des habitants et la vitalité économique des territoires.

C'est exactement le type d'approche systémique dont les Pays de la Loire ont besoin face à une crise, que montre bien l'étude, qui n'est pas conjoncturelle mais structurelle.

Au nom de l'UDES, nous encourageons donc les décideurs à s'emparer pleinement de ces préconisations, et en particulier des trois qui les engagent directement — comprendre la complexité du territoire régional, accompagner l'ingénierie des EPCI les plus fragiles, et se doter d'un outil de suivi de l'exécution, nous y voyons un signal fort de la volonté du CESER de transformer la réflexion en action.

Ce travail mérite d'être porté avec la même ambition que celle qui a présidé à sa réalisation. Nous serons, en tant qu'employeurs du territoire, des partenaires disponibles pour contribuer à sa mise en œuvre, aux côtés de la Région et des EPCI.

CLCV

M. le Rapporteur, Mme la Présidente de Commission, Mme la Chargée d'étude,
Tout d'abord je vous adresse un grand merci pour la construction, solide, de cette étude intitulée Loger/habiter en Pays de Loire.

Mon propos comprendra 3 temps basés sur 3 vocables : Enfin/Sclérose/Et demain ?

Enfin, car depuis 13 ans, représentante ici des locataires et accédants à la propriété, il me semblait nécessaire - et de plus en plus urgent - que notre instance travaille ce sujet. D'autant que j'ai découvert dès mon arrivée au CESER qu'il était bien défini comme un des champs d'action du Conseil Régional.

Un sujet et une réalité réellement vitaux pour de nombreux ligériens. Domaine socio-économique touché par de nombreuses difficultés depuis plusieurs décennies, et n'arrivant plus à répondre aux besoins divers de tous les habitants. Ces freins puissants - qui viennent scléroser une réalité pourtant nécessairement fluide (dans le passage des occupants successifs d'un logement) sont bien identifiées dans cette étude : l'augmentation, des coûts du foncier générée par la spéculation, et de la construction ; la raréfaction des sols disponibles, une fiscalité aujourd'hui amoindrie et inadaptée.

Mais face à ces écueils, et demain, on fait quoi ? le rapporteur et les membres de la Commission ont pu, grâce à de nombreuses auditions et rencontres en territoire, découvrir et exposer de multiples et diverses expérimentations positives et innovantes : en matière de construction, d'urbanisme, de réversibilité et de légèreté, de rénovation, de dispositifs légaux et financiers novateurs (BRS notamment).

Comme sur de nombreux plans, notre région dispose d'un vivier d'acteurs, d'entreprises et de collectivités dynamique prêts à développer des logements adaptés aux multiples besoins, au climat changeant, aux contraintes énergétiques qui se précisent, et capables de dégager de grands coins de ciel bleu dans ce ciel aujourd'hui encore bien nuageux...

USH

Madame la Présidente, Monsieur le Vice-Président, Monsieur le rapporteur,
Chers collègues conseillers,

Au nom de l'Union sociale pour l'habitat des Pays de la Loire, je tiens d'abord à saluer la qualité de cette étude issue d'un travail conséquent réalisé par toute une équipe animée par Jean-Pierre, Dominique, Magali et Alexia. Elle a le mérite de

dépasser une approche sectorielle du logement pour le replacer au cœur des politiques d'aménagement, d'attractivité et de cohésion sociale.

Le premier enseignement est essentiel : le logement n'est pas une conséquence du développement des territoires, il en est une condition. Sans logements accessibles, il n'y a ni recrutement des entreprises, ni maintien des services publics, ni parcours résidentiels fluides, ni véritable transition écologique.

Le deuxième mérite de ce rapport est de rappeler que nous ne faisons pas face à une crise conjoncturelle, mais bien à une crise structurelle. Les chiffres sont éloquents : les besoins sont estimés entre 23 000 et 24 000 logements supplémentaires par an, alors même que la production est au plus bas. Dans le logement social, la tension est devenue inédite : le nombre de demandes pour une attribution a presque doublé en quelques années, tandis que les attributions diminuent.

Face à cette situation, le rapport souligne avec justesse que le logement social constitue une partie de la solution. Il répond aux besoins des ménages, favorise la mixité sociale, accompagne les parcours de vie et investit massivement dans la rénovation énergétique. Mais il rappelle également que notre modèle économique et social est aujourd'hui fortement fragilisé par l'accumulation de décisions nationales et par l'explosion des coûts de production.

Les préconisations formulées par le CESER vont dans le bon sens : mieux articuler logement, emploi et mobilité, renforcer le partenariat entre la Région et les EPCI, soutenir la rénovation énergétique, mobiliser davantage le foncier et accompagner les parcours résidentiels. Elles rejoignent largement les orientations que nous défendons depuis plusieurs années.

Notre responsabilité collective est désormais de transformer ce diagnostic partagé en décisions concrètes. Les organismes HLM des Pays de la Loire sont prêts à prendre toute leur part. Ils continueront à construire, rénover, innover et accompagner les territoires. Mais nous ne pourrons répondre à l'ampleur des besoins que si l'ensemble des partenaires publics se mobilise avec la même ambition.

C'est pourquoi je souhaite insister sur un point qui nous paraît déterminant : le rôle de la Région.

Le rapport souligne sa responsabilité stratégique. Nous pensons qu'elle doit désormais franchir une nouvelle étape et devenir également un véritable co-investisseur des politiques de l'habitat. Parce que le logement est un investissement productif : il conditionne l'emploi, la compétitivité économique, la transition écologique, l'équilibre des territoires, mais aussi la santé et la sécurité des habitants.

Les Départements, les intercommunalités et de nombreuses collectivités ligériennes se sont déjà fortement engagés pour soutenir les opérations de logement social. La Région peut aujourd'hui jouer un rôle d'entraînement, en mobilisant davantage les fonds européens, en accompagnant les projets structurants, en soutenant l'innovation constructive et les opérations les plus difficiles à équilibrer ; ce qu'elle a déjà fait par le passé. Son intervention aurait un puissant effet de levier sur les investissements des bailleurs sociaux et des collectivités.

Le logement est un investissement d'avenir. Chaque euro investi produit des logements, de l'emploi local non délocalisable, de la transition écologique et de la cohésion sociale.

Les organismes HLM des Pays de la Loire sont prêts à poursuivre leurs investissements et à innover avec les territoires. Nous appelons aujourd'hui à un partenariat régional renforcé, à la hauteur des enjeux. Car réussir les Pays de la Loire de demain, c'est d'abord permettre à chacun de s'y loger.

Je vous remercie de votre attention

Chambre d'agriculture, FRSEA, JA

Nous saluons la qualité de l'étude tant sur le fond et la forme et nous félicitons la C1 et son rapporteur pour le travail effectué.

La question du logement, droit essentiel, est généralement appréhendée sous l'angle des besoins des ménages. Elle constitue également un enjeu majeur de développement économique pour plusieurs secteurs d'activité, notamment l'agriculture et l'agroalimentaire, piliers de l'économie ligérienne.

Première région française pour plusieurs productions agricoles, les Pays de la Loire mobilisent chaque année plusieurs milliers de travailleurs saisonniers dans les filières viticole, maraîchère, horticole, arboricole ou encore semencière. Ces activités reposent sur une main-d'œuvre indispensable mais dont le recrutement devient de plus en plus difficile.

Dans de nombreux territoires, la tension sur le marché du logement réduit les capacités d'accueil des travailleurs saisonniers. La raréfaction de l'offre locative, le développement des locations touristiques, la hausse des prix de l'immobilier et l'éloignement des logements disponibles des bassins d'emploi agricoles constituent désormais des freins au recrutement. Certaines exploitations agricoles sont conduites à développer elles-mêmes des solutions d'hébergement, sans toujours disposer des moyens techniques ou financiers nécessaires. Comme cité dans l'étude par un employeur « pas de toit, pas d'emploi ».

Au-delà des emplois saisonniers, l'accès au logement constitue également un facteur déterminant pour l'installation de jeunes agriculteurs, le maintien des salariés permanents et la transmission des exploitations. Dans plusieurs territoires ruraux, les difficultés à se loger à proximité du lieu de travail participent à la fragilisation du renouvellement des générations agricoles. C'est également le cas dans le péri-urbain, où le prix des habitations peut rendre des transmissions impossibles.

Cette problématique s'inscrit dans une tension plus large entre les différents usages du foncier. L'agriculture est à la fois consommatrice d'espace pour produire et directement concernée par l'urbanisation résidentielle qui réduit le foncier disponible et accroît sa valeur. La recherche d'un équilibre entre besoins en logements, préservation des terres agricoles, attractivité des territoires ruraux et développement économique constitue dès lors un enjeu central d'aménagement du territoire.

Habiter, comme le démontre l'étude, ce n'est pas seulement se loger, c'est aussi vivre et travailler sur un territoire, dans un quartier. Vivre ensemble, implique la connaissance et le respect de chacun, ainsi que de leurs activités, qu'elles soient de loisir ou professionnelles.

Habiter, c'est aussi une localisation et répartition harmonieuse des emplois, qui limitent les déplacements et renforcent la vitalité des territoires ruraux.

Dans ce contexte, le logement des travailleurs agricoles et l'habitat rural ne relèvent pas uniquement d'une politique sociale ou résidentielle. Ils participent également à la compétitivité des filières agricoles, à l'équilibre des territoires et, plus largement, à la souveraineté alimentaire régionale et nationale.

Nous voterons favorablement cette étude.

CGT - UNEF

Pour la CGT et l'UNEF, le logement n'est pas un bien de consommation comme les autres. Il ne doit pas dépendre du marché et de la spéculation, mais, relevant d'un besoin vital, il doit être accessible à tous et relever d'une politique publique. Comme il s'agit d'un droit fondamental à valeur constitutionnel, figurant dans l'article 25 de la déclaration des droits de l'homme, il nous faut une politique du logement à la hauteur des besoins, avec une application effective du droit au logement, permettant à chacun de vivre dignement.

Cela passe au niveau national par

- Un financement pérenne du logement avec un livret A exclusivement dédié au financement du logement et la fin des politiques d'austérité (APL...),

- Une meilleure prise en compte des enjeux environnements,
- Une véritable ambition d'aménagement du territoire associant davantage les collectivités territoriales, avec la proposition de création de comités locaux de l'habitat.
- La fin de la spéculation autour du logement, de la défiscalisation et de la libéralisation du marché, ainsi que la régulation du prix du logement et l'encadrement des loyers et enfin la taxation des logements AIRBNB et vacants.
- La lutte contre le mal logement, le soutien à la reconversion, à la rénovation et à l'innovation pour limiter l'artificialisation des sols.

Au plan régional, la CGT et l'UNEF partage assez largement les constats de l'étude sur les fragilités régionales en termes d'inadéquation entre l'offre et les besoins en lien avec la notion de parcours de vie, d'accès inégalitaire au logement pour certains publics, la question des dynamiques logement, travail, mobilité et l'enjeu de cohésion et de justice sociale.

Nos organisations rejoignent les préconisations de l'étude et insiste sur :

- 1) Premièrement une politique d'aménagement du territoire qui doit encourager dans le respect du ZAN, l'implantation des entreprises dans des zones moins densément peuplées et économiquement moins dynamiques et soutenir la construction de logements sociaux, via le SRADDET, en visant l'application de la loi SRU à toutes les communes du territoire.
- 2) Deuxièmement, une politique de développement économique qui conditionne les aides publiques aux entreprises à des critères touchant la qualité des emplois et à la limitation de la précarité, le chômage, les bas salaires et les contrats courts étant souvent des obstacles à l'accès au logement, ainsi qu'à l'amélioration des conditions de travail et de sécurité pour favoriser l'attractivité des métiers de la construction.
- 3) Troisièmement, une politique de recherche et d'innovation qui soutienne la rénovation énergétique des logements sociaux, des initiatives permettant de diminuer les impacts environnementaux ou encore la recherche en matière de construction et de réhabilitation (logement en 3D, nouvelles matières de construire, transformation de bureaux en logements).
- 4) Enfin quatrièmement et pour faire le lien avec l'enjeu de la cohésion sociale et des droits de l'Homme, le soutien aux initiatives favorisant l'accueil et l'hébergement inconditionnels de façon digne et adaptée de toute personne en situation de détresse humaine psychique ou sociale, aux

situations d'urgence sans distinction de genre ou de nationalité, y compris pour les migrants sans papier. Cela passe par des actions de type « logement d'abord » pour permettre aux plus précaires de sortir de la rue, le soutien à la création de logements pour les jeunes travailleurs, les migrants, les personnes victimes, de violences sexistes et sexuelles et enfin toute action favorisant le caractère intergénérationnel et la mixité sociale.

Nos organisations remercient le rapporteur, les chargées d'étude ainsi que la commission pour la qualité des auditions et pour cette étude que nous voterons.

Coordination régionale LPO, FNE Pays de la Loire, URCPIE, GRAINE et Antoine CHARLOT, personnalité qualifiée)

Nous saluons la qualité de cette étude tant du point de vue de la forme (notamment les fiches préconisations et les focus) que des contenus qu'elle nous présente.

Tout d'abord le choix d'une double entrée, traduit par le titre « Loger et habiter en Pays de la Loire », nous semble particulièrement pertinent. Habiter un territoire c'est s'y investir, participer à la vie sociale, prendre soin de son environnement. Autant de domaines dans lesquelles nos associations prennent toute leur place. Par ailleurs, le logement et l'habitat représentant les principaux domaines de consommation foncière dans notre région, avec tous les impacts environnementaux que l'on sait, le sujet ne pouvait qu'intéresser nos organisations.

Nous avons construit notre intervention sur le modèle des quatre blocs de préconisations identifiés dans l'étude.

Nous soulignons en premier lieu les apports d'information permettant une vision précise et documentée du sujet. Grand merci d'ailleurs à Jean-Pierre pour les cartes créées qui éclairent utilement l'appropriation des enjeux du logement et de l'habitat en Pays de la Loire. Il est évident que, en s'appuyant sur ces connaissances, organiser un pilotage partagé et cohérent sera grandement facilité. Nous invitons donc la Région et l'ensemble des acteurs ligériens concernés à se saisir pleinement de cette étude dès maintenant.

Par ailleurs, ce travail a permis de découvrir de nombreuses données. Nous apprenons par exemple que notre territoire est bien placé par rapport aux résultats nationaux sur certains critères, comme la performance énergétique des logements par exemple (trop souvent considérée uniquement sur l'isolation face au froid et pas suffisamment manifestement face à la chaleur). Mais aussi qu'il l'est moins sur d'autres, comme la consommation foncière sur laquelle de réels efforts méritent encore d'être faits. Alors que la sobriété foncière est de mise dans

le cadre du Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050, nous ne pouvons qu'encourager à suivre les préconisations du bloc « Aménager durablement le territoire » mais également et surtout celles du bloc « produire et rénover différemment ».

L'étude présentée ici aborde bien les liens entre conséquences du dérèglement climatique et logement, notamment au travers de certaines données du GIEC, en identifie les solutions et les freins. La problématique des migrations de populations est également un élément important présent dans cet écrit.

Notre région, grâce à l'ensemble de ses acteurs, est depuis longtemps un creuset de l'innovation dans de nombreux domaines. Imaginer de nouvelles formes de logement, des façons de construire originales et adaptées à la diversité des territoires et cultures locales, nous apparaissent donc comme des opportunités à saisir. Permettant la création de nouveaux emplois, ayant des impacts positifs pour le bien vivre des ligériens et ligériennes, ainsi que pour les composantes de l'environnement et les transitions nécessaires, ces projets d'urbanisme et de constructions renouvelés participeront au développement économique et social de notre région.

Enfin, l'approche « Le logement et la vie qui va avec » est tout à fait pertinente pour les membres du Groupe Environnement. Dans un monde instable, où les aléas (climatiques, épidémiologiques, géopolitiques) sont mensuelles voire hebdomadaires, où certaines tendances voudraient uniformiser les réponses face à une diversité grandissante des enjeux, penser accompagnement des parcours de vie est une réponse particulièrement adaptée.

Le Groupe Environnement remercie donc tous les membres de la commission, le rapporteur et les chargées d'étude, pour la qualité de ce travail qu'il votera.

CCIR

Les Chambres de commerce et d'industrie des Pays de la Loire saluent la qualité des travaux conduits. Cette étude met en évidence une crise du logement profonde, multidimensionnelle et structurelle, aux impacts directs sur le dynamisme économique régional et l'attractivité de nos territoires.

Nous souhaitons néanmoins attirer l'attention sur plusieurs points.

Premièrement, l'adaptation du parc ancien doit aller au-delà de la seule rénovation énergétique. Elle doit intégrer une approche globale de transformation, de réhabilitation et de rénovation, afin de répondre aux évolutions démographiques, notamment le vieillissement de la population, mais aussi aux nouvelles attentes des ménages.

Deuxièmement, il est indispensable de lever les freins économiques à la production de logements neufs. Le retrait des investisseurs, la prudence des banques, l'allongement des délais de commercialisation et l'augmentation des stocks non écoulés nécessitent la mise en place de nouveaux dispositifs incitatifs. Le bail réel solidaire (BRS) constitue, à cet égard, une piste intéressante pour favoriser l'accession à la propriété.

Nous devons également anticiper les évolutions démographiques, notamment le vieillissement de la population et la baisse attendue du nombre d'étudiants à moyen et long termes, afin d'adapter progressivement le parc existant, en particulier dans les grandes agglomérations.

Par ailleurs, les réalités diffèrent fortement selon les territoires. Les tensions observées dans les métropoles et sur le littoral ne peuvent être généralisées. Une approche différenciée, adaptée à chaque bassin de vie, est indispensable.

Enfin, une meilleure articulation entre les différents documents de planification (PDH, Plan Départemental de l'Habitat- PLH, SCoT Le Schéma de cohérence territoriale, PLU(i) Le Plan Local d'Urbanisme) est indispensable, en intégrant pleinement le rôle des Départements aux côtés des EPCI et de la Région.

Cette dynamique doit s'appuyer sur des partenariats renforcés et sur des outils d'observation partagés, mobilisant prioritairement les données déjà existantes afin de mieux croiser logement, emploi et mobilité.

En conclusion : la gouvernance du logement ne peut pas se construire en silo. Région, EPCI, Départements, acteurs économiques : c'est ensemble que nous apporterons des réponses à la hauteur des besoins de nos territoires, et que nous soutiendrons l'attractivité économique de notre région.

Nous remercions le rapporteur, les chargées d'étude, le bureau et les membres de la commission qui ont réussi à aborder le sujet en veillant à croiser les regards et voterons ce rapport

U2P

Merci Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

L'U2P Pays de la Loire félicite Jean-Pierre le rapporteur, la présidente de la commission Dominique, les chargées d'étude Magalie et Alexia ainsi que toutes celles et tous ceux qui ont contribué à l'élaboration de ce rapport. Ce rapport met en évidence une réalité que chacun constate désormais sur le terrain : la crise du logement n'est plus seulement conjoncturelle. Elle est devenue structurelle, multidimensionnelle et profondément territoriale.

L'U2P salue particulièrement l'approche globale développée par le rapport, distinguant la nécessité de « loger » les habitants et celle de leur permettre « d'habiter » pleinement leur territoire. Cette vision rejoint les réalités auxquelles sont confrontées quotidiennement les entreprises de proximité : difficultés de recrutement, éloignement entre les lieux de vie et les lieux de travail, tensions sur l'accès au logement pour les salariés, les apprentis et les entrepreneurs.

Pour les entreprises artisanales, commerciales et les professions libérales, le logement constitue un facteur déterminant d'attractivité économique. La capacité d'un territoire à accueillir de nouveaux actifs, à maintenir ses services et à favoriser l'installation d'entreprises dépend directement de son offre résidentielle.

L'U2P souhaite également attirer l'attention sur la situation particulière des jeunes en insertion professionnelle, des apprentis et des nouveaux actifs. Dans de nombreux secteurs de l'économie de proximité, et notamment dans l'artisanat, les besoins de recrutement sont importants. Or, l'accès à un logement adapté et financièrement accessible constitue un point essentiel à l'entrée en formation, à la mobilité professionnelle et à l'installation durable dans un territoire. Les politiques de l'habitat doivent donc mieux intégrer cette dimension afin de conforter les parcours professionnels et l'attractivité des métiers.

L'U2P partage pleinement l'importance accordée par le rapport à la rénovation du parc existant. Les entreprises artisanales du bâtiment, implantées au plus près des habitants, sont des acteurs sur lesquels nous pouvons compter pour relever ces défis.

Pour autant, cette ambition suppose de réunir plusieurs conditions : visibilité et stabilité des dispositifs d'aide, simplification des démarches pour les ménages comme pour les entreprises, accompagnement à la montée en compétences et valorisation des qualifications professionnelles. La réussite de la rénovation énergétique ne pourra être atteinte sans un tissu d'entreprises locales solides, formées et en capacité d'intervenir durablement sur l'ensemble des territoires.

L'U2P souhaite enfin rappeler que l'attractivité d'un territoire repose sur un équilibre global : pouvoir s'y loger, y travailler, y entreprendre, accéder aux services et bénéficier d'un environnement de qualité. Le logement est ainsi un levier essentiel de cohésion sociale, de transition écologique et de développement économique local.

En conséquence, l'U2P Pays de la Loire votera ce rapport « Loger et Habiter en Pays de la Loire » et appelle à une mise en œuvre opérationnelle des préconisations formulées, dans une logique partenariale associant pleinement les

acteurs économiques de proximité, afin de construire des réponses adaptées aux réalités et aux besoins de chaque territoire.

MEDEF

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

Au nom du MEDEF Pays de la Loire, nous saluons cette étude ambitieuse sur le logement en Pays de la Loire et nous félicitons Jean Pierre, la chargée d'étude et toute la commissions ayant contribué à ce rapport. 120 pages, une démarche « Décrire, Comprendre, Agir », des journées collaboratives dans les territoires, c'est un travail sérieux, qui mérite une réponse à la hauteur.

Le diagnostic posé est sans ambiguïté. La région a besoin de 23 000 à 24 000 logements supplémentaires par an d'ici 2030. Les permis de construire s'effondrent depuis 2021. Les prix progressent dans les grandes agglomérations. Le littoral est sous pression. Des territoires ruraux se fragilisent. Cette fracture territoriale, ce ciseau entre offre et demande, et nous l'observons aussi depuis les entreprises.

Car le logement est devenu un problème de recrutement. Ce que cette étude met en évidence et que confirme l'analyse d'Action Logement que nous avons sollicité pour cet avis, c'est que le logement n'est plus seulement une politique sociale elle est un déterminant direct de la performance économique. Nos adhérents peinent à recruter, non pas seulement par faute de candidats, mais parce que ces candidats ne trouvent pas à se loger raisonnablement près de leur lieu de travail. Les jeunes actifs, les salariés en mobilité, les travailleurs saisonniers : ce sont des réalités que le monde économique vit au quotidien.

Nous rejoignons plusieurs préconisations du rapport, notamment la nécessité de renforcer l'axe logement emploi-mobilité dans le SRADDET, et de différencier les réponses selon les territoires : production massive dans la métropole nantaise, régulation des résidences secondaires sur le littoral, résorption de la vacance dans les zones rurales. Cette territorialisation nous paraît juste, et elle est nécessaire.

Un point d'attention cependant. L'étude oriente ses préconisations principalement vers la puissance publique et les dispositifs réglementaires. C'est légitime. Mais le secteur privé entreprises, investisseurs, bailleurs est un acteur de la solution, pas seulement un objet à réguler. Le logement intermédiaire, le logement d'entreprise, les partenariats public-privé sur le foncier : ces leviers existent, ils sont sous-utilisés, et certains territoires ligériens ont déjà montré la voie.

Pour autant, si le secteur privé peut être un acteur de la solution, il ne faudrait pas en conclure que les entreprises peuvent se substituer à Action Logement. Ce n'est pas notre propos. Il s'agit plutôt de jouer la complémentarité : d'un côté, une solution efficace et massive (50 000 salariés accompagnés chaque année en Pays de la Loire) et de l'autre, des réponses plus spécifiques, menées conjointement ou en complément par des entreprises, des investisseurs, des bailleurs, sur certains territoires ou bassins d'emploi qui le justifient.

Nous voterons pour cette étude, en souhaitant que ses suites opérationnelles associent pleinement les acteurs économiques, parce que loger les salariés ligériens, c'est aussi l'affaire des entreprises ligériennes.

Je vous remercie.

Chambre des métiers et de l'artisanat

Merci Madame la Présidente,

La chambre de Métiers et de l'artisanat tient à saluer le très bon travail de la commission 2, ce rapport fait état des conditions de logement et par les préconisations donne des clés très intéressantes, parce que concrètes et facilement articulables pour les acteurs du logement, aussi bien les organismes que les EPCI, métropoles ou communes.

De plus, force est prouvée que les artisans du bâtiment ont toute leur place dans ces schémas : proximité, // adaptabilité, // implication dans la rénovation énergétique, // adaptation des logements « bien vieillir chez soi » // solutions pour tous les types de handicap.

Merci d'avoir largement repris ce que les artisans sont capables de proposer par des exemples précis et diversifiés.

Mais, car il y a toujours un mais, // les artisans continueront à être présents si, et seulement si les politiques de soutien à la rénovation ne changent pas au gré des lois et décrets mouvants, // sont lisibles et compréhensibles pour ceux qui en ont besoin, // ne viennent pas percuter les programmes de soutien à l'adaptabilité, // cessent d'imposer des conditions de qualifications absurdes et complexes administrativement et // pour finir aurons-nous assez de main d'œuvre si les conditions d'apprentissage sont sabrées financièrement ?

Nous avons largement apprécié ce rapport qui montre combien il est possible de faire bien. Mettre du bleu // dans les yeux des familles pour un meilleur logement, quel défi !

Les représentants de la chambre des métiers et de l'artisanat remercient l'ensemble des membres ayant contribué et voteront ce rapport.

