

ACCOMPAGNER LA RÉINDUSTRIALISATION

EN NOUVELLE-AQUITAINE

Synthèse de l'étude sur le besoin en logements des Territoires d'industrie

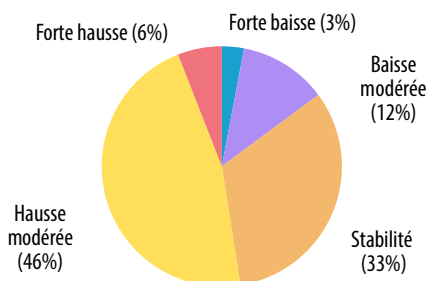
MARS 2026



Le programme "Territoires d'industrie" a été lancé en 2018, puis renouvelé en 2023, par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires et la Direction Générale des Entreprises. **Ce programme vise à soutenir la réindustrialisation des territoires** en s'appuyant sur des partenariats locaux entre collectivités locales et industriels.

La Nouvelle-Aquitaine compte 16 Territoires d'industrie. **Chaque territoire possède un profil industriel unique et un potentiel de réindustrialisation.** Certains connaissent une désindustrialisation relativement marquée depuis le début des années 2010, avec des pertes d'emplois. D'autres bénéficient d'une spécialisation sectorielle plus favorable, et offrant des perspectives de croissance de l'emploi plus élevées.

Comment envisagez-vous l'évolution de vos recrutements au cours des 5 prochaines années ?



Source : enquête CERC - Action Logement ; Septembre 2025

52% des entreprises industrielles prévoient une hausse de leurs recrutements au cours des cinq prochaines années. À l'inverse, seules 15% envisagent une baisse.

Le logement constitue un facteur structurant et déterminant pour la réussite des politiques de réindustrialisation. **Il ne peut y avoir d'attractivité industrielle sans une véritable attractivité résidentielle.** Or, dans de nombreux territoires, le parc de logements est ancien, parfois dégradé, insuffisamment diversifié et souvent mal adapté aux attentes des salariés.

Ainsi, **56%** des entreprises industrielles identifient le logement comme principal frein territorial à l'attractivité des recrutements.

Les objectifs de l'étude s'articulent autour de trois principaux axes :

- mettre en exergue le lien entre dynamique de réindustrialisation et besoin en logements ;
- estimer l'impact des politiques de réindustrialisation sur l'emploi salarié de l'industrie ;
- apprécier les besoins supplémentaires de production de logements.

Cette démarche s'inscrit dans une approche d'ensemble à l'échelle des Territoires d'industrie, malgré des enjeux parfois hétérogènes au sein d'un même territoire. L'objectif est de définir des indicateurs permettant d'engager le dialogue et d'identifier des territoires prioritaires.

**Un outil d'aide
au dialogue et
à la concertation**



Scannez ou cliquez sur le QR
Code pour accéder à l'outil
de datavisualisation par
Territoires d'industrie



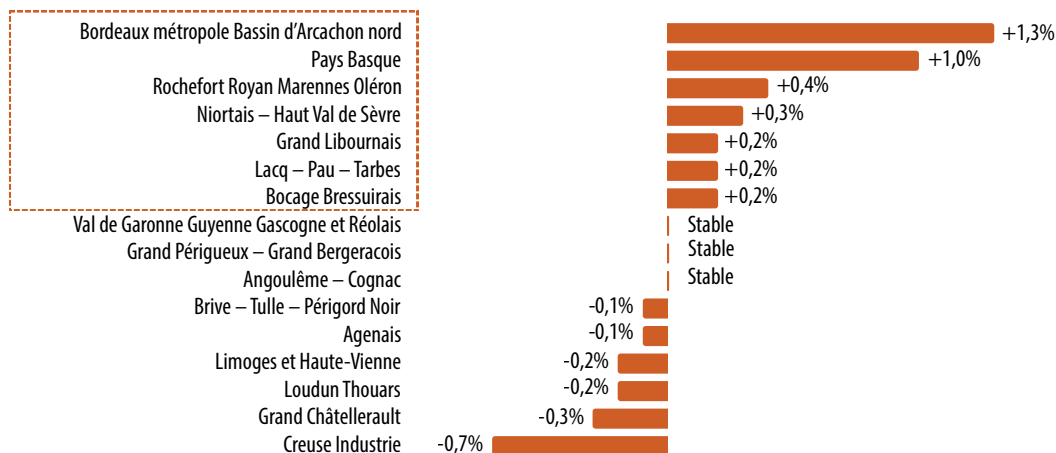
La méthodologie utilisée pour évaluer le besoin en logements repose sur la notion de "point mort".

Celle-ci correspond au volume minimal de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant sur un territoire. Elle consiste à considérer que la production de logements doit, a minima, répondre à trois besoins endogènes : le renouvellement du parc existant, le desserrement des ménages (baisse du nombre moyen de personnes par ménage) et l'évolution du parc dit « tampon » (résidences secondaires et logements vacants).

À ces besoins s'ajoute la prise en compte de l'évolution démographique, qui peut générer une demande supplémentaire de logements. Dans le cadre de cette étude, **une attention particulière est également portée au besoin induit par la réindustrialisation**, qui entraîne une augmentation des emplois et, par conséquent, des besoins en logements pour accueillir les nouveaux actifs.

+89 500 habitants supplémentaires entre 2015 et 2021 sur les Territoires d'industrie

Taux de croissance annuel moyen de la population en 2015 et 2021



Source : Traitement CERC Nouvelle-Aquitaine ; INSEE

Six territoires enregistrent un recul de leur population entre 2015 et 2021, les apports migratoires ne compensant pas les effets du vieillissement de la population et d'un solde naturel défavorable.



La diminution de la taille des ménages explique plus de la moitié des besoins en résidences principales à l'échelle de l'ensemble des Territoires d'industrie. Sur certains territoires, ces effets s'ajoutent aux évolutions de population.

Entre 2015 et 2021, l'évolution des ménages se décompose en **+45 569 ménages** supplémentaires liés à l'accroissement démographique et **+57 275 ménages** supplémentaires liés au desserrement.

Taille moyenne des ménages des Territoires d'industrie

2,09
en 2015

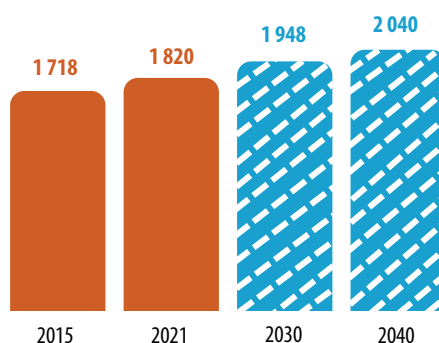
2,02
en 2021

Selon les projections à l'horizon 2040*, les décohabitations continueraient de soutenir la croissance du nombre de ménages au-delà de celle de la population.

Toutefois, dans le scénario démographique "central", le rythme de progression des ménages serait globalement divisé par près de deux par rapport à la période 2015-2021.**

Il se maintiendrait à un niveau supérieur à +9 200 ménages supplémentaires par an pour l'ensemble des Territoires d'industrie.

Projections du nombre de ménages
(scénario démographique "central" en milliers de ménages)



Source : Traitement CERC Nouvelle-Aquitaine ; OTELO



* la projection du nombre de ménages s'appuie sur les données d'OTELLO à l'échelle des EPCI puis par agrégation à l'échelle des Territoires d'industrie. Les projections (modèle OMPHALE de l'INSEE) résultent de l'interaction entre trois composantes démographiques, les naissances, les décès et les migrations, à partir de l'observation récente des comportements démographiques.

** scénario retenu parmi 3 scénarii de projection du nombre de ménages supplémentaires à horizon 2040 (haut / central / bas)

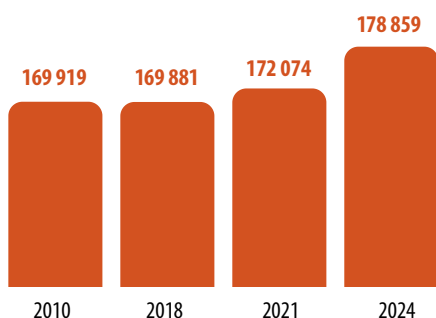
Depuis 2021, les Territoires d'industrie de Nouvelle-Aquitaine affichent une croissance de l'emploi industriel plus dynamique que le reste de la région, tendant à confirmer la revitalisation économique de ces territoires.

La moitié des Territoires d'industrie enregistre une progression de l'emploi industriel proche ou supérieur à +1,0% sur la période 2021-2024.

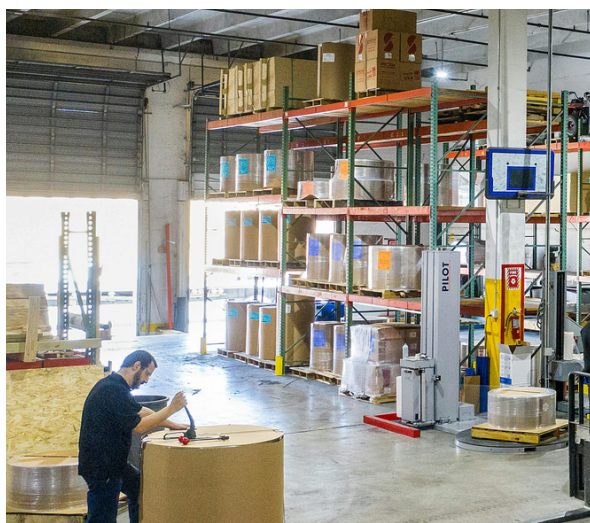
Taux de croissance annuel moyen de l'emploi salarié

Territoires d'industrie	Hors Territoires d'industrie
+1,30%	+0,44%
2021-2024	2021-2024

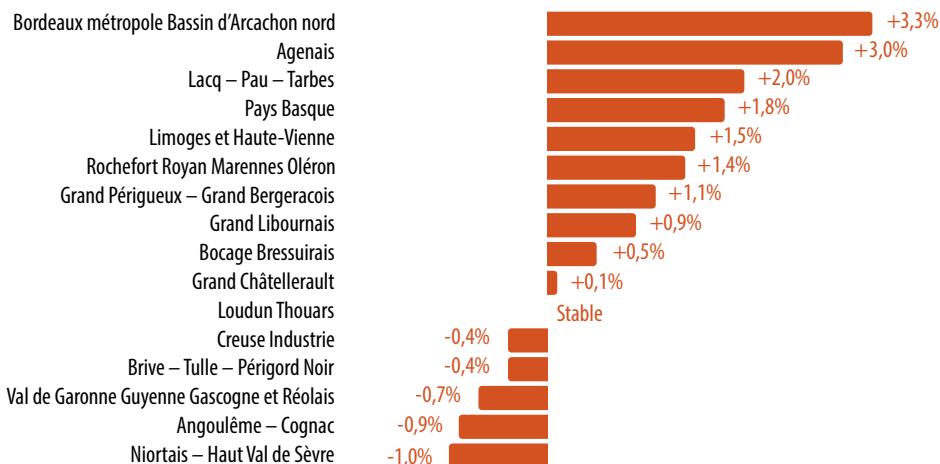
Nombre d'emplois industriels des Territoires d'industrie



Source : Traitement CERC Nouvelle-Aquitaine ; ACOSS-URSSAF



Évolution annuelle moyenne de l'emploi industriel entre 2021 et 2024



Source : Traitement CERC Nouvelle-Aquitaine ; ACOSS-URSSAF

SCÉNARIO 1

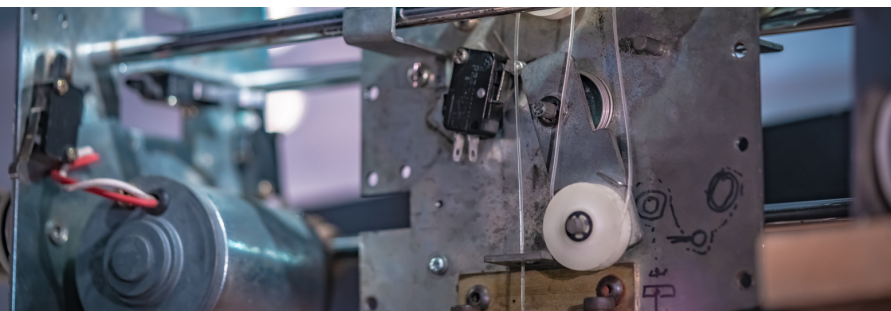
“ré-aiguillage industriel - renforcer puis consolider”

Le premier scénario prolonge les tendances observées en matière d'emploi industriel sur la période 2018-2024, jusqu'en 2030, puis pose l'hypothèse d'un « maintien » relatif de l'emploi industriel jusqu'en 2040. Les Territoires d'industrie ayant enregistré une dynamique positive de l'emploi industriel depuis 2018, maintiennent cette trajectoire jusqu'en 2030. Cette phase de croissance s'accompagne d'un renforcement progressif des segments industriels porteurs ou plus compétitifs et d'une consolidation des autres secteurs industriels.

SCÉNARIO 2

“vers un nouvel élan industriel à l'horizon 2040 ”

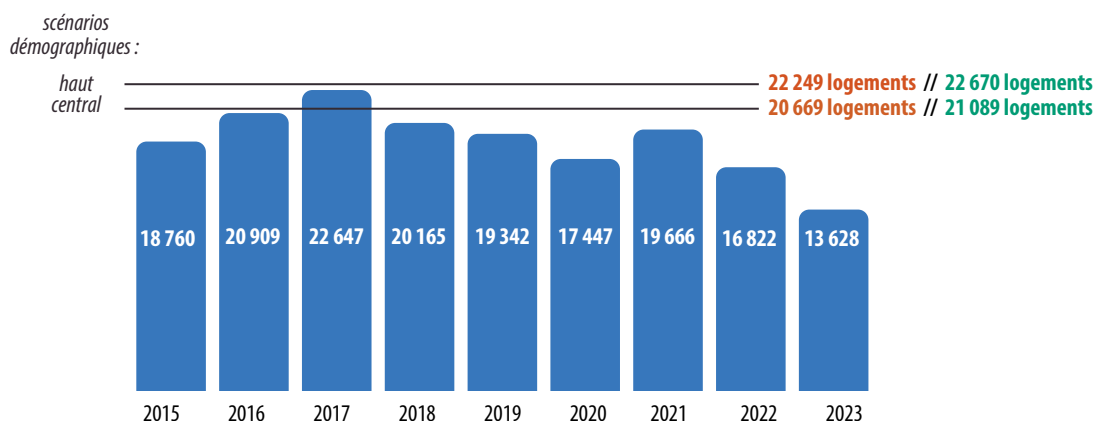
Le second scénario retenu repose sur l'hypothèse d'un redressement industriel marqué, conduisant les Territoires d'industrie à retrouver la part maximale de l'emploi industriel dans l'emploi salarié observée depuis 2010. La période 2024-2040 correspond à une trajectoire continue de reconquête industrielle. Les territoires ayant déjà engagé une dynamique positive depuis 2018 poursuivent leur croissance, soutenue par les relocalisations d'activités, la modernisation de l'appareil productif et le renforcement des filières stratégiques.



Entre 2021 et 2024, les Territoires d'industrie se distinguent par une dynamique de l'emploi industriel plus soutenue que dans le reste de la Nouvelle-Aquitaine. **La majorité des territoires enregistre une croissance positive, traduisant une relance progressive de l'activité industrielle.**

Parmi les secteurs les plus dynamiques, les activités liées à l'aéronautique se différencient particulièrement, avec une progression de l'emploi dans la fabrication de matériels de transport (+4,9%) et dans la fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques (+4,2%). La filière habillement, textile et cuir, portée notamment par des PME, des entreprises artisanales et des ateliers de maisons de luxe affiche également une croissance soutenue (+3,0%), confirmant son positionnement comme filière d'excellence.

Projection du besoin annuel en logements à l'horizon 2030 - Scénario 1 // Scénario 2



Logements mis en chantier (date réelle)

Nota bene : les données relatives aux logements mis en chantier excluent les résidences étudiantes, seniors, de tourisme et hôtelières.

Source : CERC Nouvelle-Aquitaine ; SDES

Le rythme moyen de construction neuve observé entre 2019 et 2023 s'établit à 19 303 logements par an, et ne permettrait pas de couvrir l'ensemble des besoins en logements à l'horizon 2030.

Le scénario 1 de réindustrialisation met en évidence un besoin en logements compris entre 20 669 et 22 249 à l'échelle des Territoires d'industrie à horizon 2030. Ces besoins sont contrastés selon les territoires : Agenais, Angoulême – Cognac, Bocage Bressuirais, Bordeaux Métropole - Bassin d'Arcachon Nord, Grand Libournais, Lacq – Pau - Tarbes, Loudun - Thouars, Niortais - Haut Val de Sèvre et Pays basque présentent un besoin supérieur aux dynamiques récentes de construction neuve.

Dans le scénario 2, le besoin en logements est estimé entre 21 089 et 22 670 à l'échelle des Territoires d'industrie à horizon 2030. Ce scénario accentue les dynamiques de tension sur un nombre plus large de territoires.

À l'horizon 2030, les besoins supplémentaires en logements liés à la réindustrialisation représentent entre 9% et 11% du besoin total. Ils sont estimés à
1 973 logements par an dans le scénario 1
2 393 logements par an dans le scénario 2.

La comparaison avec les niveaux de construction actuelle doit s'effectuer en tenant compte de la répartition territoriale de la construction neuve au sein des territoires d'industrie. Par exemple, les besoins en logements peuvent être sous-estimés en raison d'une production de logements neufs concentrée dans des territoires éloignés des principaux pôles d'emploi industriel.



L'estimation des besoins en logements selon les Territoires d'industrie

	Besoins liés au scénario démographique 2030 central (par an)	Besoins liés au scénario démographique 2030 haut (par an)	Scénario 1 Besoins liés à la réindustrialisation en 2030 (par an)	Scénario 2 Besoins liés à la réindustrialisation en 2030 (par an)
Agenais	390	460	149	52
Angoulême – Cognac	764	871	0 *	271
Bocage Bressuirais	228	247	26	104
Bordeaux métropole Bassin d'Arcachon nord	7 423	7 838	1 059	508
Brive – Tulle – Périgord Noir	727	825	18	167
Creuse Industrie	109	173	0 *	61
Grand Châtelleraut	132	161	0 *	96
Grand Libournais	773	806	47	84
Grand Périgueux – Grand Bergeracois	686	814	117	65
Lacq – Pau – Tarbes	1 746	1 900	181	308
Limoges et Haute-Vienne	572	717	47	201
Loudun Thouars	67	84	1	50
Niortais – Haut Val de Sèvre	702	747	0 *	113
Pays basque	2 572	2 697	293	181
Rochefort Royan Marennes Oléron	1 525	1 595	35	70
Val de Garonne Guyenne Gascogne et Réolais	280	342	0 *	62

* pour le calcul du besoin en logements, lorsque l'évolution du nombre d'emplois industriels est négative à l'horizon 2030, cet effet a été neutralisé sur le besoin en logement, en considérant l'absence de départ de ménages du territoire jusqu'en 2030 malgré les pertes nettes d'emplois.

Source : CERC Nouvelle-Aquitaine ; SDES

Ces résultats ne sauraient se substituer à un document de programmation

tel qu'un programme local de l'habitat ou un schéma directeur de l'habitat.

L'étude propose une analyse à l'échelle des Territoires d'industrie, afin d'apporter un cadrage et des éléments de compréhension des dynamiques territoriales, sans valeur prescriptive.

Cette étude a été réalisée par la CERC Nouvelle-Aquitaine, avec l'appui technique et financier d'Action Logement et de la Direction Régionale de l'Économie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DREETS) de Nouvelle-Aquitaine.

Elle a été suivie par un comité de pilotage, composé de ces deux structures, ainsi que de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Nouvelle-Aquitaine. L'appui du coordinateur régional et des chef.fes de projets "Territoires d'industrie", ainsi que celui des délégations territoriales d'Action Logement, a été essentiel au bon déroulement de cette étude.

La méthodologie d'étude figure dans le rapport complet.

ACCÉDER AU RAPPORT COMPLET SUR WWW.CERC-NA.FR

Contact : bordeaux@cerc-na.fr ; Tél : 05.47.47.62.43



@CERCnouvelle-aquitaine



www.cerc-na.fr | www.cerc-actu.com