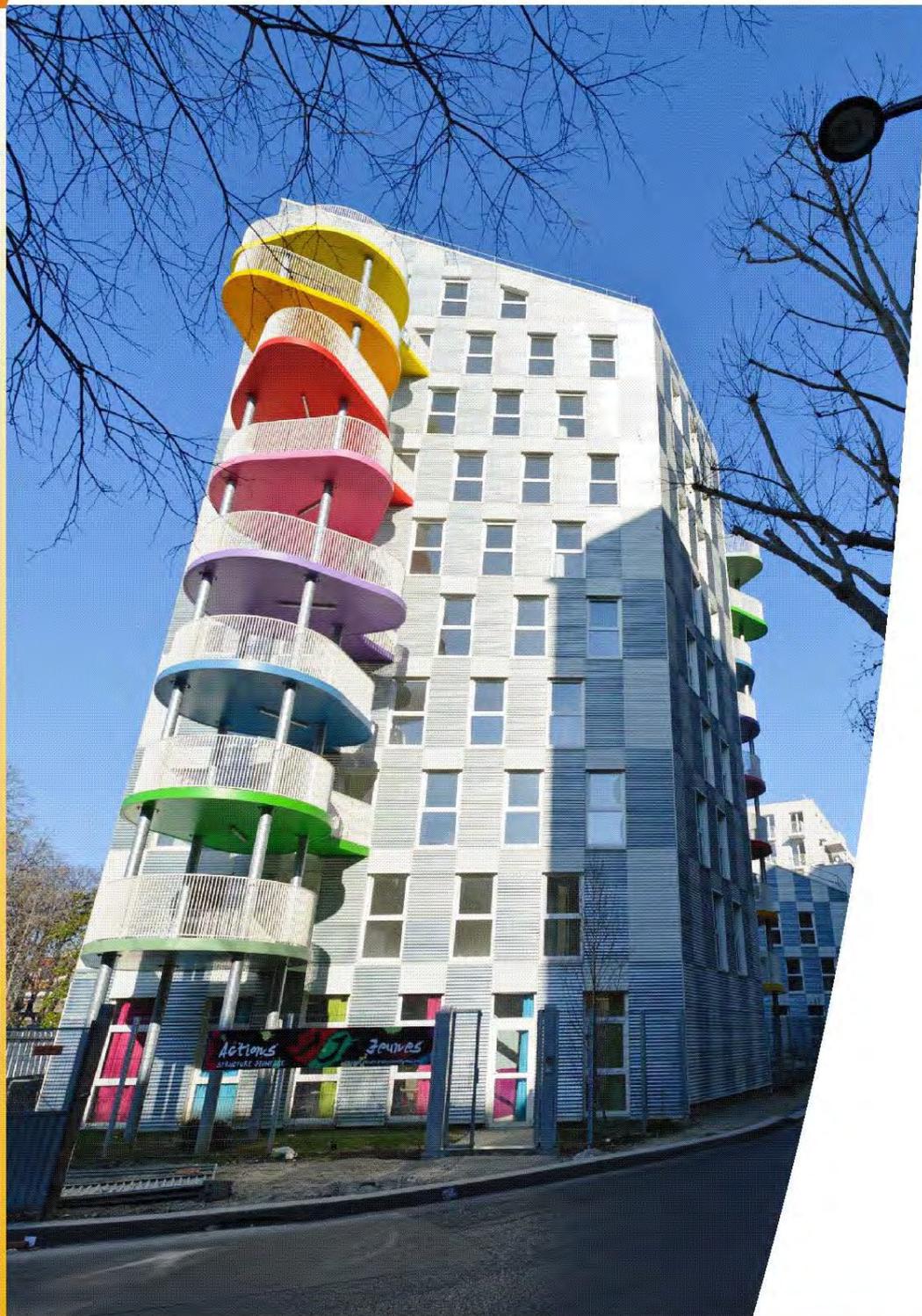


Le parc de logements en Pays de la Loire au 1er janvier 2013

ANALYSES
ET CONNAISSANCE

Collection
n° 124



Sommaire

Source et définitions	P 4
Principaux enseignements	P 5
I – Généralités sur le parc et son évolution	P 8
II – Mode d’occupation	P 12
III – Statut d’occupation des résidences principales	P 18
IV – Type de logement	P 22
V – Ancienneté du parc	P 28
VI – Taille du parc en nombre de pièces	P 32
Annexe 1 – Taille du parc (en surface habitable)	P 37
Annexe 2 – Zoom sur les 7 principales villes de la région	P 38
- <i>Zoom sur Nantes</i>	<i>P 41</i>
- <i>Zoom sur Angers</i>	<i>P 43</i>
- <i>Zoom sur Le Mans</i>	<i>P 45</i>
- <i>Zoom sur Saint-Nazaire</i>	<i>P 47</i>
- <i>Zoom sur Laval</i>	<i>P 49</i>
- <i>Zoom sur La Roche-sur-Yon</i>	<i>P 51</i>

Source et définitions

Présentation de la source : FILOCOM

FILOCOM (Fichier des LOgements à la COMMune) résulte de l'appariement de 4 fichiers gérés par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) :

- fichier de la taxe d'habitation,
- fichier foncier (des propriétés bâties),
- fichier des propriétaires,
- fichier de l'Impôt sur les Revenus.

Il est fourni tous les deux ans au service statistique du MEDDE.

Le fichier contient des informations quantitatives et localisées décrivant au 1^{er} janvier des années impaires : le parc de logements (type individuel ou collectif, mode d'occupation, année de construction, nombre de pièces, surface, etc.), les occupants (statut d'occupation, composition des ménages, nombre de personnes occupant le logement, revenus, durée d'occupation du logement, etc.), les propriétaires (personnes physiques ou morales, âge, lieu de résidence, etc.), ainsi que les mutations de logements au cours des cinq dernières années.

Les concepts et modes de collecte diffèrent de ceux en usage pour d'autres sources comme le Recensement conduit par l'Insee, ce qui peut expliquer quelques différences de résultats. Il faut donc manier les comparaisons avec précaution et en connaissance de cause, le champ couvert par une même variable pouvant différer d'une source à l'autre.

Définition des zonages utilisés : centres, banlieues, périphéries, villes moyennes, rural sous influence urbaine, rural « pur », littoral

Les concepts utilisés sont dérivés des « zonages en aires urbaines – 2010 » définis par l'INSEE et fondés sur les résultats du Recensement de Population millésimé 2008 : grands pôles, moyens pôles et petits pôles urbains à chacun desquels sont rattachées des couronnes, communes multipolarisées, communes isolées :

- unité urbaine ou agglomération : ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité de tissu bâti et comptant au moins 2 000 habitants ;

- grand pôle : agglomération offrant au moins 10 000 emplois ;

- moyen pôle : agglomération comptant de 5 000 à moins de 10 000 emplois ;

- petit pôle : agglomération comptant de 1 500 à moins de 5 000 emplois ;

- aire urbaine : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (agglomération) et par des communes dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci ;

- couronne : ensemble des communes d'une aire urbaine extérieures au pôle (ou agglomération).

Les concepts de centre, banlieue et périphérie, renvoient dans le présent document à ceux des « grands pôles » comptant au moins 50 000 habitants ainsi qu'à leur couronne. On en dénombre 7 en Pays de la Loire : **Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon, Cholet** :

- le centre correspond à la commune la plus peuplée ;

- dans la banlieue sont incluses le cas échéant les autres communes du pôle (ou agglomération) ;

- la périphérie réunit les communes de la couronne (= aire urbaine hors pôle).

Les villes moyennes (53 en Pays de la Loire) correspondent aux communes centres des pôles autres que les 7 principaux, à l'exception des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale.

L'espace rural sous influence urbaine regroupe les communes des pôles autres que les 7 principaux et autres que les villes moyennes, ainsi que l'ensemble des communes multipolarisées, à l'exception des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale.

L'espace rural « pur » correspond aux autres communes, à l'exception des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale.

Le littoral est composé des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale, à l'exception des communes de l'aire urbaine de Saint-Nazaire considérées par convention en tant que composantes de l'aire urbaine et non en tant que communes littorales.

Concept de médiane

Dans le présent document, la taille médiane **théorique** $N + p_n$ d'un ensemble de logements (N = nombre de pièces, avec $0 < p_n < 1$) se situe entre deux nombres entiers N et $N + 1$ tels que la part p_1 cumulée des logements de taille inférieure à N est inférieure à 50 % et la part p_2 cumulée des logements de taille inférieure à $N + 1$ est supérieure à 50 %. Par interpolation linéaire, on calcule $p_n = (0,5 - p_1)/(p_2 - p_1)$.

Les principaux enseignements

Un parc ligérien de 1 937 503 logements, dont 57,5 % dans une des 7 principales aires urbaines

Au 1^{er} janvier 2013, le parc ligérien compte 1 937 503 logements. La Loire-Atlantique en concentre 36,1 % ; suivent la Vendée, 20,9 %, le Maine-et-Loire, 20,1 %, la Sarthe, 14,9 %, et la Mayenne, 8,0%.

57,5 % des logements construits dans la région sont accaparés par les sept principales aires urbaines (Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon, Cholet) : 23,9 % sont situés dans une ville centre, à raison de 8,8 % sur la seule commune de Nantes, 4,5 % sur celle d'Angers, 4,2 % au Mans; les banlieues et périphéries de ces villes absorbent respectivement 14,6 % et 19,0 % du parc régional. Les villes moyennes en réunissent 9,6 %, le rural sous influence de ces villes moyennes, 20,5 %. Le rural échappant aux influences urbaines ne représente plus que 2,6 % du parc ; quant au littoral, il frôle 10 %.

Entre 2011 et 2013, un rythme de croissance relativement élevé (1,37 % par an, contre 1,05 % sur l'ensemble de la France métropolitaine)

Le taux de croissance du parc ligérien de logements s'établit entre les 1^{ers} janvier 2011 et 2013 à 1,37% par an, évolution qui correspond à une création annuelle *nette* (solde créations – disparitions ± mutations) de 26 076 logements.

Ce rythme est très voisin de celui de la période 2009 – 2011 (1,34 %). En réalité, il continue de fléchir dans 4 départements, mais connaît une vigoureuse reprise en Loire-Atlantique où la création annuelle (nette) de 12 182 logements représente 46,7 % du total régional, proportion qui culminait antérieurement à 41,8 % (entre 2009 et 2011).

Comme au cours des périodes précédentes, le rythme de croissance du parc ligérien de logements demeure entre 2011 et 2013 supérieur à la moyenne nationale, qui est de 1,05 %. L'écart entre Pays de la Loire et France métropolitaine qui tendait à s'amenuiser : 0,48 point entre 2005 et 2007, 0,37 point entre 2007 et 2009, 0,25 point entre 2009 et 2011, repart à la hausse : 0,32 point entre 2011 et 2013.

Une croissance qui demeure plus lente en Mayenne et dans la Sarthe, plus rapide dans le Maine-et-Loire, en Vendée et surtout en Loire-Atlantique.

C'est dans la Mayenne et la Sarthe que les taux annuels de progression 2009 – 2011 du parc de logements sont les plus modestes de la région, respectivement 0,74 % et 0,76 %. De surcroît, le positionnement de ces deux départements au regard des moyennes nationale comme régionale se dégrade de façon régulière depuis 12 ans.

Les taux annuels de progression du parc sont sensiblement plus élevés dans les trois autres départements, atteignant 1,27 % en Maine-et-Loire, 1,44 % en Vendée, 1,79 % en Loire-Atlantique.

Un rythme de construction surtout élevé dans les banlieues des principales aires urbaines

De 1,58 % entre 2011 et 2013, le rythme annuel de croissance du parc des principales aires urbaines creuse l'écart avec la moyenne régionale. Il le doit aux banlieues (où il atteint 2,10 %), tandis qu'il continue de fléchir en périphéries (où il est de 1,57 %). Il demeure plus faible mais poursuit sa progression dans les villes centres de ces agglomérations (1,28 %). Après avoir connu sur le littoral un « creux » à moins de 1 % entre 2009 et 2011, il remonte à 1,20 % entre 2011 et 2013. Il poursuit sa baisse dans le rural au sens large (1,15 %) et surtout dans les villes petites et moyennes considérées dans leur ensemble (0,84 %).

Une progression de la part des nouveaux logements revenant aux aires urbaines accompagnée d'un rééquilibrage spatial en leur sein

Avant 2007, tous les types de territoire profitent de la dynamique de croissance du parc en cours, de sorte que le poids des principales aires urbaines varie très peu (55 % ± 2 %), de même qu'en leur sein, celui des centres (14 %), banlieues (14 %) et périphéries (27 %).

En 2009 - 2010, le ralentissement dans la création de nouveaux logements résulte d'une forte baisse à l'extérieur des aires urbaines, ce qui mécaniquement entraîne une augmentation de leur poids (63 % en 2009 –2010), qui se poursuit en 2011 –2012 (66 %). Cette augmentation de poids des aires urbaines s'accompagne d'un rééquilibrage interne puisque après une période 2009 – 2010 « de transition », centres, banlieues et périphéries participent pour 2011 - 2012 à effectifs très voisins au renouvellement du parc, à raison d'environ 22 % chaque type.

En 2013, 83,2 % des logements servent de résidence principale aux ménages, 10,1 % de résidence secondaire

En 2011 dans les Pays de la Loire, 1 611 766 logements sont occupés à titre de résidences principales. Ces-dernières représentent 83,2 % de l'ensemble du parc logements de la région, contre 81,9 % pour l'ensemble de la France métropolitaine.

Les quelque 196 096 résidences secondaires comptent pour 10,1 % du parc régional. Cette proportion doit à « l'effet littoral » d'être supérieure de 0,9 point à la moyenne nationale. Elle s'élève à 22,8 % en Vendée

(10^{ème} rang national, 1^{er} de la façade littorale atlantique), à 10 % en Loire-Atlantique, mais est inférieure à 6 % sur chacun des départements de l'intérieur et même à 3,3 % en Maine-et-Loire.

Bien qu'en léger recul, la proportion de logements déclarés résidences secondaires reste très élevée sur le littoral dont elle représente 48,6 % du parc. Le littoral concentre 47,3 % de l'ensemble des résidences secondaires de la région ; les aires urbaines, 31,7 %, dont 6,5 % dans les villes-centres ; l'espace rural dans son ensemble compte pour 17,8 %.

Un taux de vacance très faible dans la région : 6,7 % contre 8,9 % en France métropolitaine

La vacance du parc de logements ligérien (129 641 logements, 6,7 %) demeure notablement basse (à rapprocher de 8,9 % sur l'ensemble de la France métropolitaine). Avec des taux de 5,4 %, 5,8 % et 7,6 %, les départements de Vendée, de Loire-Atlantique et de Maine-et-Loire occupent respectivement les 1^{er}, 2^{ème} et 17^{ème} rangs nationaux par la faiblesse du taux de vacance. Le taux « culmine » à 8,5 % dans la Sarthe et en Mayenne, où il reste néanmoins inférieur à la moyenne nationale. Il est particulièrement bas sur le littoral (4,0 %), mais il est également faible dans les banlieues et les périphéries des principales agglomérations (4,7 % et 4,9 %).

Il est systématiquement plus élevé dans les villes centres (en moyenne 8,2 %) que dans leurs 1^{ère} et 2^{ème} couronnes. Il est de 7,6 % à Nantes, 9,3 % au Mans et 9,6 % à Angers.

64,3 % de propriétaires occupants, contre 57,8 % en moyenne nationale : la Vendée au 1^{er} rang national

Dans les Pays de la Loire plus nettement que sur l'ensemble de la France, les résidences principales sont majoritairement occupées par leurs propriétaires : c'est le cas de 64,3 % d'entre elles, contre 57,8 % pour la métropole.

Avec un taux de propriétaires occupants de 72,1 %, la Vendée conforte son 1^{er} rang des départements français. En Mayenne, Sarthe et Loire-Atlantique, les taux de propriétaires sont compris entre 65,6 % et 62,3 %. Dans le Maine-et-Loire, le taux est de 60,3 %.

C'est dans la périphérie des grandes villes que l'on trouve les plus fortes proportions de propriétaires occupants (77 %), suivie de peu par le rural et le littoral (76 à 72 %), puis les banlieues (68 %) et, plus loin, les villes moyennes (59 %). En revanche, la proportion de propriétaires parmi les occupants tombe en moyenne à 41,4 % dans les communes centres des sept principales agglomérations, en particulier à 38 % à Nantes et 32 % à Angers.

Plus de locatif social en Maine-et-Loire ; peu de locatif privé ou social dans les territoires faiblement urbanisés, très peu de locatif social sur le littoral

Corollaire et contrepartie de la forte représentation des propriétaires occupants, la proportion de résidences principales occupées par des locataires, qu'ils relèvent du parc public ou du parc privé, est plus faible en Pays de la Loire qu'en France métropolitaine. Dans la région, la part du locatif social est de 12,5 % du parc (inférieure de 2,1 point à la moyenne nationale), celle du locatif privé, de 21,5 % (inférieure de 3,4 points).

Moyennant un taux de 6,4 %, la Vendée fait partie des 10 départements qui comptent la plus faible proportion de logements sociaux ; hors de La Roche-sur-Yon, la sous-représentation y est, à divers degrés, quasiment générale. À l'opposé, les logements sociaux représentent 17,3 % des résidences principales de Maine-et-Loire (15^{ème} rang national). La proportion en est de 14,4 % dans la Sarthe, 12,5 % en Loire-Atlantique, 9,8 % en Mayenne.

50,4 % des logements locatifs sociaux de la région sont concentrés dans les villes centres (où ils représentent 24,6 % des résidences principales), 16,6 % dans leurs banlieues (14,0 %) et 11,7 % dans les villes moyennes (14,6 %). Dans les autres types de territoire, leur proportion du parc des résidences principales chute à moins de 7 % ; sur le littoral, elle atteint ses valeurs plancher à 3,8 %.

Le parc locatif privé est moins concentré dans l'espace que son homologue social. 38,9 % des logements sont dans les centres (32,7% des résidences principales), 11,7 % dans leurs banlieues (16,9 %)

Parc social comme parc privé sont faiblement présents dans l'ensemble de l'espace rural mais également en périphérie de grandes villes.

Un habitat pavillonnaire particulièrement développé (71,3 % du parc)

En Pays de la Loire, 71,3 % des logements sont des maisons, proportion très nettement supérieure à la moyenne nationale, 53,7 %, et même à la moyenne de province, 59,4 %.

La proportion de maisons est supérieure à ces moyennes nationales dans les cinq départements ligériens. Elle varie entre 62,1 % en Loire-Atlantique et 83,1 % en Vendée qui occupe à ce titre le 5^{ème} rang national.

Les contrastes inhérents au degré d'urbanisation sont encore plus marquants. On enregistre seulement 31,1 % de logements individuels dans les centres des principales agglomérations, mais avec d'importantes différences entre Nantes et Angers (20,0 % et 21,6 %) d'une part, La Roche-sur-Yon et Cholet (52,3 % et 58,9 %) d'autre part. Dans leurs banlieues, la proportion s'élève à 67 %, dans les villes moyennes à 72 %, et sur le littoral à 77 %. Les maisons représentent plus de 93 % du parc de logements du rural et des périphéries d'agglomérations.

En Pays de la Loire, le taux de logements individuels est légèrement plus élevé parmi les résidences principales (73,0 %) que parmi les résidences secondaires (69,6 %). Comme sur l'ensemble de la France, les proportions de logements individuels / collectifs sont donc voisines pour ces deux modes d'occupation.

Dans les zones peu urbanisées (périphéries, espace rural) toutefois, la fréquence de logements individuels dépasse 90 % quel que soit le mode d'occupation. Dans les zones plus urbanisées (agglomérations, littoral), le mode d'occupation devient plus discriminant. La fréquence des logements individuels est alors substantiellement plus élevée au sein des résidences principales que des résidences secondaires : sur le littoral, 85 % des résidences principales sont des maisons pour 71 % des résidences secondaires.

Une part de maisons individuelles beaucoup plus forte parmi les propriétaires occupants de résidences principales que chez les locataires

En Pays de la Loire, la proportion de logements individuels varie très fortement avec le statut d'occupation des résidences principales : 27 % pour les locataires du parc social, 47 % pour ceux du parc privé, mais surtout 91 % chez les propriétaires occupants.

Dans les villes centres des sept principales agglomérations, la proportion de logements individuels parmi les résidences principales occupées par les propriétaires est en moyenne de 64 % (46 % à Nantes, 58 % à Angers). Dans tous les autres types de territoire, cette proportion atteint ou dépasse 88 %.

Qu'il s'agisse du parc social ou du parc privé, la fréquence des maisons est particulièrement faible dans les villes centres, élevée dans les espaces ruraux.

10,9 % de vacance dans les logements collectifs contre 5,0 % dans l'individuel

Quel que soit le territoire concerné, la vacance dans le parc des logements collectifs est sensiblement plus élevée que dans celui des maisons. La vacance affectant les logements collectifs est en outre souvent plus élevée là où l'offre est peu abondante.

La part des logements individuels demeure nettement majoritaire, mais décroît depuis 2003

En Pays de la Loire, la maison demeure de loin le type de logement privilégié. En 2011 – 2012, les logements individuels représentent encore 64 % des nouveaux logements.

Pour autant, la part des logements individuels dans le total des créations de logements ne cesse de reculer au profit des collectifs depuis les années 2002-2003, au cours desquelles elle s'est élevée à 84 %. Leur niveau – moins de 17 000 créations par an – est par sa relative faiblesse sans précédent sur les douze dernières années (au moins). Le ralentissement du rythme de croissance du parc est d'ailleurs plus net là où sont concentrés les logements individuels.

Un parc jeune en Loire-Atlantique et en Vendée, et dans les autres départements en dehors du monde rural

En Pays de la Loire, 28,1 % des logements ont été construits depuis 1990 (23,1 % en France métropolitaine).

Avec des proportions respectives de 32,8 % et 30,9 % de logements construits depuis 1990, la Vendée et la Loire-Atlantique ont un parc nettement plus jeune que les autres départements de la région et qui les place aux 5^{ème} et 8^{ème} rangs nationaux. Cette proportion est en effet réduite à 25,7% en Maine-et-Loire, à 22,8 % en Mayenne et à 20,7 % dans la Sarthe. La proportion de ce parc jeune atteint 32,7 % en périphérie des principales agglomérations, 31,8 % dans les banlieues, 31,3 % sur le littoral. Elle tombe à 17,9 % dans le rural « pur » - il s'agit alors principalement du rural situé aux franges de la Mayenne et de la Sarthe.

Surtout abondant dans l'espace rural « pur » où il représente encore 56 % de l'ensemble des logements, et même dans celui sous influence des villes moyennes où il est de 45 %, le parc antérieur à 1949 est encore bien présent dans les périphéries de grandes agglomérations, avec 34 % du parc. Il est sensiblement plus rare dans les centres (25 %), les banlieues (16 %) et sur le littoral (18 %).

On notera avec intérêt la cohabitation massive dans les périphéries de grandes agglomérations d'un parc jeune et d'un parc ancien, probablement révélatrice des transformations du paysage urbain de cette catégorie d'espace que l'on peut à ce titre différencier de l'espace rural dans lequel le parc ancien domine nettement. Dans les centres et les banlieues de ces mêmes agglomérations ainsi que sur le littoral, le parc d'âge médian domine, puisque les logements construits entre 1949 et 1990 représentent encore 50±2 % du total (42 % en moyenne régionale).

Un taux de vacance variant de 3,3 % à 11,5 % selon les périodes de construction

La vacance frappe principalement les logements les plus anciens : taux de 11,5 % pour les constructions datant d'avant 1915, de 8,1 % pour celles de la période 1915 - 1948. Les taux les plus faibles correspondent à la période d'achèvement située entre 1982 et 1989, avec 3,3 %. Les logements construits depuis 1990 ont un taux de vacance en moyenne plus élevé : 4,5 % ou 4,2 % selon que l'achèvement est antérieur ou non à l'an 2000.

Des logements particulièrement grands dans les périphéries d'agglomérations, plus petits dans les villes centres et sur le littoral

Le nombre de pièces du parc de logements des Pays de la Loire est dans l'ensemble plutôt élevé : il y a en effet 54,9 % de logements de 4 pièces ou plus dans la région contre 49,7 % en France métropolitaine. La taille médiane du parc est de 3,18 en Pays de la Loire contre 2,99 en France.

Les logements de 1 pièce représentent 8,2 % du parc (9,8 % sur l'ensemble de la France) ; les logements de 2 et 3 pièces, 36,9 % (40,6 % sur l'ensemble de la France). Ces logements sont surtout présents dans les villes centres des principales agglomérations, également sur le littoral.

La part des logements 4 pièces et plus est forte dans les périphéries d'agglomérations : 67,2 %, proportion qui dépasse également 60 % dans les banlieues et l'espace rural sous influence urbaine. Elle tombe à 42,2 % et 39,9 % sur le littoral et dans les villes centres.

Des résidences principales occupées par leurs propriétaires plutôt de grande taille, des logements vacants plus petits ; de nouveaux logements plus grands

Les résidences principales occupées par leur propriétaire sont nettement plus grandes que les résidences principales à usage locatif ou que les résidences secondaires.

En effet, la taille médiane des logements des propriétaires occupants est de 3,76 (59,6 % des logements comptent 4 pièces ou plus) ; dans les autres hypothèses de mode/statut d'occupation, elle est comprise entre 2,25 (locatif privé) et 2,60 (locatif social) en passant par 2,40 (résidences secondaires). La taille médiane des logements vacants est de 2,20.

La taille médiane des nouveaux logements est de 3,74.

Des logements individuels nettement plus grands que les logements collectifs

En Pays de la Loire, le type individuel n'est minoritaire que chez les 1 et 2 pièces (respectivement 29,6 % et 40,8 % du parc). Il devient majoritaire à partir de 3 pièces (62,5 %), concerne 83,1 % des logements de 4 pièces, 93,3 % des 5 pièces et 97,5 % des 6 pièces et plus.

La taille médiane des maisons est de 3,50 pièces, celle des appartements, de 2,01 pièces.

I – Généralités sur le parc et son évolution

I - 1 Le parc au 1^{er} janvier 2013

Au 1^{er} janvier 2013, le parc ligérien est composé de 1 937 503 logements représentant 5,7 % du parc français de métropole pour la même proportion de ménages

Parc 2013	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Région
nombre	699 042	388 765	155 919	288 131	405 646	1 937 503
part régionale	36,1%	20,1%	8,0%	14,9%	20,9%	100 %

Avec 1 937 503 logements au 1^{er} janvier 2013, les Pays de la Loire se situent à la quatrième place des régions de France, loin toutefois derrière l'Île-de-France (5 718 337), Rhône-Alpes (3 490 225) et PACA (3 019 243). La région représente 5,7 % des 34 276 828 logements du parc français de métropole que dénombre la source fiscale.

36,1 % des logements de la région sont concentrés sur la Loire-Atlantique (+ 0,3 point par rapport à 2011), département figurant au 9^{ème} rang national derrière Paris, le Nord, les Bouches-du-Rhône, le Rhône, la Gironde, les Hauts-de-Seine, les Alpes-Maritimes et le Pas-de-Calais.

La Vendée et le Maine-et-Loire, avec respectivement 20,9 % et 20,1 % du parc régional (poids inchangé par rapport à 2011), occupent les 29^{ème} et 32^{ème} positions nationales. La Sarthe, avec 14,9 % (- 0,2 point), se place en milieu de tableau à la 49^{ème} place. La Mayenne (8,0 % du parc, -0,1 point) occupe la 74^{ème} position.

Parc 2013	Centres	Banlieues	Périphéries	Villes petites ou moyennes	Rural sous influence urbaine	Rural « pur »	Littoral
Nombre	462 632	283 226	368 112	185 917	397 044	49 519	191 053
part régionale	23,9%	14,6%	19,0%	9,6%	20,5%	2,6%	9,9%

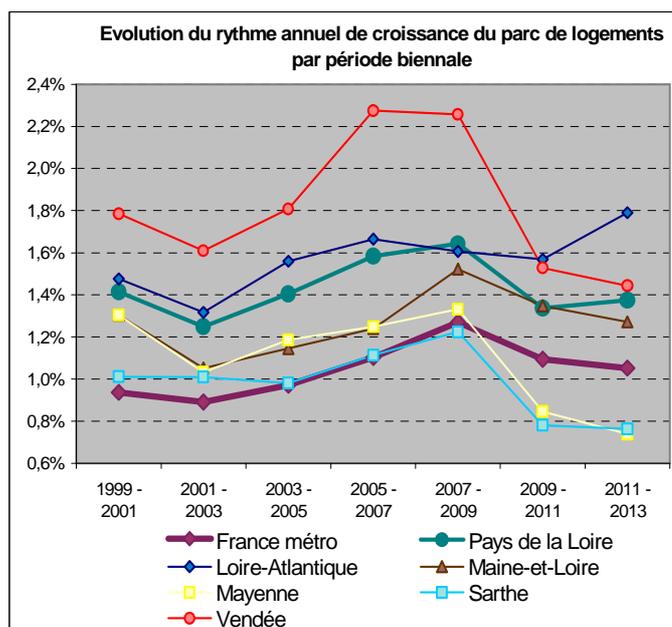
57,5 % des logements sont édifiés dans une des 7 principales aires urbaines de la région (+ 0,3 point par rapport à 2011), dont 23,9 % dans une des 7 villes centres (poids inchangé) ; la seule commune de Nantes concentre 8,8 % du parc, celle d'Angers 4,5 % et celle du Mans 4,2 %. Les banlieues et périphéries de ces 7 villes accueillent 14,6 % et 19,0 % de l'ensemble du parc régional (respectivement + 0,2 point et + 0,1 point). Les villes moyennes réunissent 9,6 % du parc. Le rural très largement polarisé par les villes moyennes en représente 23,1 % (- 0,2 point). Quant au littoral, il frôle 10 % du parc global.

I - 2 Evolution générale du parc

Un rythme moyen de croissance 2011 – 2012 (1,37 % par an) comparable à celui des années 2009 - 2010

Le rythme de croissance du parc ligérien de logements s'établit entre les 1^{er} janvier 2011 et 2013 à 1,37 % par an, représentant une création annuelle *nette* (solde créations – disparitions ± mutations) de 26 076 logements.

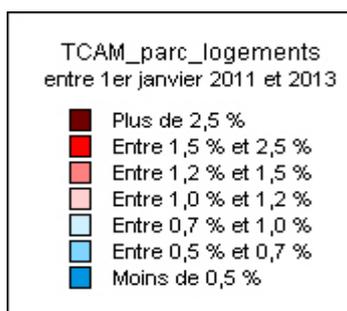
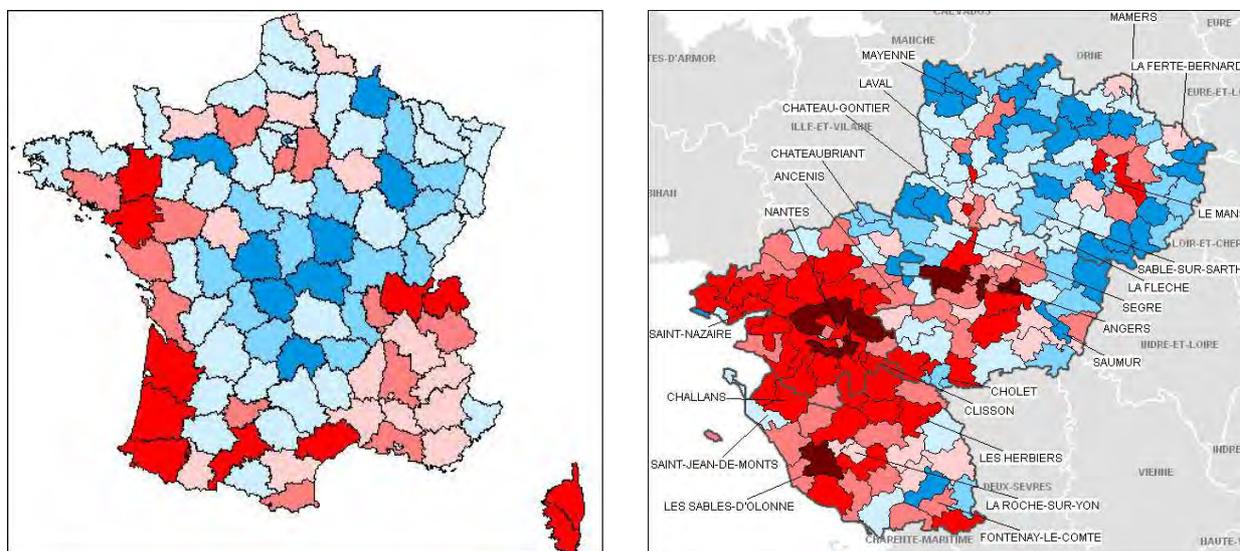
Ce taux est inférieur à celui qui a prévalu entre 2005 et 2007 (1,58 %) comme entre 2007 et 2009 (1,64 %), quatre années durant lesquelles ont été créés en moyenne 28 450 logements. Mais il se situe légèrement au-dessus de la période 2009 – 2011 (1,34 %, création nette de 24 700 logements) et demeure dans la moyenne observée sur la période 1999 – 2005 (entre 1,25 % et 1,41 % par an, selon les périodes biennales).



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP – Filocom 2013

Comme au cours des périodes précédentes, le rythme de croissance du parc ligérien de logements demeure entre 2011 et 2013 supérieur à la moyenne nationale qui est de 1,05 %. L'écart entre Pays de la Loire et France métropolitaine qui tendait à s'amenuiser : 0,48 point entre 2005 et 2007, 0,37 point entre 2007 et 2009, et 0,25 point entre 2009 et 2011, repart à la hausse : 0,32 point entre 2011 et 2013.

Une croissance toujours plus lente en Mayenne et dans la Sarthe, plus rapide et accélérée en Loire-Atlantique.



Sources :
DREAL Pays de la Loire

DGFIP –
Filocom 2013

Nota : TCAM = taux de croissance
annuel moyen

C'est en Mayenne et dans la Sarthe que l'on relève les taux annuels de progression 2011 – 2013 du parc de logements les plus modestes de la région, respectivement 0,74 % et 0,76 %. De surcroît, le positionnement de ces deux départements au regard des moyennes nationale comme régionale se dégrade de façon régulière depuis 12 ans.

Les taux annuels de progression du parc sont sensiblement plus élevés dans les trois autres départements, atteignant 1,27 % en Maine-et-Loire, 1,44 % en Vendée, et surtout 1,79 % en Loire-Atlantique.

Par rapport à 2009 - 2011, on observe un fléchissement du rythme de croissance du parc dans 4 départements sur 5. À elle seule, l'accélération qui caractérise la Loire-Atlantique suffit à déterminer l'accélération, fût-elle modeste voire symbolique, du rythme régional.

Un rythme de construction amplifié dans les principales aires urbaines

En 2011 - 2012, les sept principales aires urbaines ont connu un rythme de croissance annuel moyen de leur parc à la fois important (+ 1,58 %) et amplifié par rapport aux années 2009 et 2010 (+ 0,11 point). Elles le doivent aux banlieues (+ 2,10 %, + 0,53 point) plus qu'aux périphéries (+ 1,57 %, - 0,18 point) et aux centres (+ 1,28 %, + 0,09 point). L'aire urbaine de Nantes (+ 2,06 %) devance celles d'Angers (+ 1,64 %), La Roche-sur-Yon (+ 1,50 %) et Saint-Nazaire (+ 1,41 %), qui précèdent Cholet (+ 0,95 %), Le Mans (+ 0,91 %) et Laval (0,81 %).

Bien qu'à un niveau inférieur (1,20 %), le littoral connaît également un taux de croissance accru (+ 0,22 point).

Passé de 1,21 % à 1,06 % dans le même temps, le rythme de croissance du parc des villes moyennes ou petites et de l'espace rural considéré dans son ensemble demeure plus faible et confirme son ralentissement sur les années précédentes.

Dans les zones péri-urbaines (périphérie et rural sous influence urbaine), le fort repli observé en 2009 –2010 se confirme en 2011 – 2012, avec des rythmes de progression annuelle inférieurs de 0,8 point aux niveaux des années 2005 – 2008. Sur ces territoires, les taux de croissance sont inférieurs à ceux du début des années 2000, confirmant l'arrêt du fort étalement urbain observé alors.

Au sein des principales aires urbaines, la poursuite du redéploiement des constructions de la périphérie vers les agglomérations

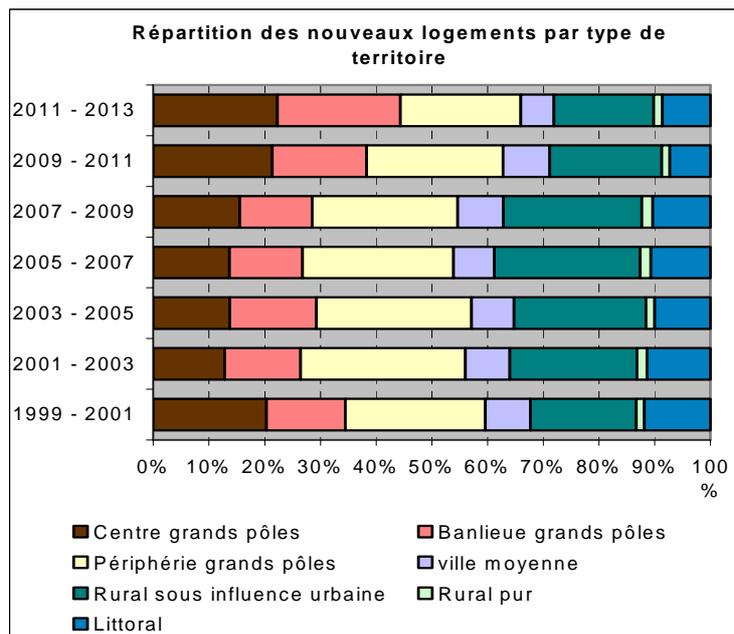
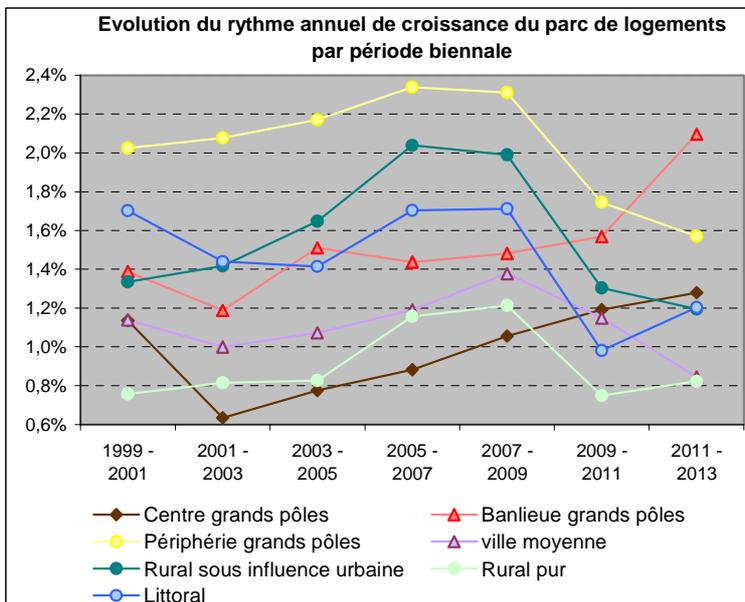
Cette diversité des rythmes de croissance conduit à une redistribution de la répartition spatiale du parc régional de logements.

Les années 2007 – 2008 voient culminer au sein de la région les effectifs de nouveaux logements (solde des créations - disparitions) enregistrés dans les fichiers fiscaux. Elles marquent aussi un tournant dans leur répartition spatiale.

Auparavant, depuis 2003, tous les types de territoire profitent de la dynamique de croissance du parc en cours, de sorte que le poids des principales aires urbaines varie très peu (55 % ± 2 %), de même qu'en leur sein, celui des centres (14 %), banlieues (14 %) et périphéries (27 %).

À partir de 2009, on assiste à un fort ralentissement de la production régionale – malgré le léger redressement constaté en 2011 – 2012. Ce ralentissement, pour ainsi dire inapparent – globalement - au sein des aires urbaines, résulte d'une forte baisse à l'extérieur. Ceci entraîne une augmentation mécanique de leur poids (63 % en 2009 –2010, puis 66 % en 2011 –2012).

Cette augmentation de la part des aires urbaines s'accompagne d'un rééquilibrage interne puisque après une période 2009 – 2010 « de transition », centres, banlieues et périphéries participent pour 2011 - 2012 à effectifs très voisins à la construction, à raison d'environ 22 % chaque type.



Nombre annuel de nouveaux logements	1999 -2000	2001 -2002	2003 -2004	2005 -2006	2007 -2008	2009 –2010	2011-2012
Centre grands pôles	4 598	2 621	3 250	3 754	4 577	5 281	5 808
Banlieue grands pôles	3 204	2 816	3 673	3 599	3 816	4 165	5 753
Périphérie grands pôles	5 680	6 068	6 609	7 439	7 697	6 070	5 648
ville moyenne	1 808	1 611	1 774	2 001	2 388	2 046	1 550
Rural sous infl. urbaine	4 316	4 713	5 627	7 217	7 323	4 975	4 658
Rural pur	332	363	374	533	572	361	403
Littoral	2 681	2 342	2 366	2 937	3 052	1 803	2 258
Ensemble des logements	22 618	20 533	23 673	27 479	29 424	24 701	26 076

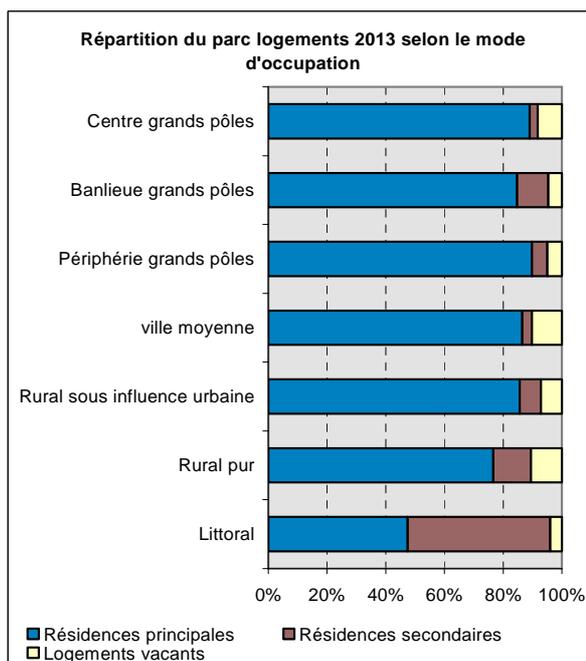
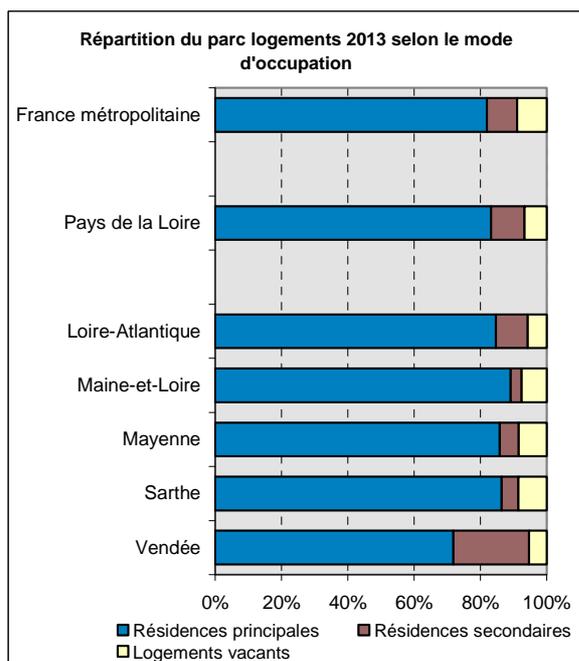
Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP – Filocom 2013

II – Mode d’occupation

II - 1 Le mode d’occupation au 1^{er} janvier 2013

En 2013, plus de 83 % des logements servent de résidence principale aux ménages

En 2013, on compte dans les Pays de la Loire 1 611 766 logements occupés à titre de résidences principales. Ces résidences principales représentent 83,2 % de l'ensemble du parc de logements de la région, contre 81,9 % pour l'ensemble de la France métropolitaine. L'une et l'autre de ces proportions sont inchangées par rapport à ce qu'elles étaient deux ans plus tôt.



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFiP – Filocom 2013

10,1 % des logements sont des résidences secondaires ; leur proportion diminue sur le littoral et en milieu rural, augmente dans les principales villes

Les quelque 196 096 résidences secondaires comptent pour 10,1 % du parc régional. Cette proportion doit à « l'effet littoral » d'être supérieure de 0,9 point à celle de la France métropolitaine. En effet, si elle frôle 10 % (9,6 %) en Loire-Atlantique et surtout atteint 22,8 % en Vendée (10^{ème} rang national, 1^{er} de la façade littorale atlantique), la part des résidences secondaires est en revanche inférieure à 6 % sur chacun des départements de l'intérieur et descend même à 3,3 % en Maine-et-Loire.

La part de résidences secondaires reste très élevée sur l'espace littoral proprement dit dont elle représente près de la moitié du parc de logements (48,6 %). Elle est plus modeste dans l'espace rural considéré dans son ensemble (8,2 %). Au sein des aires urbaines, elle est de 10,5 % des logements dans les banlieues, de 5,3 % dans les périphéries et de 2,8 % dans les villes centres.

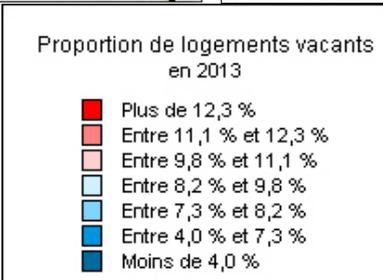
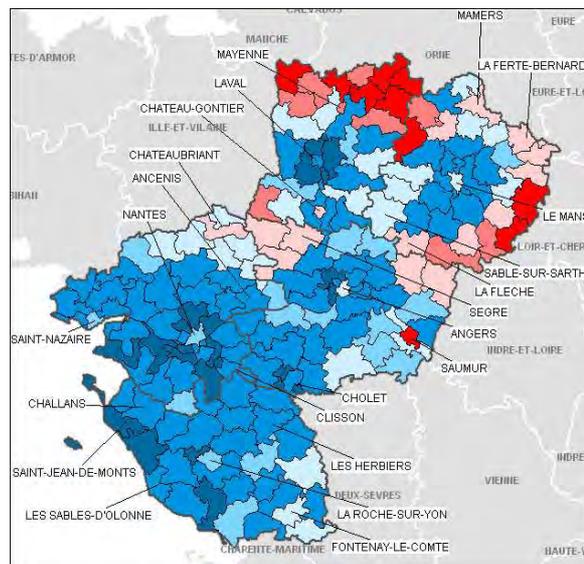
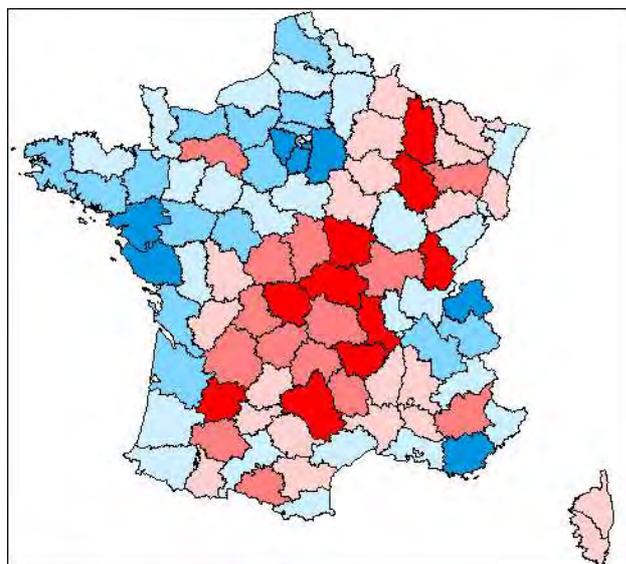
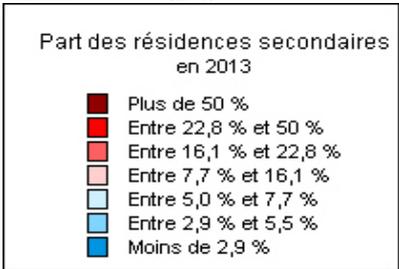
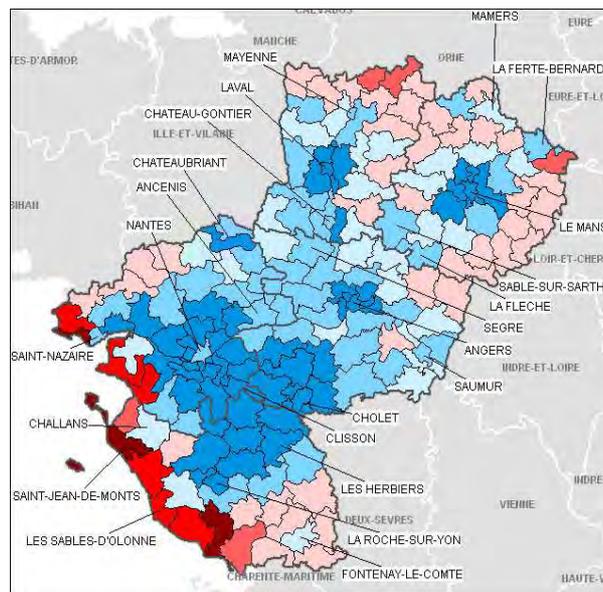
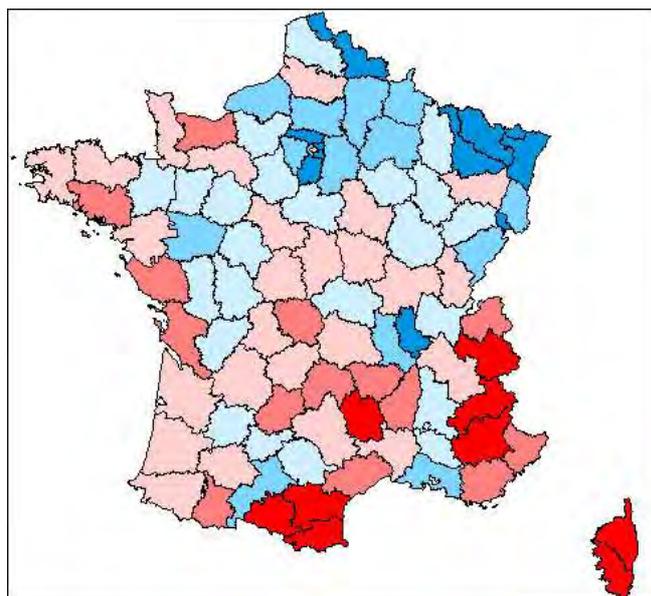
Le littoral concentre d'ailleurs 47,3 % de l'ensemble des résidences secondaires de la région (- 0,2 point par rapport à 2011), les aires urbaines, 31,7 % (+ 0,3 point), dont 6,5 % dans les villes-centres (+ 0,6 point) ; l'espace rural considéré dans son ensemble compte pour 17,8 % (- 0,4 point).

Le taux de vacance est très faible dans la région : 6,7 % contre 8,9 % France entière

La vacance du parc de logements ligérien (129 641 logements, 6,7 % du parc) demeure notoirement basse (à rapprocher de 8,9 % sur l'ensemble de la France métropolitaine).

Avec des taux de 5,4 %, 5,8 % et 7,6 %, les départements de Vendée, de Loire-Atlantique et de Maine-et-Loire occupent respectivement les 1^{er}, 2^{ème} et 17^{ème} rangs nationaux par la faiblesse du taux de vacance. Dans la région, le taux « culmine » à 8,5 % dans la Sarthe et en Mayenne, où il reste néanmoins inférieur à la moyenne nationale.

Le parc de logements en Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2013



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2013

La vacance donne lieu à des disparités très fortes sur le territoire régional. Le taux de vacance est particulièrement bas sur le littoral (4,0 %), mais il est également faible dans les banlieues et les périphéries des principales agglomérations (4,7 % et 4,9 %). Les cantons présentant les taux de vacance les plus faibles se situent tous en couronne des grandes villes ou sur le littoral et les îles.

La vacance est systématiquement plus élevée dans les villes centres (en moyenne 8,2 %) que dans leurs 1^{ère} et 2^{ème} couronnes, tout en y restant inférieure à la moyenne nationale. Elle s'établit à 7,6 % à Nantes (- 0,4 point par rapport à 2009 –2010), 9,3 % (- 0,7 point) au Mans et 9,6 % à Angers (+ 0,5 point). Elle ne dépasse pas 7,6 % dans les villes de second rang (Saint-Nazaire, Cholet, Laval, La Roche-sur-Yon).

Dans une grosse vingtaine de villes moyennes et certains territoires ruraux « profonds », cette vacance dépasse, parfois sensiblement, 10 %. Des taux supérieurs à 12 % sont notamment repérés dans les cantons mayennais de Ambrières-les-Vallées, Couptrain, Le Horps, Landivy, Pré-en-Pail, Villaines-la-Juhel, sarthois de La Chartre-sur-le-Loir, Fresnay-sur-Sarthe, mais également dans les villes de Pouancé, Saumur, Segré, Mayenne, Saint-Calais, Château-du-Loir, La Ferté-Bernard, Mamers, Sablé-sur-Sarthe, Sillé-le-Guillaume, La Châtaigneraie.

Le taux de vacance et la forme prise par la vacance (courte, moyenne, longue durées) dépendent sensiblement de la localisation

Dans un souci de simplification, on peut grosso modo classer la vacance en 3 catégories en fonction de sa durée :

- Vacance « frictionnelle » ou de court terme, de moins de 2 ans, qui résulte de flux « normaux » de logements nécessaires au fonctionnement du marché ; (tant qu'elle ne vient pas à se prolonger), cette forme de vacance est transitoire et peu compressible¹ ;
- Vacance intermédiaire, de moyen terme, d'une durée comprise entre 2 et 4 ans ;
- Vacance d'obsolescence ou de long terme, de durée supérieure à 4 ans, dans laquelle on doit trouver l'essentiel des logements impropres (en l'état) à l'habitation, et sur laquelle la marge de manœuvre des décideurs publics est probablement plus importante.

Répartition des taux de vacance 2013 selon la durée de vacance des logements (Filocom)							
	Ensemble	Moins de 1an	De 1 à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 4 ans	De 4 à 10 ans	10 ans ou plus
Loire-Atlantique	5,8%	3,3%	0,9%	0,5%	0,3%	0,6%	0,3%
Maine-et-Loire	7,6%	3,8%	1,2%	0,7%	0,5%	0,9%	0,4%
Mayenne	8,5%	3,0%	1,3%	0,8%	0,6%	1,5%	1,3%
Sarthe	8,5%	3,6%	1,5%	0,8%	0,5%	1,3%	0,8%
Vendée	5,4%	2,4%	1,0%	0,5%	0,3%	0,8%	0,4%
Total régional	6,7%	3,3%	1,1%	0,6%	0,4%	0,9%	0,5%
Moyenne France métropolitaine	8,9%	4,0%	1,5%	0,8%	0,5%	1,2%	0,8%

Répartition des taux de vacance 2013 selon la durée de vacance des logements (Filocom)							
	Ensemble	Moins de 1an	De 1 à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 4 ans	De 4 à 10 ans	10 ans ou plus
Centre grands pôles	8,2%	4,9%	1,3%	0,6%	0,4%	0,7%	0,2%
Banlieue grands pôles	4,7%	2,8%	0,7%	0,4%	0,2%	0,4%	0,1%
Périphérie grands pôles	4,9%	2,3%	0,8%	0,4%	0,3%	0,7%	0,4%
Ville moyenne	10,2%	4,4%	1,8%	1,0%	0,7%	1,6%	0,8%
Rural sous influence urbaine	7,2%	2,7%	1,2%	0,7%	0,5%	1,3%	0,9%
Rural pur	10,6%	3,1%	1,6%	1,0%	0,8%	2,2%	1,9%
Littoral	4,0%	2,0%	0,7%	0,4%	0,2%	0,5%	0,2%

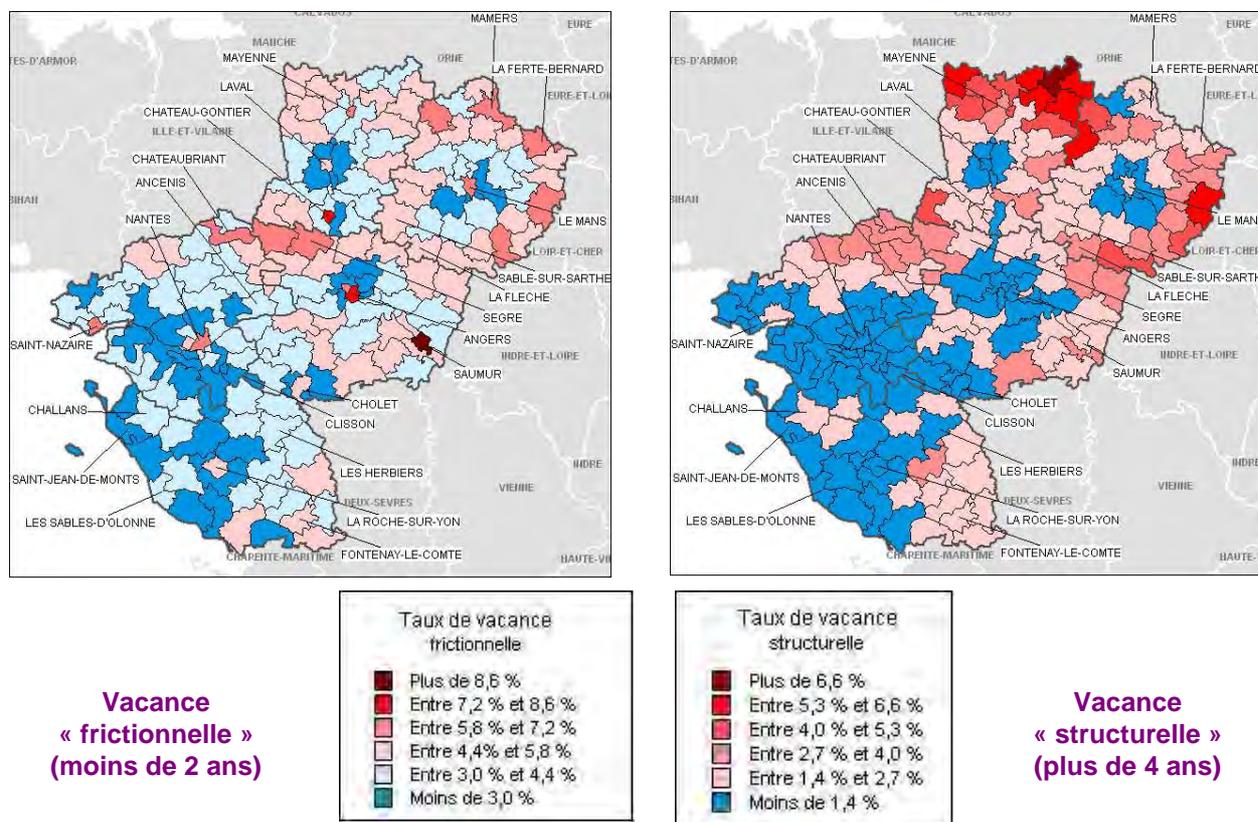
Sur l'ensemble des Pays de la Loire, mais spécifiquement sur le littoral, les banlieues et les périphéries des principales agglomérations, les trois catégories de vacance sont nettement sous-représentées ; ce phénomène est révélateur du manque de fluidité du marché et d'une propension particulièrement faible des logements vacants à basculer dans une vacance de moyenne ou de longue durée.

Le rural sous influence urbaine conjugue une vacance frictionnelle plutôt modérée et une vacance de longue durée relativement importante ; ces deux tendances qui s'opposent sous-tendent la coexistence d'un parc « valide » assez limité et d'un parc obsolète au contraire relativement nombreux.

¹ La durée de 2 ans peut paraître longue pour le segment locatif du parc privé (elle n'est par convention que de 3 mois dans le parc social), mais elle prend mieux en compte le marché de l'accession à la propriété qu'une durée de 1 an (2 ans = durée des prêts relais)

À l’instar des petites ou villes moyennes considérées dans leur ensemble, le rural « pur » s’oppose au rural sous influence urbaine par l’importance conjuguée des trois formes de vacance, ce qui implique une certaine abondance du parc en général, du parc obsolète sinon vétuste en particulier.

Dans les plus grandes villes, le niveau de vacance repose sur la vacance de moins de 2 ans reflet de l’importance du parc « valide » mis sur le marché, tandis que la vacance de long terme révèle un niveau d’obsolescence généralement faible.



Au niveau départemental, on pourra observer que :

- l’importance de la vacance frictionnelle dépend très nettement de l’influence respective des villes, où l’on observe donc des taux plutôt élevés, et du reste du territoire, notamment des couronnes urbaines, où ces taux sont le plus souvent faibles sinon très faibles (inférieurs voire très inférieurs à la moyenne régionale) comme c’est le cas en Loire-Atlantique et en Vendée. Dans le Maine-et-Loire et la Sarthe en revanche où l’impact de villes demeure important, le taux de vacance frictionnelle est relevé par des territoires sur lesquels les tensions sont plus localisées aux zones péri-urbaines d’Angers et du Mans.
- La vacance structurelle est clairement sous-représentée en Loire-Atlantique et en Vendée et sur-représentée en Mayenne et dans la Sarthe ; le poids des principales aires urbaines apparaît déterminant à cet égard.

II - 2 Évolution des composantes du parc de logements par mode d’occupation

Un rythme de croissance du parc maintenu grâce à une contribution accentuée des résidences principales et secondaires en contrepartie d’un fléchissement de progression de la vacance

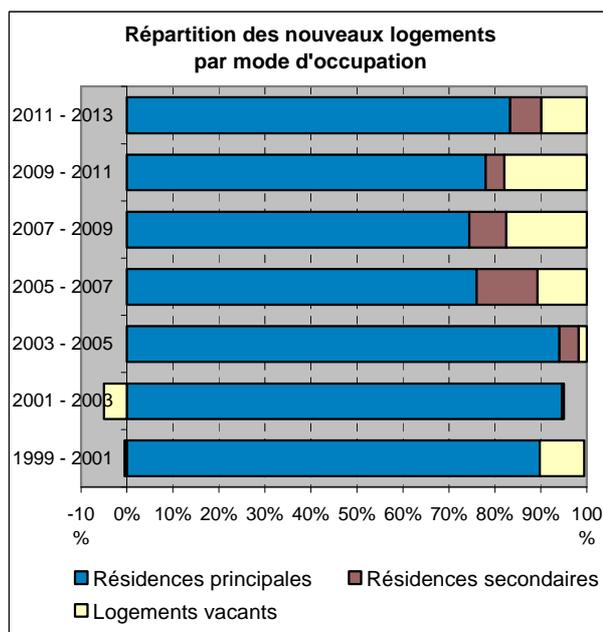
Si à l’échelle régionale le rythme annuel de croissance du parc a globalement peu évolué (+ 0,03 point) entre les périodes biennales 2009 - 2011 et 2011 -2013, en revanche ses composantes modales se sont modifiées.

	TCAM global du parc régional	dû à résidences principales	dû à résidences secondaires	dû à logements vacants
2009 - 2011	1,34 %	1,04%	0,06%	0,24%
2011 - 2013	1,37 %	1,14%	0,09%	0,14%

L'analyse de ces composantes révèle qu'en effet, le maintien du rythme de progression du parc à son niveau précédent a été rendu possible par une contribution accrue à cette croissance des résidences principales et des résidences secondaires en contrepartie d'un fléchissement de celle des logements vacants.

C'est ainsi que durant les années 2011 et 2012, pour la première fois depuis 2003 – 2004, les résidences principales ont compté pour plus de 80 % (83,3 %) des nouveaux logements, alors qu'elles en avaient représenté en moyenne 76 % au cours des six années précédentes.

De même, au cours de ces années 2011 et 2012, la contribution des résidences secondaires à l'apparition de nouveaux logements a été de 6,8 %, chiffre certes inférieur à la moyenne des six années précédentes (9 %), mais en hausse par rapport à 2009 –2010 (4 %).



La contribution des résidences principales à la progression du parc n'est cependant pas générale : le nombre de nouveaux logements dédiés à ce mode d'occupation ne progresse en effet que dans les principales agglomérations et sur le littoral ; dans tous les autres types de territoire, il diminue et ralentit la croissance du parc.

De même, le nombre de nouvelles résidences secondaires progresse dans les villes, grandes, petites ou moyennes, et sur le littoral ; il baisse ailleurs.

Le ralentissement du nombre de nouveaux logements vacants est également imputable aux villes et au littoral (il augmente dans les autres types de territoire). Dans les villes principales considérées globalement, de 1 650 nouveaux logements vacants par an au cours des années 2005 à 2011, on passe même à une baisse absolue de 207 unités en 2011 - 2012.

Nombre annuel de nouveaux logements	1999 -2000	2001 -2002	2003 -2004	2005 -2006	2007 -2008	2009 -2010	2011-2012
Résidences principales	20516	21560	22272	20892	21908	19262	21 728
Résidences secondaires	-121	103	986	3642	2363	1022	1 776
Logements vacants	2222	-1130	416	2946	5153	4418	2 572
Ensemble des logements	22618	20533	23673	27479	29424	24701	26 076

Un taux de vacance en progression dans la plupart des territoires, confirmant mais en la freinant la tendance observée depuis 2005, sauf dans les principales villes

Entre 2005 et 2011, le taux de vacance régional avait régulièrement crû, passant d'une valeur « plancher » de 5,8 % à 6,6 % (soit environ + 0,8 point en moyenne sur 6 ans, ou + 0,14 point par an). Entre 2011 et 2013, le passage de 6,6 % à 6,7 % correspond à une progression maintenue mais ralentie, au rythme moyen de + 0,09 point sur deux ans, soit un peu moins de 0,05 point par an.

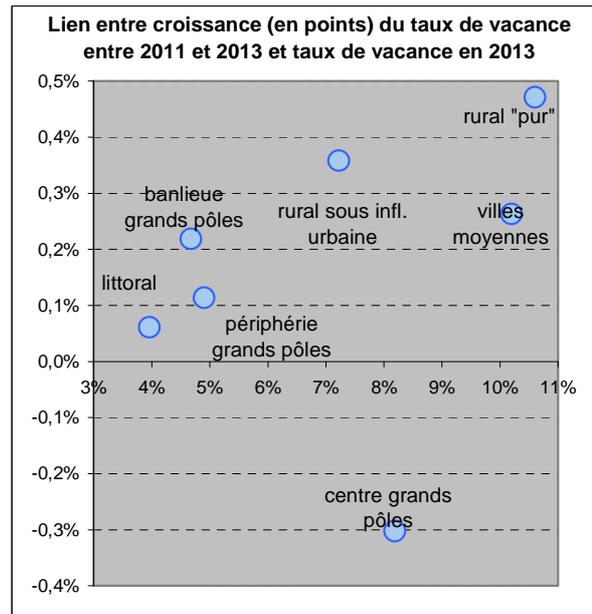
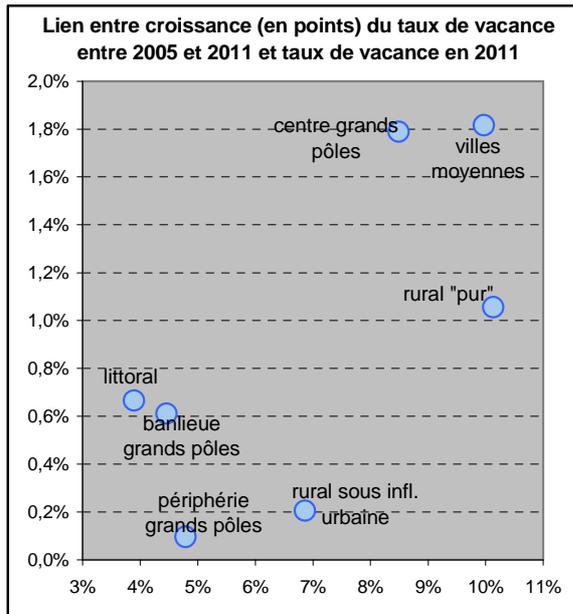
On avait pu noter sur la période 2005 – 2011 la corrélation positive liant pour plusieurs types de territoire importance du niveau de vacance et importance de sa progression :

- dans les territoires où ce niveau était faible (inférieur à 5 %) – révélant des tensions sur le marché du logement – la progression était elle-même minime : littoral, banlieues, périphéries ;
- lorsqu'il était fort (supérieur à 10 %), la progression devenait plus importante : villes moyennes, rural « pur ».

L'évolution relative à la période 2011 – 2013 confirme cette même corrélation – avec des nuances de positionnement interne – pour les mêmes territoires.

Mais on peut également constater qu'il en va très différemment pour les principales villes et pour le rural sous influence urbaine qui enregistrent un niveau « intermédiaire » de taux de vacance.

Les principales villes en particulier passent d'une progression « record » du taux de vacance entre 2005 et 2011 à une baisse qui leur est très spécifique entre 2011 et 2013.



Une progression de la vacance imputable à sa composante structurelle ; la diminution de vacance frictionnelle dans les principales villes limite sensiblement la progression générale de la vacance

Comparée à 2011, 2013 marque à l'échelle régionale une progression légère de la part des logements vacants entièrement imputable à la vacance d'obsolescence : les taux de vacance à moins de 2 ans comme à 2 à 4 ans demeurent en effet quasiment inchangés.

Variation des taux de vacance entre 2011 et 2013 selon la durée de vacance des logements (Filocom)				
	Ensemble	Moins de 2 ans	De 2 à 4 ans	4 ans ou plus
Centre grands pôles	-0,30%	-0,45%	0,08%	0,07%
Banlieue grands pôles	0,22%	0,19%	-0,01%	0,04%
Périphérie grands pôles	0,11%	0,10%	-0,04%	0,05%
Ville moyenne	0,26%	0,00%	0,01%	0,25%
Rural sous influence urbaine	0,36%	0,23%	-0,01%	0,14%
Rural pur	0,47%	0,11%	-0,03%	0,39%
Littoral	0,06%	0,04%	-0,06%	0,09%
Pays de la Loire	0,09%	-0,01%	0,00%	0,10%

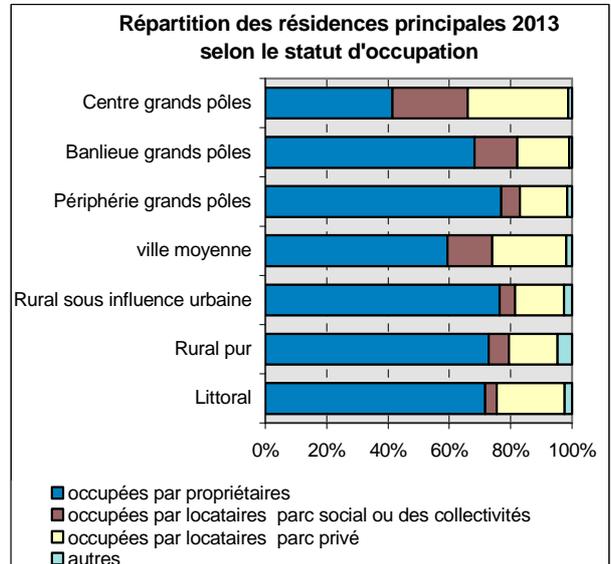
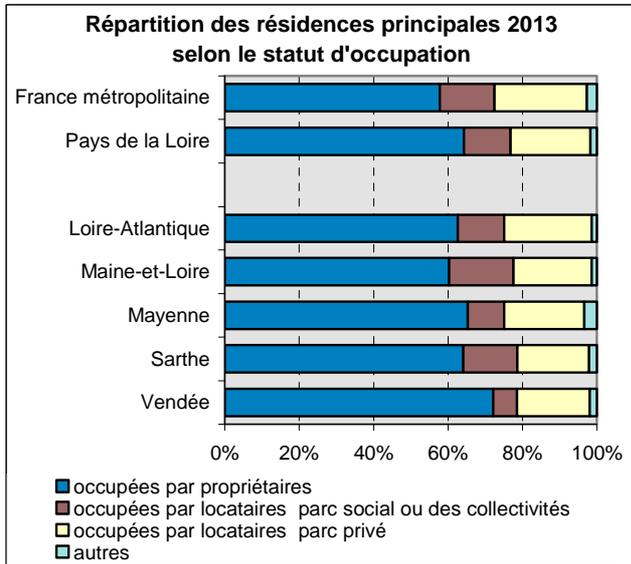
Ce constat général demande néanmoins à être fortement nuancé localement :

- la progression de la vacance structurelle est certes commune à tous les types de territoire, mais reste nettement plus élevée dans les villes moyennes et l'espace rural « pur », à un degré moindre l'espace rural sous influence urbaine ;
- si le taux de vacance « intermédiaire » donne lieu à relativement peu d'écarts inter-territoriaux, il n'en va pas de même du taux de vacance frictionnel qui connaît une décélération importante dans les principales villes, alors qu'il augmente ailleurs – en dehors de certaines villes moyennes ; dans ces conditions, la décélération de la vacance frictionnelle dans les plus grandes villes, révélatrice d'un marché qui se tend, constitue un frein à la croissance générale de la vacance.

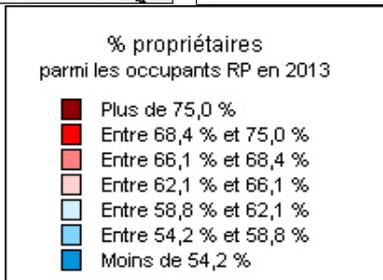
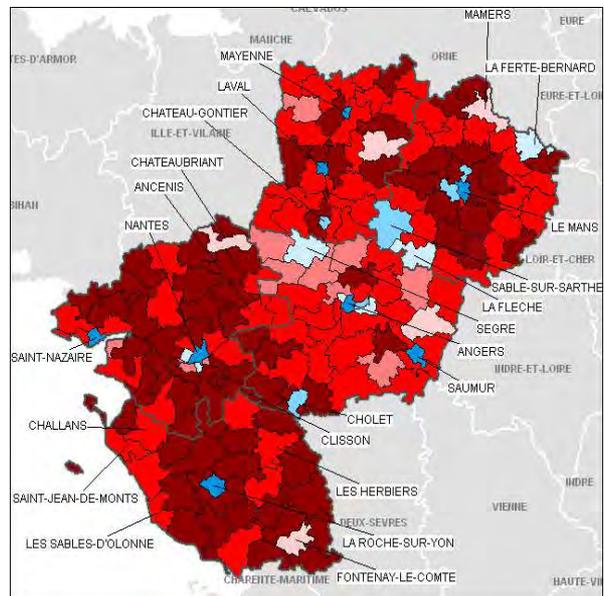
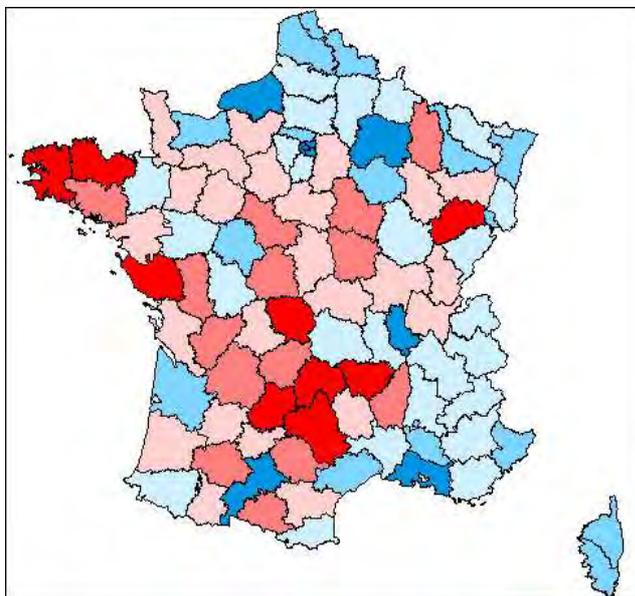
III – Statut d’occupation des résidences principales

III - 1 Le statut d’occupation au 1^{er} janvier 2013

64,3 % de propriétaires occupants, soit 6,5 points de plus que la France métropolitaine, malgré un faible taux (41,4 %) au sein des principales villes ; la Vendée consolide sa première place pour le taux de propriétaires occupants



Dans les Pays de la Loire plus nettement que sur l'ensemble de la France, les résidences principales sont majoritairement occupées par leurs propriétaires : c'est le cas de 1 036 314 d'entre elles, soit 64,3 % contre 57,8 % pour la métropole en incluant la région parisienne (59,9 % en l'excluant).



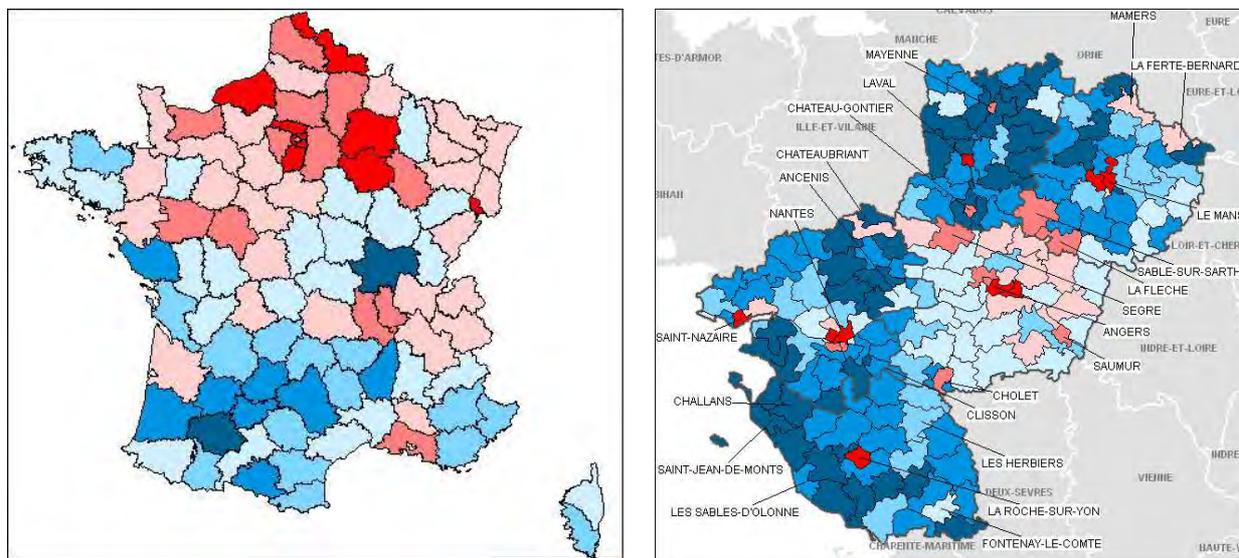
La forte représentation régionale des propriétaires occupants est commune à tous les départements, mais son intensité varie sensiblement en raison notamment du poids des principales villes.

Avec un taux de propriétaires occupants de 72,1 %, la Vendée consolide son 1^{er} rang des départements français. Sur ce critère, la Mayenne, la Sarthe et la Loire-Atlantique occupent respectivement les 28^{ème}, 33^{ème} et 42^{ème} rangs, avec des taux de propriétaires respectifs de 65,3 %, 64,1 % et 62,6 %. Le Maine-et-Loire, où ce taux est de 60,3 %, est en retrait en 59^{ème} position.

C'est dans la périphérie des grandes villes que l'on trouve les plus fortes proportions de propriétaires occupants (76,9 %), suivie de peu par le rural, sous influence urbaine (76,4 %) ou pur (72,9 %), le littoral (71,7 %), puis les banlieues (68,2 %) et, plus loin, les villes moyennes (59,4 %). En revanche, la proportion de propriétaires parmi les occupants tombe en moyenne à 41,4 % dans les communes centres des 7 principales agglomérations, en particulier à 38,1 % à Nantes et 31,9 % à Angers, 45,9 % au Mans. Les poids de Nantes et Saint-Nazaire interviennent grandement dans la relativement faible proportion de propriétaires occupants en Loire-Atlantique où l'on en compte pourtant plus de 75 % dans plus de la moitié (53 %) des cantons, ce qui n'est le cas que dans 20 % à 40 % des cantons de Maine-et-Loire, de Mayenne et de Sarthe (mais 69 % de ceux de Vendée).

Plus de locatif social en Maine-et-Loire

Corollaire et contrepartie de la forte représentation des propriétaires occupants, la proportion de résidences principales occupées par des locataires, qu'ils relèvent du parc public ou du parc privé, est plus faible en Pays de la Loire qu'en France métropolitaine. Dans la région, la part du locatif social² est de 12,5 % (inférieure de 2,1 point à la moyenne nationale), celle du locatif privé³, de 21,5 % (inférieure de 3,4 points).



Sources : DREAL Pays de la Loire
 DGFIP – Filocom 2013



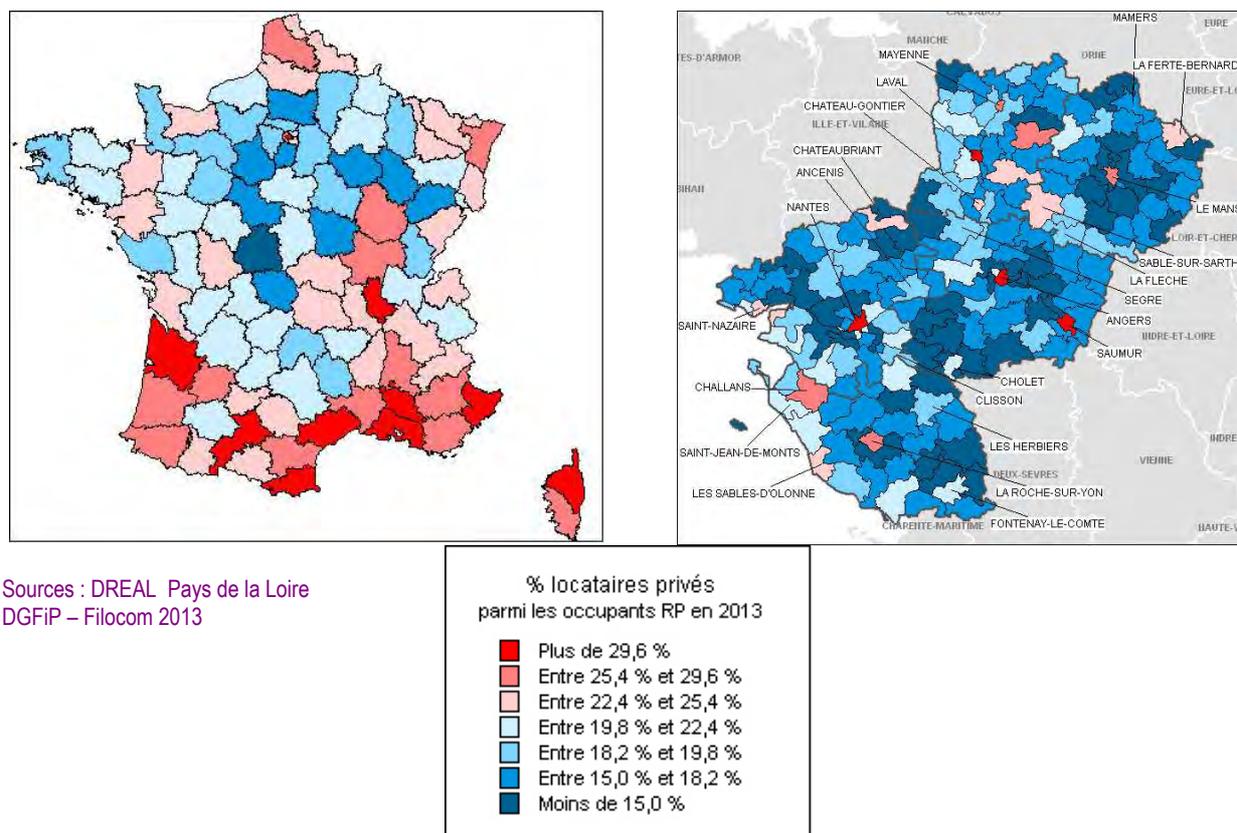
En particulier, la singularité vendéenne d'une forte représentation de propriétaires occupants va de pair avec une sous-représentation des locataires, privés et plus encore sociaux : moyennant un taux de 6,4 %, la Vendée fait partie des 10 départements qui comptent la plus faible proportion de locataires sociaux, très loin des départements franciliens et du Nord de la France. Hors de La Roche-sur-Yon, la sous-représentation y est, à divers degrés, quasiment générale.

² Dans sa définition (restrictive) Filocom (201 424 logements vs 210 992 dans le Répertoire du Parc Locatif des bailleurs Sociaux - RPLS 2013)

³ 345 782 logements en Pays de la Loire

À l'opposé, les logements sociaux représentent 17,3 % des résidences principales de Maine-et-Loire (15^{ème} rang national). La proportion en est de 14,4 % dans la Sarthe, 12,5 % en Loire-Atlantique, 9,8 % en Mayenne où existent d'importantes « poches » rurales desquelles le parc social est quasiment absent. 50,4 % des logements sociaux de la région sont concentrés dans les villes centres (où leur part des résidences principales se maintient à 24,6 %), 16,6 % dans leurs banlieues (14,0 % des R.P.), 9,9 % dans les périphéries (6,0 % des R.P.), 11,7 % dans les villes moyennes (14,6 % des R.P.). Dans les autres types de territoire comme dans les périphéries, la part des logements sociaux chute à moins de 7 % ; sur le littoral, elle atteint ses valeurs plancher à 3,8 %. À Nantes, elle est de 21,2 %, au Mans, de 25,5 % ; à Angers, elle atteint 32,4 %.

Un parc locatif privé privilégiant les villes



Le parc locatif privé est moins concentré dans l'espace que son homologue social. Sa part varie en outre assez peu d'un département à l'autre (de 19,5 % des résidences principales en Sarthe comme en Vendée à 23,5 % en Loire-Atlantique).

38,9 % des logements du parc locatif privé de la région se situent dans les centres des principales agglomérations (32,7 % des résidences principales), les banlieues en captent 11,7 % (16,9 % des R.P.), les périphéries, 14,8 % (15,5 % des R.P.).

Leur part dans le parc des résidences principales est de 24,1 % dans les villes moyennes, de 22,1 % sur le littoral, de 16 % dans le rural.

À Nantes, elle est de 39,3 %, à Angers, de 34,8 %, au Mans, de 27,0 %.

Peu de locatif privé ou social dans les territoires faiblement urbanisés, très peu de locatif social sur le littoral

Les deux formes de location sont faiblement présentes dans l'ensemble de l'espace rural mais également dans les périphéries de grandes villes. Le déficit y est patent au regard de la représentation régionale ; il l'est encore davantage vis-à-vis de la moyenne nationale.

Le locatif social est particulièrement défaillant sur le littoral, tandis que le locatif privé y a une représentation assez proche de la moyenne régionale (légèrement inférieure à la moyenne nationale).

Dans les banlieues des principales agglomérations, il y a un déficit de locatif privé mais non de locatif social. Par « effet miroir », c'est évidemment dans les centres des principales agglomérations que l'on retrouve les plus fortes proportions de logements locatifs, privés comme sociaux.

III - 2 Évolution des composantes du parc des résidences principales par statut d'occupation

Un rythme de croissance consolidé grâce au parc locatif, social comme privé, en contrepartie d'un fléchissement – modéré - de progression de la propriété occupante

Entre 2011 et 2013, le rythme annuel de croissance régional du nombre de résidences principales est proche de celui de l'ensemble du parc, mais connaît une légère accélération par rapport à la période biennale précédente.

	TCAM du parc régional R.P.	dû à propriétaires occupants	dû à locataires sociaux	dû à locataires privés	autres
2009 - 2011	1,25%	0,90%	0,02%	0,39%	-0,05%
2011 - 2013	1,38%	0,83%	0,19%	0,41%	-0,06%

L'analyse par composante de cette évolution montre qu'une telle accélération est imputable au parc locatif, privé comme public. Elle montre que ces deux types complémentaires de parc ont permis de relancer la production de nouveaux logements enregistrée par les services fiscaux, au moment où celle des logements destinés à l'occupation propre par le propriétaire continuait de s'effriter.

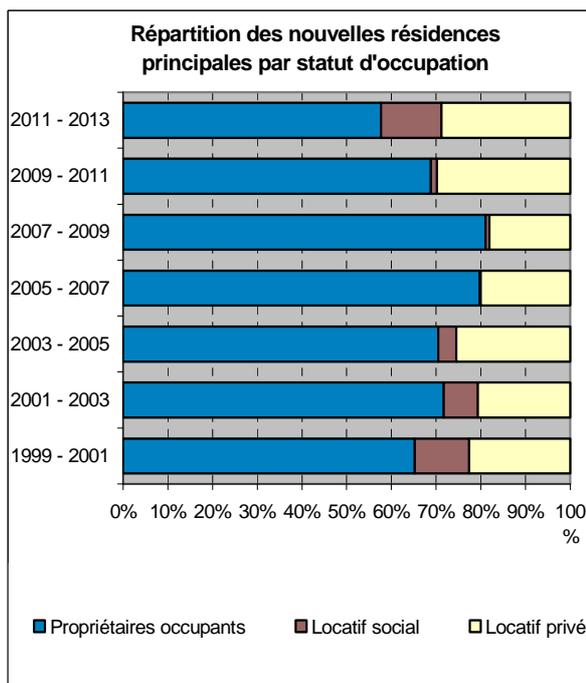
Au cours des années 2011 et 2012, les propriétaires occupants continuent d'être largement majoritaires au sein des nouvelles résidences principales (60 %), mais leur part qui avait culminé à 86 % au cours des années 2005 à 2009, puis était descendue à 72 % entre 2009 et 2011, poursuit sa baisse.

Parallèlement, la production de logements locatifs confirme son redressement : la mise sur le marché de nouveaux locatifs privés croît continuellement depuis 2007, passant de 2 100 à 3 250 par an, tandis que pour la première fois, celle du parc social dépasse 1 500 par an.

La part des propriétaires occupants dans les nouvelles résidences principales ne progresse dans aucun type de territoire : elle stagne dans les banlieues et périphéries des principales agglomérations ainsi que sur le littoral, et diminue ailleurs.

La production de nouveaux logements locatifs sociaux repose sur les principales aires urbaines et continue de baisser globalement ailleurs. Au sein des aires urbaines, 44 % des logements sociaux supplémentaires vont aux villes centres, 40 % aux banlieues, le reste aux périphéries.

La croissance du parc locatif privé est commune à tous les types de territoire. La contribution des aires urbaines à cette augmentation passe toutefois de 67 % entre 2009 et 2011 à 79 % entre 2011 et 2013, celle du littoral de 5,6 % à 8,4 %. Au sein des aires urbaines, la contribution des centres passe de 25 % à 44 %, celle des banlieues de 21 % à 28,5 %, tandis que celle des périphéries recule de 21 % à 6,5 %.



Variation annuelle du nombre de résidences principales	1999 - 2000	2001 - 2002	2003 - 2004	2005 - 2006	2007 - 2008	2009 - 2010	2011-2012
Propriétaires occupants	14 997	16 656	16 746	17 940	18 806	13 804	13 072
Parc locatif social	2 804	1 766	953	47	203	276	3 057
Parc locatif privé	5 195	4 811	6 050	4 504	4 188	5 983	6 531
Autre statut	- 2 480	- 1 673	- 1 477	- 1 599	- 1 289	- 801	- 931
Ensemble résidences principales	20 516	21 560	22 272	20 892	21 908	19 262	21 728

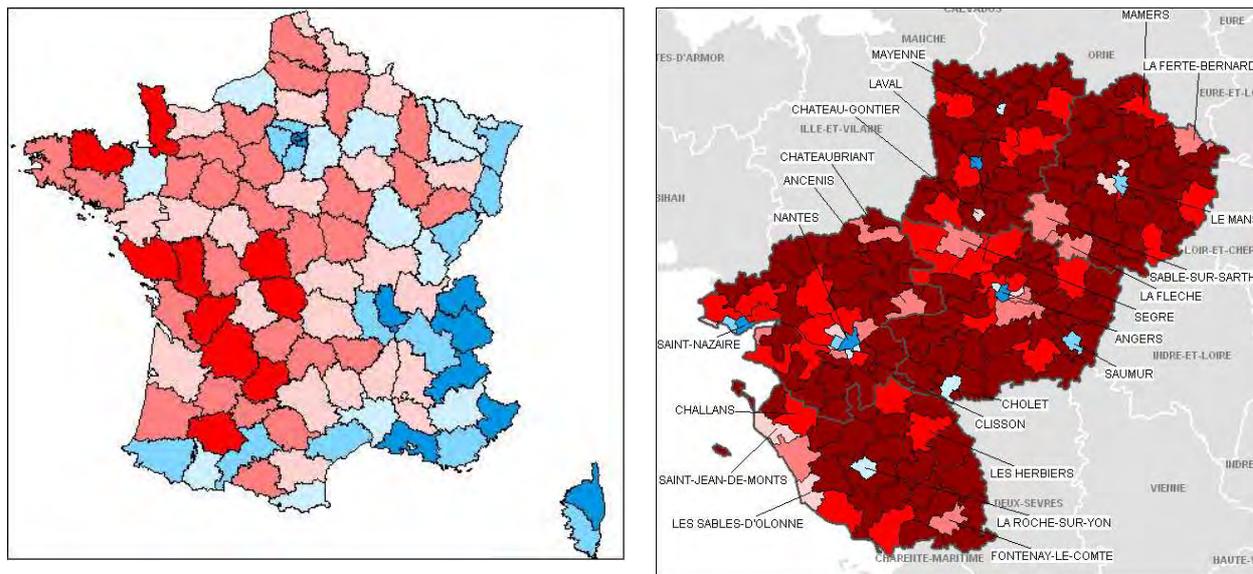
IV – Type de logements

IV - 1 La situation au 1^{er} janvier 2013

Une représentation particulièrement forte de l'habitat individuel (71,3 % du parc)

Dans les Pays de la Loire, 71,3 % des logements sont des logements individuels, proportion très nettement supérieure à la moyenne nationale qui est de 53,7 %, et même à la moyenne de province, de 59,4 %.

La proportion de logements individuels est supérieure à ces moyennes nationales dans les cinq départements ligériens. Elle est de 62,1 % en Loire-Atlantique, de 69,4 % dans le Maine-et-Loire, de 75,1 % dans la Sarthe, de 79,2 % en Mayenne et de 83,1 % en Vendée. Ces deux derniers départements occupent ainsi les 12^{ème} et 5^{ème} rangs nationaux pour leur taux de maisons individuelles



Sources : DREAL Pays de la Loire -
 DGFIP – Filocom 2013

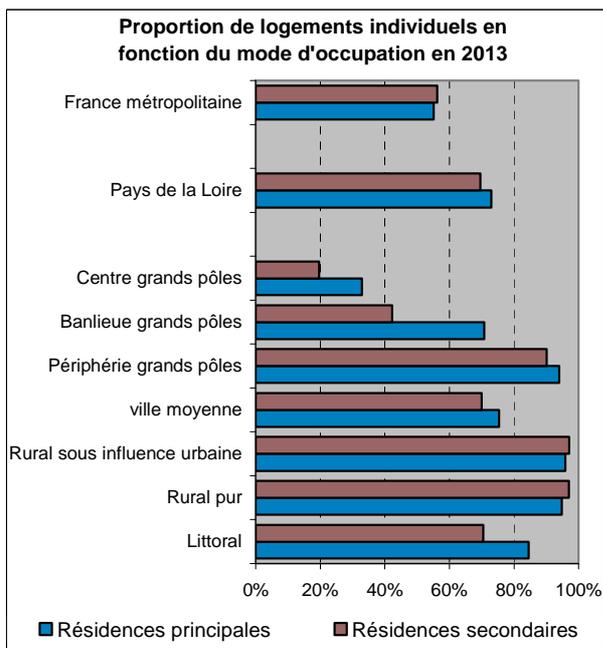
Part des logements individuels dans l'ensemble du parc



Les contrastes inhérents au degré d'urbanisation sont encore plus saisissants. On enregistre seulement 31,1 % de logements individuels dans les centres des principales agglomérations, mais avec d'importantes différences entre Nantes et Angers (20,0 % et 21,6 %) d'une part, La Roche-sur-Yon et Cholet (52,3 % et 58,9 %) d'autre part. Dans leurs banlieues, la proportion grimpe à 67 %, dans les villes moyennes à 72 %, et sur le littoral à 77 %. Les maisons représentent au moins 93 % du parc de logements de l'espace rural, qu'il soit ou non sous influence urbaine, et des périphéries d'agglomérations.

Plus de logements individuels au sein des résidences principales que des résidences secondaires

En Pays de la Loire, le taux de logements individuels est légèrement plus important parmi les résidences principales (73,0 %) que parmi les résidences secondaires (69,6 %). Comme elles le sont sur l'ensemble de la France, les proportions de ces deux modes d'occupation sont donc voisines. Mais il y a lieu de distinguer là encore selon les types de territoire.

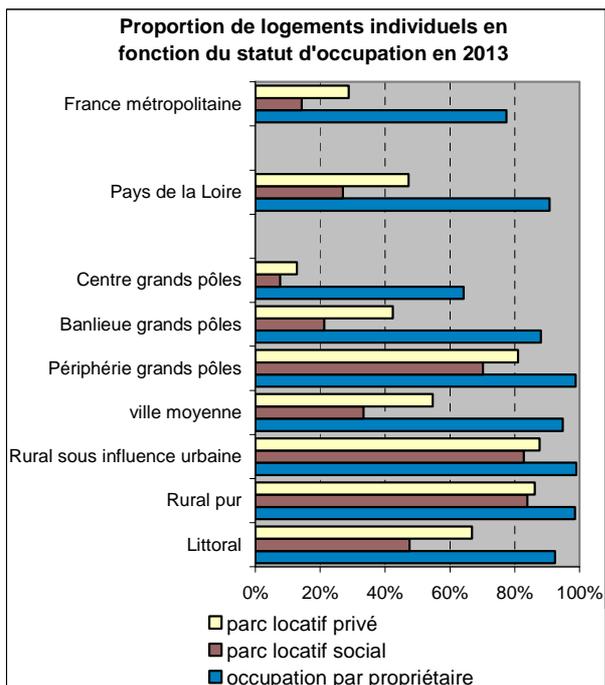


Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2013

Dans les zones peu urbanisées (périphéries, espace rural), la fréquence de logements individuels dépasse 90 % quel que soit le mode d'occupation, donc avec des écarts résidences principales - résidences secondaires peu significatifs.

Dans les zones plus urbanisées (agglomérations, littoral), le mode d'occupation devient plus discriminant. La fréquence des logements individuels est alors substantiellement plus élevée au sein des résidences principales que des résidences secondaires.

Une part de maisons individuelles beaucoup plus forte chez les propriétaires occupants leur résidence principale que chez les locataires



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2013

En Pays de la Loire, la proportion de logements individuels varie très fortement avec le statut d'occupation des résidences principales : 27 % pour les locataires du parc social, 47 % pour ceux du parc privé, mais surtout 91 % chez les propriétaires occupants : seuls 9 % de ceux-ci vivent en appartement.

On notera avec intérêt qu'à l'échelle nationale, ces taux sont respectivement de 14 %, 29 % et 77 % ; cela indique que la forte proportion de logements individuels en Pays de la Loire n'est pas seulement consécutive à la forte représentation régionale des propriétaires occupants.

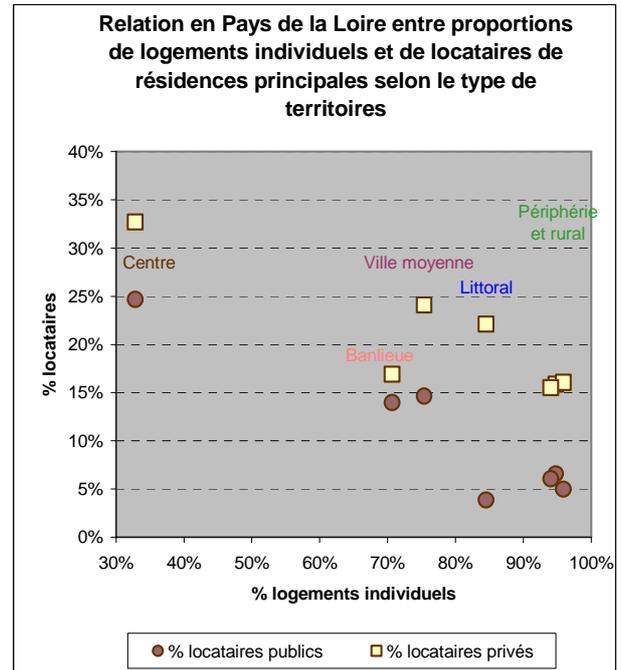
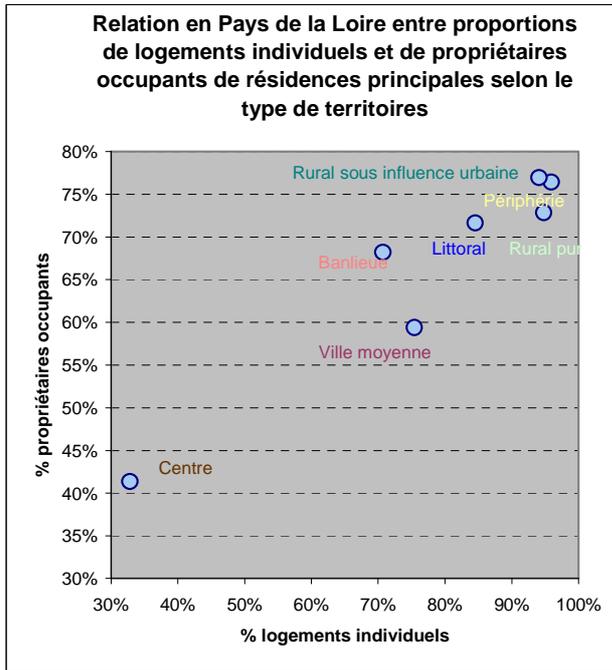
Dans les villes centres des principales agglomérations, la proportion de logements individuels parmi les propriétaires occupants est en moyenne de 64 % (46 % à Nantes, 58 % à Angers, 75 % au Mans), elle s'élève à 88 % dans les banlieues et dépasse 90 % dans tous les autres types de territoire.

Systématiquement inférieure à celle des propriétaires occupants, la proportion de logements individuels occupés par les locataires est en outre beaucoup plus sensible à la localisation : 8 % (parc social) à 12 % (parc privé) dans les centres ; 21 % (parc social) à 42 % (parc privé) dans les banlieues ; 48 % (parc social) à 66 % (parc privé) sur le littoral ; plus de 80 % dans le rural quel que soit le statut d'occupation.

Une redondance forte entre propriétaires occupants et maisons, entre locataires et appartements

La relation entre le poids des logements individuels et la part des propriétaires est manifeste. Aux territoires présentant une forte part de logements individuels est associée une forte proportion de propriétaires occupants. À ceux présentant une faible part de logements individuels est associée une forte part de locataires, du secteur social comme du privé.

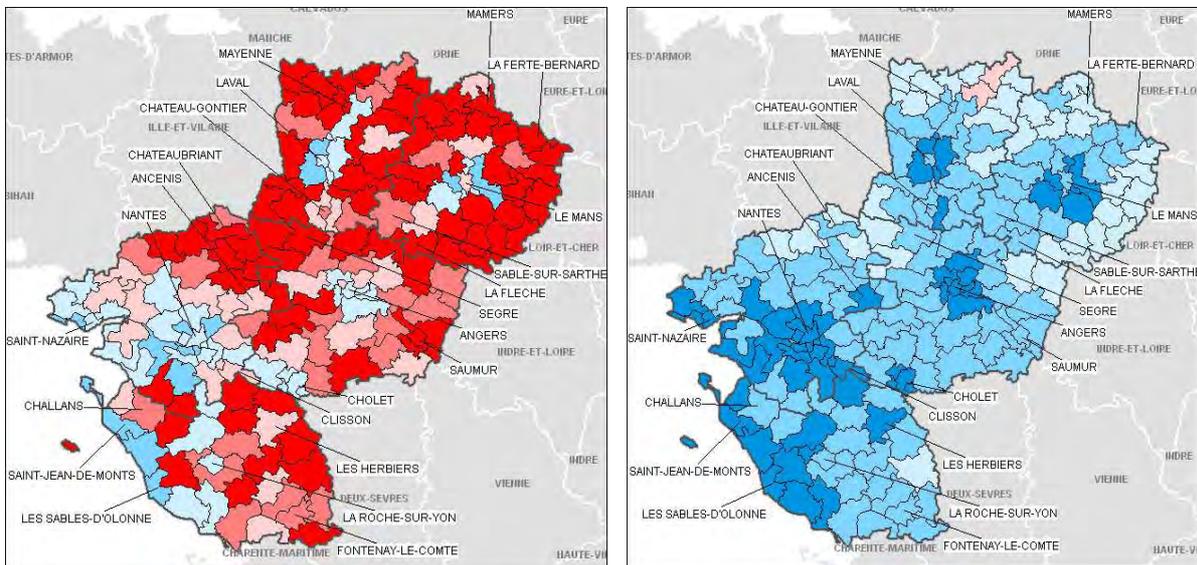
Dans les 7 principales villes centres réunies, à 33 % de logements de type individuel correspondent 41 % de propriétaires. A l'opposé, on comptabilise 95 % de logements de type individuel et 73 à 76 % de propriétaires dans les périphéries des principales villes comme dans le rural sous influence urbaine.



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP – Filocom 2013

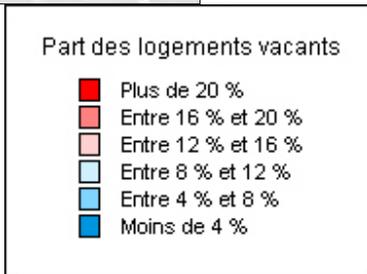
10,9 % de vacance dans les logements collectifs contre 5,0 % dans l'individuel

Globalement, le taux de vacance est de 10,9 % pour les appartements et de 5,0 % pour les maisons.



Logements collectifs

Logements individuels

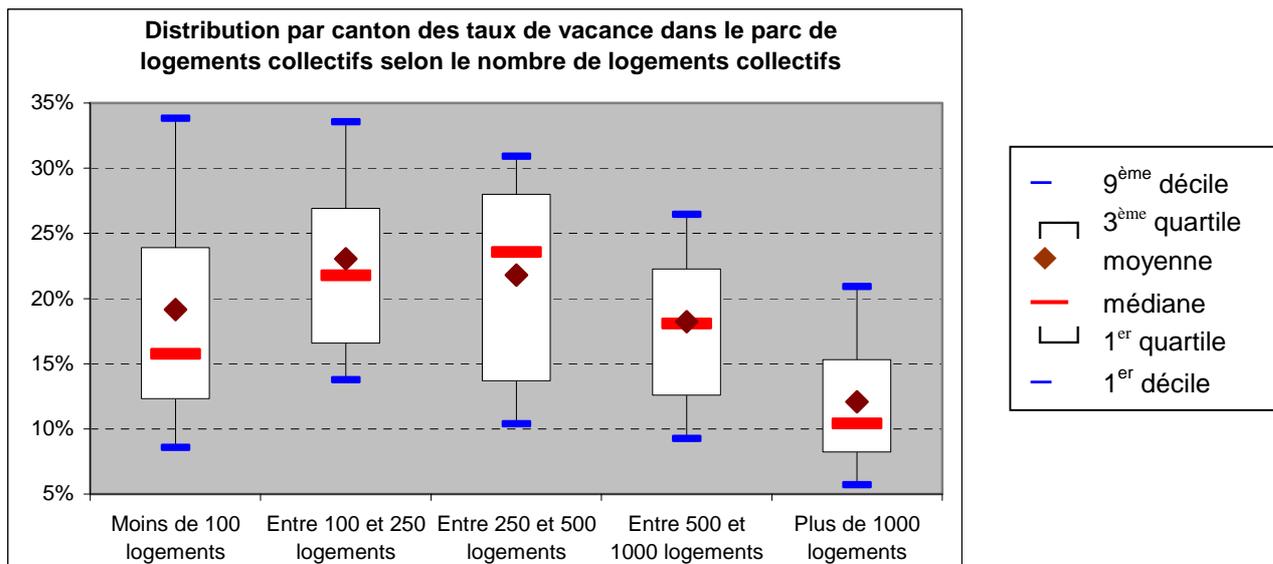


Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP – Filocom 2013

Quel que soit le territoire concerné, la proportion d'appartements vacants est sensiblement supérieure à celle des maisons. Cependant, lorsque le niveau général de vacance est faible à modéré, il l'est généralement dans les deux types de logements, tout en demeurant plus élevé dans le collectif. L'écart de taux de vacance entre les deux types de logements croît ensuite avec l'importance de la vacance générale au sein du parc.

Taux de vacance ensemble du parc par canton	Moins de 4 %	4 à 6 %	6 à 8 %	8 à 10 %	10 à 12 %	Plus de 12 %
Logements collectifs	8,9%	12,9%	19,0%	24,7%	28,2%	29,2%
Logements individuels	2,9%	4,1%	5,6%	7,4%	8,9%	10,6%

Une vacance encore plus forte du parc collectif dans les territoires faiblement dotés



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP – Filocom 2013

90 % des logements collectifs de la région sont concentrés dans les quelque 30 % de cantons qui présentent un caractère urbain ou péri-urbain et dont le parc dépasse 1 000 logements de ce type. La moyenne des taux de vacance du parc de logements collectifs y est de 12 %. Cette moyenne tombe même à 9 % dans la douzaine de cantons dont le PLS dépasse 10 000.

Dans les 37 cantons comptant entre 500 et 1000 logements collectifs, la moyenne des taux de vacance du parc collectif s'élève à 18 %.

Dans les cantons (la moitié du total) dont le parc est inférieur à 500 logements, la moyenne des taux de vacance du parc collectif monte encore pour atteindre 22 %.

La distribution des taux de vacance du parc collectif révèle par ailleurs des valeurs moins hétérogènes dans les territoires dont le parc est nombreux que dans les cantons plus ruraux.

IV - 2 Évolution des composantes du parc de logements par type

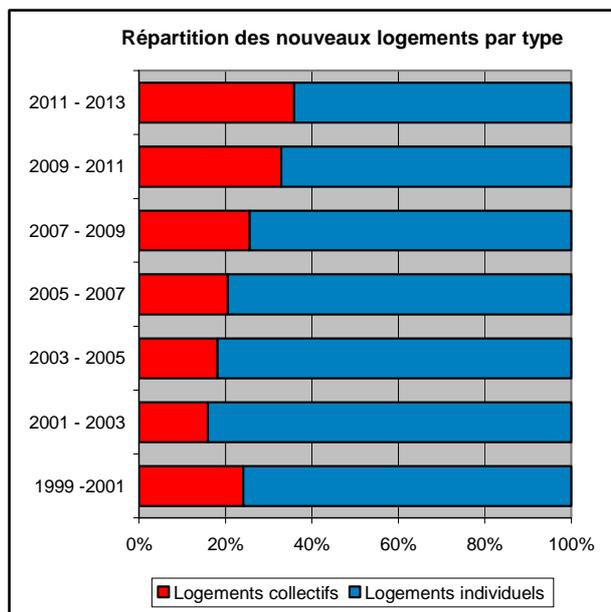
Depuis dix ans, une contribution croissante des logements collectifs à la croissance du parc ; le recul de la part des logements individuels incombe aux résidences principales destinées à la location

	TCAM global du parc régional	dû à logements collectifs	dû à logements individuels
2009 - 2011	1,34 %	0,44%	0,90%
2011 - 2013	1,37 %	0,49%	0,88%

Si la croissance du parc ligérien demeure largement imputable aux logements individuels, leur contribution ne cesse de baisser depuis 2003, passant de 84 % des nouveaux logements en 2001 – 2002 à 64 % dix ans plus tard.

Le recul de la production de nouvelles maisons est entièrement imputable aux résidences principales. Les évolutions par type relatives aux résidences secondaires et logements vacants sont beaucoup plus aléatoires et ne permettent pas de dégager une tendance.

La part des maisons dans le total des nouveaux logements destinés à l'occupation par les propriétaires demeure sur toute la période comprise entre 90 % et 93 %. C'est donc au parc locatif qu'il convient d'attribuer la baisse de la part des logements individuels dans la production, passée sur dix ans de 60 % à 27 %. Cette baisse touche aussi bien le secteur privé que le social.

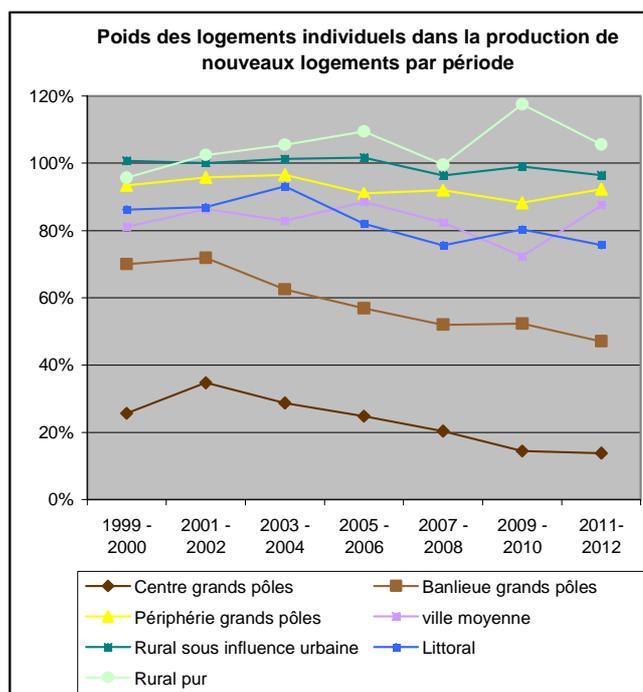


Variation annuelle du parc de logements	1999 -2000	2001 -2002	2003 -2004	2005 -2006	2007 -2008	2009 -2010	2011-2012
Logements collectifs	5 453	3 275	4 299	5 633	7 535	8 132	9 371
Résidences principales	3 525	3 575	3 630	2 083	3 501	3 766	7 639
<i>Propriétaires occupants</i>	1 091	1 411	1 286	1 547	1 715	1 225	841
<i>Parc locatif social</i>	1 391	529	-88	-583	-276	-378	2 302
<i>Parc locatif privé</i>	1 699	2 095	2 760	1 597	2 351	2 969	4 729
Résidences secondaires	188	77	316	1 785	1 485	689	1 011
Logements vacants	1 740	-377	354	1 765	2 549	3 678	721
Logements individuels	17 165	17 258	19 375	21 847	21 889	16 570	16 705
Résidences principales	16 991	17 986	18 642	18 809	18 407	15 497	14 089
<i>Propriétaires occupants</i>	13 906	15 245	15 460	16 394	17 091	12 580	12 231
<i>Parc locatif social</i>	1 413	1 237	1 040	630	479	654	755
<i>Parc locatif privé</i>	3 496	2 716	3 290	2 907	1 837	3 015	1 802
Résidences secondaires	-308	26	670	1 857	878	333	765
Logements vacants	482	-754	63	1 181	2 604	740	1 851
Ensemble des logements	22 618	20 533	23 673	27 479	29 424	24 701	26 076

Conséquence logique des constats précédents, la diminution de la part des logements individuels dans les nouvelles constructions est circonscrite aux territoires « spécialisés » dans le collectif (principales agglomérations), ce qui contribue à en renforcer la spécificité.

Poids des logements individuels dans la production de nouveaux logements

Période	2001 - 2002	2011 - 2012
Pays de la Loire	84 %	64 %
Centre grands pôles	35 %	14 %
Banlieue grands pôles	72 %	47 %
Périphérie grands pôles	96 %	92 %
ville moyenne	86 %	88 %
Rural sous influence urbaine	100 %	96 %
Rural pur	102 %	106 %
Littoral	87 %	76 %



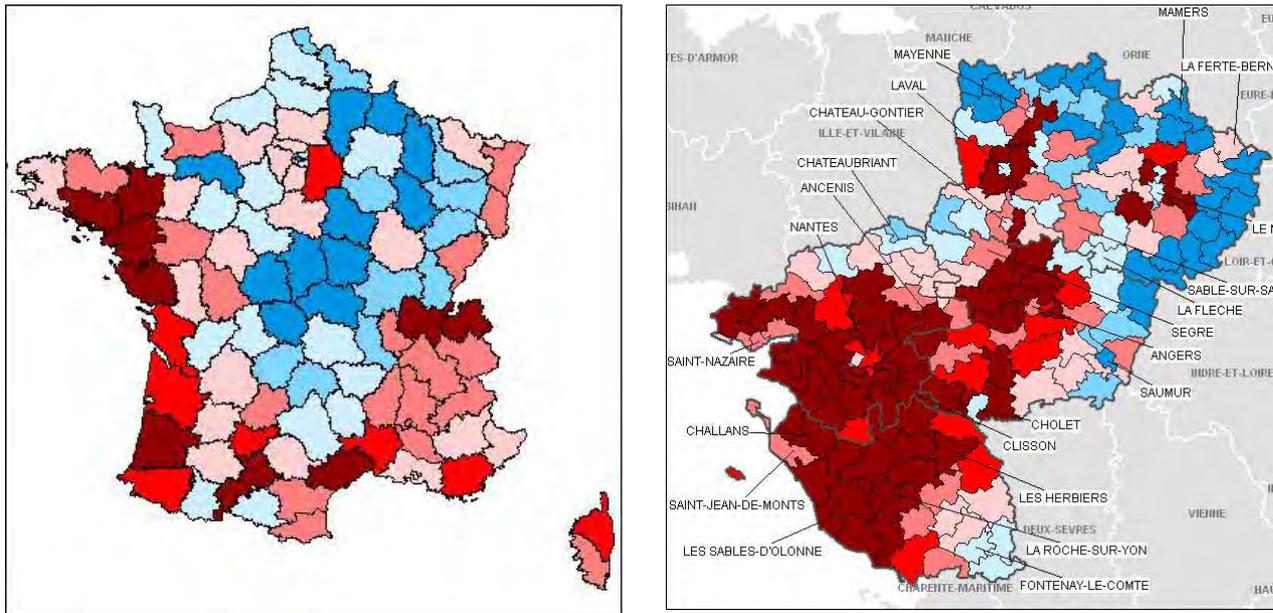
N.B. : le poids dépasse 100 % lorsque la création de logements individuels s'accompagne d'une baisse du nombre de logements collectifs (cas de l'espace rural)

V – Ancienneté du parc

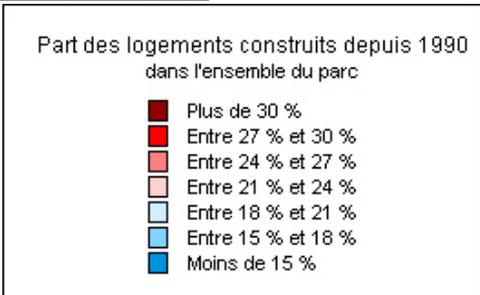
Dans le fichier Filocom, l'ancienneté d'un certain nombre de logements (correspondant en Pays de la Loire à 1,6 % du total) n'est pas renseignée. À l'occasion du présent chapitre, la part des logements construits à partir de 1990 est rapportée à la totalité du parc (dans le champ considéré) : cela revient à postuler que la construction des logements dont l'ancienneté n'est pas renseignée est antérieure à 1990.

V - 1 La situation au 1^{er} janvier 2013

Un parc jeune en Loire-Atlantique et en Vendée, ainsi que dans les principaux pôles urbains



Sources : DREAL Pays de la Loire
DGFIP – Filocom 2013

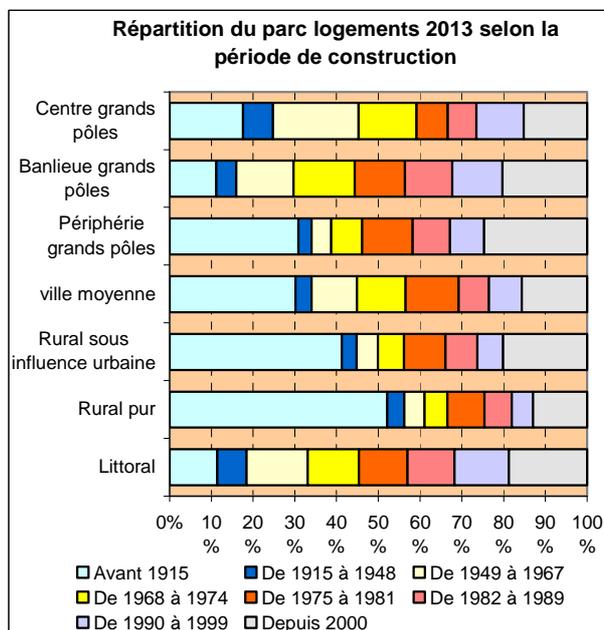
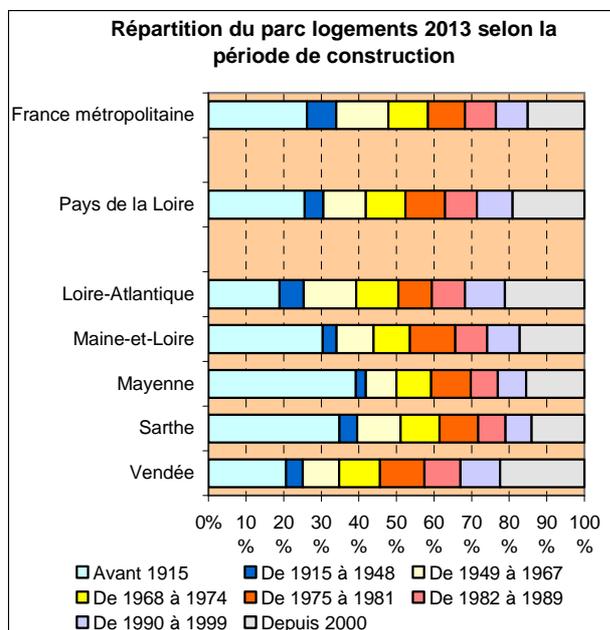


En 2013, les logements construits depuis 1990 en Pays de la Loire correspondent à 28,1 % du parc, proportion supérieure à la moyenne nationale égale à 23,1 %. Inversement, la part de logements construits avant 1949 n'est plus que de 30,0 %, alors qu'elle atteint 33,2 % sur l'ensemble de la France métropolitaine. Le parc antérieur à 1915 représente encore 25,6 % du total.

Avec des proportions respectives de 32,8 % et 30,9 % de logements construits depuis 1990, la Vendée et la Loire-Atlantique ont un parc nettement plus jeune que les autres départements de la région et qui les place aux 5^{ème} et 8^{ème} rangs nationaux. Cette proportion tombe à 25,7 % en Maine-et-Loire, à 22,8 % en Mayenne et à 20,7 % dans la Sarthe.

La proportion de ce parc jeune atteint 32,7 % en périphérie des principales agglomérations, 31,8 % dans les banlieues, 31,3 % sur le littoral. La proportion de logements récents est comprise entre 26,2 % et 23,1 % dans les autres types de territoire à l'exception du rural « pur », distancé avec 17,9 % (il s'agit alors principalement du rural situé aux franges de la Mayenne et de la Sarthe).

Surtout abondant dans l'espace rural « pur » où il représente encore 56 % de l'ensemble des logements, et même dans la zone d'influence des villes moyennes où il est de 45 %, le parc le plus ancien (antérieur à 1949) est encore bien présent dans les périphéries de grandes agglomérations, avec 34 % du parc. Il est sensiblement plus rare dans les banlieues (16 %) et sur le littoral (18 %). Pour des raisons symétriques à celles du parc « jeune », la Vendée et la Loire-Atlantique occupent les 83^{ème} et 82^{ème} rangs des départements métropolitains pour l'importance relative de ce parc ancien.



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2013

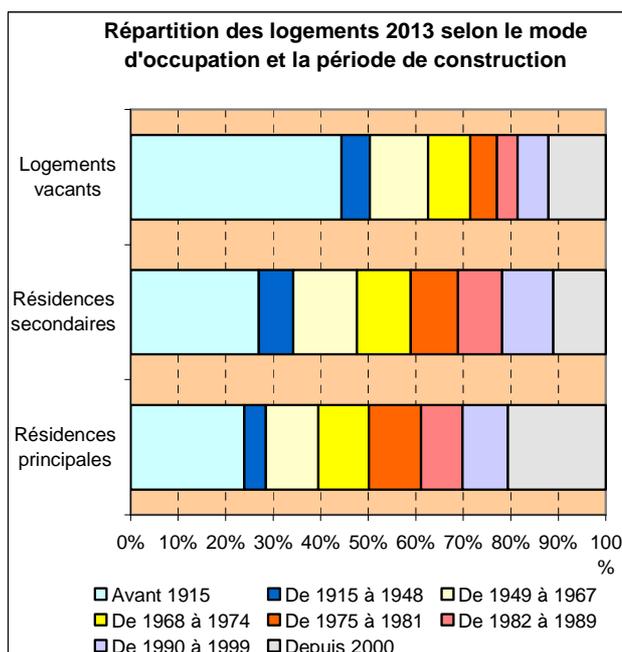
On notera avec intérêt la cohabitation massive dans les périphéries de grandes agglomérations d'un parc jeune et d'un parc ancien, probablement révélatrice des transformations du paysage urbain de cette catégorie d'espace que l'on peut à ce titre différencier de l'espace rural dans lequel le parc ancien domine nettement. Dans les centres et les banlieues de ces mêmes agglomérations ainsi que sur le littoral, le parc d'âge médian domine, puisque les logements construits entre 1949 et 1990 représentent encore environ la moitié du total. Ces constatations témoignent de transformations de cette catégorie de territoires essentiellement dans les années d'après-guerre. Les banlieues et le littoral se distinguent néanmoins des centres par une proportion plus élevée de logements postérieurs à 1975.

Des résidences principales un peu plus récentes que les résidences secondaires

Dans le parc ligérien au 1^{er} janvier 2013, 20,6 % des logements occupés à titre de résidences principales ont été bâtis depuis 2000 contre seulement 11,0 % des résidences secondaires.

Inversement, 34,2 % des résidences secondaires datent d'avant 1949 contre seulement 28,5 % des résidences principales.

Les logements vacants sont sensiblement plus anciens : la moitié d'entre eux ont été bâtis avant 1949, très essentiellement avant 1915.

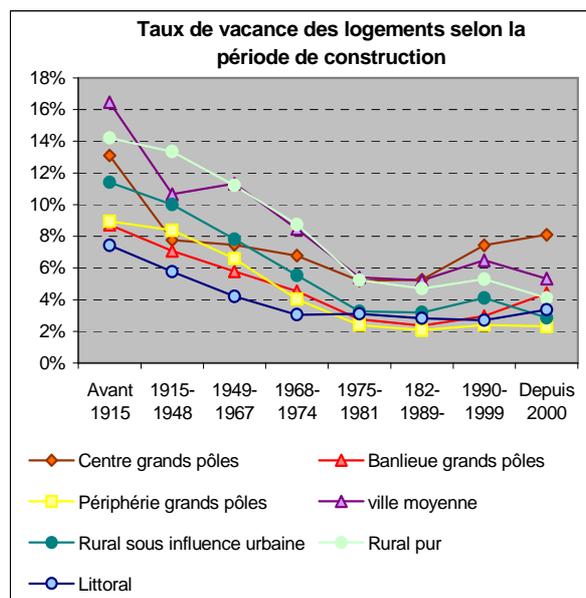
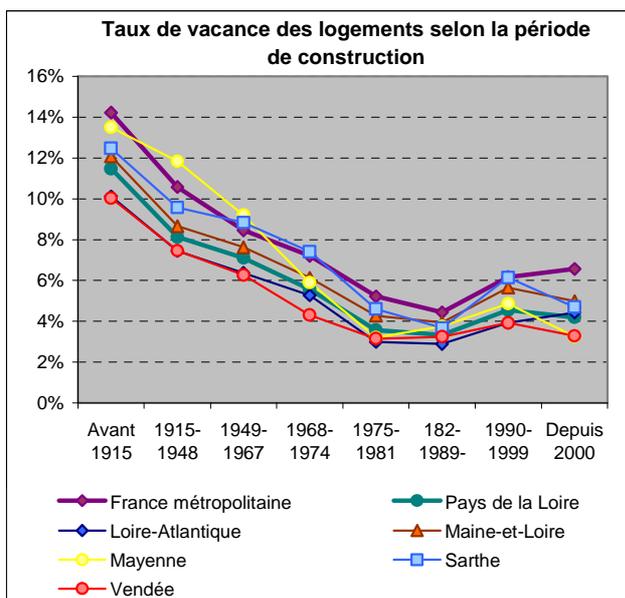


Répartition du parc ligérien selon mode d'occupation et période de construction	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	De 1990 à 1999	Depuis 2000
Résidences principales	28,5%	21,7%	19,7%	9,5%	20,6%
Résidences secondaires	34,2%	24,7%	19,2%	10,8%	11,0%

Un taux de vacance variant de 3,3 % à 11,5 % selon les périodes de construction

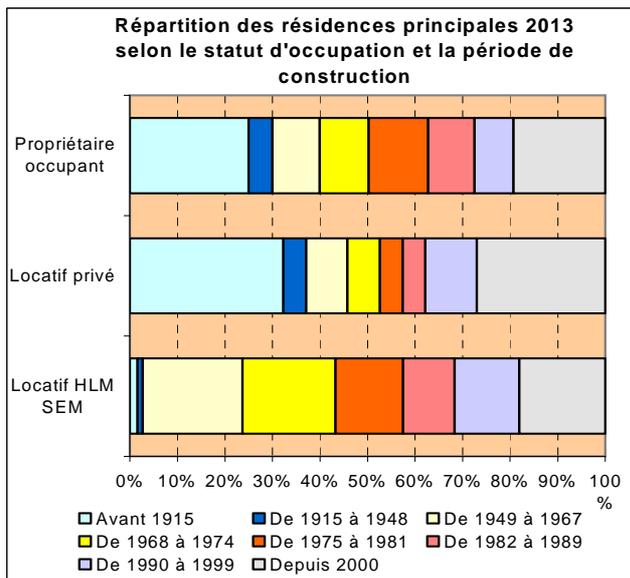
Quelle que soit l'ancienneté du parc, la vacance se révèle relativement faible en Pays de la Loire. Comme on pouvait s'y attendre, elle frappe principalement les logements les plus anciens : taux de 11,5 % pour les constructions datant d'avant 1915, qui n'est plus que de 8,1 % pour celles de la période 1915 - 1948.

Les taux les plus faibles correspondent à la période d'achèvement située entre 1982 et 1989, avec 3,3 %. Les logements construits depuis 1990 ont un taux de vacance en moyenne plus élevé : 4,5 % ou 4,2 % selon que l'achèvement est antérieur ou non à l'an 2000.



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2013

Un parc social très largement renouvelé ; un parc locatif privé à la fois ancien et récent avec en conséquence peu de logements construits entre 1949 et 1989

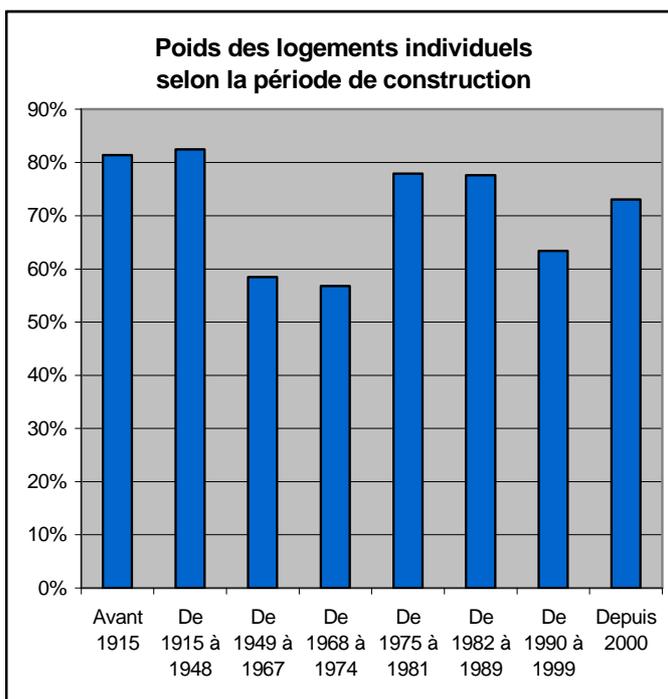


En 2013, en Pays de la Loire, seuls 2,7 % des logements du parc social et des collectivités territoriales ont été construits avant 1949. Cette proportion monte à 30,0 % chez les propriétaires occupants et à 37,1 % chez les locataires du parc privé, en raison de l'abondance des logements du parc privé, particulièrement locatif, de construction antérieure à 1915. La proportion de logements construits depuis 1990 est également plus élevée dans le parc locatif privé, principalement du fait du parc apparu dans les années 2000. En contrepartie, le parc d'âge médian (construit entre 1949 et 1989) est particulièrement abondant parmi les logements sociaux et restreint dans le parc locatif privé.

Une évolution cyclique de la répartition entre logements individuels et collectifs

Toujours supérieure à 50 %, la part des logements individuels évolue néanmoins par cycles d'âge du parc :

- maximale (plus de 80 %) pour le parc antérieur à 1949, époque de la « France rurale » ;
- modérée (moins de 60 %) au sein du parc bâti entre 1949 et 1974, du fait de la place des villes centres des principales agglomérations et des villes moyennes dans la reconstruction ;
- forte (78 %) dans le parc construit entre 1975 et 1989, en liaison avec l'éloignement progressif des pôles urbains et le développement des logements occupés à titre de résidence principale notamment par les propriétaires ;
- à nouveau modérée (63 %) pour les constructions de la période 1990 – 1999 ;
- plus médiane (73 %) pour les constructions postérieures à 1999.



Pour autant, avec le redéploiement des nouveaux logements vers les centres et banlieues des principales agglomérations, cette prééminence de l'habitat pavillonnaire est remise en cause depuis quelques années dans les zones les plus urbanisées, avec d'une part un développement de la place globale de l'habitat collectif, d'autre part un arbitrage de plus en plus affirmé entre habitat collectif près des villes et individuel à distance, induisant des impacts différents sur les valeurs locatives des logements, les modes de déplacement et le budget transport des ménages.

V - 2 Évolution des composantes du parc de logements par période de construction et par type

En 2011 –2012, 105,6 logements nouveaux ont été nécessaires pour accroître le parc de 100 unités

Entre 1 000 et 2 000 logements disparaissent du parc chaque année en Pays de la Loire, soit par destruction, soit par fusion, soit par transformation en locaux. En moyenne annuelle calculée sur 2011 et 2012, 1 474 logements ont ainsi disparu du fichier de la DGFIP. De ce fait, sur chacune de ces deux années, la création moyenne *nette* de 26 076 logements résulte de l'apparition dans le fichier de 27 550 logements, neufs - créations ex nihilo - ou nouveaux - par scission de logements ou transformation de locaux. *In fine*, pour enrichir le parc de 100 logements supplémentaires, il a fallu créer 105,6 logements neufs ou nouveaux.

Bon an mal an, il faut ainsi créer 105 logements pour accroître le parc de 100 unités.

Si l'on prend pour hypothèse que le parc d'ancienneté non renseignée est antérieur à 1915, alors ce parc très ancien représente les trois quarts des disparitions de logements construits avant 2000 survenues en 2011 et 2012, quand il représente à peine plus du quart du parc de l'ensemble des logements.

Variation annuelle du parc selon période de construction	2007 -2008	2009 –2010	2011-2012
Construction antérieure à 2000	-1 099	-1 966	-1 474
Construction depuis 2000	30 523	26 667	27 550
Total logements	29 424	24 701	26 076

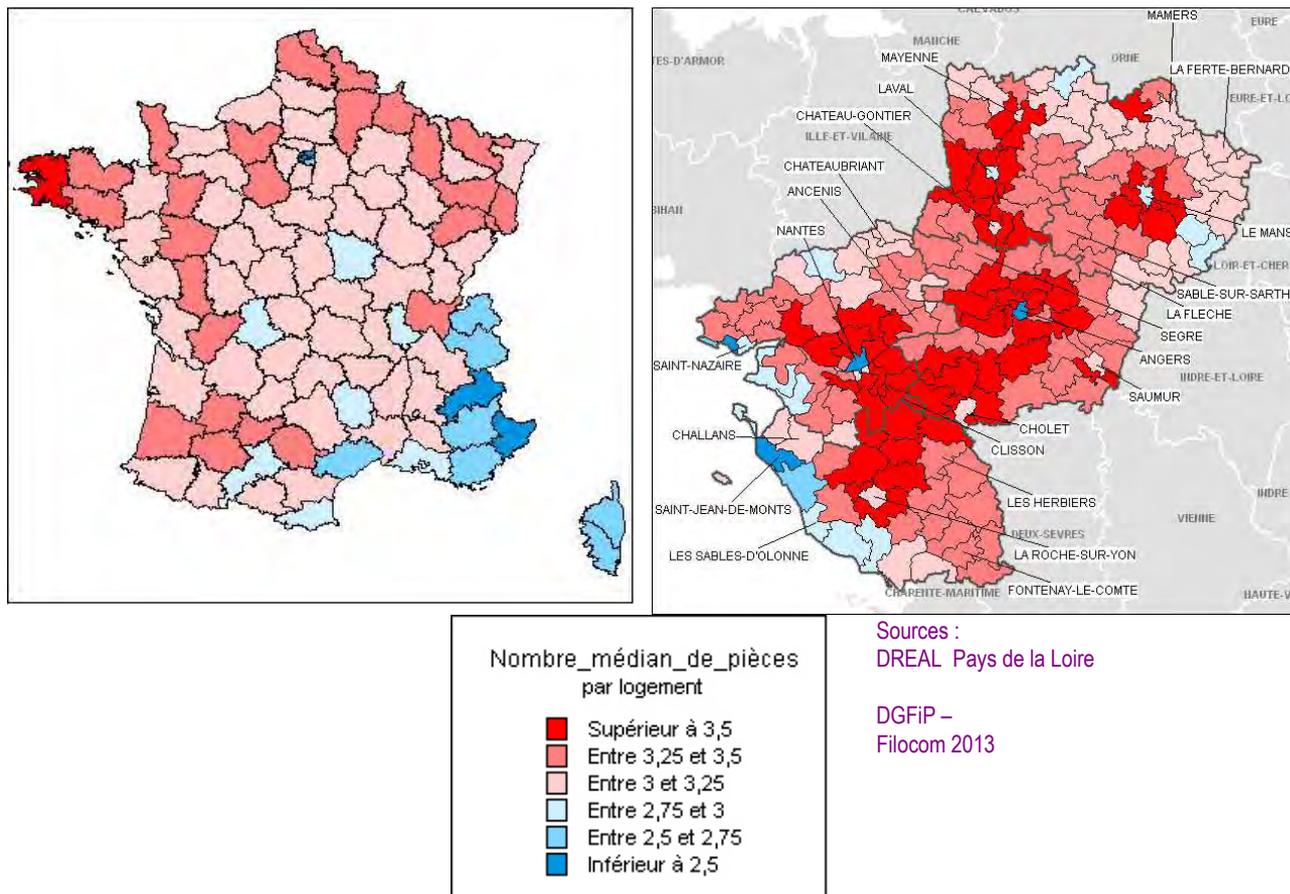
VI – Taille du parc (en nombre de pièces)

VI - 1 La situation au 1^{er} janvier 2013

RAPPEL

Au cours du présent chapitre, la taille médiane *théorique* $N + p_n$ d'un ensemble de logements (N = nombre de pièces, $0 < p_n < 1$) se situe entre deux nombres entiers N et $N + 1$ tels que la part p_1 cumulée des logements de taille inférieure à N est inférieure à 50 % et la part p_2 cumulée des logements de taille inférieure à $N + 1$ est supérieure à 50 %. Par interpolation linéaire, on calcule $p_n = (0,5 - p_1)/(p_2 - p_1)$.

Des logements particulièrement grands dans les périphéries d'agglomérations, plus petits dans les villes centres et sur le littoral ; sur la région, 3,18 pièces par logement (valeur médiane)



Le nombre de pièces du parc de logements des Pays de la Loire est dans l'ensemble plutôt plus élevé qu'au plan national :

- 54,9 % des logements de la région comptent 4 pièces ou plus contre seulement 49,7 % des logements de France métropolitaine ;
- le nombre médian de pièces est plus élevé en Pays de la Loire : 3,18 contre 2,99.

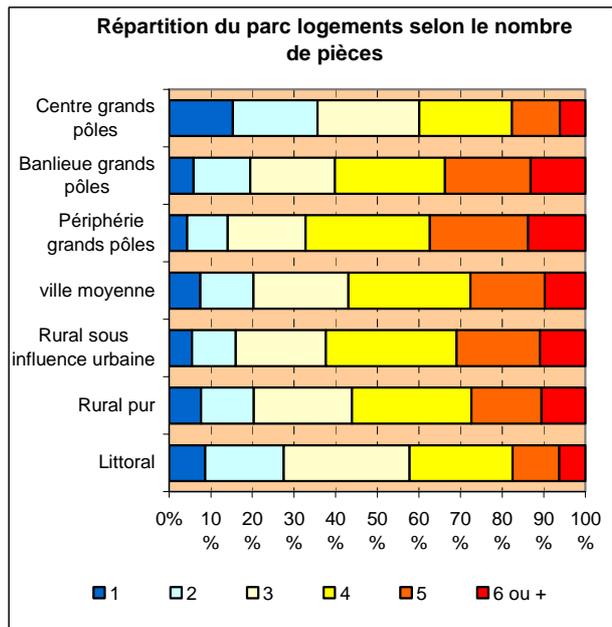
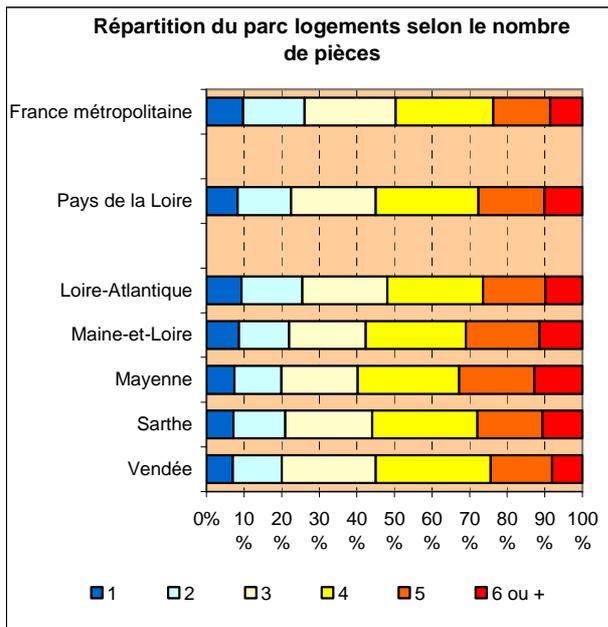
Les logements de 1 pièce représentent 8,2 % du parc (9,8 % sur l'ensemble de la France métropolitaine), les logements de 2 pièces, 14,3 % (contre 16,4 %), les logements de 3 pièces, 22,6 % (contre 24,2 %).

Les logements de 1 pièce sont surtout présents dans les villes centres des principales agglomérations dont ils représentent 15,8 % du parc, alors que leur proportion est de 4,4 % à 8,7 % (littoral) dans les autres types de territoire.

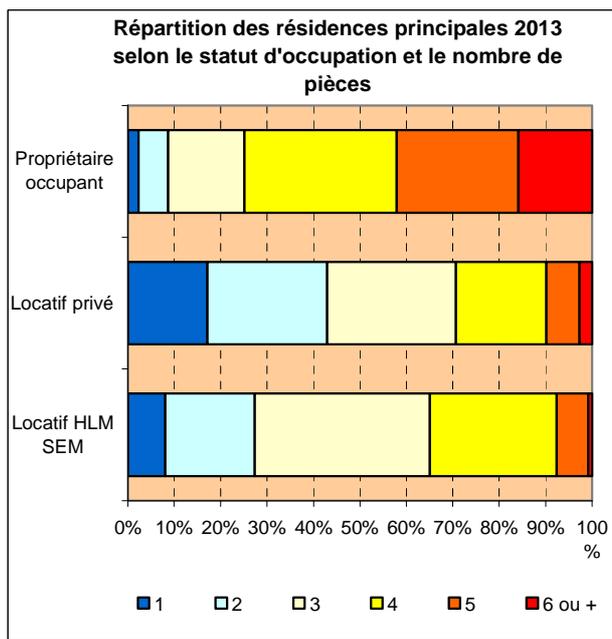
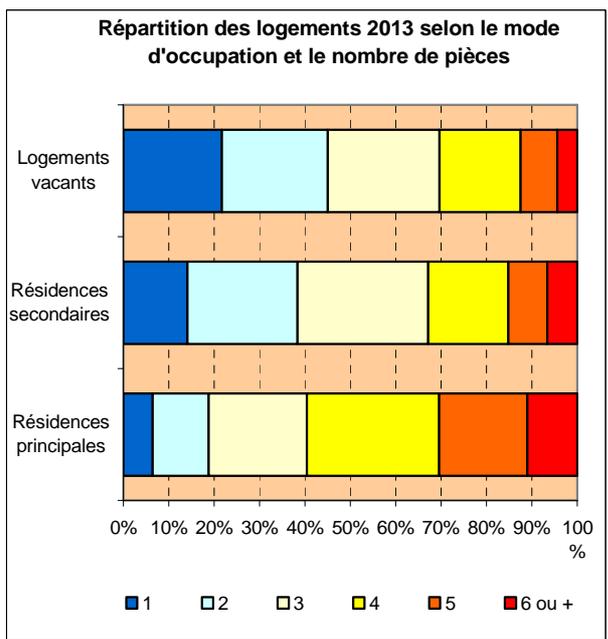
Les logements de 2 pièces sont fortement représentés dans les villes centres des principales agglomérations (20,4 % du parc) et sur le littoral (18,9 %).

Les logements de 3 pièces sont surtout représentés sur le littoral (30,3 %).

Les logements de 4 pièces et plus sont sur-représentés dans les autres types de territoire (au moins 60 %, avec un maximum de 67,2 % dans les périphéries d'agglomérations, et à l'exception des villes moyennes où leur proportion est néanmoins de 56,9 %).



Des logements de grande taille dès lors qu'il s'agit de résidences principales occupées par leurs propriétaires



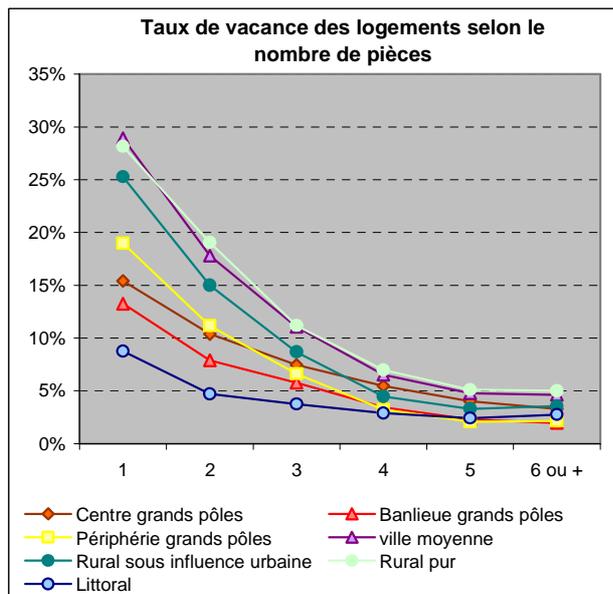
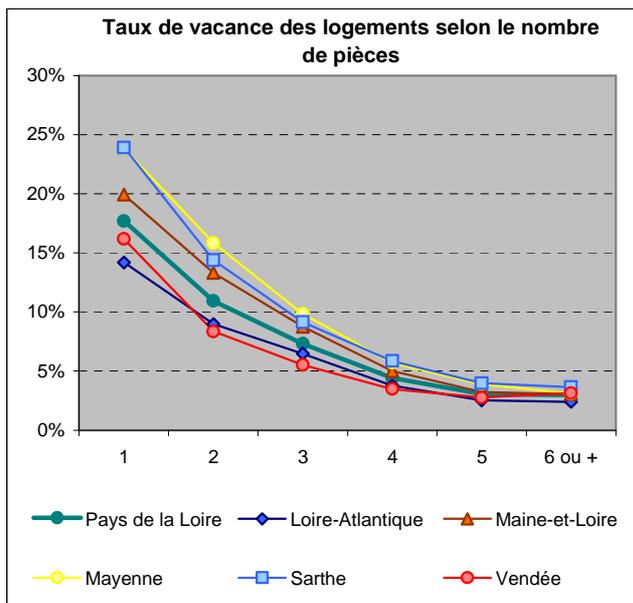
L'analyse du nombre de pièces par logement en fonction du mode et du statut d'occupation des résidences principales singularise nettement les résidences principales occupées par leur propriétaire, nettement plus grandes que les résidences principales à usage locatif ou que les résidences secondaires.

En effet, la proportion de logements de 4 pièces ou plus parmi les propriétaires occupants est de 74,9 %, quand elle est comprise entre 29,3 % et 34,9 % dans les autres cas.

Que la parc locatif soit public ou privé, les logements de moins de 4 pièces en représentent environ 2/3. Toutefois, au sein du parc public, les logements de 1 pièce représentent 8,1 % du parc et les logements de 2 pièces, 19,3 %, tandis que la proportion de 3 pièces s'élève à 37,7 %. Dans le parc privé, les proportions correspondantes sont de 17,2 %, 25,8 % et 27,7 %.

Au total, le nombre médian de pièces par logement est de 3,76 pour les propriétaires occupants, de 2,60 pour les locataires du secteur public, de 2,25 pour ceux du privé, de 2,40 pour les résidences secondaires, et de 2,20 pour les logements vacants.

Une vacance beaucoup plus forte pour les petits logements



La vacance du parc est très fortement influencée par sa taille : les logements de 1 pièce représentent 8,2 % du parc mais 21,7 % des logements vacants (taux de vacance de 17,7 %), ceux de deux pièces respectivement 14,3 % et 23,3 % (taux de vacance de 10,9 %).

À l’opposé, les logements de 4 pièces et plus représentent 54,9 % des logements et 30,4 % des vacants (taux de vacance de 3,7 %).

Les disparités spatiales de taux de vacance sont particulièrement accentuées pour les petits logements pour lesquels le taux de vacance est beaucoup plus marqué dans les territoires peu urbanisés.

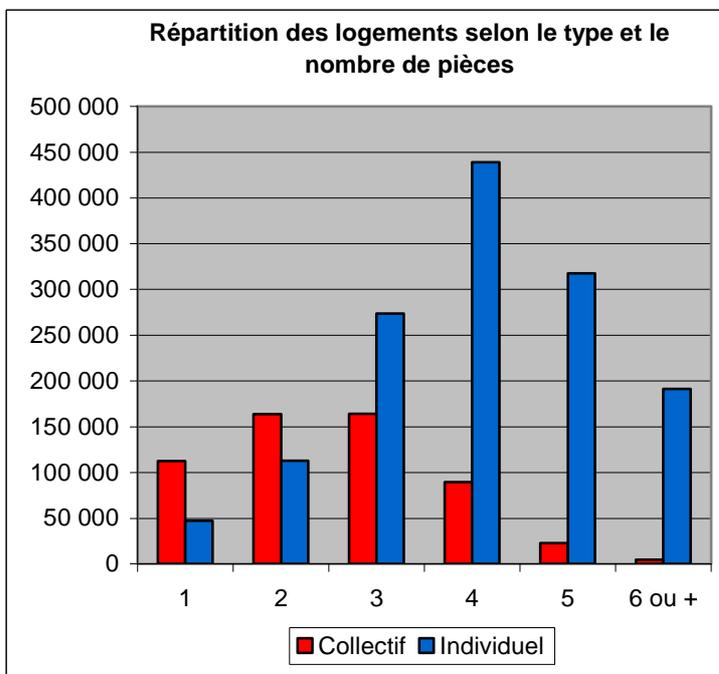
Des logements individuels nettement plus grands que les logements collectifs

La fréquence des logements individuels augmente avec la taille du parc.

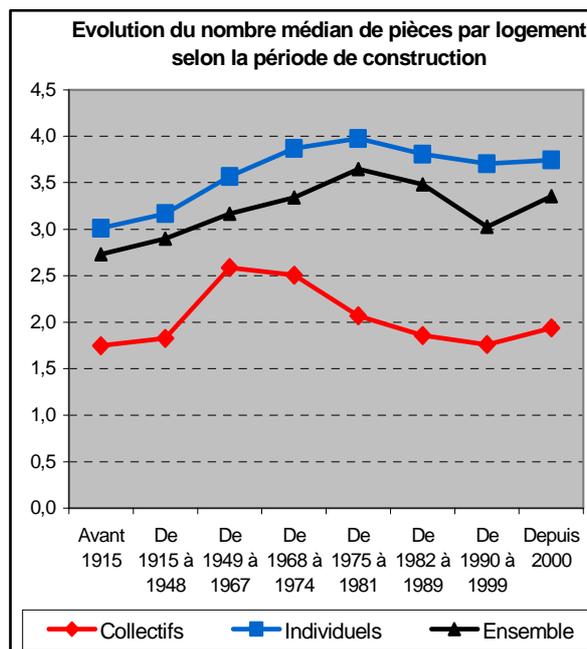
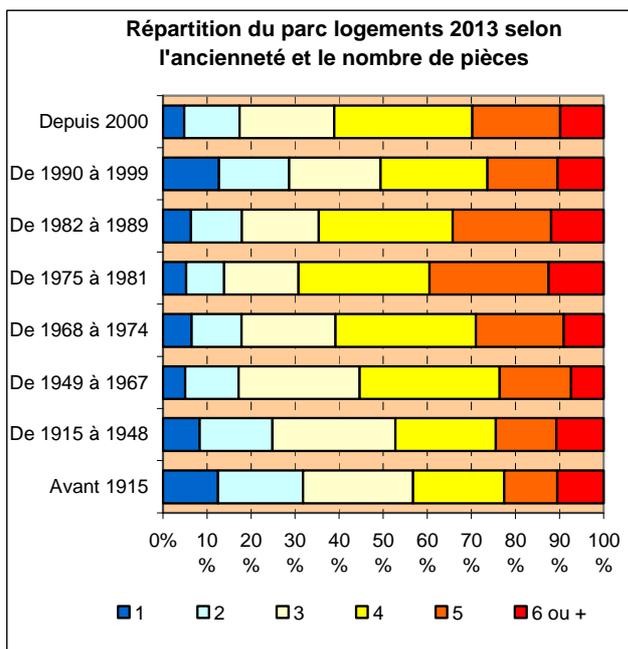
En Pays de la Loire, le type individuel est minoritaire parmi les 1 et 2 pièces (respectivement 29,6 % et 40,8 % du parc). Il devient majoritaire à partir de 3 pièces (62,5 %), concerne 83,1 % des logements de 4 pièces, 93,3 % des 5 pièces et 97,7 % des 6 pièces et plus.

Les logements de 1, 2, et 3 pièces représentent respectivement 20,2 %, 29,4 % et 29,5 % de l’ensemble des logements collectifs. Les logements de moins de 4 pièces en réunissent donc 79,1 %, laissant 20,9 % aux logements de plus de 4 pièces dont moins de 1 % aux 6 pièces et plus. La taille médiane des appartements est de 2,01 pièces.

Les logements de 1, 2, et 3 pièces représentent respectivement 3,4 %, 8,2 % et 19,8 % de l’ensemble des logements individuels. Les logements de plus de 4 pièces en réunissent donc 68,6 %. La taille médiane d’une maison est de 3,59 pièces.



Dans le parc récent, des logements collectifs nettement plus petits comparés au parc des années 1950-1975



61,1 % des logements construits dans la région depuis 2000 sont des logements de 4 pièces ou plus. Le nombre médian de pièces de ce parc récent est de 3,36. Sa taille est à la fois nettement supérieure à celle du parc le plus ancien, antérieur à 1949 (médiane : 2,76) et supérieure à celle du parc bâti dans les années 90 (médiane : 3,03). Elle n'atteint cependant pas celle du parc bâti entre 1975 et 1990 (médiane : 3,57). Par rapport au parc bâti dans les années 90, l'élévation de la taille des logements construits depuis 2000 est essentiellement imputable au parc collectif qui, après une longue période de baisse, connaît une certaine reprise. La taille des logements individuels se caractérise de son côté par une assez grande stabilité depuis le début des années 70.

VI - 2 Evolution des composantes du parc de logements selon la taille

En 2011 - 2012, pour la 1^{ère} fois depuis (au moins) 12 ans, le nombre de logements de 1 pièce augmente ; néanmoins, les logements de 4 pièces ou plus représentent encore près de 70 % du parc nouveau, ce qui accroît leur proportion dans l'ensemble du parc

Pour la première fois depuis au moins 12 ans, entre 2011 et 2013, le nombre de logements de 1 pièce est en augmentation sur la région et participe donc, fût-ce de façon symbolique, à la croissance du parc. Toutefois, cette croissance est circonscrite aux centres et banlieues des principales agglomérations ainsi qu'au littoral. Ailleurs, en dehors des villes petites et moyennes, la diminution du nombre de logements de 2 pièces se conjugue à celle des logements de 1 pièce.

Variation annuelle du nombre de logements	1999 -2000	2001 -2002	2003 -2004	2005 -2006	2007 -2008	2009 -2010	2011-2012
1 pièce	-1662	-2360	-1925	-2113	-69	-427	203
2 pièces	1228	449	643	1210	2532	2487	3 014
3 pièces	4771	4255	4219	5435	4866	4548	4 677
4 pièces	8510	7996	8896	9751	8750	7043	6 927
5 pièces	5884	6003	6764	7580	7230	5810	5 919
6 pièces ou plus	3887	4195	5073	5617	6115	5242	5 337
Ensemble des logements	22618	20537	23669	27479	29424	24701	26 076

Néanmoins, entre 2011 et 2013, les 4 pièces et plus continuent d'assurer de loin le principal contingent (70 %) de nouveaux logements, même si leur part des créations, qui dépassait 80 % jusque 2007, s'est érodée ensuite.

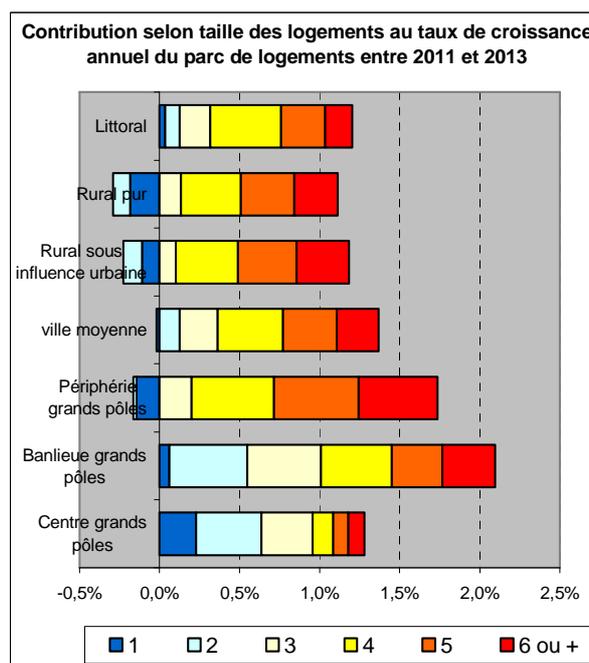
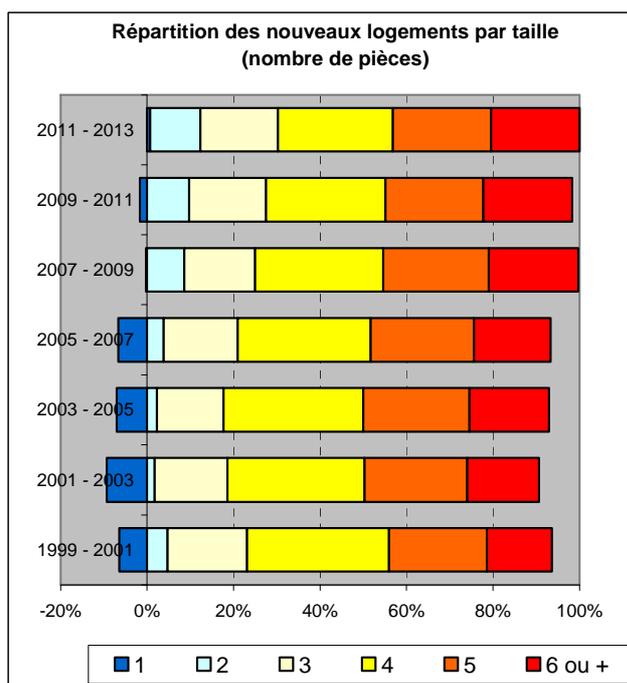
	TCAM global du parc régional	dû à logements de moins de 4 pièces	dû à logements de 4 pièces ou plus
2009 - 2011	1,34 %	0,36%	0,98%
2011 - 2013	1,37 %	0,42 %	0,96 %

Des rythmes de croissance du parc fortement impactés par le nombre de logements de 1 à 3 pièces mis sur le marché

Entre 2011 et 2013, l'impact des logements de 4 pièces ou plus sur le rythme annuel de croissance du parc a été limité à 0,32 point dans les principales villes, et à l'opposé, il s'est élevé à 1,54 point dans les périphéries. Ailleurs, il a été plutôt homogène : entre 0,81 point et 1,10 point selon les départements, entre 0,89 point et 1,09 point selon les types de territoire.

Les différences inter-territoriales de rythmes de croissance d'ensemble du parc sont d'ailleurs très largement consécutives à l'évolution, tantôt à la hausse tantôt à la baisse, du nombre de logements plus petits, principalement de 1 à 2 pièces :

- o en Sarthe et en Mayenne, la diminution au sein du parc des logements de moins de 4 pièces fait baisser le rythme de croissance global de 0,07 et 0,08 point, alors qu'en Loire-Atlantique, son augmentation le fait croître de 0,80 point ;
- o ces mêmes logements de moins de 4 pièces réduisent le rythme de croissance du parc de 0,12 à 0,15 point en milieu rural, tandis qu'ils le majorent de 1,01 point dans les banlieues des principaux pôles.



Annexe 1 – La taille du parc (en surface habitable)

La taille moyenne des logements du parc des Pays de la Loire est de 85,9 m² - contre 81,6m² pour l'ensemble de la France métropolitaine. L'écart est essentiellement imputable à la (forte) représentation au sein du parc régional de maisons de 4 pièces ou plus occupées à titre de résidences principales par leur propriétaire et construites depuis 1975 (surtout depuis 2000). Les logements réunissant l'ensemble de ces caractéristiques, d'une surface habitable moyenne de 115 m², représentent en effet 21,7 % du parc ligérien contre seulement 15,1 % sur l'ensemble de la France (dont respectivement 8,3 % et. 5,1 % depuis 2000).

Il existe bien évidemment un lien direct entre surface habitable et nombre de pièces des logements. L'analyse de ce lien au niveau régional montre pourtant que d'importantes nuances doivent être apportées à partir des caractéristiques de type et de mode / statut d'occupation des logements du fait desquelles d'importants décalages peuvent se produire à l'échelle infra-régionale. Pour un nombre de pièces donné, à ces caractéristiques peuvent ou non correspondre des surfaces de logements différentes.

À nombre de pièces identique, les maisons ont une surface plus élevée (que les appartements), surtout si elles sont petites et occupées en tant que résidence principale par le propriétaire

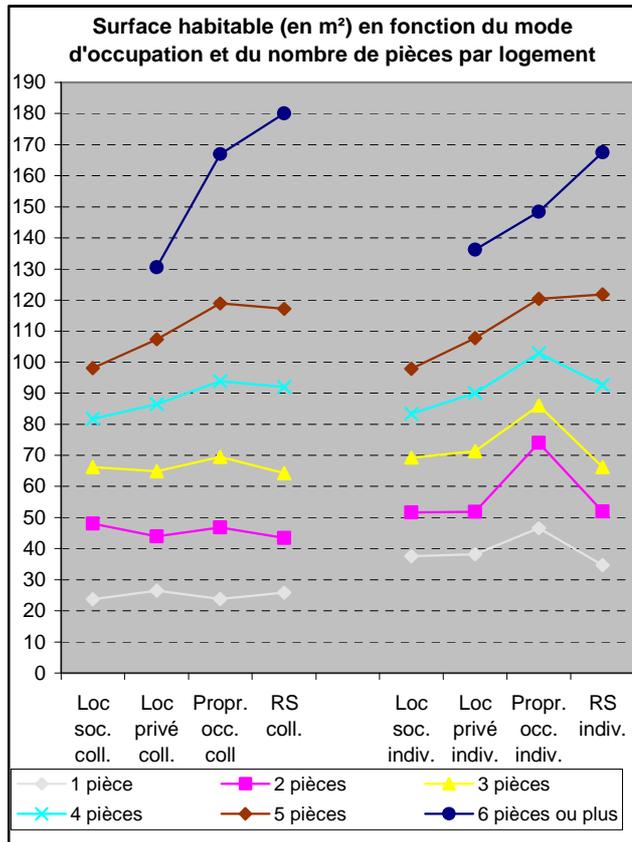
Hors effet de structure⁴, la moyenne des écarts de surface entre logements individuels et collectifs construits depuis 2000 est de + 7 %, mais certaines conditions peuvent la faire fortement évoluer.

S'agissant du nombre de pièces, la surface des logements individuels est supérieure à celle des collectifs, en moyenne de 57 % pour les logements de 1 pièce, de 26 % pour les 2 pièces, de 11 % pour les 3 pièces, de moins de 4 % pour les logements de 4 et 5 pièces.

Concernant le statut d'occupation (dans le champ des résidences principales), la surface des logements individuels est supérieure à celle des collectifs de 11 % pour les propriétaires occupants, de 7 à 8 % pour les locataires.

Seuls les logements de 4 pièces ou plus du parc locatif privé ont une surface supérieure à leurs homologues du parc locatif social

Qu'ils soient individuels ou collectifs, les logements de 1 à 3 pièces des parcs locatifs social et privé sont de tailles voisines. À partir de 4 pièces, la taille des logements du parc locatif privé s'intercale entre celle du parc locatif social et celle des propriétaires occupants.



Notas : a) le graphique présente la surface habitable des logements dont la construction est postérieure à 2000 ;

b) RS = résidences secondaires

⁴ c'est-à-dire en ne pondérant pas chaque variable par l'effectif correspondant

ANNEXE 2

Zoom sur les 7 principales villes de la région

Le cadre d'analyse

L'analyse porte sur 13 indicateurs représentatifs de la structure du parc des principales villes des Pays de la Loire par la taille démographique, en l'occurrence les communes de plus de 50 000 habitants.

Ces indicateurs se rapportent au mode et au statut d'occupation, au type d'habitat (individuel, collectif) des logements, à leur période de construction, ainsi qu'à leur taille (nombre de pièces).

Les villes présentées sont : Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, La Roche sur Yon, Cholet.

À chacune des villes est associée une catégorie démographique (tranche de population) permettant la comparaison des indicateurs locaux avec ceux d'autres villes de taille comparable de France métropolitaine hors Ile-de-France. Ne figure pas la tranche 75 000 à 100 000 habitants (catégorie 3) qui ne compte aucun représentant en Pays de la Loire.

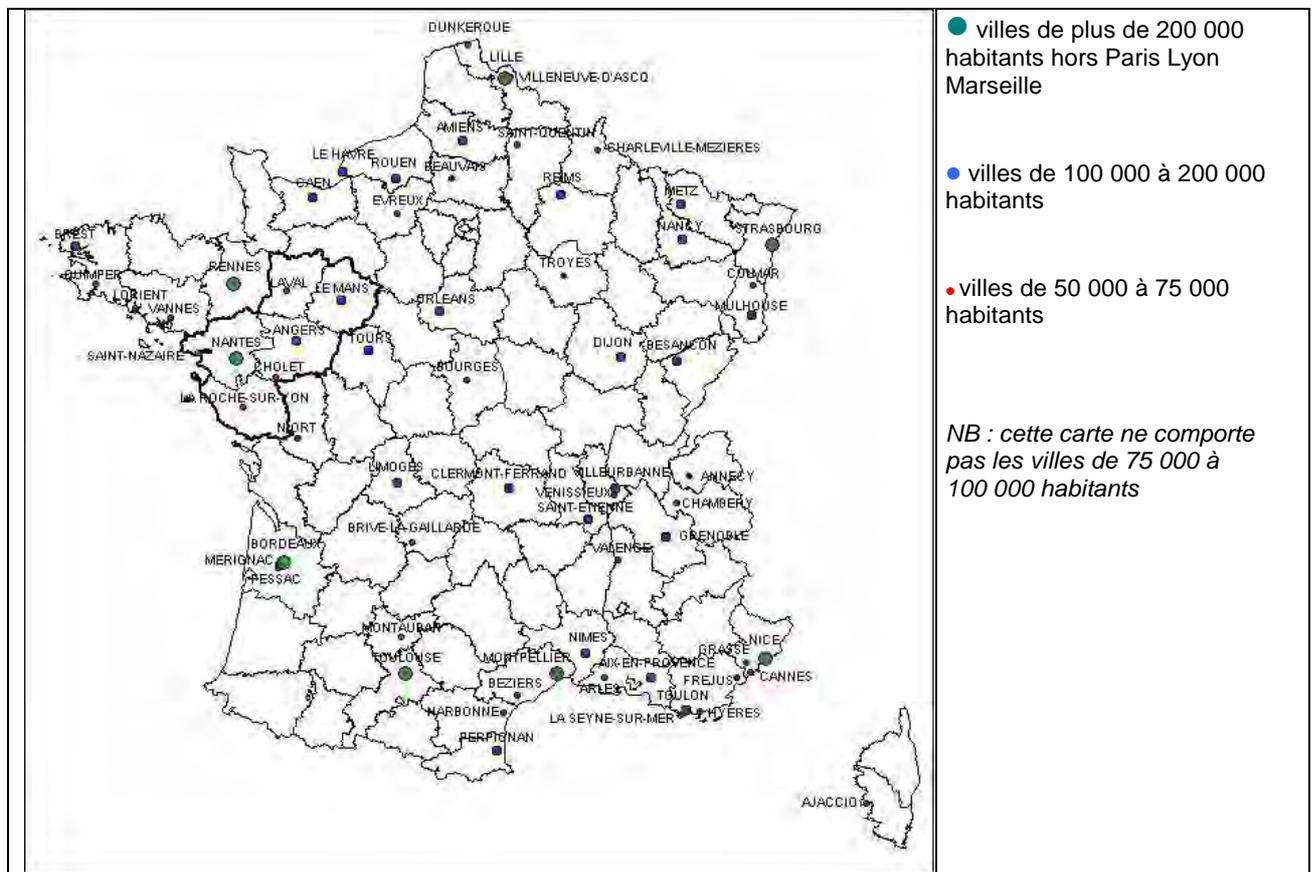
Les objectifs d'analyse

L'analyse a pour objet de connaître à la fois :

- le positionnement « externe » des 7 villes ligériennes en comparant chaque indicateur aux autres villes françaises de taille de population homologue (mesure de la représentation) ;
- leur situation « interne » à travers la diversité des valeurs prises par chaque indicateur dans les différents quartiers (mesure des disparités).

Nota : pour la ville de Cholet, les données disponibles ne permettent pas cette analyse par quartier.

Villes des Pays de la Loire	Tranche de population	Nombres de villes référence en France hors IdF
Nantes	Plus de 200 000 habitants	8, PLM (Paris, Lyon, Marseille) exclus
Angers, Le Mans	100 000 à 200 000 habitants	24 villes
Saint-Nazaire, Cholet, La Roche sur Yon, Laval	50 000 à 75 000 habitants	34 villes



Données statistiques d'ensemble

Indicateurs-clé Situation au 1 ^{er} janvier 2013	Catégorie démographique		% du parc régional	TCAM du parc entre 2011 et 2013	% Logements vacants	Dont logements vacants depuis 4 ans ou plus	% RP propriétaires occupants	% RP locatif social	% RP locatif privé	% Logements individuels	% Logements construits avant 1949	% Logements construits entre 1949 et 1999	% Logements construits depuis 2000	% Logements de 1 pièce	% Logements de 2 ou 3 pièces	% Logements de 4 pièces ou plus	Nombre médian de pièces
Nantes	1		8,8	1,68	7,6	0,7	38,1	21,2	39,3	20,0	19,0	73,0	8,0	19,1	48,4	32,5	2,30
Angers	2		4,5	1,27	9,6	0,9	31,9	32,4	34,8	21,6	21,5	67,6	10,8	19,7	44,0	36,4	2,40
Le Mans	2		4,2	0,66	9,3	1,5	45,9	25,5	27,0	41,4	23,0	67,8	9,2	10,8	44,4	44,7	2,80
Saint-Nazaire	4		2,1	1,97	7,3	0,7	48,9	25,5	23,8	39,9	20,2	73,3	6,5	8,7	45,7	45,6	2,84
Laval	4		1,5	0,49	7,1	1,2	41,7	26,2	31,0	37,0	22,9	72,6	4,5	11,8	41,8	46,4	2,85
La Roche-sur-Yon	4		1,5	1,15	7,6	0,7	49,3	22,4	27,3	52,3	20,5	72,8	6,7	10,6	38,9	50,4	3,02
Cholet	4		1,4	0,65	6,8	0,8	58,3	18,7	21,8	58,9	19,3	74,1	6,7	8,8	33,6	57,6	3,24
7 villes centres			23,9	1,28	8,2	0,9	41,4	24,6	32,7	31,1	20,8	71,1	8,1	15,3	44,8	39,9	2,59
Ensemble des villes de France métropolitaine	1			1,23	10,2	1,0	34,9	17,9	45,4	13,8	31,7	54,6	13,8	19,9	51,0	29,1	2,20
	2			0,80	11,4	1,5	37,3	24,1	37,0	18,5	30,1	58,9	11,0	16,4	47,4	36,2	2,48
	4			1,53	9,6	1,4	45,5	22,7	30,1	32,3	23,2	63,1	13,7	11,3	46,3	42,4	2,72
Pays de la Loire				1,37	6,7	1,4	64,3	12,5	21,5	71,3	19,6	76,2	4,2	8,2	36,8	54,9	3,18
France métropolitaine				1,05	8,9	2,0	57,8	14,6	24,9	53,7	24,8	68,6	6,6	9,8	40,6	49,7	2,99

Mesure de la représentation locale

La représentation d'un indicateur est qualifiée de **très forte (+ +)** si la valeur de cet indicateur est **supérieure d'au moins 25 %** à la valeur moyenne des villes françaises de même catégorie démographique, de **forte (+)** si cette valeur est **supérieure d'au moins 5 %**.

La représentation d'un indicateur est qualifiée de **très faible (- -)** si la valeur de cet indicateur est **inférieure d'au moins 25 %** à la valeur moyenne des villes françaises de même catégorie démographique, de **faible (-)** si cette valeur est **inférieure d'au moins 5 %**.

Indicateur de représentation	Catégorie démographique		TCAM du parc entre 2011 et 2013	% Logements vacants	Dont logements vacants depuis 4 ans ou plus	% RP propriétaires occupants	% RP locatif social	% RP locatif privé	% Logements individuels	% Logements construits avant 1949	% Logements construits entre 1949 et 1999	% Logements construits depuis 2000	% Logements de 1 pièce	% Logements de 2 ou 3 pièces	% Logements de 4 pièces ou plus	Nombre médian de pièces
Nantes	1		++	--	--	+	+	-	++	--	++	--			+	
Angers	2		++	-	--	-	++	-	+	--	+		+	-		
Le Mans	2		-	-		+	+	--	++	-	+	-	--	-	+	+
Saint-Nazaire	4		++	-	--	+	+	-	+	-	+	--	-		+	
Laval	4		--	--	-	-	+		+		+	--		-	+	
La Roche-sur-Yon	4		--	-	--	+		-	++	-	+	--	-	-	+	+
Cholet	4		--	--	--	++	-	--	++	-	+	--	-	--	++	+

Les principales villes des Pays de la Loire par rapport aux villes françaises de même catégorie :

- moins de vacance notamment de plus de 4 ans, moins de logements récents ou anciens, moins de 1 à 3 pièces, moins de locatif privé ;
- une croissance récente localement forte, plus de propriétaires occupants, de logements individuels, de logements d'âge intermédiaire, de grands logements ;

Comparé à celui des villes de France métropolitaine de taille équivalente, le parc de logements des 7 villes principales des Pays de la Loire se caractérise par de nombreuses particularités :

- une croissance récente contrastée, très forte dans certaines villes (Nantes, Angers, Saint-Nazaire), et faible à très faible dans les autres ;
- un niveau faible à très faible de vacance, en particulier de vacance structurelle ;
- l'importance dans toutes les villes de la part des résidences principales occupées par les propriétaires – avec un maximum à Cholet, et, par corollaire, une faiblesse plus ou moins avérée du parc locatif essentiellement privé (le parc social étant particulièrement fourni à Angers) ;
- la place, grande à très grande, de l'habitat pavillonnaire ;
- la faible subsistance, sauf à Laval, du parc antérieur à 1949, l'abondance de la part des logements d'âge médian, un retard dans le renouvellement du parc au cours de la première décennie 2000 ;
- la sous-représentation, sauf à Angers, des logements d'une seule pièce, ainsi que celle des 2 ou 3 pièces, avec en contrepartie la plus ou moins forte présence de grands logements, notamment à Cholet ; une taille médiane de ce fait relativement élevée des logements.

Mesure des disparités entre quartiers

Pour chaque indicateur caractérisant chacune des 6 villes étudiées, les disparités entre quartiers sont mesurées à partir de l'écart-type autour de la moyenne non pondérée des valeurs par quartier de l'indicateur. Cet écart-type est ensuite comparé à la moyenne des écarts-type des 6 villes. S'il est supérieur d'au moins 25 % à cette moyenne, on considère qu'il y a « très forte » dispersion (matérialisée dans le tableau ci-dessous par « + + »), s'il est simplement supérieur à cette moyenne, il y a « forte » dispersion (matérialisée par « + »).

Les disparités entre quartiers des principales villes de la région :

- fortes au Mans, faibles à Nantes et à La Roche-sur-Yon, modérées à Laval

Indicateur de niveau de disparité entre quartiers (écart à la moyenne des écarts-type des 6 villes)	Catégorie démographique	% du parc régional	Indicateurs													
			TCAM du parc entre 2009 et 2013	% Logements vacants	Dont logements vacants depuis 4 ans ou plus	% RP propriétaires occupants	% RP locatif social	% RP locatif privé	% Logements individuels	% Logements construits avant 1949	% Logements construits entre 1949 et 1999	% Logements construits depuis 2000	% Logements de 1 pièce	% Logements de 2 ou 3 pièces	% Logements de 4 pièces ou plus	Nombre médian de pièces
Nantes	1							+		+			+			
Angers	2		++	++			+	+		+	++		++			+
Le Mans	2		++	+	++	++	++		+	+	++	++	+		+	+
Saint-Nazaire	4					++	+		++					++	+	
Laval	4			+	+			+		++	+		+			+
La Roche-sur-Yon	4					+			+					+	+	

La commune de Cholet est exclue de cette analyse. Il est en effet impossible de constituer les quartiers de Cholet à partir des données disponibles à la section cadastrale à cause de doublons provenant de la fusion en 1973 de Cholet et Le Puy Saint Bonnet.

Les disparités entre quartiers apparaissent clairement peu fréquentes et d'intensité limitée à Nantes et La Roche-sur-Yon, modérées à Laval. Elles sont en revanche nombreuses et souvent importantes au Mans. Certains indicateurs donnent lieu (par construction localement) à des disparités intenses : croissance du parc (Angers, Le Mans), % logements vacants (Angers), % vacants de longue date (Le Mans), % parc occupé par propriétaires (Le Mans, Saint-Nazaire), % parc locatif social (Le Mans), % logements individuels (Saint-Nazaire), % logements construits avant 1949 (Laval), entre 1949 et 1999 (Le Mans, Saint-Nazaire), % logements construits depuis 2000 (Le Mans), % logements de 1 pièce (Angers), % logements de 2 ou 3 pièces (Saint-Nazaire).

Pour compléter cette présentation, il est proposé un examen quartier par quartier pour les principales villes de la région des Pays de la Loire (hors Cholet).

Zoom sur NANTES

Mesure de la représentation locale

La représentation d'un indicateur est **très importante (+ +)** si la valeur de cet indicateur est **supérieure d'au moins 1,5 écart-type** à la valeur moyenne non pondérée des quartiers, **importante (+)** si cette valeur est **supérieure d'au moins 0,5 écart-type**.

La représentation d'un indicateur est dite **très faible (- -)** si la valeur de cet indicateur est **inférieure d'au moins 1,5 écart-type** à la valeur moyenne non pondérée des quartiers, **faible (-)** si cette valeur est **inférieure d'au moins 0,5 écart-type**.

Comparé à l'ensemble de la commune, le parc de logements des 11 quartiers de **Nantes** présente les caractéristiques suivantes de représentation:

Indicateurs de représentation Situation au 1 ^{er} janvier 2013	% du parc local	TCAM du parc entre 2011 et 2013	% Logements vacants	Dont logements vacants depuis 4 ans ou plus	% RP propriétaires occupants	% RP locatif social	% RP locatif privé	% Logements individuels	% Logements construits avant 1949	% Logements construits entre 1949 et 1999	% Logements construits depuis 2000	% Logements de 1 pièce	% Logements de 2 ou 3 pièces	% Logements de 4 pièces ou plus	Nombre médian de pièces
Bellevue Chantenay Sainte Anne		-				+					-		+		
Breil Barberie		-	-	-	+	-		+		+		-	-	+	+
Centre Ville	+	-	++	++	--	--	++	--	++	--	-	++		--	--
Dervallières Zola				+	+		-	+			-	-		+	+
Doulon Bottière		+	-	-	+	+	-	+	-	+		-	-	++	++
Hauts Pavés Saint Félix	+	--	+	+		--	+		+	-	-	+		-	-
Ile de Nantes	-	++		+	--		+	--	-		++	+	++	-	-
Malakoff Saint Donatien	+	-	+			-	+	-	+	-	-				
Nantes Erdre		+	-	-		+	-	+	-	+	+	-	-	+	+
Nantes Nord					-	++	-		--	+	+	+	--		
Nantes Sud	--		-	-			-	+		+		-	+		

Les quartiers de la ville de Nantes



Indicateurs-clé Situation au 1 ^{er} janvier 2013															
	% du parc local	TCAM du parc entre 2011 et 2013	% Logements vacants	Dont logements vacants depuis 4 ans ou plus	% RP propriétaires occupants	% RP locatif social	% RP locatif privé	% Logements individuels	% Logements construits avant 1949	% Logements construits entre 1949 et 1999	% Logements construits depuis 2000	% Logements de 1 pièce	% Logements de 2 ou 3 pièces	% Logements de 4 pièces ou plus	Nombre médian de pièces
Bellevue Chantenay Sainte Anne	10,3	0,99	7,4	0,7	37,0	30,7	31,5	24,5	33,0	54,4	12,6	15,0	51,1	33,9	2,40
Breil Barberie	9,9	1,29	6,5	0,5	49,1	17,0	33,1	26,7	19,6	62,8	17,6	14,1	44,5	41,4	2,65
Centre Ville	11,8	1,22	10,7	1,2	26,0	5,1	67,8	1,1	55,6	32,9	11,5	33,6	49,0	17,3	1,55
Dervallières Zola	8,8	1,51	7,4	0,8	46,4	22,8	30,0	27,1	28,9	60,9	10,2	11,0	50,2	38,8	2,63
Doulon Bottière	8,6	3,25	5,7	0,3	46,0	30,8	22,8	36,0	9,0	70,8	20,3	9,1	42,9	48,0	2,92
Hauts Pavés Saint Félix	11,5	0,12	8,4	0,8	41,4	5,8	51,0	15,8	44,1	41,6	14,3	23,1	49,8	27,2	2,05
Ile de Nantes	6,8	4,08	7,8	0,8	26,5	26,1	46,8	1,5	14,9	51,8	33,3	23,9	56,0	20,1	1,87
Malakoff Saint Donatien	12,1	1,05	8,8	0,6	35,8	14,1	48,3	15,1	41,2	47,9	10,9	21,5	49,6	28,8	2,14
Nantes Erdre	8,7	2,97	5,1	0,3	40,1	30,7	28,7	31,9	9,5	64,1	26,4	12,2	46,5	41,3	2,68
Nantes Nord	7,9	1,94	7,8	0,7	30,0	42,7	25,7	22,2	3,9	72,6	23,6	26,4	41,9	31,6	2,21
Nantes Sud	3,5	2,33	5,3	0,3	41,1	27,3	31,1	28,1	21,0	62,7	16,4	11,4	54,0	34,6	2,49
Nantes		1,68	7,6	0,7	38,1	21,2	39,3	20,0	19,0	73,0	8,0	19,1	48,4	32,5	2,30

Zoom sur ANGERS

Mesure de la représentation locale

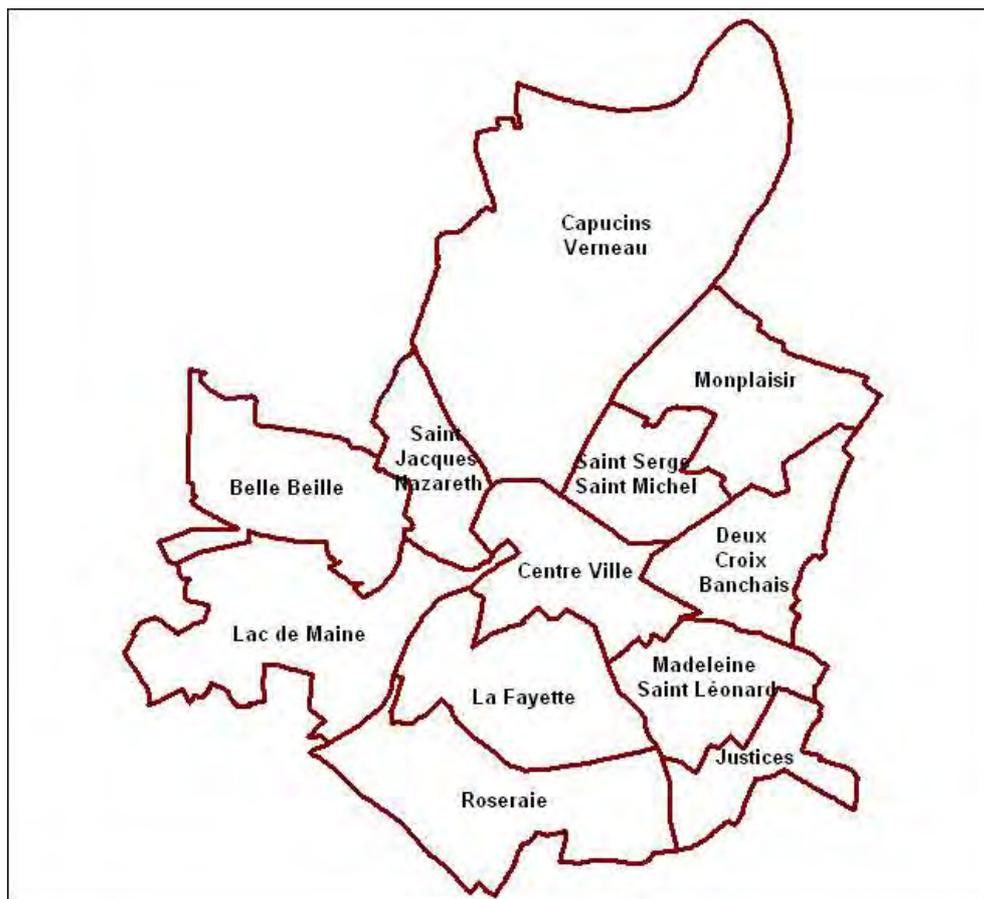
La représentation d'un indicateur est **très importante (+ +)** si la valeur de cet indicateur est **supérieure d'au moins 1,5 écart-type** à la valeur moyenne non pondérée des quartiers, **importante (+)** si cette valeur est **supérieure d'au moins 0,5 écart-type**.

La représentation d'un indicateur est dite **très faible (- -)** si la valeur de cet indicateur est **inférieure d'au moins 1,5 écart-type** à la valeur moyenne non pondérée des quartiers, **faible (-)** si cette valeur est **inférieure d'au moins 0,5 écart-type**.

Comparé à l'ensemble de la commune, le parc de logements des 12 quartiers de **Angers** présente les caractéristiques suivantes de représentation:

Indicateurs de représentation Situation au 1 ^{er} janvier 2013	% du parc local	TCAM du parc entre 2011 et 2013	% Logements vacants	Dont logements vacants depuis 4 ans ou plus	% RP propriétaires occupants	% RP locatif social	% RP locatif privé	% Logements individuels	% Logements construits avant 1949	% Logements construits entre 1949 et 1999	% Logements construits depuis 2000	% Logements de 1 pièce	% Logements de 2 ou 3 pièces	% Logements de 4 pièces ou plus	Nombre médian de pièces
Belle Beille		+	+	+	+	-	+	-				-	++	-	
Capucins Verneau	-	++	++	+						-	+	+			
Centre Ville	++		+	+	-	-	++	--	++	--	-	++	+	--	--
Deux Croix Blanchais				-	+						+	-	+		
Justices	-	-	-	-	++		-	++			-	-		+	+
La Fayette	+			-	+	-	+		+		-				
Lac de Maine	-		-	-		+	-	+	-		+	-	--	++	++
Madeleine Saint Léonard				++	+	-	+					+	-		-
Monplaisir			-	-	-	++	-		-	+	-	-	-	+	+
Roseraie			-	-		+	-	-	-	++	-	-		+	+
Saint Jacques Nazareth	-										+		+		
Saint Serge Saint Michel					-	-	+	-	+	--	++	+	+	-	-

Les quartiers de la ville d'Angers



Indicateurs-clé Situation au 1 ^{er} janvier 2013															
	% du parc local	TCAM du parc entre 2011 et 2013	% Logements vacants	Dont logements vacants depuis 4 ans ou plus	% RP propriétaires occupants	% RP locatif social	% RP locatif privé	% Logements individuels	% Logements construits avant 1949	% Logements construits entre 1949 et 1999	% Logements construits depuis 2000	% Logements de 1 pièce	% Logements de 2 ou 3 pièces	% Logements de 4 pièces ou plus	Nombre médian de pièces
Belle Beille	6,6	0,68	15,1	1,4	21,3	54,4	23,8	16,1	5,3	80,6	14,2	23,8	40,6	35,6	2,41
Capucins Verneau	5,8	9,62	15,1	1,1	33,1	32,1	33,9	30,9	21,0	51,6	27,4	22,2	42,2	35,6	2,37
Centre Ville	20,9	0,58	13,5	1,5	24,7	15,3	59,3	8,0	58,2	33,3	8,5	30,7	46,9	22,4	1,68
Deux Croix Banchais	9,1	1,71	8,4	0,2	35,9	40,6	23,2	23,3	15,4	65,6	19,0	10,2	51,5	38,3	2,58
Justices	3,0	0,23	4,4	0,2	43,2	41,1	15,4	52,3	18,5	75,0	6,5	6,3	40,9	52,8	3,10
La Fayette	12,6	0,59	10,2	0,4	40,4	18,8	40,2	21,0	29,7	64,7	5,7	19,9	43,8	36,3	2,44
Lac de Maine	4,1	1,74	3,7	0,1	35,5	49,6	12,6	40,4	1,1	75,4	23,5	8,7	29,4	61,9	3,46
Madeleine Saint Léonard	8,8	1,10	7,9	1,9	36,0	21,2	42,3	27,8	22,9	66,4	10,7	25,2	38,9	35,9	2,23
Monplaisir	6,1	0,61	5,5	0,4	29,8	59,6	10,4	31,7	6,5	88,0	5,5	7,4	38,9	53,7	3,11
Roseraie	9,3	0,38	4,6	0,3	32,7	53,7	13,2	19,4	1,2	96,2	2,6	9,6	40,7	49,7	2,99
Saint Jacques Nazareth	5,6	0,37	7,9	0,7	32,2	30,2	37,1	25,6	17,0	63,4	19,6	15,9	48,1	36,0	2,41
Saint Serge Saint Michel	8,1	1,37	8,5	0,8	28,5	25,6	45,6	17,5	35,2	36,0	28,8	24,1	51,2	24,6	1,99
Angers		1,27	9,6	0,9	31,9	32,4	34,8	21,6	21,5	67,6	10,8	19,7	44,0	36,4	2,40

Zoom sur LE MANS

Mesure de la représentation locale

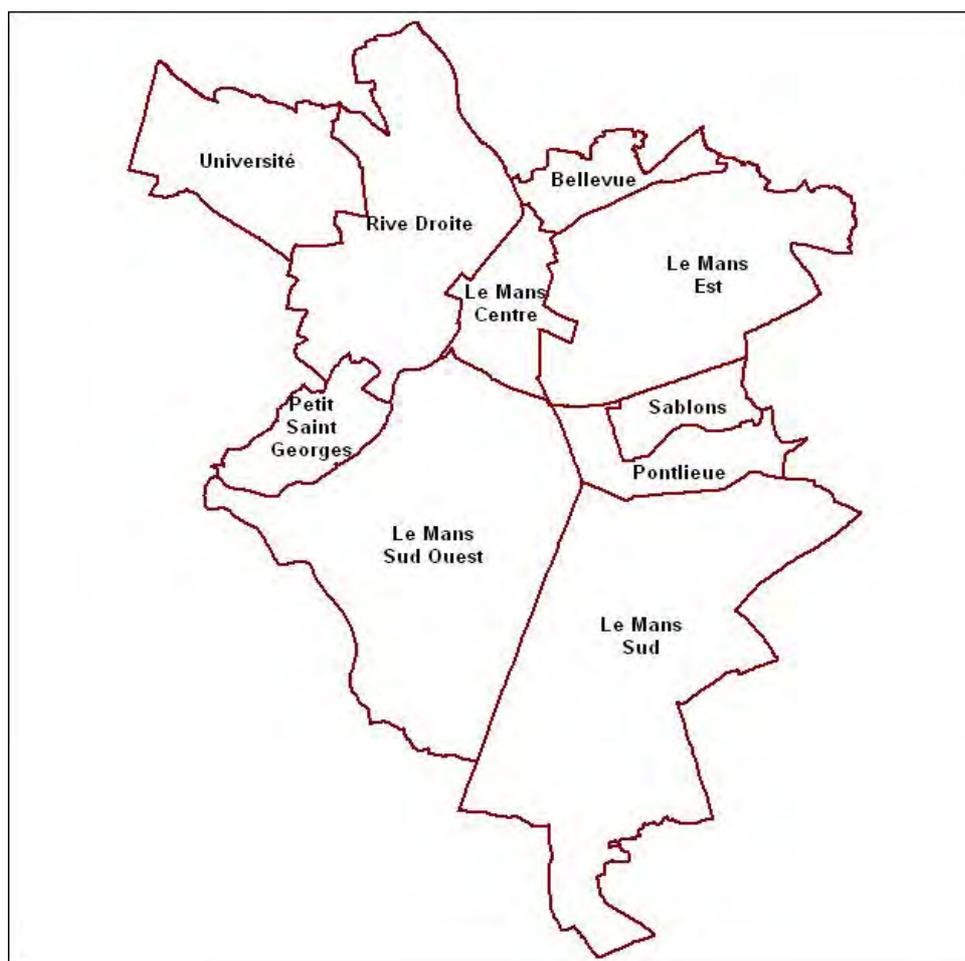
La représentation d'un indicateur est **très importante (+ +)** si la valeur de cet indicateur est **supérieure d'au moins 1,5 écart-type** à la valeur moyenne non pondérée des quartiers, **importante (+)** si cette valeur est **supérieure d'au moins 0,5 écart-type**.

La représentation d'un indicateur est dite **très faible (- -)** si la valeur de cet indicateur est **inférieure d'au moins 1,5 écart-type** à la valeur moyenne non pondérée des quartiers, **faible (-)** si cette valeur est **inférieure d'au moins 0,5 écart-type**.

Comparé à l'ensemble de la commune, le parc de logements des 10 quartiers de **Le Mans** présente les caractéristiques suivantes de représentation :

Indicateurs de représentation Situation au 1 ^{er} janvier 2013	% du parc local	TCAM du parc entre 2011 et 2013	% Logements vacants	Dont logements vacants depuis 4 ans ou plus	% RP propriétaires occupants	% RP locatif social	% RP locatif privé	% Logements individuels	% Logements construits avant 1949	% Logements construits entre 1949 et 1999	% Logements construits depuis 2000	% Logements de 1 pièce	% Logements de 2 ou 3 pièces	% Logements de 4 pièces ou plus	Nombre médian de pièces
Bellevue	-			-					-			-			+
Le Mans Centre	+		++	+	-	-	++	-	++	-		++	+	--	--
Le Mans Est	+				+	-							-	+	+
Le Mans Sud	+		-			+	-			+		-	+		
Le Mans Sud Ouest		-						+	+			-			
Petit Saint Georges	-	-	-	-	++	-	-	++		+	-	-	--	++	++
Pontlieue	-				+				+				+		
Rive Droite	++					-	+		+	-		+			
Sablons	-	-	+	++	--	++	--	--	-	++	-	-	+	-	
Université	-	++		-	-		+		-	--	++	++		-	--

Les quartiers de la ville du Mans



Indicateurs-clé Situation au 1 ^{er} janvier 2013															
	% du parc local	TCAM du parc entre 2011 et 2013	% Logements vacants	Dont logements vacants depuis 4 ans ou plus	% RP propriétaires occupants	% RP locatif social	% RP locatif privé	% Logements individuels	% Logements construits avant 1949	% Logements construits entre 1949 et 1999	% Logements construits depuis 2000	% Logements de 1 pièce	% Logements de 2 ou 3 pièces	% Logements de 4 pièces ou plus	Nombre médian de pièces
Bellevue	5,1	1,66	7,3	0,7	46,4	27,8	25,4	39,1	10,4	68,1	21,5	5,2	43,5	51,3	3,04
Le Mans Centre	15,4	0,35	17,4	2,3	34,1	13,9	51,3	15,7	48,4	43,7	7,9	22,7	49,6	27,7	1,98
Le Mans Est	18,6	1,59	7,5	0,8	57,6	14,8	26,4	47,1	21,5	68,9	9,5	8,0	35,8	56,2	3,23
Le Mans Sud	14,2	0,55	6,3	1,1	40,4	47,2	11,9	45,6	16,9	76,2	6,9	4,4	49,7	45,9	2,88
Le Mans Sud Ouest	11,4	0,09	8,5	1,1	48,2	28,5	23,0	54,1	31,6	54,1	14,4	6,7	47,0	46,3	2,87
Petit Saint Georges	2,7	0,60	5,2	0,4	79,7	0,9	18,9	82,4	19,5	76,2	4,3	4,2	23,9	71,9	3,51
Pontlieue	3,6	0,17	7,2	1,2	54,0	23,5	21,8	50,1	31,2	57,2	11,6	7,8	49,2	43,0	2,77
Rive Droite	19,7	0,31	8,5	1,2	51,2	15,4	32,2	50,5	38,4	51,5	10,0	14,2	41,3	44,5	2,75
Sablons	6,2	0,80	11,1	5,5	20,3	72,9	6,1	8,5	0,5	97,9	1,5	6,5	55,4	38,1	2,73
Université	3,3	5,25	7,2	0,4	23,8	31,5	35,8	32,9	2,1	29,0	68,9	19,8	48,4	31,8	2,07
Le Mans		0,66	9,3	1,5	45,9	25,5	27,0	41,4	23,0	67,8	9,2	10,8	44,4	44,7	2,80

Zoom sur SAINT-NAZAIRE

Mesure de la représentation locale

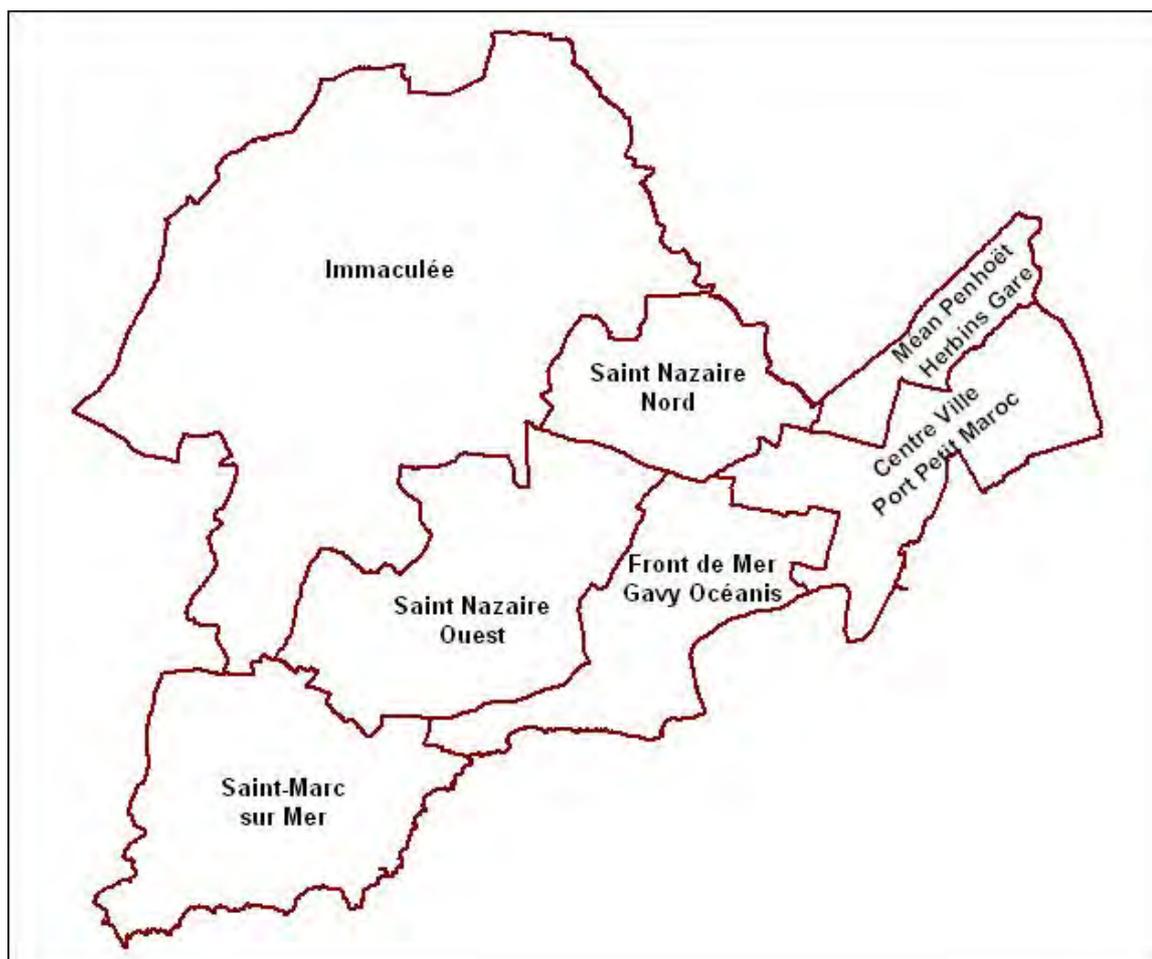
La représentation d'un indicateur est **très importante (+ +)** si la valeur de cet indicateur est **supérieure d'au moins 1,5 écart-type** à la valeur moyenne non pondérée des quartiers, **importante (+)** si cette valeur est **supérieure d'au moins 0,5 écart-type**.

La représentation d'un indicateur est dite **très faible (- -)** si la valeur de cet indicateur est **inférieure d'au moins 1,5 écart-type** à la valeur moyenne non pondérée des quartiers, **faible (-)** si cette valeur est **inférieure d'au moins 0,5 écart-type**.

Comparé à l'ensemble de la commune, le parc de logements des 7 quartiers de **Saint-Nazaire** présente les caractéristiques suivantes de représentation :

Indicateurs de représentation Situation au 1 ^{er} janvier 2013	% du parc local	TCAM du parc entre 2011 et 2013	% Logements vacants	Dont logements vacants depuis 4 ans ou plus	% RP propriétaires occupants	% RP locatif social	% RP locatif privé	% Logements individuels	% Logements construits avant 1949	% Logements construits entre 1949 et 1999	% Logements construits depuis 2000	% Logements de 1 pièce	% Logements de 2 ou 3 pièces	% Logements de 4 pièces ou plus	Nombre médian de pièces
Centre Ville Port Petit Maroc		+	++	+	-	-	++	-				+	++	--	--
Front de Mer Gavy Océanis	++	-	+		-		+	-		+		+	+	-	-
Immaculée	-	+	-	-	++	-	-	++			+	-	--	++	++
Méan Penhoët Herbins Gare	-	-		++					++	-	-				
Saint Nazaire Nord	-	-	-		-	+	-			+	-	-			
Saint Nazaire Ouest		-		-	-	+	-		-	+		-			
Saint-Marc sur Mer		++	-	-	+	-		+		--	++		-		+

Les quartiers de la ville de la Saint-Nazaire



Indicateurs-clé Situation au 1 ^{er} janvier 2013			% Logements vacants	Dont logements vacants depuis 4 ans ou plus	% RP propriétaires occupants	% RP locatif social	% RP locatif privé	% Logements individuels	% Logements construits avant 1949	% Logements construits entre 1949 et 1999	% Logements construits depuis 2000	% Logements de 1 pièce	% Logements de 2 ou 3 pièces	% Logements de 4 pièces ou plus	Nombre médian de pièces
	% du parc local	TCAM du parc entre 2011 et 2013													
Centre Ville Port Petit Maroc	15,4	3,12	10,8	1,0	41,1	16,5	41,7	20,3	15,5	67,8	16,7	12,1	59,4	28,5	2,35
Front de Mer Gavy Océanis	36,7	1,53	7,8	0,8	45,1	25,2	28,8	26,7	11,0	71,7	17,3	12,3	49,3	38,3	2,61
Immaculée	6,0	3,11	4,6	0,5	79,9	8,9	10,6	90,7	10,7	63,1	26,2	3,6	22,6	73,8	3,73
Méan Penhoët Herbins Gare	6,2	0,65	6,8	1,1	57,9	20,6	21,0	61,2	32,0	54,6	13,4	6,1	46,0	47,9	2,92
Saint Nazaire Nord	7,1	1,13	4,7	0,6	42,7	43,7	12,8	47,0	10,3	73,8	15,9	4,5	45,8	49,7	2,99
Saint Nazaire Ouest	19,0	1,40	6,5	0,4	43,6	44,9	9,7	42,2	2,3	80,4	17,3	3,7	39,5	56,8	3,21
Saint-Marc sur Mer	9,6	3,89	5,7	0,5	65,8	6,9	26,6	65,6	11,1	49,1	39,8	7,8	36,1	56,2	3,27
Saint-Nazaire		1,97	7,3	0,7	48,9	25,5	23,8	39,9	20,2	73,3	6,5	8,7	45,7	45,6	2,84

Zoom sur LAVAL

Mesure de la représentation locale

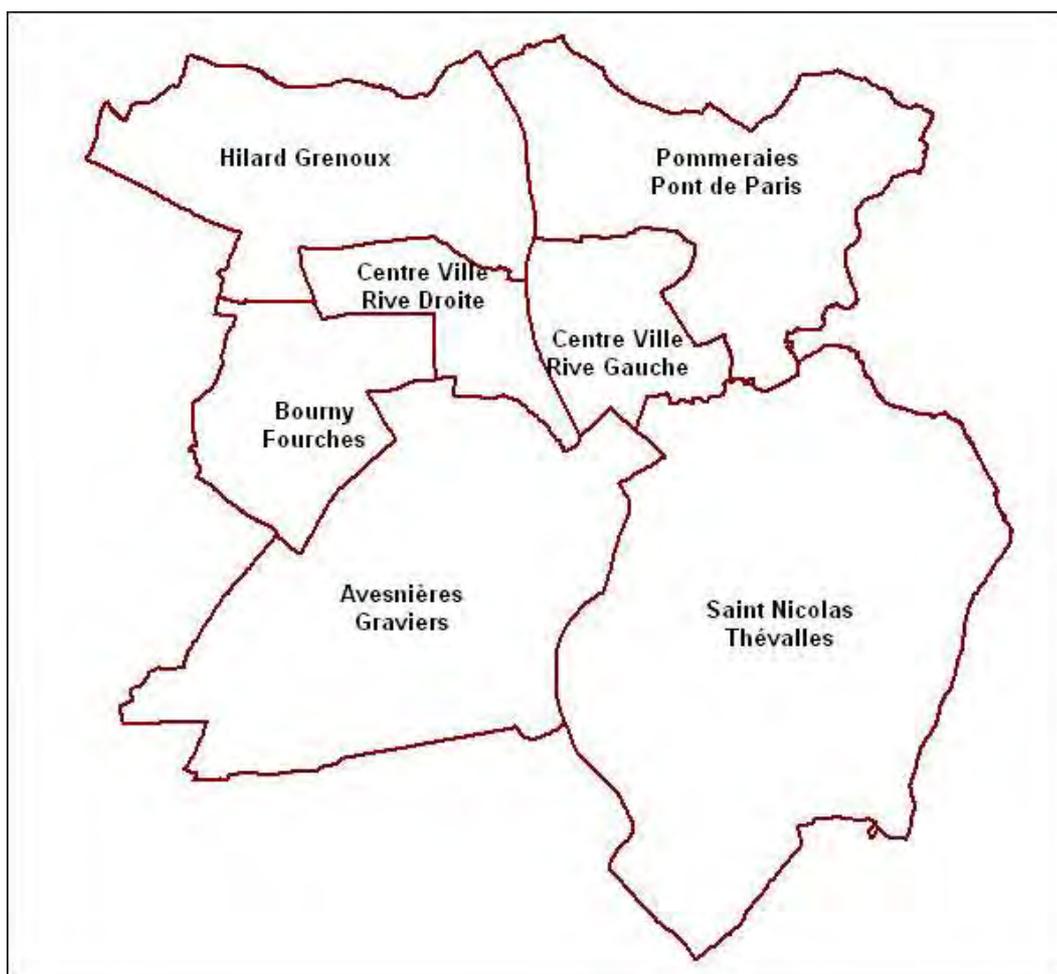
La représentation d'un indicateur est **très importante (+ +)** si la valeur de cet indicateur est **supérieure d'au moins 1,5 écart-type** à la valeur moyenne non pondérée des quartiers, **importante (+)** si cette valeur est **supérieure d'au moins 0,5 écart-type**.

La représentation d'un indicateur est dite **très faible (- -)** si la valeur de cet indicateur est **inférieure d'au moins 1,5 écart-type** à la valeur moyenne non pondérée des quartiers, **faible (-)** si cette valeur est **inférieure d'au moins 0,5 écart-type**.

Comparé à l'ensemble de la commune, le parc de logements des 7 quartiers de **Laval** présente les caractéristiques suivantes de représentation:

Indicateurs de représentation Situation au 1 ^{er} janvier 2013	% du parc local	TCAM du parc entre 2011 et 2013	% Logements vacants	Dont logements vacants depuis 4 ans ou plus	% RP propriétaires occupants	% RP locatif social	% RP locatif privé	% Logements individuels	% Logements construits avant 1949	% Logements construits entre 1949 et 1999	% Logements construits depuis 2000	% Logements de 1 pièce	% Logements de 2 ou 3 pièces	% Logements de 4 pièces ou plus	Nombre médian de pièces
Avesnières Gravieres		+						+			+		-		
Bourny Fourches	-	--	-		++		-	+	-	+	--	-	-	+	+
Centre Ville Rive Droite	+	-	++	++	-	-	++	-	++	-	-	++	++	--	--
Centre Ville Rive Gauche	++		+	+	-	-	+	--	+	-		+	+	-	-
Hilard Grenoux			-	-		+		+	-		+	-		+	+
Pommerais Pont de Paris	-	+			+			+			+				
Saint Nicolas Thévalles			-	-	-	++	-		-	+	-	-		+	+

Les quartiers de la ville de Laval



Indicateurs-clé Situation au 1 ^{er} janvier 2013															
	% du parc local	TCAM du parc entre 2011 et 2013	% Logements vacants	Dont logements vacants depuis 4 ans ou plus	% RP propriétaires occupants	% RP locatif social	% RP locatif privé	% Logements individuels	% Logements construits avant 1949	% Logements construits entre 1949 et 1999	% Logements construits depuis 2000	% Logements de 1 pièce	% Logements de 2 ou 3 pièces	% Logements de 4 pièces ou plus	Nombre médian de pièces
Avesnières Gravieres	12,8	0,87	6,1	0,8	45,1	27,2	26,8	48,9	21,4	58,1	20,5	9,0	37,2	53,8	3,13
Bourny Fourches	10,6	0,02	3,7	0,9	51,3	33,6	14,4	50,8	7,2	88,7	4,2	3,0	33,7	63,2	3,51
Centre Ville Rive Droite	18,9	0,07	12,0	2,5	38,4	10,9	50,3	26,5	53,5	38,2	8,4	20,7	48,0	31,3	2,19
Centre Ville Rive Gauche	22,9	0,58	9,4	1,5	37,1	17,4	45,1	22,2	40,9	46,5	12,5	17,9	47,1	34,9	2,33
Hilard Grenoux	13,5	0,68	4,6	0,5	40,6	36,6	22,4	48,1	9,5	72,3	18,2	4,9	40,2	54,8	3,17
Pommeraiès Pont de Paris	8,6	0,88	5,7	0,9	47,8	22,4	29,1	48,7	23,6	58,2	18,2	11,1	39,1	49,9	3,00
Saint Nicolas Thévalles	12,6	0,55	3,3	0,4	39,6	50,0	10,3	36,1	5,1	84,5	10,4	5,1	38,1	56,9	3,21
Laval		0,49	7,1	1,2	41,7	26,2	31,0	37,0	22,9	72,6	4,5	11,8	41,8	46,4	2,85

Zoom sur LA ROCHE SUR YON

Mesure de la représentation locale

La représentation d'un indicateur est **très importante (+ +)** si la valeur de cet indicateur est **supérieure d'au moins 1,5 écart-type** à la valeur moyenne non pondérée des quartiers, **importante (+)** si cette valeur est **supérieure d'au moins 0,5 écart-type**.

La représentation d'un indicateur est dite **très faible (- -)** si la valeur de cet indicateur est **inférieure d'au moins 1,5 écart-type** à la valeur moyenne non pondérée des quartiers, **faible (-)** si cette valeur est **inférieure d'au moins 0,5 écart-type**.

Comparé à l'ensemble de la commune, le parc de logements des 5 quartiers de **La Roche-sur-Yon** présente les caractéristiques suivantes de représentation:

Indicateurs de représentation Situation au 1 ^{er} janvier 2013															
	% du parc local	TCAM du parc entre 2011 et 2013	% Logements vacants	Dont logements vacants depuis 4 ans ou plus	% RP propriétaires occupants	% RP locatif social	% RP locatif privé	% Logements individuels	% Logements construits avant 1949	% Logements construits entre 1949 et 1999	% Logements construits depuis 2000	% Logements de 1 pièce	% Logements de 2 ou 3 pièces	% Logements de 4 pièces ou plus	Nombre médian de pièces
Bourg sous La Roche	-	-	-	-	+	-	+	+	-	+	-	-	-	+	+
Centre Ville	+		++	++	-	-	++	-	++	-	+	++	++	-	-
Pyramides Jean Yole	+	-		-	-	++		-	-	+	-	+		-	-
Val d'Ornay Saint André d'Ornay Les Forges		++			+	-	-	+	-		+	-	-	+	+
Vallée Verte Liberté	-	+	-			+	-			+	-	-			

Les quartiers de la ville de la Roche sur Yon



Indicateurs-clé Situation au 1 ^{er} janvier 2013															
	% du parc local	TCAM du parc entre 2011 et 2013	% Logements vacants	Dont logements vacants depuis 4 ans ou plus	% RP propriétaires occupants	% RP locatif social	% RP locatif privé	% Logements individuels	% Logements construits avant 1949	% Logements construits entre 1949 et 1989	% Logements construits depuis 1990	% Logements de 1 pièce	% Logements de 2 ou 3 pièces	% Logements de 4 pièces ou plus	Nombre médian de pièces
Bourg sous La Roche	14,9	0,96	4,8	0,4	59,9	13,4	25,4	72,8	9,1	60,2	30,8	6,1	32,7	61,2	3,37
Centre Ville	24,8	1,01	11,8	1,2	43,1	13,1	41,9	32,9	31,7	50,6	17,7	15,4	50,5	34,1	2,40
Pyramides Jean Yole	25,6	0,70	7,0	0,4	35,1	37,7	26,7	33,4	8,0	75,3	16,7	16,1	41,1	42,8	2,67
Val d'Ornay Saint André d'Ornay Les Forges	20,0	1,99	6,6	0,5	62,6	16,8	20,2	78,6	5,6	65,1	29,3	4,9	27,9	67,2	3,50
Vallée Verte Liberté	14,8	1,48	5,9	0,5	51,6	30,5	17,6	55,7	10,0	79,7	10,3	6,4	39,0	54,6	3,16
La Roche-sur-Yon		0,65	6,8	0,8	58,3	18,7	21,8	58,9	19,3	74,1	6,7	8,8	33,6	57,6	3,24

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Service connaissance des territoires et évaluation
5 rue Françoise Giroud CS 16 326
44263 NANTES Cedex 2
Tél : 02.72.74.73.00
Fax : 02.72.74.73.09
courriel : DREAL-Pays-de-la-Loire@
developpement-durable.gouv.fr

**Service connaissance des
territoires et évaluation**

**Division Observation
Etudes et Statistiques**

**Directeur de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK**

ISSN 2109-0017