

Rapport

*Analyse des situations
de sur-occupation
dans le parc de résidences principales
des Pays de la Loire*

*Situations en 2005
et comparaison avec 2001*

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures et transports

**Présent
pour
l'avenir**



février 2009

Direction régionale de l'Équipement
des Pays de la Loire

Sommaire

Introduction	p. 2
La Loire Atlantique	p. 3
Le Maine et Loire	p. 7
La Mayenne	p. 11
La Sarthe	p. 13
La Vendée	p. 18
Conclusion	P. 22

Introduction

La définition de la sur-occupation

Le critère de sur-occupation, base de l'exploitation, est fondé sur deux définitions distinctes :

- **la sur-occupation « lourde »** est une des conditions mentionnées pour fixer les situations « d'indécence » dans la définition réglementaire qui en a été donnée par le décret du 30 janvier 2002 pris en application de la loi SRU. « Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³. ». Au regard de cette définition, le critère de sur-occupation lourde est établi sur la base de moins de 9 m² par personne. Ce calcul revient à considérer en sur-occupation lourde par exemple une famille de 4 personnes occupant un logement de moins de 36 m².
- **La sur-occupation « légère »** est établie selon la règle suivante : au moins 16 m² pour 1 personne et 11 m² pour chaque personne supplémentaire du ménage. Ce calcul revient à considérer en sur-occupation légère par exemple une famille de 4 personnes occupant un logement de moins de 49 m².

Les sources utilisées et l'échelle géographique d'analyse

L'analyse qui a été réalisée prend sa source dans la disponibilité de données concernant le nombre de personnes occupant les résidences principales, et la surface de celles-ci, selon les trois principaux statuts d'occupation (propriétaires occupants, locataires du parc HLM SEM, locataires du parc privé).

Ces données sont issues du CD ROM Habitat privé 2008 élaboré sur la base des fichiers de la DGI par les services de l'Agence nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Les données analysées proviennent des fichiers des services fiscaux transmis sous la forme du fichier FILOCOM aux services du MEEDDAT tous les deux ans, en l'occurrence au 1^{er} janvier 2005. Par comparaison, la situation au 1^{er} janvier 2001 a également été analysée.

Les données sont analysées au niveau départemental et des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de la région. En effet, les règles de secret statistique empêchent la diffusion des résultats pour moins de 11 unités (logements ou ménages) et donc de traiter les données sur des territoires trop réduits. Les informations égales à zéro concernant les logements sont toutefois visibles. Même au niveau intercommunal, les situations de sur-occupation sont assez fréquemment soumises au secret, notamment pour les parc HLM /SEM et locatif privé les moins importants numériquement.

Les objectifs de l'analyse

Cette analyse a un double objectif :

- avoir une connaissance régionale des situations de sur-occupation, qui font partie des critères de demandes prioritaires au titre de la loi Droit Au Logement Opposable (DALO) du 5 mars 2007, entrée en application en janvier 2008 (combinée avec un autre critère : enfant mineur ou handicapé, personne âgée handicapée à charge),
- apprécier si ce phénomène constitue un indicateur pertinent des tensions sur les marchés locaux de l'habitat, en regardant si les phénomènes de sur-occupation sont davantage présents sur les secteurs géographiques que l'on sait par ailleurs tendus.

Structure du document

Le document se compose des analyses réalisées sur les cinq départements de la région, sous forme de tableaux commentés et d'une carte. En conclusion, figure une mise en perspective des constats réalisés, notamment avec une vision transversale aux 5 départements.

Les tableaux utilisent certaines abréviations notamment :

- PO pour propriétaires occupants,
- HLM/SEM pour locataires du parc des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte,
- LP pour locataires du parc privé.

Le département de la Loire-Atlantique

Les situations de sur-occupation en 2005

Le fichier 2005 dénombre 10 911 cas d'occupation de logements à titre de résidence principale qui s'accompagnent de situations de sur-occupation. Ces cas concernent 2,14% du parc des résidences principales du département. Les situations les plus problématiques de sur-occupation lourde représentent 23% du total.

total sur-occupation 2005	
PO	5 968
HLM SEM	1 453
LP	3 490
total	10 911

sur-occupation lourde PO	1 610
sur-occupation lourde HLM SEM	285
sur-occupation lourde LP	622
total sur-occupation lourde en 2005	2 517
sur-occupation légère PO	4 358
sur-occupation légère HLM SEM	1 168
sur-occupation légère LP	2 868
total sur-occupation légère en 2005	8 394

Entre les différents statuts d'occupation, on relève la place prépondérante occupée par les propriétaires occupants : 64% des situations de sur-occupation lourde leur incombent et 52% des cas de sur-occupation légère. Ces proportions sont cohérentes avec le poids de ce statut d'occupation dans le département pour la sur-occupation lourde. Les cas de sur-occupation ne représentent globalement que 1,8% des situations de propriété occupante.

Pour le parc HLM / SEM, en lien avec sa représentativité dans le parc de résidences principales, 11% des cas de sur-occupation lourde et 14% des cas de sur-occupation légère en relèvent. 2% des occupants du parc HLM SEM sont dans une situation de sur-occupation en 2005.

Les statuts d'occupation des résidences principales en 2005

Ménages propriétaires occupants	324 958	64%
ménages locataires du parc HLM SEM	67 790	13%
Ménages locataires privés	116 201	23%
Total des résidences principales en 2005	508 949	100%

Le parc des logements locatifs privés se trouve plus fortement concerné par la sur-occupation légère avec 34% des situations lui incombant, pour seulement 25% des cas de sur-occupation lourde. Ces deux indicateurs sont toutefois révélateurs d'une sur-représentation de ce parc dans les cas de sur-occupation, au regard des 22,7% de locataires du parc privé en Loire-Atlantique en 2005. Ce sont 3% des occupants de ce parc qui se trouvaient dans cette situation en 2005.

L'évolution des situations de sur-occupation entre 2001 et 2005

L'analyse de l'évolution de la situation entre 2001 et 2005 est contrastée selon les statuts d'occupation. La tendance démographique majeure allant vers une diminution de la taille moyenne des ménages peut laisser présager une diminution des cas. Cela se vérifie pour les propriétaires occupants et les locataires privés avec 1406 situations dénombrées en moins en 2005 qu'en 2001.

Le constat est par contre inversé pour le parc HLM/SEM qui voit les situations de sur-occupation

augmenter de 105 unités en quatre ans, dont 100 cas de sur-occupation légère (5 cas de sur-occupation lourde supplémentaires).

Évolution entre 2001 et 2005 en valeur et pourcentage

évolution sur-occupation PO	-888	-13,0%
évolution sur-occupation HLM SEM	105	7,8%
évolution sur-occupation LP	-518	-12,9%
évolution sur-occupation lourde	-392	-13,5%
évolution sur-occupation légère	-909	-9,8%

Les différences territoriales en matière de sur-occupation

Le dénombrement par EPCI des situations de sur-occupation présentes en 2005 donne le résultat suivant :

nom territoire	Suroc lourde PO	Suroc légère PO	Total PO	Suroc lourde HLM SEM	Suroc légère HLM SEM	Total HLM SEM	Suroc lourde LP	Suroc légère LP	Total LP	Total par EPCI
CU Nantes Métropole	601	1554	2155	216	869	1085	353	1576	1929	5169
CA Presqu'île de Guérande - Atlantique	159	456	615	s	27	27	63	230	293	935
CA Région Nazairienne et de l'Estuaire	254	638	892	69	232	301	86	323	409	1602
CC Coeur Pays de Retz	19	50	69	s	s	s	s	24	24	93
CC Coeur d'Estuaire	14	38	52	0	s	s	s	s	s	52
CC de Grand Lieu	40	119	159	s	s	s	24	64	88	247
CC de la Loire Atlantique Méridionale	19	49	68	0	s	s	s	26	26	94
CC de la Région de Blain	18	48	66	s	s	s	s	31	31	97
CC de la région de Machecoul	17	48	65	0	s	s	s	30	30	95
CC de la Région de Nozay	13	42	55	0	s	s	s	15	15	70
CC de la Vallée de Clisson	45	110	155	s	s	s	s	34	34	189
CC de Pomic	46	144	190	s	s	s	26	103	129	319
CC de Vallet	18	51	69	0	0	0	s	21	21	90
CC d'Erdre et Gesvres	43	130	173	s	s	s	12	49	61	234
CC du Castelbriantais	44	121	165	s	29	29	16	58	74	268
CC du Loire Divatte	24	71	95	0	s	s	s	24	24	119
CC du Pays d'Ancenis	57	172	229	s	11	11	16	70	86	326
CC Pays Pontchâteau - St-Gildas	51	146	197	0	s	s	14	39	53	250
CC du Secteur de Derval	27	56	83	s	s	s	s	16	16	99
CC Loire et Sillon	32	93	125	0	s	s	s	36	36	161
CC Pays de Guéméné-Penfao	17	65	82	0	s	s	s	28	28	110
CC Sèvre, Maine et Goulaine	19	41	60	0	s	s	s	17	17	77
CC Sud Estuaire	33	116	149	s	s	s	12	54	66	215
total	1610	4358	5968	285	1168	1453	622	2868	3490	10911

Concernant les propriétaires occupants, on relève les situations les plus nombreuses dans Nantes Métropole, qui fournit 36% des cas départementaux (mais moins que sa part de propriétaires occupants dans le département : 42%). La CARENE fournit 15% des situations dénombrées (9,5% des propriétaires occupants du département), Cap Atlantique 10% (7,2% des propriétaires occupants du département).

Des situations de sur-occupation sont présentes dans l'ensemble des EPCI littoraux (outre la CARENE et Cap Atlantique, dans les Communautés de communes de Pornic et du Sud Estuaire : respectivement 190 et 149 cas, soit 3,2% et 2,5% des cas du département).

Dans quelques secteurs comme celui de Pontchâteau, la sur-occupation est sur-représentée au regard du poids des propriétaires occupants dans le parc de logement (3,3% de la sur-occupation

départementale pour 2,7% des propriétaires occupants).

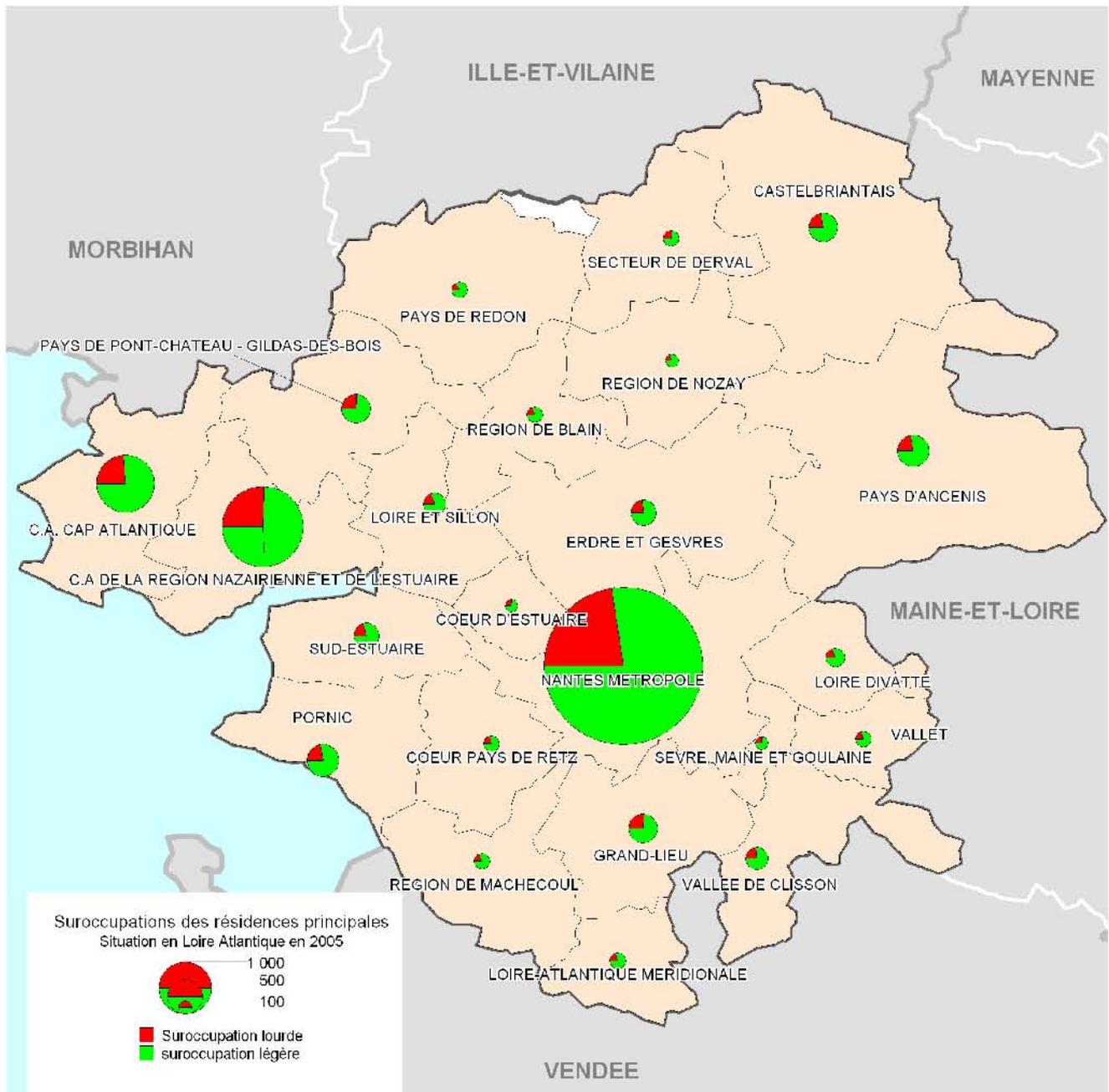
Concernant les locataires HLM/SEM, seuls Nantes Métropole et la Carene ressortent numériquement eu égard au volume de leur parc social. Si pour la Carene, le nombre de résidences principales en sur-occupation est resté stable entre 2001 et 2005 (-4), on constate que ces cas ont augmenté de 10% sur Nantes Métropole soit 100 logements en plus concernés. Cela a concerné de façon mineure la sur-occupation lourde (+ 14 cas). Les situations de sur-occupation en HLM de Nantes Métropole représentent 75% des cas départementaux alors que ce territoire ne représente que 67% du parc départemental.

Concernant enfin le parc locatif privé, le constat fait ressortir les deux principaux EPCI de Nantes et St Nazaire ainsi que les EPCI littoraux de Cap Atlantique et Pornic. Sur ces 4 EPCI, et bien que les volumes les plus importants soit décomptés sur Nantes Métropole, les situations de sur-occupation sont fortement représentées au regard du parc de locatif privé sur la Carene (11,7% des cas pour 8,8% du parc), Cap Atlantique (8,3% des cas pour 5,2% du parc), et Pornic (3,6% des cas pour 2,4% du parc). En terme d'évolution depuis 2001, les volumes de logements locatifs privés en sur-occupation se sont réduits dans les 4 principaux territoires, dans des proportions toutefois assez variables (la Carene et Cap Atlantique ont connu les plus fortes baisses entre 15 et 19% , Nantes Métropole et Pornic entre 6 et 8,5% de baisse).

Bilan

- Une sur-occupation qui concerne en Loire-Atlantique 10 911 logements en 2005, soit 2,45% du parc des résidences principales, dont un quart des situations en sur-occupation lourde,
- Les propriétaires occupants sont de loin les plus concernés en nombre par ces situations, mais leur part est inférieure à leur poids dans les occupants de résidences principales,
- des locataires HLM en sur-occupation en conformité avec le poids des logements HLM et SEM, une forte sur-représentation des situations dans le parc locatif privé : 9 points supérieurs au poids du parc,
- l'évolution globale montre une diminution des cas de sur-occupation, à l'exception toutefois du parc des organismes HLM et des SEM qui a enregistré une hausse de ces situations entre 2001 et 2005,
- un dénombrement par EPCI qui met l'accent sur l'importance du phénomène sur Nantes Métropole, avec une proportion de logements HLM concernés supérieure au poids de ce parc dans ce territoire,
- des situations de sur-représentation significatives pour le parc locatif privé sur la Carene, Cap Atlantique et l'EPCI de Pornic,
- Malgré une tendance globale à la baisse, il ressort que les situations de tension sur les marchés de l'habitat que l'on constate sur les deux principaux EPCI du département et sur le secteur littoral sont favorables à l'existence de situations de sur-occupation, avec à souligner la seule dégradation significative durant les années 2001-2005 concernant le parc HLM et SEM de Nantes Métropole.

Situations de suroccupation des résidences principales en Loire Atlantique en 2005 par EPCI



source : © I.G.N.
DRE / SLC
ETUca021208_1.WOR
4 décembre 2008

0 10 20 30
Kilomètres



Le département du Maine-et-Loire

Le fichier 2005 dénombre 5 301 cas de sur-occupation de résidences principales dans le département. Ces situations concernent 1,7% du parc des résidences principales du Maine-et-Loire. Les situations les plus problématiques de sur-occupation lourde représentent 21% du total.

total sur-occupation 2005	
PO	2 886
HLM SEM	815
LP	1 600
total	5 301

sur-occupation lourde PO	771
sur-occupation lourde HLM SEM	122
sur-occupation lourde LP	212
total sur-occupation lourde en 2005	1 105
sur-occupation légère PO	2 115
sur-occupation légère HLM SEM	693
sur-occupation légère LP	1 388
total sur-occupation légère en 2005	4 196

Parmi les statuts d'occupation, on note la présence prépondérante des propriétaires occupants : 70% des situations de sur-occupation lourde relèvent de ce statut d'occupation, ainsi que 50% des situations de sur-occupation légère. Alors que le statut de propriétaire occupant concerne 58% des ménages de Maine-et-Loire, il existe donc une sur-représentation des situations de sur-occupation lourde dans ce statut. Toutefois, globalement, les situations de sur-occupation ne concernent que 1,7% des propriétaires occupants.

Concernant le parc HLM et SEM, les volumes sont beaucoup plus limités avec 815 cas dans un parc de moins de 58 000 logements ; ils ne représentent d'ailleurs que 1,4% des situations d'occupation du parc HLM. Ils représentent 11% des cas de sur-occupation lourde en 2005, mais près de 17% des cas de sur-occupation légère.

Les statuts d'occupation des résidences principales en 2005

Ménages propriétaires occupants	185 158	60%
ménages locataires du parc HLM SEM	57 658	19%
Ménages locataires privés	67 608	22%
Total des résidences principales en 2005	310 424	100%

Le parc locatif privé se trouve concerné par un tiers des situations de sur-occupation légère et seulement 11% des cas de sur-occupation lourde. A noter que le parc locatif privé ne représente que 22% du parc des résidences principales du département, ce qui conduit donc à une sur-représentation significative de ce parc dans les cas de sur-occupation légère. Globalement, ce sont 2,4% des locataires du parc privé qui sont dans cette situation en 2005.

L'évolution des situations de sur-occupation entre 2001 et 2005

L'analyse globale révèle une diminution des situations de sur-occupation tant lourde que légère, pour les statuts de propriétaires occupants et de locataires HLM. Le parc HLM est celui qui en pourcentage connaît la plus forte baisse des cas avec 10% en 4 ans.

Par contre, une légère augmentation est relevée pour les locataires du parc privé, ceci tant pour les cas de sur-occupation lourde que légère. L'analyse territoriale plus précise démontre que ce sont les communautés d'agglomération d'Angers et de Cholet qui sont à l'origine de ces phénomènes en augmentation : la hausse est notable pour les deux catégories de sur-occupation sur le secteur d'Angers, avec 32 cas supplémentaires de sur-occupation lourde et 56 de sur-occupation légère.

Evolution entre 2001 et 2005 en valeur et pourcentage

évolution sur-occupation PO	-253	-8,1%
évolution sur-occupation HLM SEM	-94	-10,3%
évolution sur-occupation LP	40	2,6%
évolution sur-occupation lourde	-31	-2,7%
évolution sur-occupation légère	-276	-6,2%

Les différences territoriales

Le dénombrement est réalisé par EPCI, mais est concerné par de nombreux cas de secret statistique pour les parcs des locataires HLM et privés.

nom territoire	Suroc lourde PO	Suroc légère PO	Total PO	Suroc lourde HLM SEM	Suroc légère HLM SEM	Total HLM SEM	Suroc lourde LP	Suroc légère LP	Total LP	Total par EPCI
CA Angers Loire Métropole	225	527	752	89	525	614	126	668	794	2160
CA du Choletais	63	162	225	15	84	99	31	112	143	467
CA Saumur Loire Développement	102	290	392	18	84	102	55	178	233	727
CC de Beaufort en Anjou	13	41	54	s	s	s	s	18	18	72
CC de la Région de Chemillé	20	41	61	s	s	s	s	16	16	77
CC de la Région de Doué la Fontaine	31	62	93	s	s	s	s	19	19	112
CC de la Région du Lion d'Angers	s	28	28	s	s	s	s	27	27	55
CC de la Vallée Loire Authion	14	37	51	s	s	s	s	18	18	69
CC de Loire Longué	17	65	82	s	s	s	s	36	36	118
CC de Pouancé - Combrée	15	39	54	0	0	0	s	11	11	65
CC de Sèvre et Moine	12	20	32	0	s	s	s	11	11	43
CC des Coteaux du Layon	23	65	88	s	s	s	s	11	11	99
CC des Portes de l'Anjou	15	29	44	0	s	s	s	21	21	65
CC du Bocage	s	24	24	0	s	s	s	s	s	24
CC du Canton de Baugé	19	52	71	s	s	s	s	17	17	88
CC du Canton de Candé	11	21	32	0	s	s	s	14	14	46
CC du Canton de Champtoceaux	23	52	75	0	s	s	s	23	23	98
CC du Canton de Montrevault	14	45	59	s	s	s	s	15	15	74
CC du Canton de Noyant	s	25	25	s	s	s	s	s	s	25
CC du Canton de Saint Florent le Vieil	22	68	90	0	s	s	s	18	18	108
CC du Canton de Segré	s	28	28	0	s	s	s	38	38	66
CC du Centre Mauges	19	45	64	0	s	s	s	14	14	78
CC du Gennois	17	40	57	0	s	s	s	14	14	71
CC du Haut-Anjou	13	38	51	s	s	s	s	12	12	63
CC du Loir	12	24	36	0	s	s	s	18	18	54
CC Loir et Sarthe	s	15	15	s	s	s	s	s	s	15
CC Loire Aubance	31	63	94	0	s	s	s	13	13	107
CC Loire Layon	24	86	110	s	s	s	s	32	32	142
CC Ouest Anjou	s	20	20	0	s	s	s	14	14	34
CC Val de Moine	s	24	24	0	s	s	0	s	s	24
CC Vihiersois Haut Layon	16	39	55	0	0	0	s	s	s	55
total	771	2115	2886	122	693	815	212	1388	1600	5301

Les trois communautés d'agglomération représente 63% des situations de sur-occupation du département en 2005 ; à elle seule la communauté d'agglomération d'Angers en représente 41%.

Les autres EPCI sont concernés pour l'essentiel par des cas relatifs à des logements occupés par leur propriétaire, mais avec des effectifs qui restent généralement inférieurs à 100 unités. Pour le parc locatif privé, seuls les cas de sur-occupation légère dépassent le seuil de secret statistique, tout en restant le plus souvent inférieurs à 20 unités.

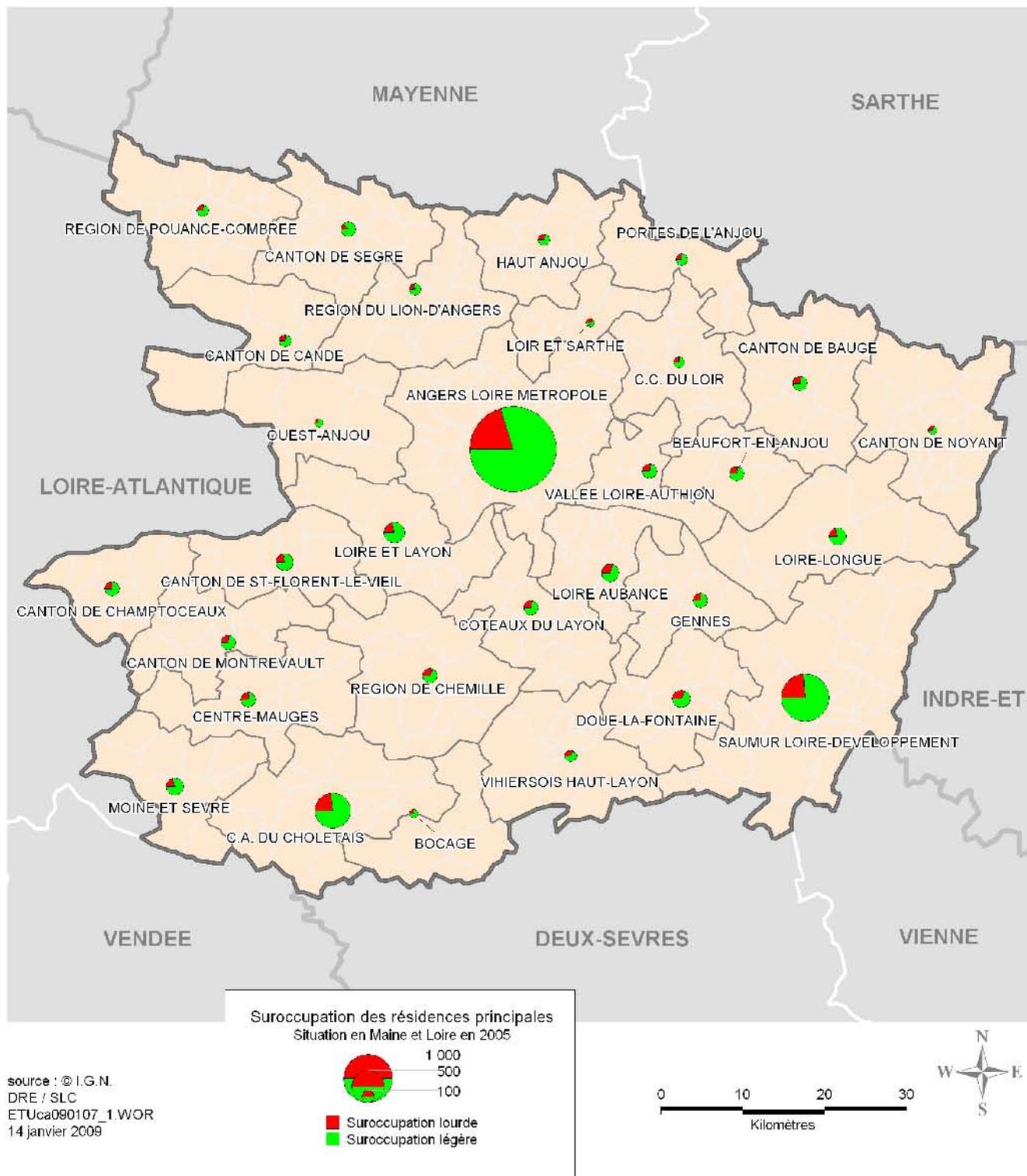
Sur les trois agglomérations principales du département, la présence significative de cas de sur-occupation se combine avec des évolutions différenciées :

- pour les propriétaires occupants, les situations sont en réduction dans les trois territoires et pour les deux catégories ;
- pour les locataires HLM et SEM, les situations sont en général en réduction sauf sur Angers et Cholet : ces deux agglomérations connaissent seulement une stabilisation du nombre de situations de sur-occupation lourde, et Cholet connaît une hausse des cas de sur-occupation légère ;
- pour les locataires du parc privé, la situation est la plus problématique avec une hausse significative dans les deux catégories pour les agglomérations d'Angers et de Cholet, seule celle de Saumur enregistrant une baisse.

Bilan

- Une sur-occupation qui en 2005 concerne 5 301 résidences principales, soit 1,7% du parc,
- les situations les plus problématiques de sur-occupation lourde représentent 21% du total,
- la présence prépondérante des propriétaires occupants : 70% des situations de sur-occupation lourde relèvent de ce statut d'occupation, ainsi que 50% des situations de sur-occupation légère. 58% des ménages de Maine-et-Loire étant propriétaires, il existe donc une sur-représentation des situations de sur-occupation lourde dans ce statut,
- les locataires du parc HLM-SEM représentent 11% des cas de sur-occupation lourde en 2005, mais près de 17% des cas de sur-occupation légère, pour 19% des résidences principales occupées,
- le parc locatif privé ne représente que 22% du parc des résidences principales du département, mais un tiers des cas de sur-occupation légère dans le département,
- l'évolution globale entre 2001 et 2005 consiste en une diminution des situations de sur-occupation tant lourde que légère, pour les statuts de propriétaires occupants et de locataires HLM, par contre une hausse légère pour les locataires du parc privé,
- l'analyse par EPCI démontre une hausse significative dans les deux catégories pour les agglomérations d'Angers et de Cholet pour les locataires privés, les situations pour les locataires HLM-SEM connaissant une stabilisation voire une hausse sur Cholet,
- l'importance du parc HLM dans ce département paraît en mesure de stabiliser voire faire baisser, dans la majorité des territoires, des situations de sur-occupation relevées dans ce parc ; les tensions du marché du logement des dernières années ont donc eu peu d'impact dans ce statut d'occupation,
- à l'inverse, le parc des locataires privés connaît une dégradation de sa situation pour les agglomérations d'Angers et de Cholet ; Seule celle de Saumur reste à l'écart, sans doute en lien avec un faible dynamisme démographique et économique.

Situations de suroccupation des résidences principales en Maine et Loire en 2005 par EPCI



Le département de la Mayenne

Le fichier 2005 dénombre 1874 cas de sur-occupation de résidences principales dans le département en 2005. Ces situations concernent 1,5% du parc des résidences principales. Les situations de sur-occupation lourde représentent 21% du total.

total sur-occupation 2005	
PO	1 172
HLM SEM	118
LP	584
total	1 874

sur-occupation lourde PO	261
sur-occupation lourde HLM SEM	15
sur-occupation lourde LP	119
total sur-occupation lourde en 2005	395
sur-occupation légère PO	911
sur-occupation légère HLM SEM	103
sur-occupation légère LP	465
total sur-occupation légère en 2005	1 479

Parmi les trois statuts d'occupation, les propriétaires occupants sont très majoritaires : ils représentent 66% des cas de sur-occupation lourde et 62% des cas de sur-occupation légère, ce qui reste proche de la représentation de ce parc dans le total des résidences principales (62%). Ces situations concernent 2,4% des propriétaires occupants en 2005.

Dans le parc HLM qui comprend 26 500 logements en 2005, les volumes restent très faibles avec 118 cas, soit 0,4% des situations d'occupation de ce parc. La sur-occupation lourde est quasi inexistante en 2005.

Ménages propriétaires occupants	76 891	65%
ménages locataires du parc HLM SEM	14 804	13%
Ménages locataires privés	26 495	22%
Total des résidences principales en 2005	118 190	100%

Les occupants du parc locatif privé se trouvent concernés par 30 à 31% des situations de sur-occupation, alors que ce parc ne représente que 22% du total des résidences principales. 2,2% des locataires du parc privé se trouvent dans cette situation.

L'évolution des situations de sur-occupation entre 2001 et 2005

L'analyse comparative des situations 2001 et 2005 démontre que les situations de sur-occupation sont restées globalement stables entre ces deux dates. Cette stabilité est toutefois le résultat d'une diminution conséquente dans le parc HLM, portant sur la sur-occupation légère surtout, alors que les situations sont plus nombreuses notamment pour les propriétaires occupants ; pour ceux-ci, le volume des cas s'est accru pour les deux catégories, alors que pour les locataires du parc privé, la situation s'est améliorée pour la sur-occupation légère et aggravée pour la sur-occupation lourde.

Evolution entre 2001 et 2005 en valeur et pourcentage

évolution sur-occupation PO	44	3,9%
évolution sur-occupation HLM SEM	-65	-35,5%
évolution sur-occupation LP	6	1,0%
évolution sur-occupation lourde	38	10,6%
évolution sur-occupation légère	-53	-3,5%

Les différences territoriales en matière de sur-occupation

Le dénombrement par EPCI des situations de sur-occupation présentes en 2005 donne le résultat suivant :

nom territoire	Suroc lourde PO	Suroc légère PO	Total PO	Suroc lourde HLM SEM	Suroc légère HLM SEM	Total HLM SEM	Suroc lourde LP	Suroc légère LP	Total LP	Total par EPCI
CA Laval Agglomération	73	198	271	15	78	93	71	215	286	650
CC de Bais	s	16	16	s	s	s	s	s	s	16
CC de la Région de Cossé le Vivien	14	32	46	0	0	0	s	13	13	59
CC de Saint Aignan - Renazé	s	14	14	s	s	s	s	s	s	14
CC de Villaines la Juhel	s	32	32	s	s	s	s	s	s	32
CC d'Erve et Charmie	s	20	20	s	s	s	s	s	s	20
CC des Avaloirs	24	70	94	0	s	s	s	26	26	120
CC du Bocage Mayennais	26	92	118	s	s	s	13	33	46	164
CC du Pays de Château Gontier	31	75	106	s	11	11	s	30	30	147
CC du Pays de l'Emée	25	83	108	0	s	s	15	49	64	172
CC du Pays de Loiron	13	49	62	s	s	s	s	s	s	62
CC du Pays de Mayenne	26	60	86	s	14	14	20	46	66	166
CC du Pays de Meslay Grez	15	42	57	s	s	s	s	25	25	82
CC du Pays de Montsûrs	s	22	22	s	s	s	0	s	s	22
CC du Pays d'Evron	s	41	41	0	s	s	s	17	17	58
CC du Pays du Craonnais	s	19	19	0	s	s	s	11	11	30
CC le Corps - Lassay	14	46	60	0	0	0	s	s	s	60
total	261	911	1172	15	103	118	119	465	584	1874

La Communauté d'Agglomération de Laval représente 650 cas sur les 1814 que compte le département. Avec les deux autres pôles urbains principaux de Château-Gontier et Mayenne, ces territoires sont les seuls où le dénombrement des situations en parc social dépasse le seuil de secret statistique. Les chiffres restent très limités.

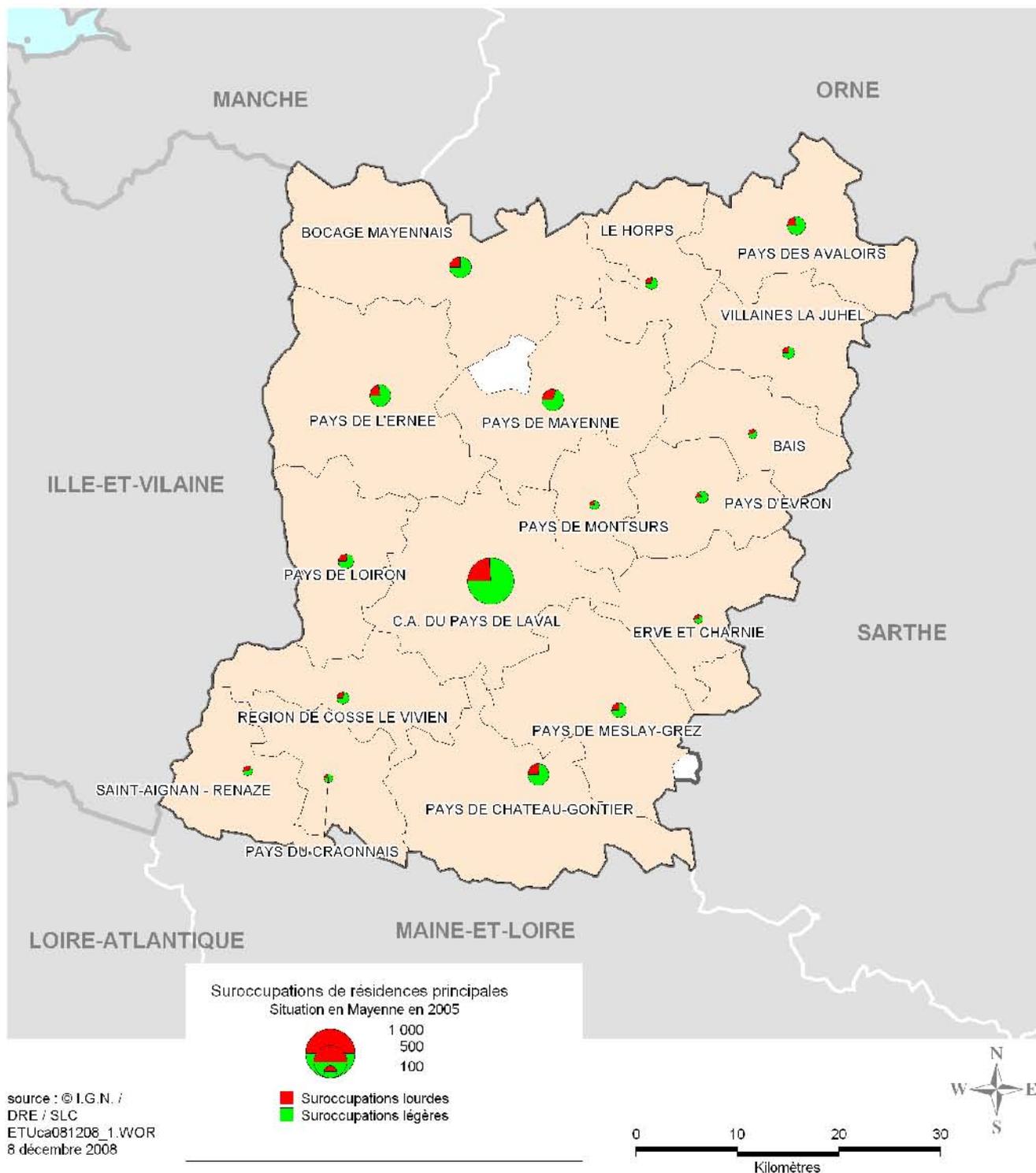
Pour les propriétaires, les volumes supérieurs à 100 sont le fait des EPCI les plus peuplés, à l'exception du pays de Mayenne moins concerné.

Pour les locataires du parc privé, l'agglomération de Laval se détache largement.

Bilan

- 1874 cas de sur-occupation de résidences principales en Mayenne en 2005, soit 1,5% du parc,
- les situations de sur-occupation lourde représentent 21% du total,
- les propriétaires occupants sont très majoritaires : ils représentent 66% des cas de sur-occupation lourde et 62% des cas de sur-occupation légère, ce qui reste proche de la représentation de ce parc dans le total des résidences principales (62%),
- un parc locatif privé concerné par 30 à 31% des situations de sur-occupation, pour seulement 22% du total des résidences principales,
- des volumes très faibles en parc HLM (118 cas), et une sur-occupation lourde quasi inexistante,
- une stabilité entre 2001 et 2005, due à une diminution conséquente dans le parc HLM, alors que les situations sont plus nombreuses pour les propriétaires occupants surtout, en moindre mesure pour les locataires du parc privé,
- les différences territoriales sont nettes : globalement, la Communauté d'Agglomération de Laval représente 650 cas sur les 1814 que compte le département, elle est la principale concernée par les situations en parc locatif privé qui en outre y augmentent,
- pour les propriétaires, les volumes supérieurs à 100 sont le fait des EPCI les plus peuplés, avec des situations au mieux stables voire qui s'accroissent,
- un département où dominent les situations concernant les propriétaires occupants, en lien avec la part élevée de ce statut d'occupation, mais un poids également significatif du parc locatif privé,
- une situation peu présente dans le parc HLM et en diminution, ce qui est à mettre en corrélation avec une situation de détente relative dans ce parc,
- un phénomène surtout urbain avec des situations aggravées en parc locatif privé sur le pôle principal.

Situations de suroccupation des résidences principales en 2005 en Mayenne par EPCI



Le département de la Sarthe

Le fichier 2005 dénombre en Sarthe 3570 cas de sur-occupation, qui concernent 1,5% des résidences principales du département. Parmi ce total, les situations les plus graves de sur-occupation lourde représentent seulement 17%.

total sur-occupation 2005		sur-occupation lourde PO	366
PO	1 766	sur-occupation lourde HLM SEM	75
HLM SEM	490	sur-occupation lourde LP	157
LP	1 314	total sur-occupation lourde en 2005	598
total	3 570		
		sur-occupation légère PO	1 400
		sur-occupation légère HLM SEM	415
		sur-occupation légère LP	1 157
		total sur-occupation légère en 2005	2 972

Parmi les statuts d'occupation, on note une représentation des propriétaires occupants significative pour ce qui concerne la sur-occupation lourde (61%) mais plus réduite pour la sur-occupation légère (47%). Le statut de propriétaire occupant concerne en Sarthe 62% des ménages, ce qui souligne donc, malgré des effectifs importants, une relative sous-représentation de ces situations parmi les propriétaires.

Concernant les occupants du parc HLM et SEM, les 490 cas recensés pour un parc départemental de 36 177 logements dénotent la faiblesse des situations dans ce parc (1,4%), qui ne forment que 13% à 14% des cas de sur-occupation en 2005.

Ménages propriétaires occupants	144 169	64%
ménages locataires du parc HLM SEM	36 177	16%
Ménages locataires privés	45 990	20%
Total des résidences principales en 2005	226 336	100%

Le parc des locataires privés se trouve concerné par 26% des cas de sur-occupation lourde, mais par 39% des sur-occupations légères. Il existe donc une forte sur-représentation de ces cas pour un parc qui ne forme que 20% des résidences principales dans le département. Globalement, ce sont près de 3% des locataires du parc privé qui sont dans ces situations.

L'évolution des situations de sur-occupation entre 2001 et 2005

L'analyse globale montre une diminution générale des situations tant lourde que légère et dans les différents statuts d'occupation. C'est toutefois la sur-occupation légère qui se réduit le plus fortement (plus fortement pour les propriétaires que pour les locataires du parc privé).

Une seule exception dans ces tendances à la baisse, celle concernant la sur-occupation lourde en parc HLM/SEM qui passe en 4 ans de 63 à 75 cas. Ces chiffres, quoique peu importants, n'en dénotent pas moins des difficultés croissantes des ménages modestes à se loger dans le parc HLM à des conditions satisfaisantes.

Evolution entre 2001 et 2005 en valeur et pourcentage

évolution sur-occupation PO	-182	-9,3%
évolution sur-occupation HLM SEM	-22	-4,3%
évolution sur-occupation LP	-142	-9,8%
évolution sur-occupation lourde	-40	-6,3%
évolution sur-occupation légère	-306	-9,3%

Les différences territoriales en matière de sur-occupation

Le dénombrement par EPCI des situations de sur-occupation présentes en 2005 donne le résultat suivant :

nom territoire	Suroc lourde PO	Suroc légère PO	Total PO	Suroc lourde HLM SEM	Suroc légère HLM SEM	Total HLM SEM	Suroc lourde LP	Suroc légère LP	Total LP	Total par EPCI
CU Le Mans Métropole	130	377	507	75	368	443	129	627	756	1706
CC Aune et Loir	17	43	60	0	s	s	s	18	18	78
CC de la Champagne Conlinoise	12	33	45	s	s	s	s	12	12	57
CC de l'Antonnière	s	s	s	0	s	s	s	s	s	s
CC de l'Orée de Bercé Béloinois	14	40	54	0	s	s	s	27	27	81
CC de Lucé	s	22	22	0	0	0	s	12	12	34
CC de Sablé sur Sarthe	27	60	87	s	19	19	17	68	85	191
CC de Vègre et Champagne	11	25	36	0	s	s	s	s	s	36
CC des Alpes Mancelles	s	41	41	0	s	s	s	28	28	69
CC des Pays de Loué	s	24	24	s	s	s	s	12	12	36
CC des Portes du Maine	14	43	57	0	s	s	s	s	s	57
CC des Portes du Maine Normand	s	20	20	0	0	0	s	s	s	20
CC des Rives de Sarthe	s	20	20	s	s	s	s	s	s	20
CC du Bassin Ludois	13	38	51	0	s	s	s	25	25	76
CC du Bocage Cénomans	s	s	s	0	0	0	s	s	s	0
CC du Canton de Pontvallain	15	49	64	0	s	s	s	14	14	78
CC du Massif de Perseigne	s	s	s	0	0	0	s	s	s	s
CC du Pays Belmontais	11	30	41	0	s	s	s	19	19	60
CC du Pays Bilurien	s	28	28	0	s	s	s	13	13	41
CC du Pays Calaisien	12	41	53	s	s	s	11	27	38	91
CC du Pays de l'Huisne Sarthoise	s	48	48	s	17	17	s	55	55	120
CC du Pays de Sillé	s	23	23	s	s	s	s	12	12	35
CC du Pays des Brières et du Gesnois	22	66	88	0	s	s	s	29	29	117
CC du Pays Fléchois	18	58	76	s	11	11	s	48	48	135
CC du Pays Malicornais	s	27	27	s	s	s	s	14	14	41
CC du Pays Marollais	s	14	14	0	s	s	0	s	s	14
CC du Sud Est du Pays Manceau	11	35	46	0	s	s	s	25	25	71
CC du Val de Braye	s	33	33	0	s	s	s	18	18	51
CC du Val de Sarthe	19	53	72	s	s	s	s	23	23	95
CC du Val du Loir	s	33	33	0	s	s	s	11	11	44
CC Loir et Bercé	20	59	79	s	s	s	s	20	20	99
CC Maine 301	s	17	17	0	s	s	s	s	s	17
total	366	1400	1766	75	415	490	157	1157	1314	3570

Dans un département qui compte de nombreuses structures de coopération intercommunale avec une population peu importante (près des trois quarts des EPCI ont moins de 10 000 habitants, deux ont plus de 20 000 habitants et la CU du Mans moins de 200 000 habitants), les chiffres à ce niveau sont généralement faibles voire inférieurs au seuil de secret statistique de 11 unités.

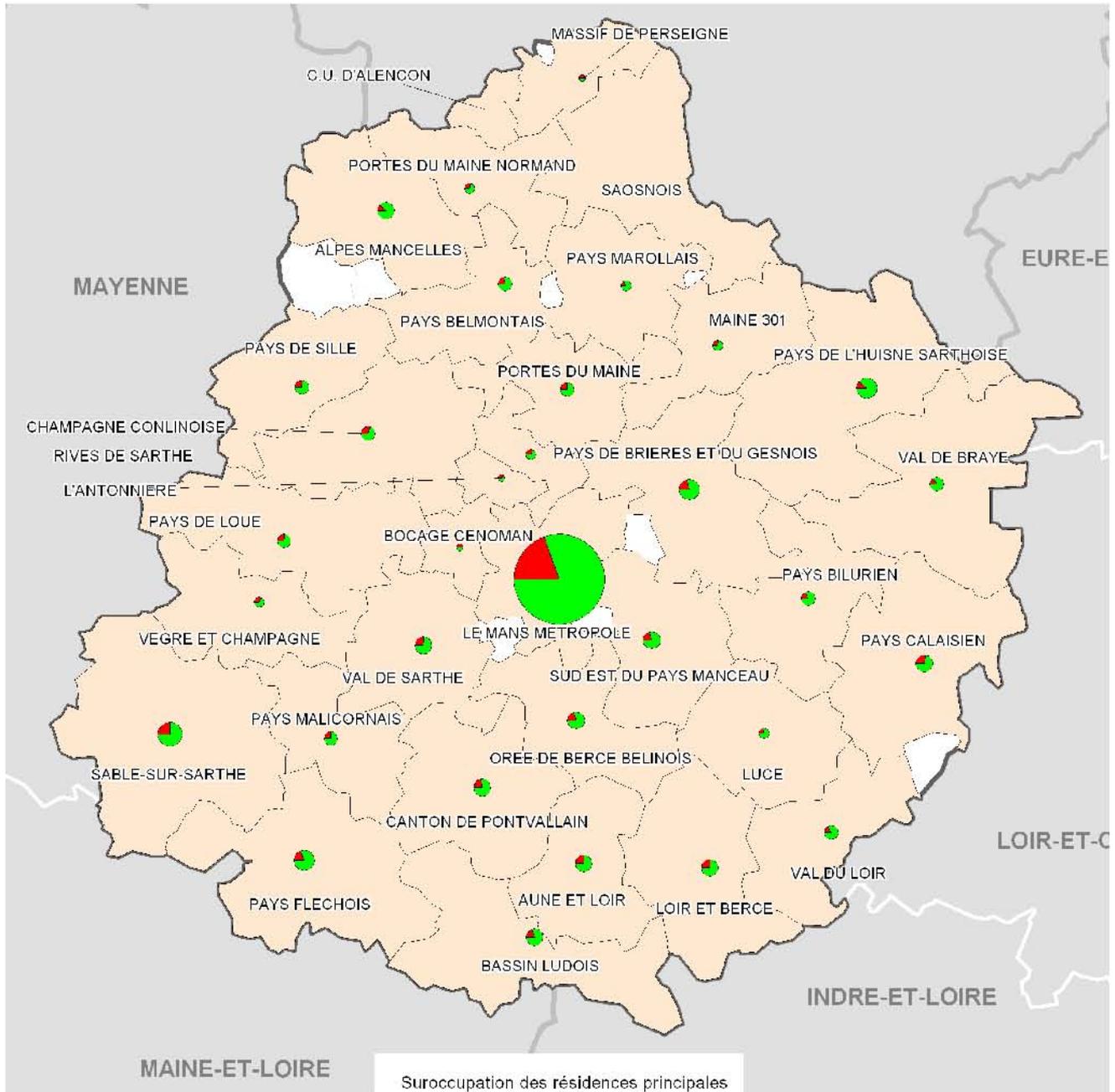
Seule Le Mans Métropole se dégage en terme numérique avec un total de 1706 situations dénombrées, dont la particularité est qu'il s'agit à 44% de situations relevant du parc locatif privé, à 30% de propriétaires occupants et à 26% du parc HLM SEM.

En terme d'évolution sur cette agglomération, il faut souligner que la sur-occupation lourde a augmenté entre 2001 et 2005 pour les trois statuts d'occupation. Pour la sur-occupation légère, elle a régressé légèrement pour les propriétaires et locataires HLM mais a augmenté pour les locataires du parc privé.

Bilan

- 3570 cas de sur-occupation, soit 1,5% des résidences principales du département,
- la sur-occupation lourde représentent seulement 17% du total,
- des propriétaires occupants fortement représentés pour ce qui concerne la sur-occupation lourde (61%) mais plus réduite pour la sur-occupation légère (47%),
- 490 cas recensés en parc HLM SEM, qui ne forment que 13% à 14% des cas de sur-occupation en 2005,
- les locataires privés se trouvent concernés par 26% des cas de sur-occupation lourde, mais par 39% des sur-occupations légères,
- une diminution générale des situations tant lourdes que légères et dans les différents statuts d'occupation,
- par exception la sur-occupation lourde en parc HLM-SEM passe en 4 ans de 63 à 75 cas,
- le Mans Métropole a 1706 situations dénombrées, dont 44% relevant du parc locatif privé, la sur-occupation lourde y a augmenté entre 2001 et 2005 pour les trois statuts d'occupation. De même que la sur-occupation légère pour les locataires du parc privé,
- un département dont la structure de population favorise un éparpillement des situations qui restent globalement assez réduites, mais où ressort le rôle important joué par le parc des locataires privés,
- une situation particulière pour Le Mans Métropole qui, outre l'importance numérique des situations, connaît également une hausse des cas de sur-occupation lourde dans les années 2001 à 2005 et une situation très marquée dans le parc locatif privé ; les situations en parc HLM y sont également significatives alors que les propriétaires sont peu concernés.

Situations de suroccupation des résidences principales en Sarthe en 2005 par EPCI



source : © I.G.N.
DRE / SLC
ETUca231208_2.WOR
23 décembre 2008



Le département de la Vendée

Le fichier 2005 dénombre 2847 cas de sur-occupation en Vendée, ce qui représente 1,1% des résidences principales. Les situations de sur-occupation lourde ne forment dans ce total que 19% des situations.

total sur-occupation 2005	
PO	1 913
HLM SEM	69
LP	865
total	2 847

sur-occupation lourde PO	450	82,9%
sur-occupation lourde HLM SEM	0	0,0%
sur-occupation lourde LP	93	17,1%
total sur-occupation lourde en 2005	543	
sur-occupation légère PO	1 463	63,5%
sur-occupation légère HLM SEM	69	3,0%
sur-occupation légère LP	772	33,5%
total sur-occupation légère en 2005	2 304	

Parmi les statuts d'occupation, on remarque la part majeure des propriétaires qui dans un département où ils représentent 71% des résidences principales constituent 83% des cas de sur-occupation lourde et 64% de ceux de sur-occupation légère. Toutefois, ces cas ne concernent que 1% des propriétaires occupants.

Pour le parc HLM SEM, dont le volume est de 18 000 logements, les chiffres de sur-occupation lourde sont systématiquement inférieurs au seuil de secret statistique pour les 17 territoires concernés (pour les 13 autres, le calcul donne la valeur zéro). Même si des cas existent dans ce parc, ils restent très peu fréquents. Par contre, on décompte des cas de sur-occupation légère, mais qui restent là encore très réduits.

Le parc locatif privé se trouve fortement sur-représenté dans les cas dénombrés, notamment pour la sur-occupation légère, dont le taux départemental est près de deux fois supérieur à la part de ce parc dans les résidences principales. Ce sont 1,8% des occupants de ce parc qui sont concernés.

Ménages propriétaires occupants	177 895	73%
ménages locataires du parc HLM SEM	17 833	7%
Ménages locataires privés	47 077	19%
Total des résidences principales en 2005	242 805	100%

L'évolution des situations de sur-occupation entre 2001 et 2005

L'analyse d'ensemble souligne l'évolution à la hausse des situations entre 2001 et 2005. Sauf dans le parc HLM SEM où elles semblent se stabiliser, les autres statuts d'occupation, et les deux catégories de sur-occupation connaissent des croissances de 5 à 11% sur cette période. L'analyse plus fine souligne que cette augmentation résulte en premier lieu de l'accroissement des situations dans le parc locatif privé pour la sur-occupation légère, puis dans une moindre mesure pour les propriétaires occupants mais dans les deux catégories.

Evolution entre 2001 et 2005 en valeur et pourcentage

évolution sur-occupation PO	92	5,1%
évolution sur-occupation HLM SEM	-4	-5,5%
évolution sur-occupation LP	87	11,2%
évolution sur-occupation lourde	43	8,6%
évolution sur-occupation légère	132	6,1%

Les différences territoriales en matière de sur-occupation

Le dénombrement par EPCI des situations de sur-occupation en 2005 donne le résultat suivant :

nom territoire	Suroc lourde PO	Suroc légère PO	Total PO	Suroc lourde HLM SEM	Suroc légère HLM SEM	Total HLM SEM	Suroc lourde LP	Suroc légère LP	Total LP	Total par EPCI
CC Atlantica des Vals de la Vie et du	13	39	52	0	s	0	0	14	14	66
CC Côte de Lumière	21	89	110	s	s	0	12	66	78	188
CC de l'Auzance et de la Vertonne	s	18	18	0	s	0	0	s	s	18
CC de l'île de Noirmoutier	14	57	71	0	s	s	s	19	19	90
CC de Montaigu	14	34	48	0	s	s	s	23	23	71
CC de Vie et Boulogne	23	50	73	s	s	s	s	15	15	88
CC des Deux Lays	13	35	48	0	s	s	s	17	17	65
CC des Isles du Marais Poitevin	s	19	19	0	s	s	s	s	s	19
CC des Olonnes	60	174	234	s	11	11	32	140	172	417
CC du Canton de Mortagne sur Sèvre	29	57	86	s	12	12	s	28	28	126
CC du Canton de Palluau	16	48	64	0	0	0	s	12	12	76
CC du Canton de Rochesevière	s	23	23	s	s	s	0	s	s	23
CC du Canton de Saint Fulgent	11	35	46	0	s	s	s	s	s	46
CC du Marais Breton Nord	s	29	29	s	s	s	s	12	12	41
CC du Pays de Fontenay le Comte	21	62	83	s	s	s	s	50	50	133
CC du Pays de la Châtaigneraie	16	34	50	0	0	0	0	s	s	50
CC du Pays de l'Hermenault	s	s	s	0	s	s	s	s	s	s
CC du Pays de Pouzauges	28	67	95	0	s	s	s	25	25	120
CC du Pays de Sainte Hermine	s	22	22	0	s	s	s	11	11	33
CC du Pays des Achards	22	52	74	s	s	s	0	s	s	74
CC du Pays des Essarts	s	21	21	0	s	s	s	s	s	21
CC du Pays des Herbiers	22	68	90	s	s	s	s	38	38	128
CC du Pays Mareuilais	s	18	18	0	s	s	s	s	s	18
CC du Pays Moutierois	s	26	26	0	s	s	s	18	18	44
CC du Pays né de la Mer	13	40	53	s	s	s	s	26	26	79
CC du Pays Yonnais	43	107	150	s	46	46	23	110	133	329
CC du Talmonçais	15	53	68	0	0	0	s	29	29	97
CC Marais et Bocage	24	52	76	s	s	s	13	54	67	143
CC Océan Marais de Monts	32	96	128	s	s	s	13	51	64	192
CC Vendée - Sèvre - Autise	s	38	38	0	0	0	s	14	14	52
total	450	1463	1913	0	69	69	93	772	865	2847

La Communauté de communes du Pays Yonnais, avec 80 000 habitants se trouve la plus concernée dans le département avec 329 situations relevées dans les trois statuts d'occupation. Cette représentation reste toutefois faible pour un parc de 36 000 résidences principales, soit 1% du parc concerné. Il faut souligner que dans cette collectivité, les logements de locataires privés sont presque aussi nombreux en situation de sur-occupation que ceux de propriétaires, malgré un rapport de 1 à 3 entre ces deux parcs (7 500 et 22 000 logements).

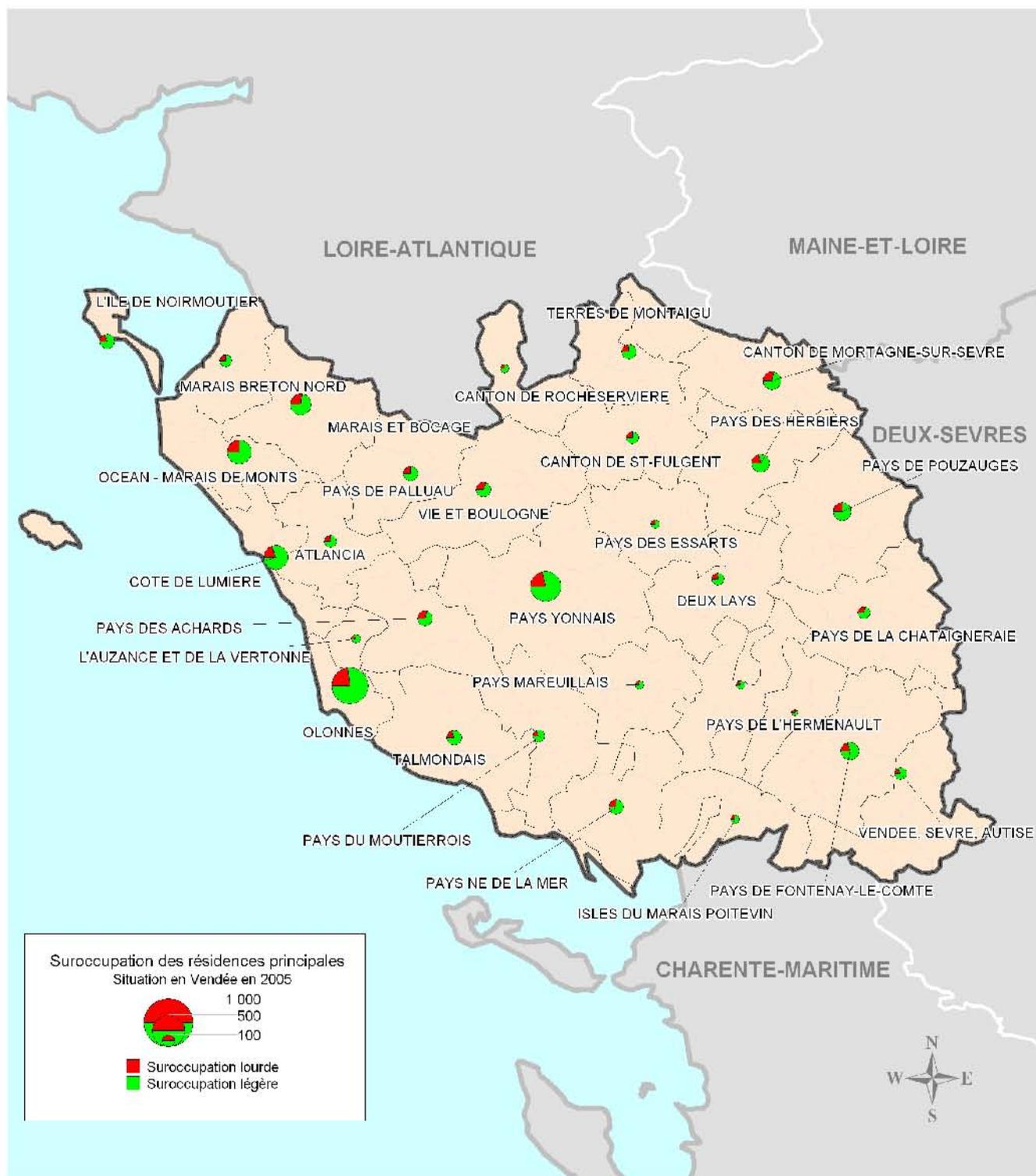
Hormis le cas du Pays Yonnais, les autres territoires où l'on dénombre plus de 100 situations de sur-occupation sont les principaux EPCI littoraux du nord de la Vendée. Si les territoires de Océan-Marais de Monts et Côtes de lumière connaissent des situations surtout marquées pour les propriétaires occupants, l'EPCI des Olonnes, avec 40 000 habitants, a également une représentation forte de cas parmi les locataires du parc privé.

Bilan

- 2847 cas de sur-occupation en Vendée, ce qui représente 1,1% des résidences principales,
- les situations de sur-occupation lourde ne forment que 19% du total,
- des propriétaires qui, dans un département où ils représentent 71% des résidences principales, constituent 83% des cas de sur-occupation lourde et 64% de ceux de sur-occupation légère,
- dans le parc HLM SEM, les chiffres de sur-occupation lourde sont systématiquement inférieurs au seuil de secret statistique pour 17 territoires, et pour 13, ils sont égaux à 0, la sur-occupation légère est elle-même très limitée dans ce parc,

- le parc locatif privé sur-représenté notamment pour la sur-occupation légère, 1,8% des occupants de ce parc sont concernés,
- l'évolution à la hausse des situations entre 2001 et 2005, sauf dans le parc HLM/SEM où elles semblent se stabiliser, cette augmentation résulte en premier lieu de l'accroissement des situations dans le parc locatif privé pour la sur-occupation légère,
- la Communauté de communes du Pays Yonnais concernée dans le département avec 329 situations relevées dans les trois statuts d'occupation, les autres EPCI les plus représentés sont ceux du littoral nord de la Vendée, avec des cas concernant les propriétaires occupants, principalement, mais aussi les locataires du parc privé, surtout pour l'EPCI des Olonnes,
- une situation globale qui peut apparaître moins problématique que dans d'autres territoires de la région, mais qui a eu tendance à se détériorer durant les dernières années, dans les statuts d'occupation privés (propriétaires ou locataires),
- un parc locatif privé particulièrement concerné, avec une corrélation avec les secteurs géographiques qui connaissent des tensions fortes sur le marché du logement et sont en outre peu dotés en parc HLM.

Situations de suroccupation des résidences principales en Vendée en 2005 par EPCI



source : © I.G.N.
DRE / SLC
ETUca291208_1.WOR
29 décembre 2008

Conclusion

La sur-occupation des résidences principales : l'importance du phénomène en Pays de la Loire

Le phénomène de sur-occupation des résidences principales reste, dans la région Pays de la Loire et quel que soit le territoire, faiblement présent. Les cas de sur-occupation ne concernent ainsi que 1,7% de l'ensemble des résidences principales de la région en 2005. Si l'on se limite à la sur-occupation lourde, ce pourcentage tombe à 0,4% du parc. Par ailleurs, l'analyse des évolutions entre 2001 et 2005 montrent que les situations de sur-occupation sont globalement en baisse, ou tout au moins en stabilisation (cas du parc HLM pour la sur-occupation lourde).

Ces constats sont cohérents avec les tendances démographiques régionales (comme nationales) qui sont celles d'une diminution de la taille moyenne des ménages (2,43 personnes par ménage en 1999 au niveau régional). En parallèle, la tendance concernant la surface des logements neufs est à une croissance des m² construits. Ces deux mouvements ne peuvent globalement que conduire à un constat de moindre occupation des logements en terme de personne par m².

Au regard des critères dégagés par la loi DALO pour qualifier les situations des ménages de prioritaires pour un relogement, le phénomène de la sur-occupation ne sera que très minoritaire dans les motifs de demandes.

La sur-occupation des résidences principales : indicateur des tensions sur les marchés locaux de l'habitat ?

Si la sur-occupation n'est pas un phénomène fréquent dans la région Pays de la Loire, l'analyse des situations au niveau local ainsi que les tendances constatées sur 4 ans sont toutefois significatives en terme de tendances pour les marchés locaux de l'habitat.

En effet, les constats soulignent la fréquence des situations de sur-occupation sur les territoires urbains les plus peuplés, mais également des cas plus nombreux, avec des variations différenciées selon les statuts d'occupation.

Pour les propriétaires occupants, les territoires urbains sont fréquemment concernés par des cas de sur-occupation en proportion supérieure au volume du parc. Les secteurs littoraux de Loire-Atlantique et de Vendée sont également plus concernés que les autres.

Pour le parc HLM, les situations sont liées au volume de parc disponible sur les territoires et à la possibilité d'y accéder facilement. Ainsi les territoires de Nantes Métropole, les agglomérations d'Angers et de Cholet sont-ils confrontés à une sur-occupation qui augmente en volume, témoin de divers phénomènes : tensions accrues des marchés du logement, difficulté pour les ménages logés en parc HLM à changer de logement en cas d'arrivée d'un enfant, mais aussi pour les jeunes adultes à décohabiter de chez leurs parents, du fait du contexte économique, des coûts élevés des loyers, et des longs délais d'attente pour accéder au parc social. Sur les secteurs littoraux, le parc social est généralement peu présent, ce qui a pour effet de ne pas faire ressortir des territoires dans les analyses relatives au parc HLM/SEM, mais de reporter les tensions sur le parc locatif privé principalement.

Pour le parc locatif privé, on relève dans pratiquement tous les territoires les plus urbains (principaux EPCI) et les secteurs littoraux, des taux de sur-occupation supérieurs à la proportion de ce parc parmi les résidences principales, qui sont accentués par d'autres phénomènes :

- principaux EPCI et littoral de Loire-Atlantique : sur-représentation mais baisse des volumes par rapport à 2001,
- EPCI d'Angers et Cholet : sur-représentation et hausse des cas,
- Laval agglomération : sur-représentation et hausse limitée des cas,
- Le Mans Métropole : sur-représentation forte et hausse des cas,
- Pays Yonnais et territoires littoraux : sur-représentation forte et hausse des cas.

Ces éléments soulignent l'accentuation des difficultés des ménages à adapter la taille de leur logement à

celle de leur famille en parc locatif privé. Ce parc, où la mobilité est pourtant très importante, n'a pu dans les années 2001-2005, apporter une réponse satisfaisante en raison des fortes hausses des loyers, empêchant les déménagements de se réaliser.

Dans le parc social, les territoires qui connaissent de trop fortes tensions en terme de mobilité et de volume de demandes au regard de l'offre disponible connaissent également une certaine dégradation des conditions d'habitat d'une fraction des occupants.

A ces divers titres, la sur-occupation constitue bien un indicateur pertinent pour qualifier les territoires en situation de tension au regard des marchés de l'habitat, principalement par la représentativité et l'évolution des cas dans le parc locatif privé, et en complément par l'évolution des situations dans le parc locatif social.

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures et transports

Présent pour l'avenir

Service Logement Construction
10, Bd G. Serpette BP 32205
44022 Nantes cedex 1
tél : 02.40.67.26.26
fax : 02.40.67.28.28
courriel : dre-pays-de-la-loire@equipement.gouv.fr