



MINISTÈRE  
DE LA VILLE  
ET DU LOGEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

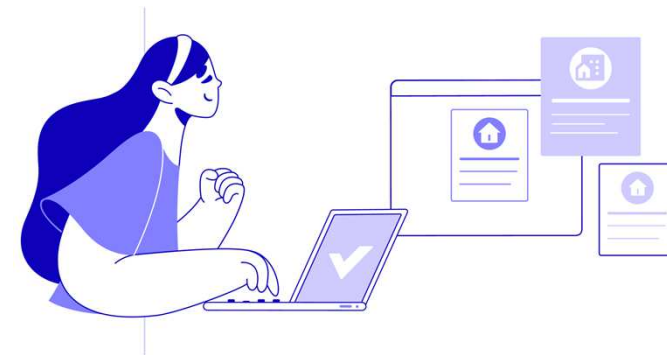
# Otelo - Traduire les trajectoires démographiques en besoins en logements

Comment appréhender la nouvelle transition démographique dans Otelo



Otelo.beta.gouv.fr  
BESOINS EN LOGEMENTS

29 mai 2026



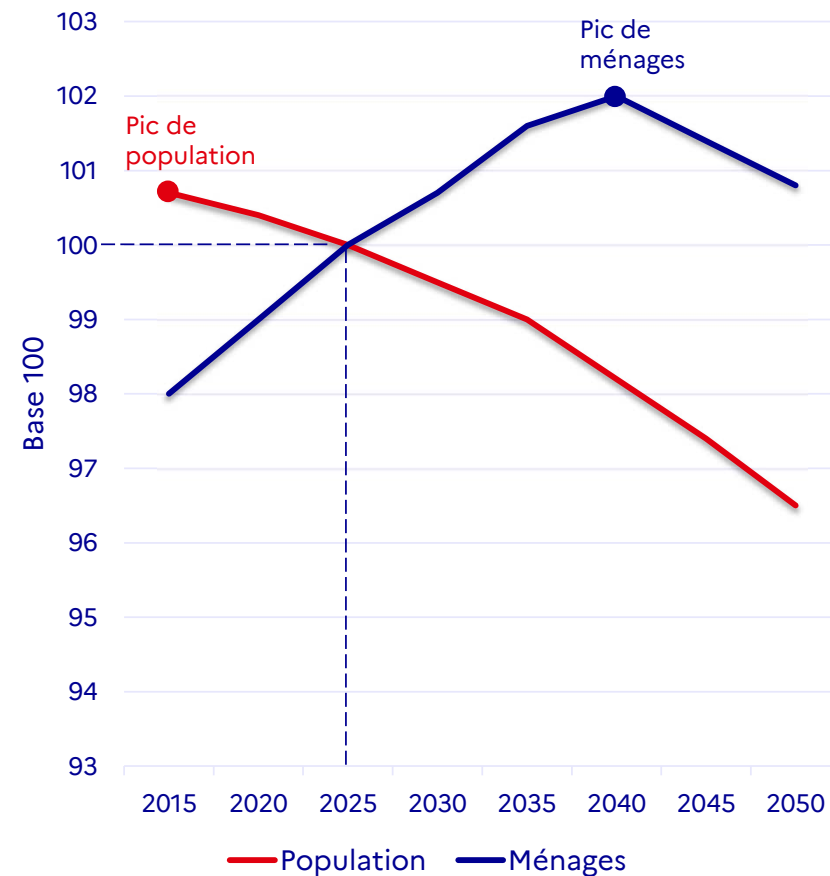
## Une baisse de population ne suffit pas à conclure à l'absence de besoin

Après les diagnostics démographiques, le point d'entrée pour l'estimation des besoins en logements est le nombre de ménages.

Une population peut diminuer alors que le nombre de ménages augmente ou se maintient.

Le vieillissement, la décohabitation et l'évolution des modes de vie modifient le besoin en résidences principales.

Le raisonnement doit donc porter sur les trajectoires de ménages, pas seulement sur les habitants.

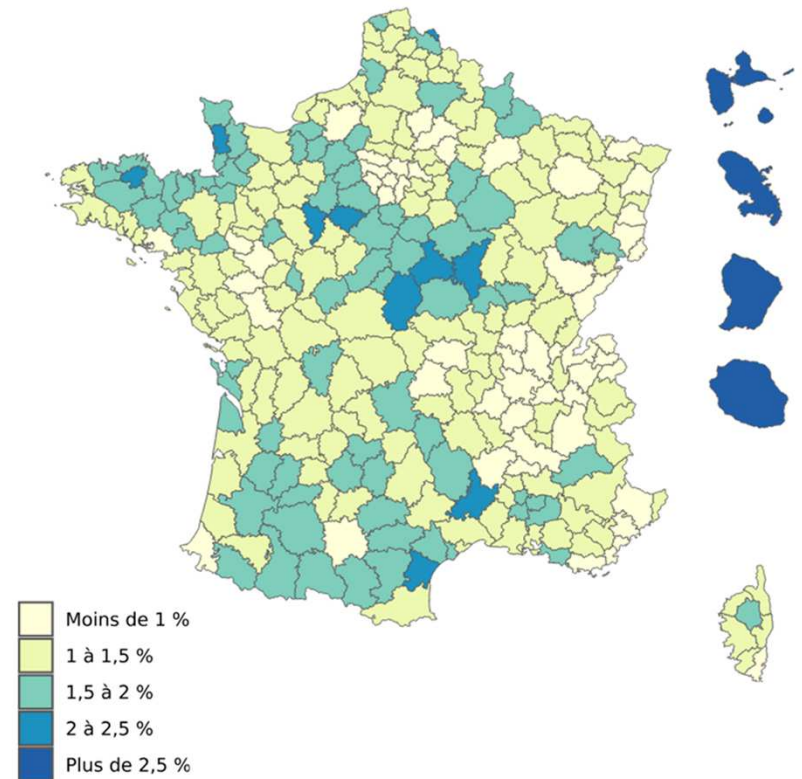


## Même après le pic de ménages, des besoins en logements peuvent demeurer

**Le besoin ne se résume pas à l'évolution démographique.**

- Résorber des situations de mal-logement.
- Renouveler ou restructurer un parc vétuste ou inadapté.
- Qualifier la vacance et les résidences secondaires : tout logement existant n'est pas immédiatement mobilisable.
- Tenir compte de la temporalité : le besoin peut se concentrer avant ou autour du pic de ménages

Part des logements très dégradés par zone d'emploi

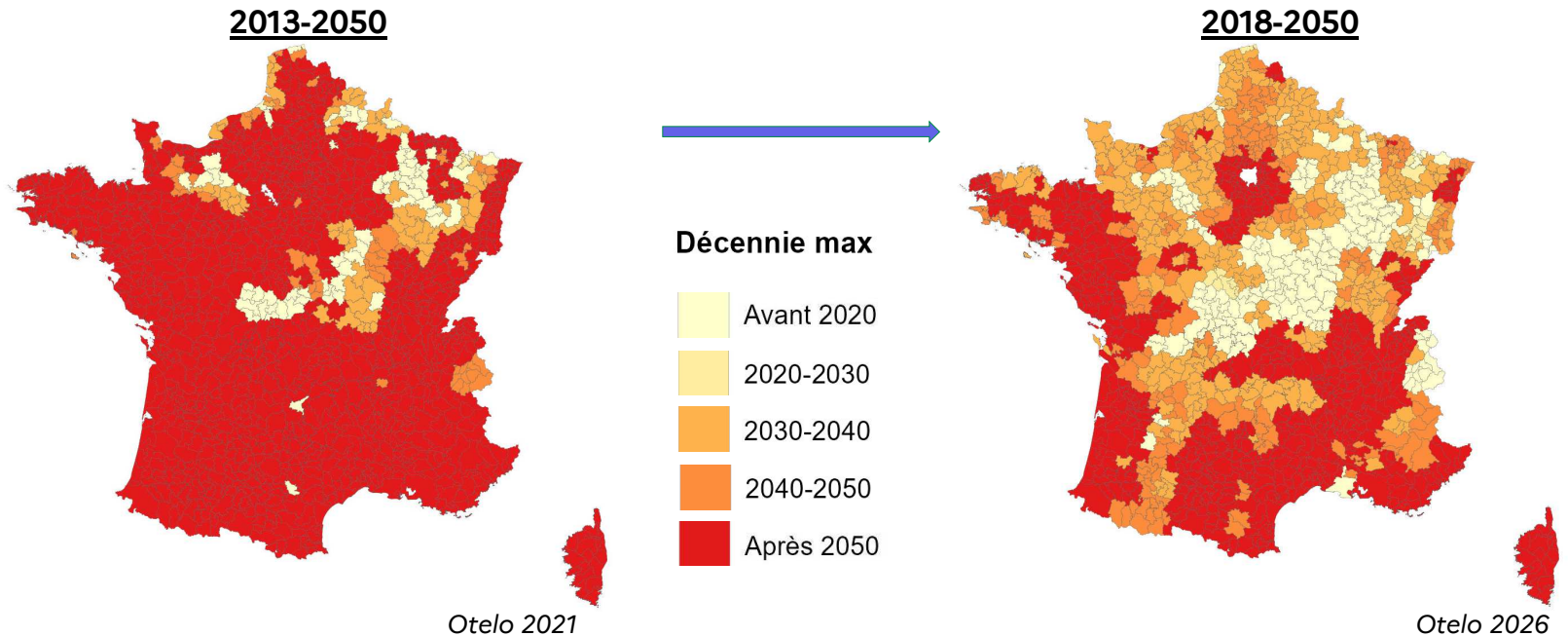


Boutchennik, Rateau (2025), les besoins en logements à horizon 2030, 2040, 2050

## Les projections démographiques sont un cadre de travail, pas une prévision figée

Les estimations de besoins en logements doivent être actualisées régulièrement et discutées comme des scénarios.

Comparaison des pics de ménages des projections 2013-2050 et 2018-2050 de l'INSEE  
(Population centrale – décohabitation tendancielle)



Otelo permet de réinterroger les besoins, lorsque les données ou les hypothèses évoluent.

# Un besoin en logements ne se traduit pas automatiquement par de la construction neuve

Dans un contexte de sobriété foncière et de fragilisation de certaines centralités, l'enjeu est de qualifier le besoin avant de choisir les leviers d'action.

## Besoins à objectiver

- Évolution des ménages
- Résorption du mal-logement
- Renouvellement / restructuration du parc
- Effets vacance et résidences secondaires

## Leviers possibles

- Production ciblée
- Remise sur le marché
- Réhabilitation / adaptation
- Priorisation des centralités

**Otelo aide à objectiver le "combien" et à ouvrir la discussion sur le "comment".**



MINISTÈRE  
DE LA VILLE  
ET DU LOGEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Présentation de la nouvelle version d'Otelo

L'outil d'estimation des besoins en logements mis à  
disposition des acteurs locaux par la DGALN, en  
partenariat avec le Cerema



**Otelo**.beta.gouv.fr  
BESOINS EN LOGEMENTS

# Otelo, une application centrée utilisateur

1. Une **méthodologie** d'estimation des besoins éprouvée
2. Des **données** régulièrement mises à jour
3. Un accompagnement **pédagogique** via des **formations** pour favoriser une appropriation de l'outil.
4. Le développement d'une nouvelle **application web** sur la base des retours des acteurs locaux



## La mission d'Otelo

Aider à définir une **stratégie logement alignée sur les besoins des habitants** via la mise à disposition d'une **méthodologie claire et de données mobilisables**, au sein d'une application web.

# Ce qu'Otelo permet dans une démarche locale

- **Estimer** des besoins en logements à l'échelle d'un EPCI ou d'un SCoT
- **Comparer** des scénarios et rendre explicites les hypothèses retenues
- **Décomposer** le résultat entre ménages mal-logement et dynamique du parc
- **Dialoguer** à partir d'un cadre commun entre acteurs locaux et services de l'État



## Qui peut demander un accès à Otelo ?

- **Collectivités locales** : EPCI, syndicats mixtes
- **Services de l'État** : DDT, DREAL
- **Agences d'urbanisme**
- **Bureaux d'études** sur mandat d'un EPCI
- **Bailleurs sociaux**
- **Opérateurs nationaux et régionaux**



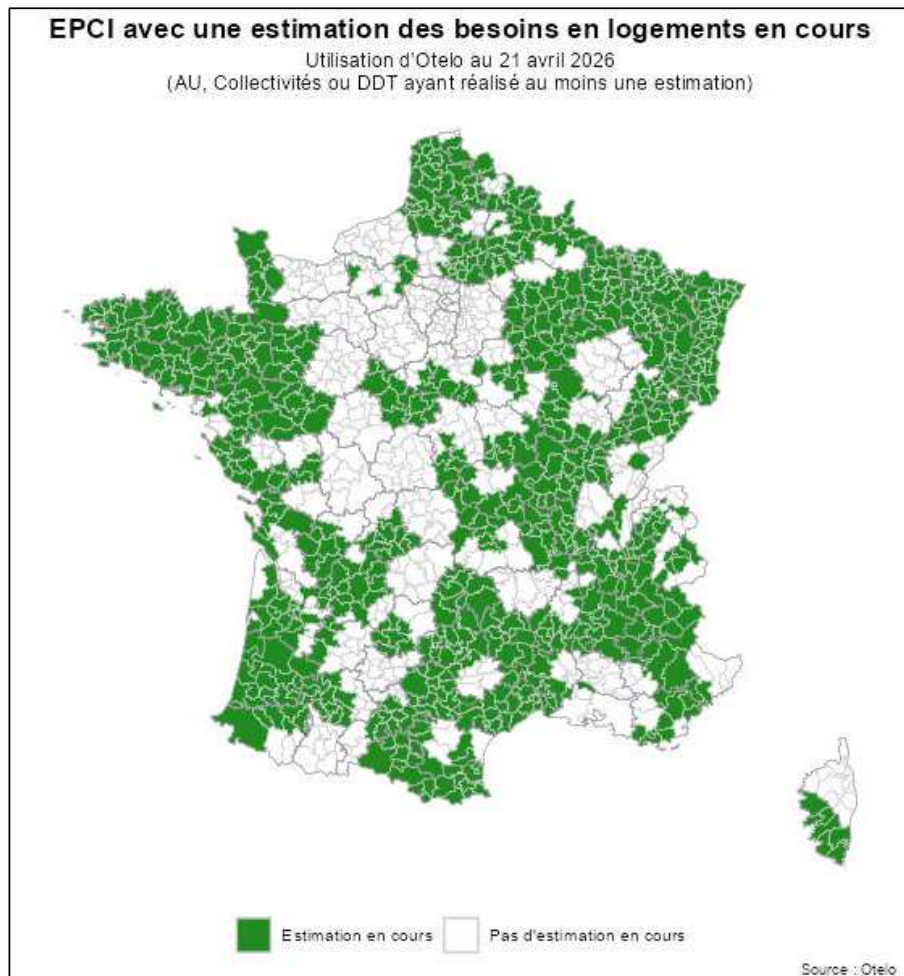
MINISTÈRE  
DE LA VILLE  
ET DU LOGEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité



Otelo.beta.gouv.fr  
BESOINS EN LOGEMENTS

## Qui utilise Otelo ?



## Otelo vu par nos utilisateurs

### un outil centrée utilisateur :

*“ L'application est plus ergonomique et actualisée en fonction des propositions et des échanges d'utilisateurs, top ! ”*

### un gain de temps

*“ Otelo permet d'organiser des ateliers dans lesquels l'ensemble des collaborateurs pourront prendre part à la création des scénarios : gain de temps et davantage place à la discussion. ”*

### Un socle commun de discussion

*“ Le fait de pouvoir confronter les projections des autres acteurs permet de se focaliser sur les seuls points de divergence. Nous pourrons parler des mêmes chiffres. ”*



MINISTÈRE  
DE LA VILLE  
ET DU LOGEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Présentation de la nouvelle version d'Otelo

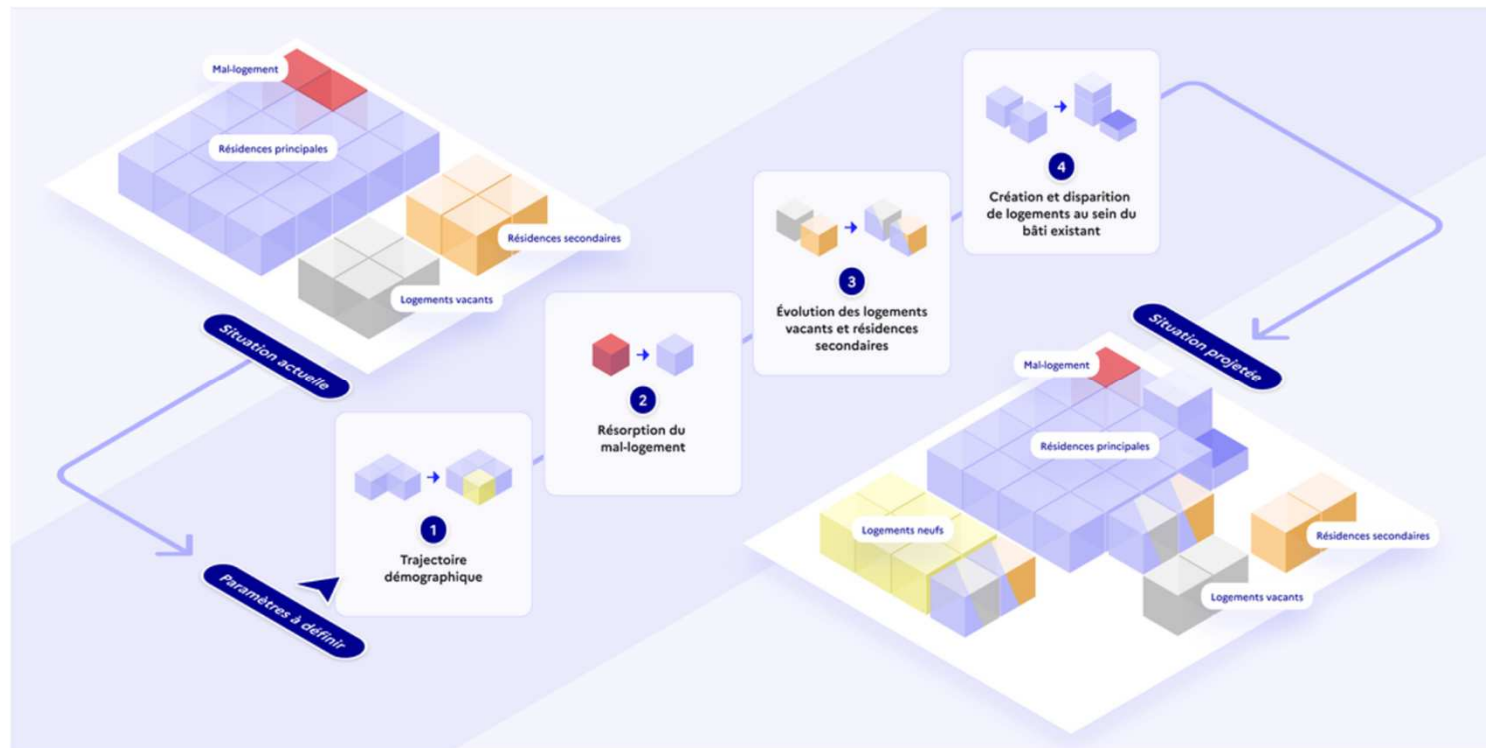
## La méthodologie et les résultats



**Otelo**.beta.gouv.fr  
BESOINS EN LOGEMENTS



# La méthodologie Otelo en un schéma



## La demande – Les ménages

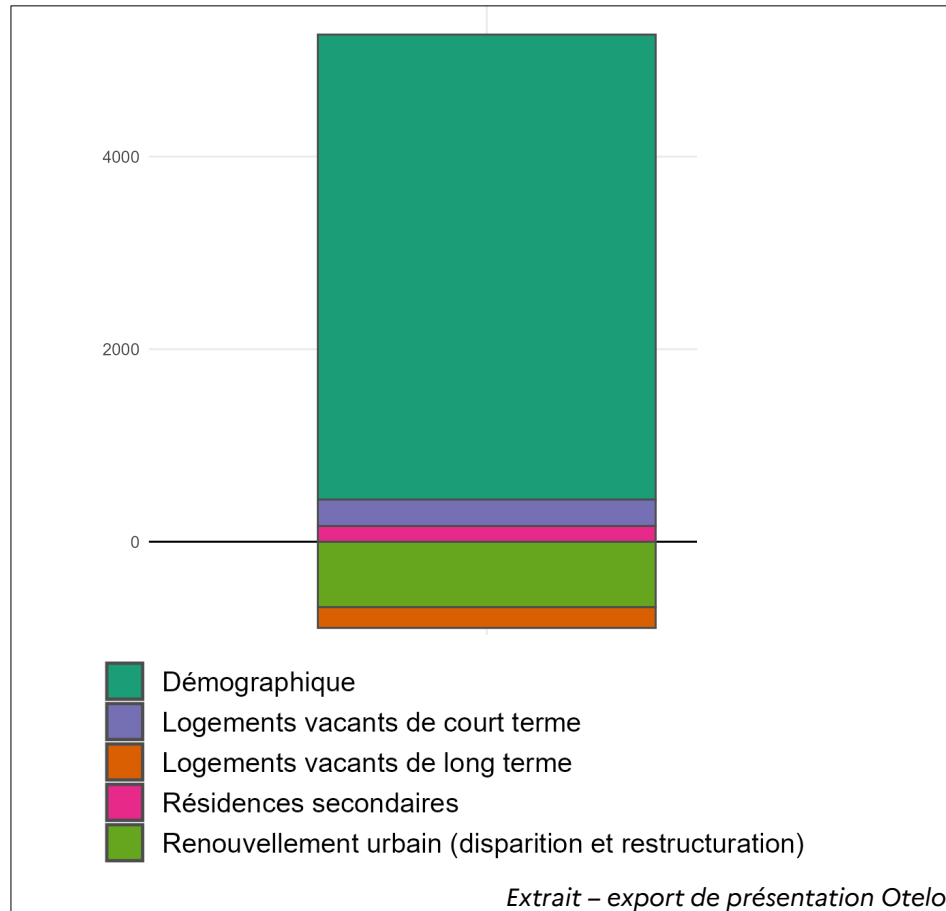
- Démographie : évolution du nombre de ménages
- Résorption du mal-logement

## L'offre – le parc de logements

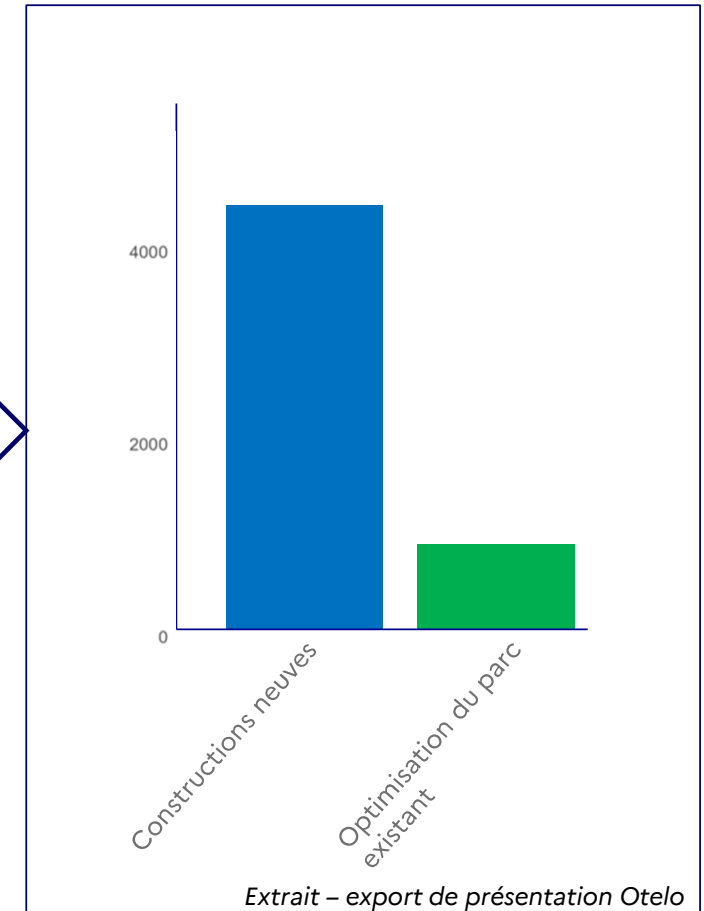
- Remobilisation de logements : vacance de longue durée, **résidences secondaires...**
- **Renouvellement urbain** : apparition dans du bâti existant

# Les résultats Otelo : estimer le besoin en logements supplémentaires

Exemple de répartition des besoins en logements supplémentaires sur un PLH



Le besoin en logements supplémentaires



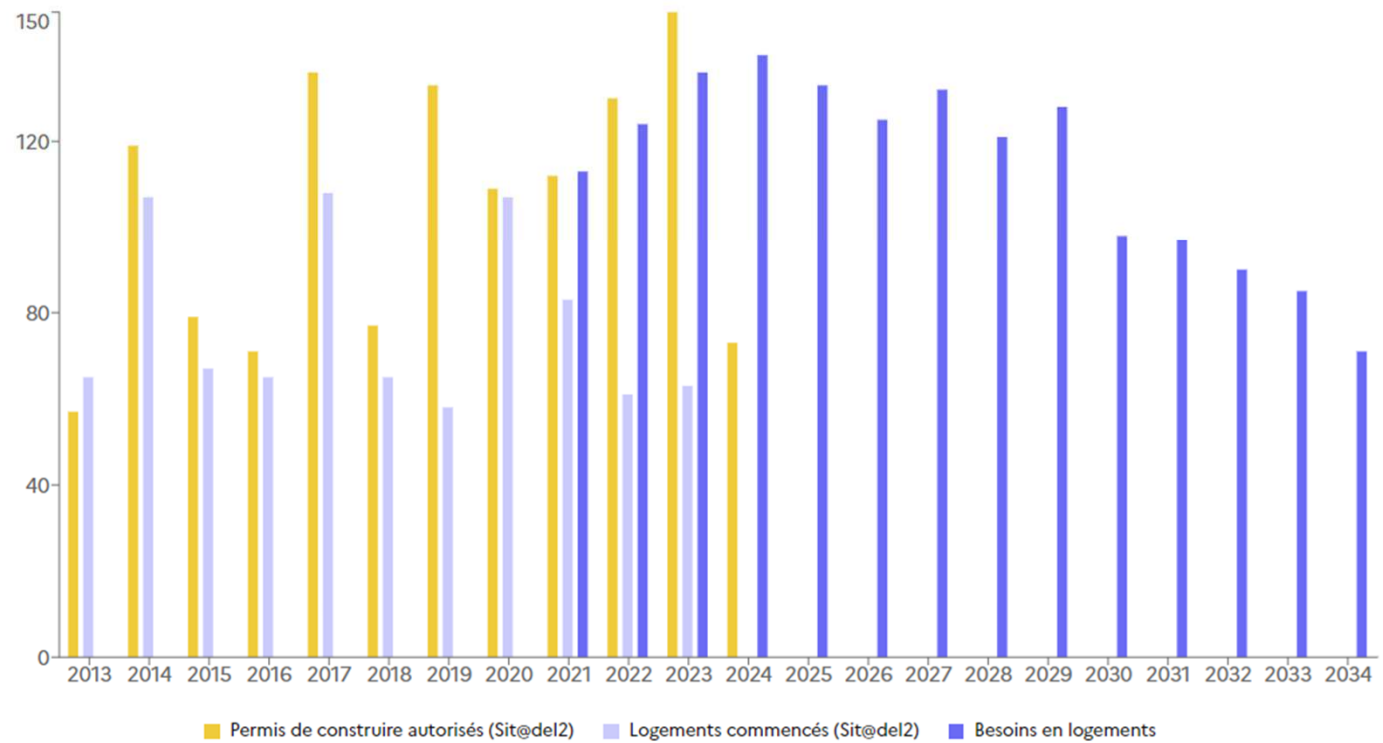
# Les résultats Otelo : suivre l'évolution du besoin en constructions neuves

## Besoins en construction neuves annualisés

[⬇ Exporter le graphique au format image](#)

Ce graphique présente l'évolution des besoins annuels en construction neuve sur le territoire de CC Comtal Lot et Truyère, en les comparant avec les permis de construire autorisés sur les années récentes.

Source des données : Sit@del2





MINISTÈRE  
DE LA VILLE  
ET DU LOGEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Présentation de la nouvelle version d'Otelo

## Démonstration



**Otelo**.beta.gouv.fr  
BESOINS EN LOGEMENTS



MINISTÈRE  
DE LA VILLE  
ET DU LOGEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité



Otelo.beta.gouv.fr  
BESOINS EN LOGEMENTS



Otelo

Outil gratuit d'aide à l'estimation des besoins en logements sur votre territoire

→ Élaborer un scénario

Se déconnecter

Accueil

Mes simulations

Infographies

Aides et ressources

À propos d'Otelo

# Otelo, estimez finement les besoins en logements de votre territoire



Construisez les scénarios de besoins en logements à vos documents d'urbanisme grâce à notre méthodologie de référence, aux millions de données territoriales analysées automatiquement, à nos guides sur les enjeux de mal logement, sobriété foncière et vacance immobilière.

Élaborer un scénario

Connexion requise uniquement pour estimer les besoins en logement d'un territoire — Accès libre à toutes les autres fonctionnalités.

Une petite révolution  
créée par :



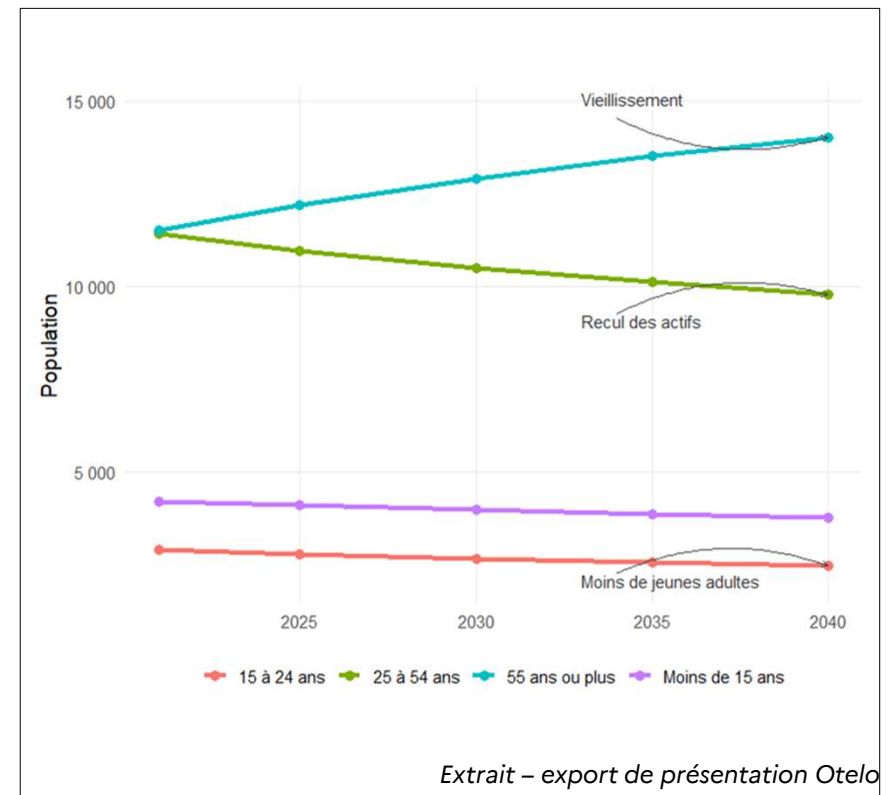
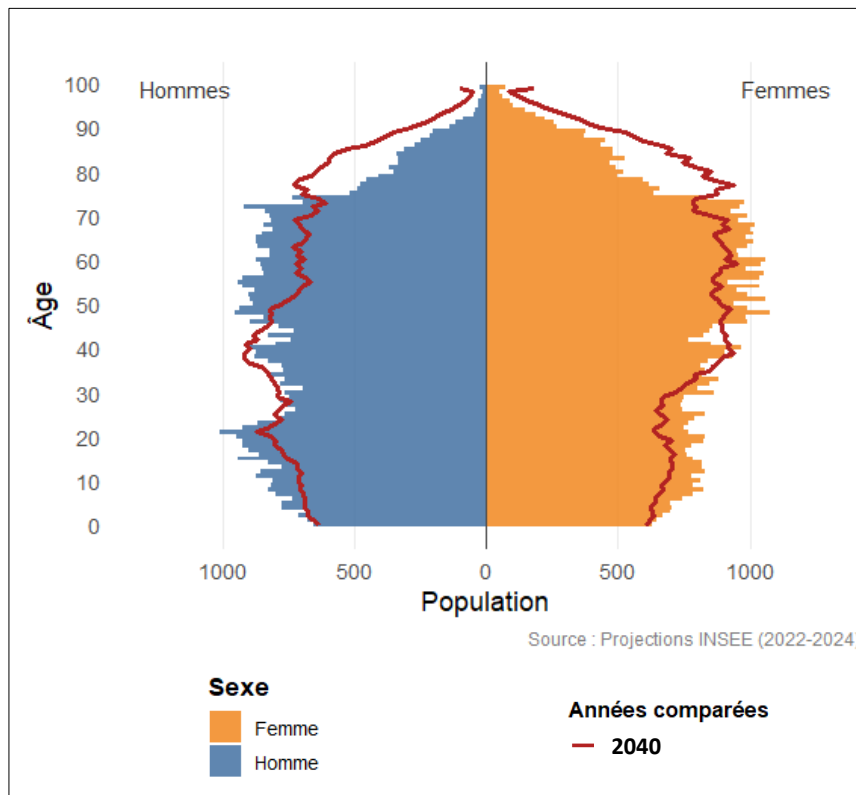


MINISTÈRE  
DE LA VILLE  
ET DU LOGEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# Des exports de présentation permettant d'obtenir des détails utiles à la compréhension des besoins futurs

## Sur l'évolution de la population par âge

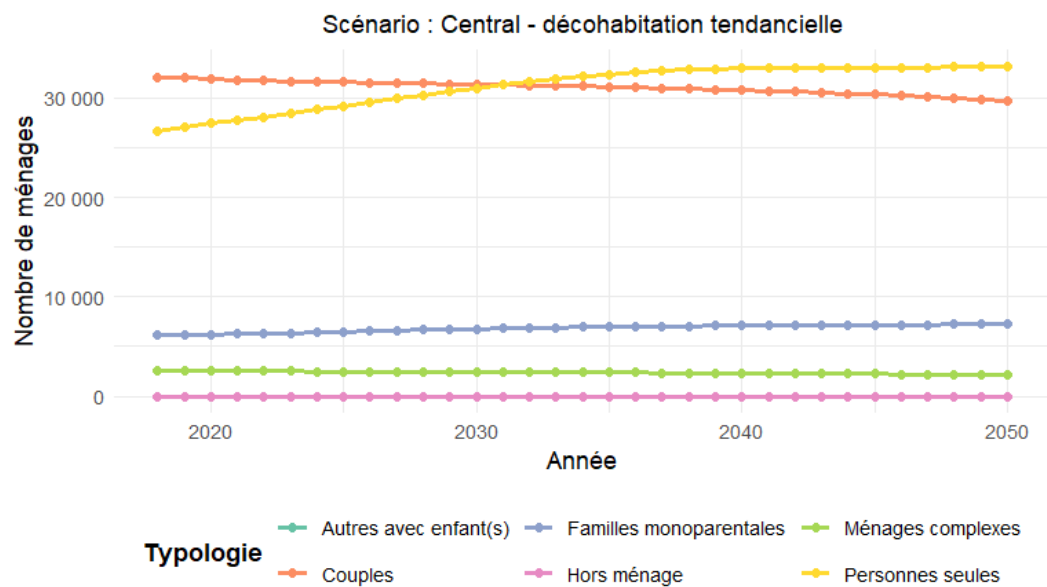


Extrait – export de présentation Otelo



# Des exports de présentation permettant d'obtenir des détails utiles à la compréhension des besoins futurs

Sur l'évolution de la typologie des ménages



Extrait – export de présentation Otelo

## Des disparités parmi les typologies de ménage en 2040

-  **Personnes seules : +20% d'ici 2040**
  - 2021-2040 : de 20 470 à 24 225 ménages
-  **Familles monoparentales : +8% d'ici 2040**
  - 2021-2040 : 4 793 → 5084 ménages

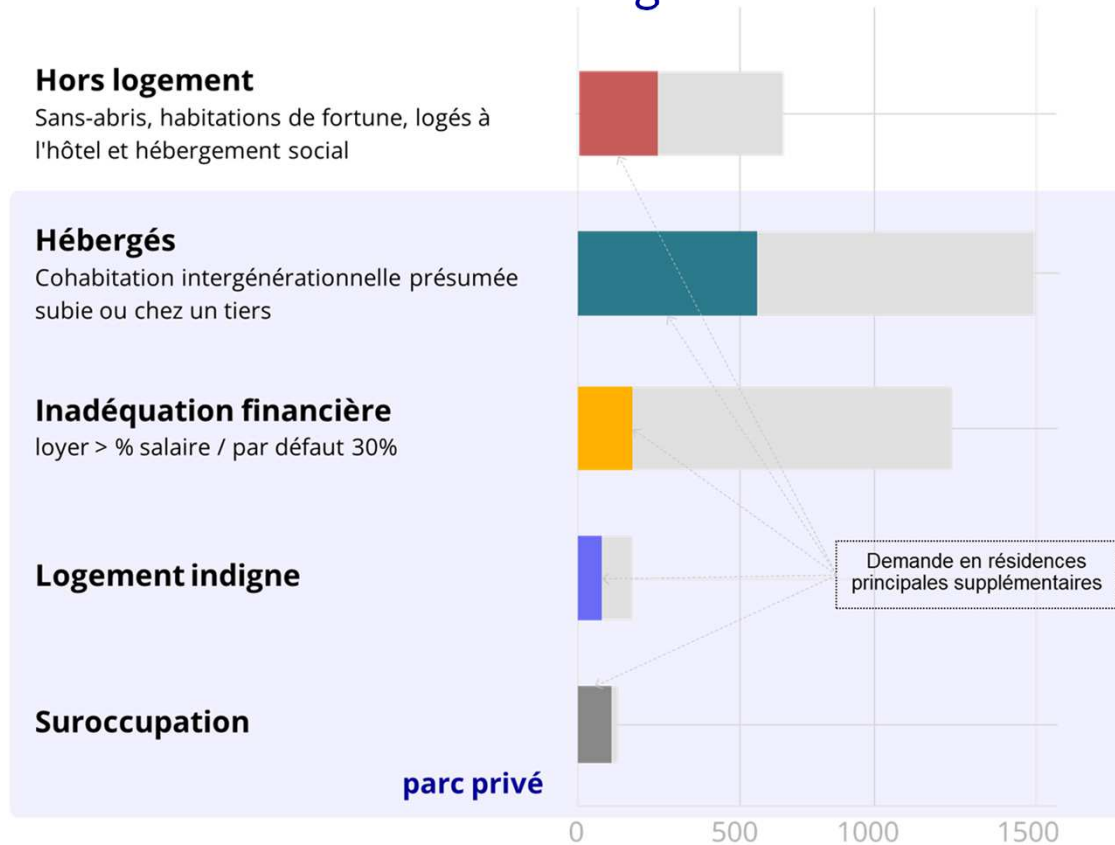
A horizon 2040 : **Une structure par âge de la population vieillissante**

**Jeunes adultes : stable**  
**Personnes seniors : +2 693 personnes âgées de plus 85 ans**

Extrait – export de présentation Otelo

# Des exports de présentation permettant d'obtenir des détails utiles à la compréhension des besoins futurs

Sur les différentes situations de mal-logement



Extrait – export de présentation Otelo



**MINISTÈRE  
DE LA VILLE  
ET DU LOGEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Présentation de la nouvelle version d'Otelo

## Ressources et appropriation



**Otelo**.beta.gouv.fr  
BESOINS EN LOGEMENTS

# Un centre d'aide à votre disposition

- **Fiches pédagogiques**
  - Méthodologie
  - Usages
  - Questions fréquentes
- **Vidéos de prise en main**
- **Formations accessibles**
- **Tester ses connaissances**

Otelo  
Webinaire 21 mai 2026



## Otelo Méthodologie & données




# Pour aller plus loin : supports et données de déploiement

Otelo  
Webinaire 21 mai 2026





[Estimation des besoins en logements](#) | [Méthodologie](#) | [Données officielles](#) | [Outil de référence national](#)

### QU'EST-CE QU'OTELO ?

Otelo est une application publique gratuite développée depuis 2015 par la DGALN en partenariat avec le Cerema et accompagné par BetaGov depuis mi-2023. Elle fournit une **méthodologie scientifique** et neutre basée sur des **données officielles** pour estimer les **besoins en logements** en combinant évolution démographique, mal-logement et dynamiques.

**DGALN** : Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature. Pilote et finance le développement et le déploiement d'Otelo.  
**Cerema** : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement. Co-développe la méthodologie et assure l'expertise technique depuis l'origine.  
**Beta Gov** : Accompagne Otelo dans la conception et l'amélioration continue de son service numérique, avec une approche start-up et centrée utilisateur.

### À QUI S'ADRESSE OTELO ?

 **Collectivités locales** : Communes, EPCI, syndicats mixtes  
 **Services de l'État** : DDT, DREAL  
 **Agences d'urbanisme**  
 **Bureaux d'études** : Sous mandat d'une collectivité ou d'un service déconcentré

Otelo est l'outil de référence pour la définition de la stratégie habitat des territoires dans le cadre des documents de planification et d'urbanisme.

[PLH](#) | [SCo](#) | [PLUIH](#)

### CE QU'OTELO PERMET ET SES LIMITES

Ce qu'Otelo permet	Ce qu'Otelo ne fait pas
<ul style="list-style-type: none"> <li>Estimer des besoins en logements à l'échelle d'un EPCI ou plus</li> <li>Fournir une approche quantitative segmentée (démographie, mal-logement, parc)</li> <li>Intégrer les situations de mal-logement</li> <li>Proposer différents scénarios en fonction des hypothèses</li> <li>Prendre en compte la remobilisation du parc</li> <li>Permettre le dialogue et la co-construction entre l'ensemble des acteurs locaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Donner une estimation à l'échelle communale</li> <li>Fournir une approche qualitative des besoins</li> <li>Définir les typologies de logements (T1, T2...)</li> <li>Évaluer la faisabilité financière ou opérationnelle</li> <li>Distinguer logements privés et sociaux dans les résultats</li> <li>Prendre une décision politique</li> </ul>

Page 1 / 3

### Otelo — Méthodologie et ambitions

#### LA MÉTHODOLOGIE EN UN SCHEMA



#### COMMENT FONCTIONNE LE CALCUL DES ESTIMATIONS ?

**A Point de départ (2021)** : Situation réelle du parc : résidences principales, résidences vacantes, résidences secondaires, mal-logement.  
**B Scénario à paramétrer** : L'utilisateur choisit ses hypothèses : horizon de projection, tendance démographique, objectif de résorption du mal-logement, taux de vacance, résidences secondaires et dynamique.  
**C Résultats annualisés** : Volume de logements à construire et à remobiliser chaque année jusqu'à l'horizon de projection (2050 maximum).

Données INSEE, CGDD/SDIS, Fichiers Fonciers INPI, INSEE, CHSIF, ENI

#### La demande — Les ménages du parc

- Démographie** : évolution du nombre de ménages selon les scénarios INSEE (bas / central / haut) et projections de décohabitation
- Mal-logement** : résorption progressive de 5 situations — hors-logement, hébergement, inadéquation financière, logement indigne.

#### L'offre — Le renouvellement urbain

- Rémobilisation de logements vacants de longue durée
- Évolution du taux de résidences secondaires
- Renouvellement urbain — disparition de logements et apparition dans du bâti existant

Le territoire de calcul est l'EPCI ou le bassin d'habitat. Il est possible de créer un territoire personnalisé à partir d'une sélection d'EPCI. Il est également possible d'importer ses propres projections démographiques.

#### POURQUOI OTELO DEVIENT LA RÉFÉRENCE NATIONALE

Approche scientifique	Données officielles	Débat sur les hypothèses
Méthodologie neutre et reproductible, commune aux collectivités, agences d'urbanisme, bureaux d'études et services de l'État.	INSEE, fichiers fiscaux (LOVAC, Fichiers Fonciers), bases nationales spécialisées — régulièrement mises à jour.	Les scénarios varient selon des choix politiques locaux assumés. Otelo fournit le cadre objectif, les acteurs échantent et décident.



Page 2 /

### Otelo en chiffres — déploiement, retours terrain et accès

Données avril 2026

**63** : utilisatrices de la nouvelle version Otelo  
**62** : des DDT avec, à minima, un scénario  
**31** : Agences d'urbanisme avec un accès à Otelo  
**77** : EPCI concernés par, à minima, un scénario

#### DÉPLOIEMENT EN FRANCE — AVRIL 2026

 **DDT utilisatrices**  
 **EPCI avec un scénario**

#### OTELO EST DÉJÀ ADOPTÉ

"On a une méthode. Avant ça, je faisais une estimation en regardant le passé. Aujourd'hui, nous pouvons échanger avec les collectivités sur la base de paramètres partagés et de chiffres communs." *Service habitat - DDT*  
 "La plateforme va permettre d'organiser des ateliers dans lesquels l'ensemble des collaborateurs pourront prendre part à la création des différents scénarios." *Technicien planification - Agence d'urbanisme*  
 "Ça valorise ma proposition : en tant que bureau d'études, je m'appuie sur un outil de référence." *Directrice - Bureau d'études*  
 "Otelo est un outil bien conçu, plutôt facile d'utilisation. Nous parvenons à des références plus réalistes." *Technicien planification - Collectivité*

#### COMMENT ACCÉDER À OTELO ?

1. Signer l'acte d'engagement : Télécharger et signer sur otelo.beta.gouv.fr
2. Déposer une demande d'accès sur demarche numerique.gouv.fr/co-mmunes/accès-a-otelo
3. Créer son compte : Faire la demande d'accès sur la plateforme
4. Élaborer ses scénarios : Créer, paramétrer et exporter ses estimations

#### POUR ALLER PLUS LOIN

[Site officiel www.otelo.beta.gouv.fr](#) | [Contact otelo@beta.gouv.fr](#) | [Formato n](#) | [Formulaire d'inscription](#)

Page 3 /



**Je télécharge la présentation**



MINISTÈRE  
DE LA VILLE  
ET DU LOGEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Conclusion

**Dans un contexte de transition démographique, l'enjeu n'est pas seulement de produire plus ou moins : il est de mieux qualifier les besoins.**

- **Otelo** permet de discuter les besoins, leur temporalité et leurs composantes.
- Il aide à distinguer construction neuve, mobilisation du parc existant, réhabilitation et adaptation.
- Il ne remplace pas la décision locale : il fournit un cadre commun pour objectiver, comparer et débattre.

