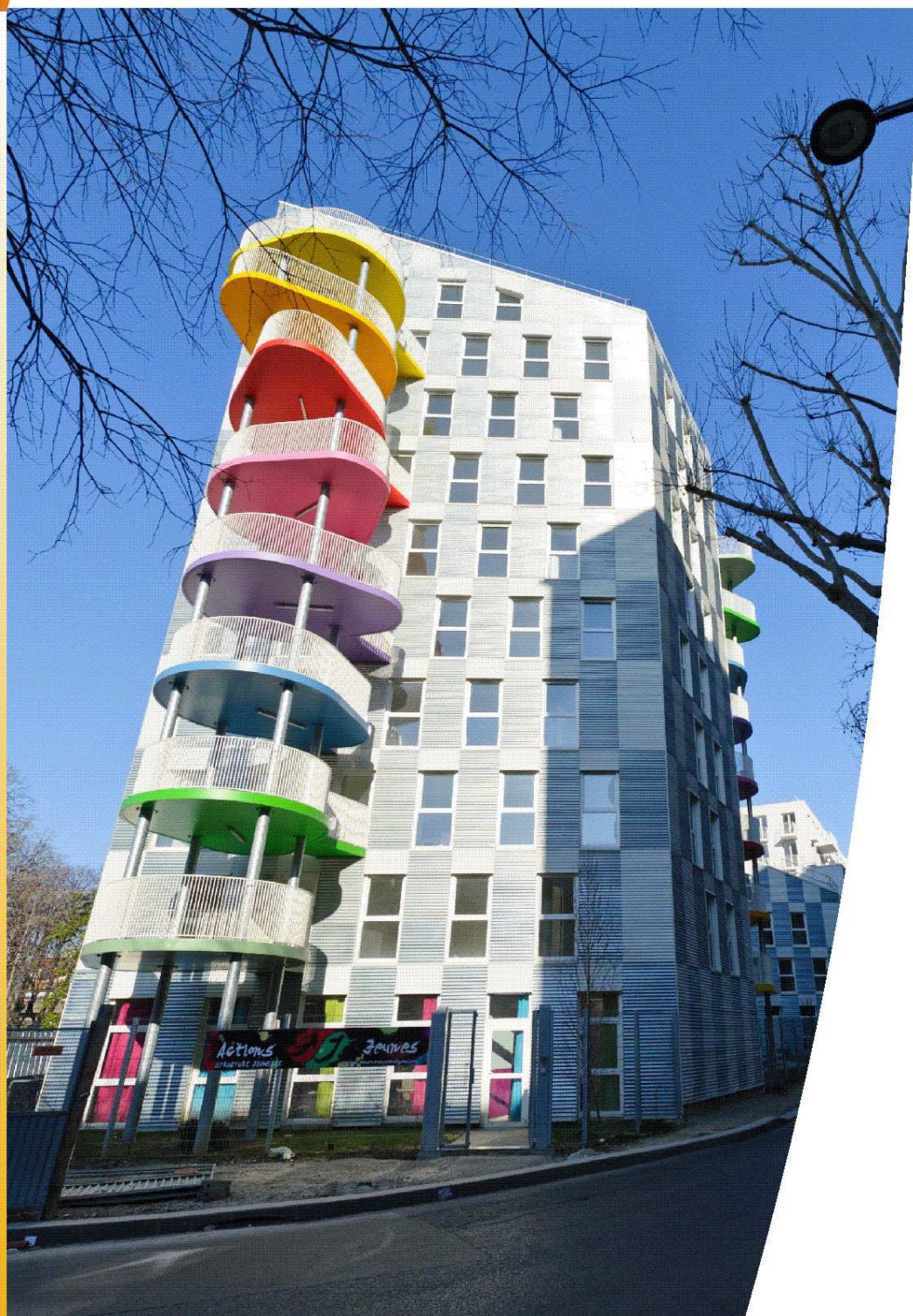


Le parc de logements en Pays de la Loire au 1er janvier 2011

ANALYSES
ET CONNAISSANCE

Collection
n° 60



Sommaire

I – Source et définitions	P 2
II – Principaux enseignements	P 3
III – Généralités sur le parc et son évolution	P 7
IV – Mode d’occupation	P 11
V – Statut d’occupation des résidences principales	P 15
VI – Types de logement	P 20
VII – Ancienneté du parc	P 25
VIII – Taille du parc en nombre de pièces	P 31
Annexe 1 – Taille du parc (en surface habitable)	P 36
Annexe 2 – Zoom sur les 7 principales villes de la région	P 37
- <i>Zoom sur Nantes</i>	<i>P 40</i>
- <i>Zoom sur Angers</i>	<i>P 42</i>
- <i>Zoom sur Le Mans</i>	<i>P 44</i>
- <i>Zoom sur Saint-Nazaire</i>	<i>P 46</i>
- <i>Zoom sur Laval</i>	<i>P 48</i>
- <i>Zoom sur La Roche-sur-Yon</i>	<i>P 50</i>

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.

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 de 4 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

II – Les principaux enseignements

Un parc ligérien de 1 885 350 logements, dont 57,2% sont construits dans une des 7 principales aires urbaines

Au 1^{er} janvier 2011, le parc ligérien compte 1 885 352 logements. La Loire-Atlantique en concentre 35,8% ; suivent la Vendée, 20,9%, le Maine-et-Loire, 20,1%, la Sarthe, 15,1%, la Mayenne, 8,1%.

57,2% des logements construits dans la région le sont dans l'une des 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 8,7 % sur la seule commune de Nantes, 4,5 % sur celle d'Angers, 4,3 % au Mans ; les banlieues et périphéries de ces villes absorbent respectivement 14,4% et 18,9% du parc régional. Les villes moyennes en réunissent 9,6 %, le rural sous influence de ces villes moyennes, 20,7%. Hors littoral, le rural échappant aux influences urbaines ne représente plus que 2,6% du parc ; quant au littoral, il frôle 10%.

Entre 2009 et 2011, un rythme de croissance relativement élevé (1,34% par an) mais ralenti, particulièrement en Vendée

Le rythme de croissance du parc ligérien de logements s'établit entre 1^{ers} janvier 2009 et 2011 à 1,34% par an, évolution qui correspond à une création annuelle *nette* (solde créations – disparitions ± mutations) de 24 700 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. Il se situe dans la moyenne de la période 1999 – 2005. Le ralentissement est commun aux cinq départements, mais plus prononcé en Vendée qui avait connu un rythme exceptionnel entre 2005 et 2009.

Comme au cours des périodes précédentes, le rythme de croissance du parc ligérien de logements demeure entre 2009 et 2011 supérieur à la moyenne nationale, qui est de 1,09 %. Mais l'écart entre Pays de la Loire et France métropolitaine tend à s'amenuiser : 0,48 point entre 2005 et 2007, 0,37 point entre 2007 et 2009, et donc 0,25 point entre 2009 et 2011.

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

C'est dans la Sarthe et en Mayenne que l'on relève les taux annuels de progression 2009 – 2011 du parc de logements les plus modestes de la région, respectivement 0,78% et 0,85%. De surcroît, le positionnement de ces deux départements au regard des moyennes nationale comme régionale se dégrade de façon régulière depuis 10 ans.

Les taux annuels de progression du parc sont sensiblement plus élevés dans les trois autres départements, atteignant 1,35% en Maine-et-Loire, 1,53% en Vendée, 1,57% en Loire-Atlantique.

Un rythme de construction plus élevé dans les principales aires urbaines

De 1,47% entre 2009 et 2011, le rythme annuel de croissance du parc des principales aires urbaines devient pour la première fois depuis 2001 supérieur à la moyenne régionale. Il le doit à leur périphérie (où il s'élève à 1,75%) et à leur banlieue (1,57%). Il est plus faible dans les villes centres de ces agglomérations (1,19%) et davantage encore – inférieur à 1% par an - dans le rural « pur » (0,75%) et sur le littoral (0,98%). Il est de 1,15% dans les villes moyennes et de 1,30% dans leur zone d'influence.

Une accélération du rythme de croissance du parc dans les centres et banlieues des principales agglomérations, une nette décélération en périphérie comme en dehors des aires urbaines

L'un des événements majeurs des années 2009 et 2010 réside dans la redistribution de la croissance du parc au sein des principales aires urbaines.

Pour la première fois en 2009 - 2010, les principales aires urbaines ont capté plus de 60 % des logements créés en Pays de la Loire (62,8%) : cette part était inférieure à 55% (54,3%) entre 2005 et 2008.

La progression de « part de marché » de ces aires urbaines repose, surtout depuis 2007, sur une reconquête en leur sein des parts des centres et banlieues de Nantes et d'Angers, dont le rythme de croissance du parc a continué de s'accroître. Dans leurs périphéries au contraire, ce rythme a connu une assez sévère décélération.

En 2011, 83,2 % des logements servent de résidence principale aux ménages, 10,2% de résidence secondaire

En 2011, on compte dans les Pays de la Loire 1 568 310 logements occupés à titre de résidences principales. Ces résidences principales représentent 83,2 % de l'ensemble du parc logements de la région, contre 81,9% pour l'ensemble de la France métropolitaine.

Le parc de logements en Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2011

Les quelque 192 545 résidences secondaires comptent pour 10,2 % du parc régional. Cette proportion doit à « l'effet littoral » d'être supérieure de 1,1 point à celle de la France métropolitaine. Elle s'élève à 23 % en Vendée (11^{ème} rang national, 1^{er} de la façade littorale atlantique), 10% en Loire-Atlantique, mais est inférieure à 6 % sur chacun des départements de l'intérieur et même à 3,5 % en Maine-et-Loire.

Bien qu'en léger recul, cette proportion de logements déclarés résidences secondaires reste très élevée sur le littoral dont elle représente près de la moitié (49%) du parc de logements.

Le littoral concentre 47,5% de l'ensemble des résidences secondaires de la région ; les aires urbaines, 31,4%, dont 5,9% dans les villes centres ; l'espace rural compte pour 18,2 %.

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

La vacance du parc de logements ligérien (124 500 logements, 6,6 % du parc) demeure notoirement basse (à rapprocher de 8,9 % sur l'ensemble de la France métropolitaine). Avec des taux de 5,3 %, 5,8% et 7,3%, les départements de Vendée, de Loire-Atlantique et de Maine-et-Loire occupent respectivement les 1^{er}, 2^{ème} et 10^{ème} rangs nationaux par la faiblesse du taux de vacance.

Dans la région, ce taux « culmine » à 8,4% et 8,5% dans la Sarthe et en Mayenne, où il reste néanmoins inférieur à la moyenne nationale.

Le taux de vacance est particulièrement bas sur le littoral (3,9 %), mais il est également faible dans les banlieues et les périphéries des principales agglomérations (4,5% et 4,8%). Il est systématiquement plus élevé dans les villes centres (en moyenne 8,5 %) que dans leurs 1^{ère} et 2^{ème} couronnes, tout en y restant inférieur à la moyenne nationale. Il est de 8,0 % à Nantes, 9,1 % à Angers et 10,0 % au Mans.

Des taux compris entre 12 % et 20 % caractérisent certains territoires ruraux de Mayenne et de Sarthe.

64,4 % de propriétaires occupants, soit 6,5 points de plus que la France métropolitaine ; 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 64,4 % d'entre elles, contre 57,9 % pour la métropole.

Avec un taux de propriétaires occupants de 71,9 %, la Vendée se place au 1^{er} rang des départements français. En Mayenne, Sarthe et Loire-Atlantique, les taux de propriétaires sont compris entre 64,9 % et 63,2 %. Dans le Maine-et-Loire, ce 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 (69 %) et, plus loin, les villes moyennes (59 %). En revanche, la proportion de propriétaires parmi les occupants tombe en moyenne à 42 % dans les communes centres des 7 principales agglomérations, en particulier à 39 % 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 1,8 point à la moyenne nationale), celle du locatif privé, de 21,2 % (inférieure de 3,6 points).

Moyennant un taux de 6,4 %, la Vendée fait partie des 11 départements qui comptent la plus faible proportion de locataires 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 (16^{ème} rang national). La proportion en est de 14,3 % dans la Sarthe, 12,3 % en Loire-Atlantique, 9,9 % en Mayenne. Les logements sociaux sont concentrés dans les villes centres (où ils représentent 24,6 % des résidences principales), dans une moindre mesure leurs banlieues (13,5%) et les villes moyennes (15,6%). Dans les autres types de territoire, leur proportion chute à moins de 6 % ; sur le littoral, elle atteint ses valeurs plancher à 3,9 %. À Nantes, elle est de 21,3 %, au Mans, de 25,1 %, à Angers, elle atteint 31,9 %.

Parc locatif social et parc privé sont faiblement présents dans l'ensemble de l'espace rural mais également dans les périphéries de grandes villes.

Une représentation particulièrement forte de l'habitat individuel (71,5 % du parc)

Dans les Pays de la Loire, 71,5 % des logements sont des logements individuels, proportion très nettement supérieure à la moyenne nationale, 53,8 %, et même à la moyenne de province, 59,5 %.

La proportion de logements individuels est supérieure à ces moyennes nationales dans les cinq départements ligériens. Elle est de 63 % en Loire-Atlantique, de 70 % dans le Maine-et-Loire, de 75 % dans la Sarthe, de 79 % en Mayenne et de 83 % en Vendée. La Vendée occupe à ce titre le 5^{ème} rang national.

Les contrastes inhérents au degré d'urbanisation sont encore plus marquants. On enregistre seulement 32 % de logements individuels dans les centres des principales agglomérations, mais avec d'importantes différences entre Nantes et Angers (20% et 22%) d'une part, La Roche-sur-Yon et Cholet (52 % et 59 %) d'autre part. Dans leurs banlieues, la proportion s'élève à 67 %, dans les villes moyennes à 71 %, et sur le littoral à 77 %. Les maisons représentent plus de 93 % du parc de logements dans l'espace rural et dans les périphéries d'agglomérations.

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, 48 % 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%.

La fréquence des logements individuels au sein du parc locatif est nettement plus faible que parmi les occupants. Qu'il s'agisse du parc social ou du parc privé, elle est particulièrement faible dans les villes centres, beaucoup plus élevée dans les espaces ruraux.

11,1 % de vacance dans les logements collectifs contre 4,8 % 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 2009 – 2010, les logements individuels ont encore représenté plus de 2/3 des créations de 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, et leur niveau – moins de 17 000 créations par an – est par sa relative faiblesse sans précédent sur les douze dernières années. 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, ainsi que dans les autres départements en dehors du monde rural

Avec des proportions respectives de 30,9 % et 28,2 % 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 4^{ème} et 8^{ème} rangs nationaux. Cette proportion tombe en effet à 23,7 % en Maine-et-Loire, à 21,4 % en Mayenne et à seulement 19,1 % dans la Sarthe.

La proportion de ce parc jeune atteint 30,5 % en périphérie des principales agglomérations, 29,8 % sur le littoral, 28,6 % dans les banlieues. Elle tombe à 16,3 % 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 57 % de l'ensemble des logements, et même dans celui sous influence des villes moyennes où il est de 46 %, le parc antérieur à 1949 est encore bien présent dans les périphéries de grandes agglomérations, avec 35 % du parc. Il est sensiblement plus rare dans les centres (26 %), les banlieues (17 %) et sur le littoral (19 %).

On notera la cohabitation massive dans les périphéries de grandes agglomérations d'un parc jeune et d'un parc ancien. 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 plus de la moitié du total.

Un taux de vacance variant de 3,2 % à 11,2 % selon les périodes de construction

La vacance frappe principalement les logements les plus anciens : taux de 11,2 % pour les constructions datant d'avant 1915, de 7,9 % pour celles de la période 1915 - 1948. Les taux les plus faibles correspondent à la période d'achèvement située entre 1975 et 1989, avec 3,2 %. Les logements construits depuis 1990 ont un taux de vacance en moyenne plus élevé : 4,7 % 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 54,5 % de logements de 4 pièces ou plus dans la région contre 49,5 % en France métropolitaine. La taille médiane du parc est en outre de 3,17 en Pays de la Loire contre 2,98 en France.

Le parc de logements en Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2011

Les logements de 1 pièce représentent 8,4 % du parc (9,9 % sur l'ensemble de la France) ; les logements de 2 et 3 pièces, 37,0 % (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 : 66,3 %, proportion qui dépasse également 60 % dans les banlieues et l'espace rural sous influence urbaine. Elle tombe à 40,3 % et 41,5 % dans les villes centres et sur le littoral.

Des logements de grande taille dès lors qu'il s'agit de résidences principales occupées par leurs propriétaires, une vacance beaucoup plus forte pour les petits logements

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 proportion de logements de 4 pièces ou plus parmi les propriétaires occupants est de 74,1 % ; elle est comprise entre 29 % et 35 % dans les autres hypothèses de mode et statut d'occupation.

Au sein du parc social, les logements de 3 pièces sont plus nombreux que les logements de 1 ou 2 pièces réunis, c'est l'inverse pour le parc privé.

La vacance du parc est fortement influencée par sa taille : taux de 17,9 % pour les logements vacants de 1 pièce, de 10,8 % pour les deux-pièces, de 3,6 % pour les 4 pièces et plus.

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 31 % et 42 % du parc). Il devient majoritaire à partir de 3 pièces (63 %), concerne 83 % des logements de 4 pièces, 93 % des 5 pièces et 97,5 % des 6 pièces et plus.

Des logements collectifs plus petits dans le parc récent que dans celui des années 1950-1975

62,3 % 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, 3,38, est supérieur, nettement, à celui du parc le plus ancien, antérieur à 1949, de 2,72, et en même temps, à la moyenne de l'ensemble du parc. Par comparaison avec celui du parc bâti entre 1975 et 1990, dont la taille médiane est 3,56, il accuse en revanche une certaine baisse.

Cette diminution de taille est surtout imputable à celle des logements collectifs, passée de 2,55 dans les trente années d'après-guerre à 1,95 dans la 1^{ère} décennie 2000, à laquelle s'est ajoutée une diminution, plus limitée, de taille des logements individuels passée par un maximum à la fin des années 70.

III – Généralités sur le parc et son évolution

III - 1 Le parc au 1^{er} janvier 2011

Au 1^{er} janvier 2011, le parc ligérien est composé de 1 885 350 logements représentant 5,6 % du parc français de métropole pour 5,7 % des ménages

Parc 2011	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Région
nombre	674 677	379 062	153 639	283 783	394 191	1 885 352
part régionale	35,8 %	20,1 %	8,1 %	15,1 %	20,9 %	100 %

Avec 1 885 352 logements au 1^{er} janvier 2011, les Pays de la Loire se situent à la quatrième place des régions de France métropolitaine, loin toutefois derrière l'Île-de-France, Rhône-Alpes et PACA, et juste devant le Nord, l'Aquitaine et la Bretagne.

35,8 % des logements de la région sont concentrés en Loire-Atlantique, département placé au 9^{ème} rang national derrière Paris, le Nord, les Bouches-du-Rhône, le Rhône, la Gironde, les Hauts-de-Seine, les Alpes-Maritimes, le Pas-de-Calais, et désormais devant le Var.

La Vendée et le Maine-et-Loire, avec respectivement 20,9 % et 20,1 % du parc, occupent les 30^{ème} et 32^{ème} positions nationales. La Sarthe, avec 15,1 %, se place en milieu de tableau à la 48^{ème} place. La Mayenne (8,1 % du parc) est loin derrière en 75^{ème} position. Ces classements sont inchangés par rapport à 2009.

Parc 2011	Centres	Banlieues	Périphéries	Villes moyennes	Rural sous influence villes moyennes	Rural « pur »	Littoral
nombre	451 017	271 721	356 817	181 004	389 541	48 714	186 538
part régionale	23,9 %	14,4 %	18,9 %	9,6 %	20,7 %	2,6 %	9,9 %

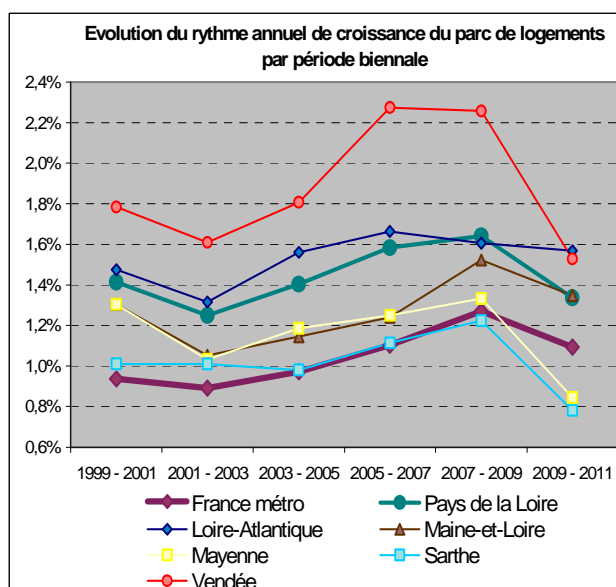
57,2 % des logements sont édifiés dans une des 7 principales aires urbaines de la région, dont 23,9 % dans une des 7 villes centres ; la seule commune de Nantes concentre 8,7 % du parc, celle de Angers 4,5 % et celle du Mans 4,3 %. Les banlieues et périphéries de ces 7 villes accueillent respectivement 14,4 % et 18,9 % de l'ensemble du parc régional. Les villes moyennes réunissent 9,6 % du parc. Le rural en représente 23,3 % mais il est très largement polarisé par les villes moyennes. Quant au littoral, il frôle 10 % du parc global.

III - 2 Evolution générale du parc entre 2009 et 2011

Un rythme de croissance encore relativement élevé (1,34 % par an) mais ralenti, particulièrement en Vendée

Le rythme de croissance du parc ligérien de logements s'établit sur la période 2009 – 2011 à 1,34 % par an, évolution qui correspond à une création annuelle *nette* (solde créations – disparitions ± mutations) de 24 700 logements.

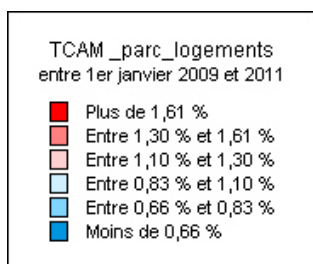
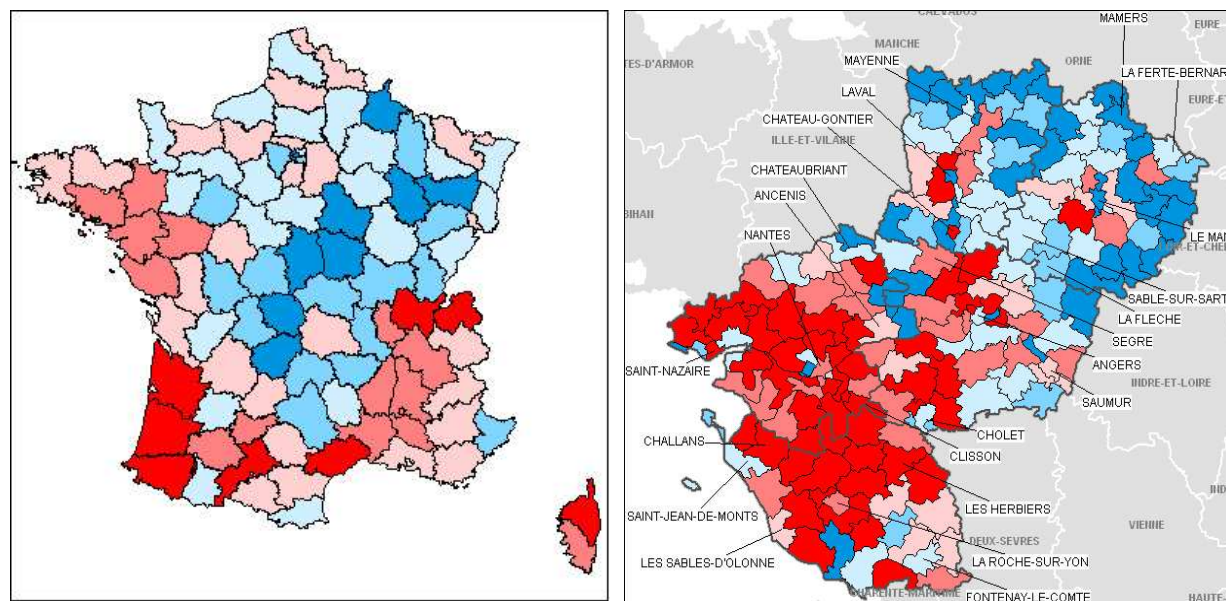
Ce taux est inférieur de 0,24 point à 0,30 point à celui qui a prévalu entre 2005 et 2007 (1,58 %) comme entre 2007 et 2009 (1,64 %), quatre années durant lesquelles ont été créés en moyenne 28 450 logements. Il se situe dans la moyenne observée sur la période 1999 – 2005 (entre 1,25 % et 1,41 % par an, selon les périodes biennales).



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP – Filocom 2011

Comme au cours des périodes précédentes, le rythme de croissance du parc ligérien de logements demeure entre 2009 et 2011 supérieur à la moyenne nationale qui est de 1,09 %. Mais l'écart entre Pays de la Loire et France métropolitaine tend à s'amenuiser : 0,48 point entre 2005 et 2007, 0,37 point entre 2007 et 2009, et donc 0,25 point entre 2009 et 2011.

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



Sources :
DREAL Pays de la Loire

DGFIP –
Filocom 2011

C'est dans la Sarthe et en Mayenne que l'on relève les taux annuels de progression 2009 – 2011 du parc de logements les plus modestes de la région, respectivement 0,78 % et 0,85 %. De surcroît, le positionnement de ces deux départements au regard des moyennes nationale comme régionale se dégrade de façon régulière depuis 10 ans.

Les taux annuels de progression du parc sont sensiblement plus élevés dans les trois autres départements, atteignant 1,35 % en Maine-et-Loire, 1,53 % en Vendée, 1,57 % en Loire-Atlantique.

La similitude de niveau (malgré le léger retrait du Maine-et-Loire) des rythmes de croissance du parc de logements de ces 3 départements entre 2009 et 2011 est la conséquence d'un double phénomène :

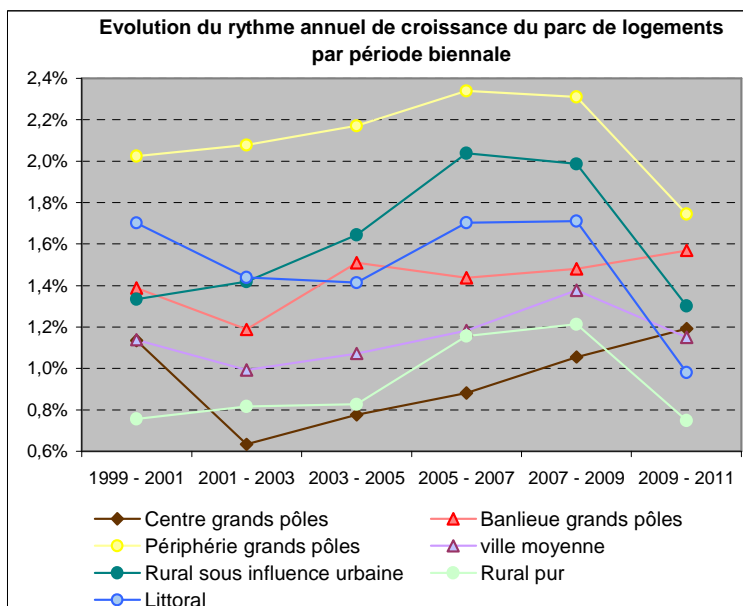
- Elle résulte d'abord d'une érosion importante de la croissance en Vendée. En effet, la Vendée a connu des taux exceptionnels, proches de 2,3 % par an, entre 2005 et 2007 puis entre 2007 et 2009 ; le retour à un taux plus « ordinaire » explique à lui seul plus de la moitié du ralentissement du taux de croissance régional. Symétriquement, entre 2005 et 2009, ce même département était intervenu pour près de la moitié de l'accélération du rythme de progression régionale constatée alors par rapport à la période 1999 – 2005 ;
- Elle découle par ailleurs d'un retour relatif de la croissance en Maine-et-Loire. Plus proche de ses homologues de la Mayenne et de la Sarthe jusque 2007, le rythme de croissance du parc de logements du Maine-et-Loire s'est redressé depuis et se rapproche désormais de ceux de Loire-Atlantique et de Vendée ; la période 2009-2011 confirme largement cette tendance.

Un rythme de construction plus élevé dans les principales aires urbaines

À 1,47 % entre 2009 et 2011, le rythme annuel de croissance du parc des principales aires urbaines devient pour la première fois depuis 2001 supérieur à la moyenne régionale. Il le doit à leur périphérie (où il s'inscrit en forte baisse mais s'élève encore à 1,75 %) et à leur banlieue (1,57 %).

Il est plus faible dans les villes centres (1,19 %) et davantage encore – inférieur à 1 % par an – dans le rural pur et sur le littoral et guère plus élevé dans le rural sous influence des villes moyennes.

L'un des événements majeurs de la période 2009 – 2010 réside dans la redistribution de la croissance du parc au sein des principales aires urbaines.



Sur la période 2009 – 2011, seules les banlieues et villes centres des grands pôles voient leur rythme de croissance progresser.

Un renforcement du rythme de croissance dans les centres et banlieues des principales villes, une nette décélération en périphérie comme en dehors des aires urbaines, un marché du logement qui se rapproche donc des centres et banlieues des principales agglomérations

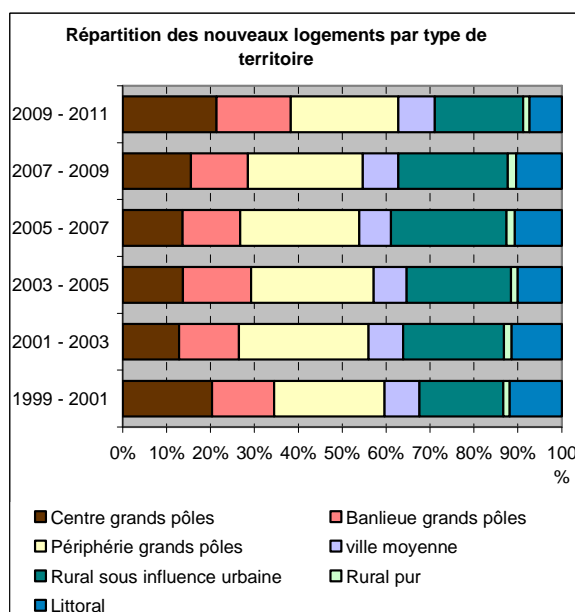
Variation annuelle du parc de logements	1999 - 2001	2001 - 2003	2003 - 2005	2005 - 2007	2007 - 2009	2009 - 2011
Centre grands pôles	4598	2621	3250	3754	4577	5281
Banlieue grands pôles	3204	2816	3673	3599	3816	4165
Périphérie grands pôles	5680	6068	6609	7439	7697	6070
ville moyenne	1808	1611	1774	2001	2388	2046
Rural sous infl. urbaine	4316	4713	5627	7217	7323	4975
Rural pur	332	363	374	533	572	361
Littoral	2681	2342	2366	2937	3052	1803
Ensemble des logements	22 618	20 533	23 673	27 479	29 424	24 701

Pour la première fois en 2009 - 2010, les principales aires urbaines ont, à périmètre (2010) constant, capté plus de 60 % des logements créés en Pays de la Loire (62,8 %) ; cette part était inférieure à 55 % (54,3 %) entre 2005 et 2008.

La progression de « part de marché » de ces aires urbaines repose, surtout depuis 2007, sur une reconquête en leur sein des parts des centres et banlieues des principales agglomérations, Nantes et Angers, dont le rythme de croissance du parc a continué de s'accroître.

Dans leurs périphéries au contraire, ce rythme a connu une assez sévère décélération.

Globalement, ce double mouvement s'est traduit, par rapport à la période biennale 2007-2008, par un ralentissement limité à – 0,10 point du rythme de croissance de construction dans les aires urbaines.



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP – Filocom 2011

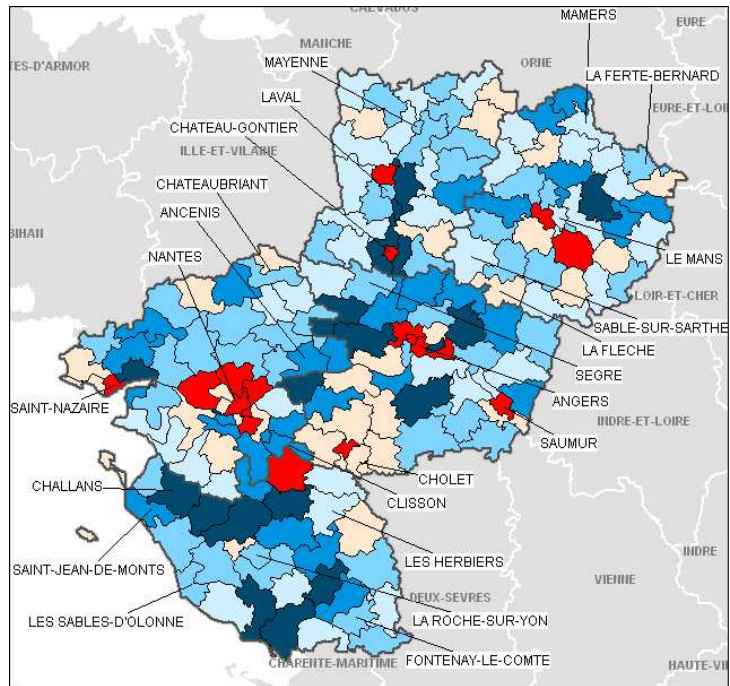
Le parc de logements en Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2011

Dans les espaces moins exposés à la pression urbaine et plus encore sur le littoral vendéen, on peut en revanche parler de chute du rythme de croissance du parc (par rapport à 2007-2008, - 0,23 point pour les villes moyennes et surtout entre - 0,46 point et - 0,73 point selon les types de territoire).

La tempête *Xynthia* de février 2010 a contribué à cette forte baisse, impactant notamment les cantons de Luçon et de Moutiers-les-Mauxfaits.

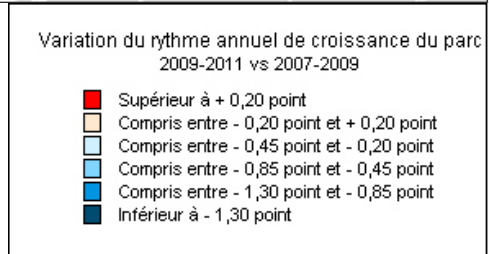
Contrepartie de l'élévation de la part des aires urbaines, l'espace rural au sein duquel l'espace sous influence urbaine continue de monopoliser entre 90 % et 95 % des constructions, ainsi que le littoral, sont ainsi devenus relativement moins attractifs. Entre 2009 et 2011, ces trois types d'espaces n'ont plus réuni que 29 % des constructions, contre un minimum de 35 % sur la période 1999 - 2009.

Ces évolutions en flux ne suffisent néanmoins pas à modifier sensiblement la répartition structurelle des logements entre sous-ensembles régionaux. Elles indiquent les tendances du moment.



Sources :
DREAL Pays de la Loire

DGFIP –
Filocom 2011



IV – Mode d’occupation

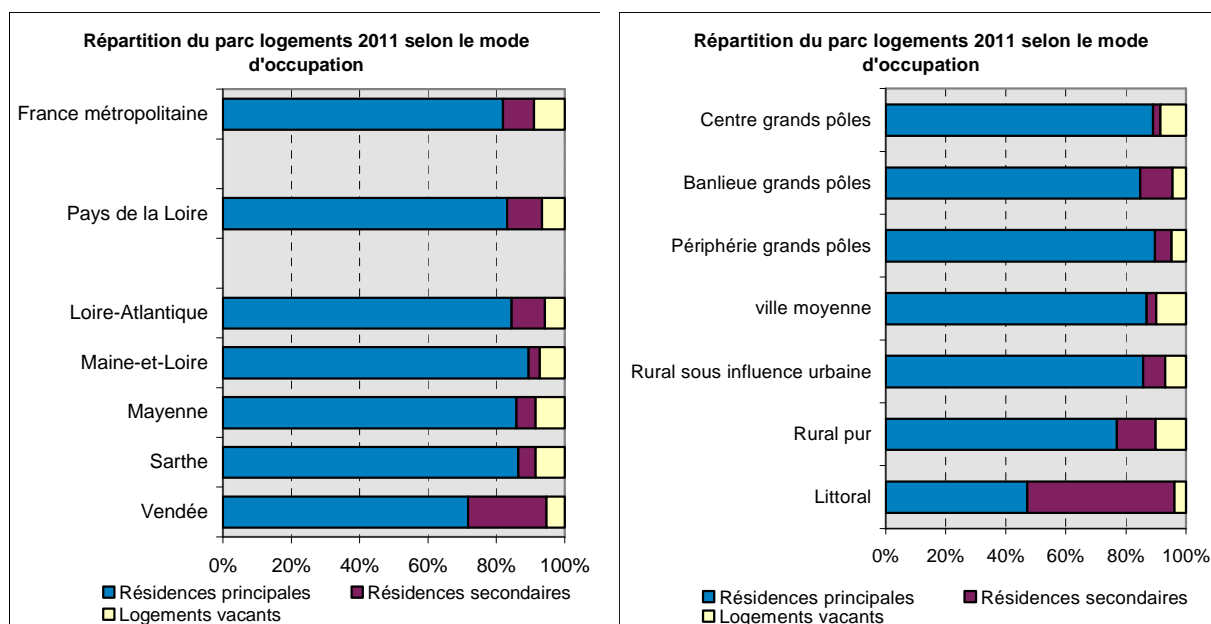
IV - 1 La situation au 1^{er} janvier 2011

En 2011, plus de 83 % des logements servent de résidence principale aux ménages

En 2011, on compte dans les Pays de la Loire 1 568 310 logements occupés à titre de résidences principales. Ces résidences principales représentent 83,2 % de l'ensemble du parc logements de la région, contre 81,9 % pour l'ensemble de la France métropolitaine.

Cette part varie d'un département à l'autre. Elle est de 89,4 % dans le Maine-et-Loire (6^{ème} rang national) ; elle se situe encore dans une fourchette allant de 84,4 % à 86,4 % en Loire-Atlantique, Mayenne et Sarthe, mais tombe à moins de 71,8 % en Vendée (79^{ème} rang).

Nettement plus faible sur le littoral (47,1 %), cette part est de 77,0 % dans l'espace rural « pur » ; dans les autres types de territoire, elle est comprise entre 84,7 % et 89,7 %.



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP – Filocom 2011

10,2 % des logements sont des résidences secondaires

Les quelque 192 545 résidences secondaires comptent pour 10,2 % du parc régional. Cette proportion doit à « l'effet littoral » d'être supérieure de 1,1 point à celle de la France métropolitaine. En effet, si elle frôle 10 % en Loire-Atlantique et surtout atteint 23 % en Vendée (11^{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 même à 3,5 % en Maine-et-Loire.

Par ailleurs, la part des résidences secondaires reste très élevée sur l'espace littoral proprement dit dont elle représente près de la moitié (49 %) du parc de logements. Elle est plus modeste dans l'espace rural considéré dans son ensemble (8 %). Au sein des aires urbaines, elle est de 8 ± 3 % des logements dans les banlieues et périphéries et de 2,5 % dans les villes centres.

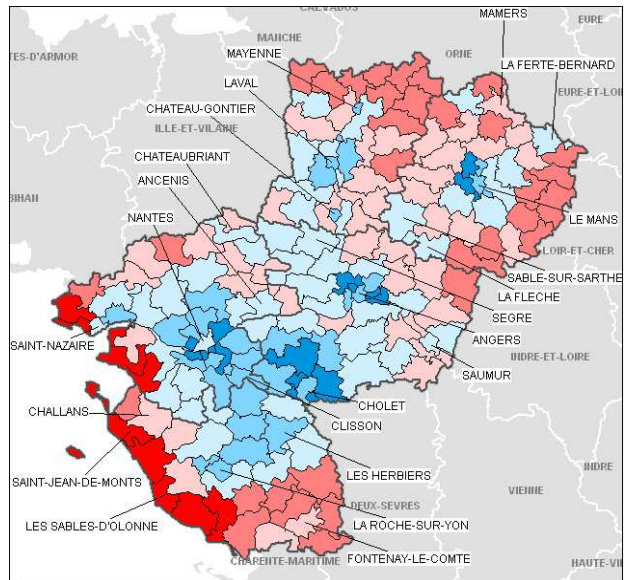
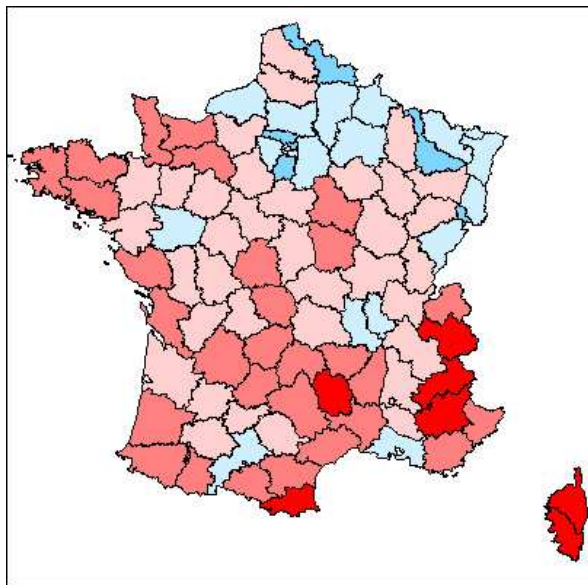
Le littoral concentre d'ailleurs 47,5 % de l'ensemble des résidences secondaires de la région ; les aires urbaines, 31,4 %, dont 5,9 % dans les villes-centres ; l'espace rural considéré dans son ensemble compte pour 18,2 %.

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

La vacance du parc de logements ligérien (124 500 logements, 6,6 % du parc) demeure notablement basse (à rapprocher de 8,9 % sur l'ensemble de la France métropolitaine).

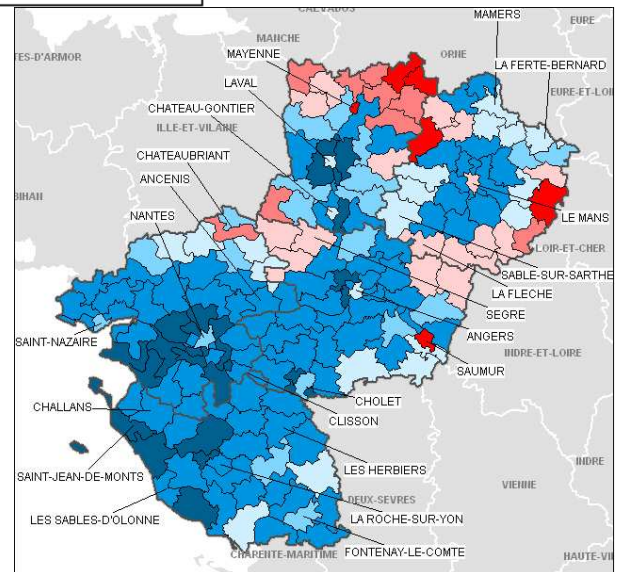
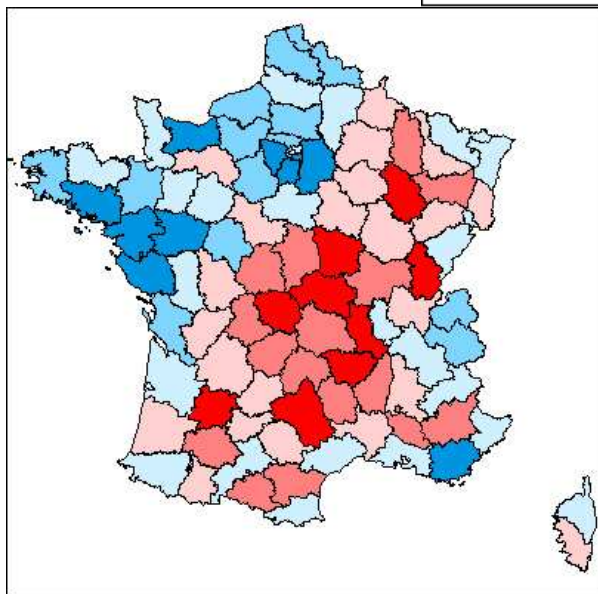
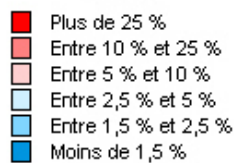
Avec des taux de 5,3 %, 5,8 % et 7,3 %, les départements de Vendée, de Loire-Atlantique et de Maine-et-Loire occupent respectivement les 1^{er}, 2^{ème} et 10^{ème} rangs nationaux par la faiblesse du taux de vacance. Dans la région, ce taux « culmine » à 8,4 % et 8,5 % dans la Sarthe et en Mayenne, où il reste néanmoins inférieur à la moyenne nationale.

Le parc de logements en Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2011

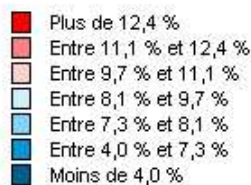


Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP
– Filocom 2011

Part des résidences secondaires en 2011



Proportion de logements vacants en 2011



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP
– Filocom 2011

Il existe une disparité de vacance très forte sur le territoire régional. Le taux de vacance est particulièrement bas sur le littoral (3,9 %), mais il est également faible dans les banlieues et les périphéries des principales agglomérations (4,5 % et 4,8 %). Les cantons présentant les taux de vacance les plus faibles se situent tous en couronne d'une grande ville ou sur le littoral, avec une valeur plancher de moins de 2,5 % sur les îles de la région : Yeu et Noirmoutier.

Le parc de logements en Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2011

La vacance est systématiquement plus élevée dans les villes centres (en moyenne 8,5 %) que dans leurs 1^{ère} et 2^{ème} couronnes, tout en y restant inférieure à la moyenne nationale. Elle s'établit à 8,0 % à Nantes, 9,1 % à Angers et 10,0 % au Mans.

Dans une vingtaine de villes moyennes et certains territoires ruraux « profonds », cette vacance dépasse, parfois sensiblement, 10 %. Des taux supérieurs à 12 % sont ainsi repérés dans les cantons mayennais de Couptrain, Le Horps, Pré-en-Pail, sarthois de Saint-Calais et de Sillé-le-Guillaume, mais également dans les villes de Châteaubriant, Pouancé, Saumur, Segré, Mayenne, Château-du-Loir, Sablé-sur-Sarthe ; ils vont jusqu'à 18 % à Saint-Calais et même 20 % à Sillé-le-Guillaume.

IV - 2 Contribution des modes d'occupation à la progression du parc

Résidences principales : 78 % de la croissance du parc de logements en 2009 - 2010

Par leur poids dans l'ensemble des créations de logements comme plus généralement dans l'ensemble du parc des Pays de la Loire, les résidences principales, autrement dit les logements donnant lieu à occupation « permanente », demeurent de loin le principal moteur de sa croissance. Les résidences principales sont ainsi intervenues pour 1,04 point des 1,34 % de taux de croissance annuel moyen du parc de logements observé entre 2009 et 2011 et ont en conséquence contribué pour 78,0 % à sa croissance durant cette période.

Elles en ont été la composante quasi exclusive (plus de 95 %) sur les périphéries d'agglomérations et dans l'espace rural sous influence urbaine. Leur contribution relative à la croissance du parc a été moindre dans les banlieues (76 %), l'espace rural pur (68 %), sur le littoral (63 %), dans les villes moyennes (59 %) et surtout dans les centres des principales agglomérations dont elles expliquent à peine plus de la moitié de la croissance (53 %).

Variation annuelle du nombre de logements	1999 -2000	2001 -2002	2003 -2004	2005 -2006	2007 -2008	2009 - 2010
Résidences principales	20516	21560	22272	20892	21908	19262
Résidences secondaires	-121	103	986	3642	2363	1022
Logements vacants	2222	-1130	416	2946	5153	4418
Ensemble des logements	22618	20533	23673	27479	29424	24701
<i>% résidences principales</i>	<i>90,7 %</i>	<i>105,0 %</i>	<i>94,1 %</i>	<i>76,0 %</i>	<i>74,5 %</i>	<i>78,0 %</i>

On peut observer au fil des périodes que le poids des résidences principales évolue en fonction inverse de l'activité de construction : il croît lorsque le nombre des créations diminue et décroît quand il augmente. Dans la première hypothèse (et c'est le cas en 2009 - 2010), cela signifie une meilleure résistance de la création de résidences principales aux contractions de l'activité. Dans la seconde, qui matérialise des phases de développement, ce sont les résidences secondaires et/ou les logements vacants qui tirent les plus fortes croissances.

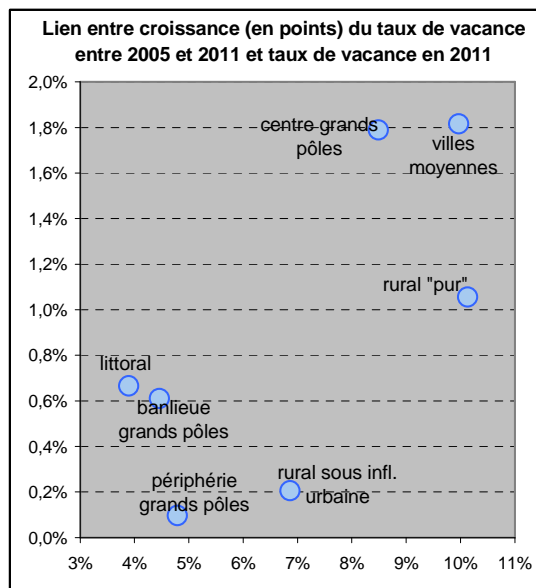
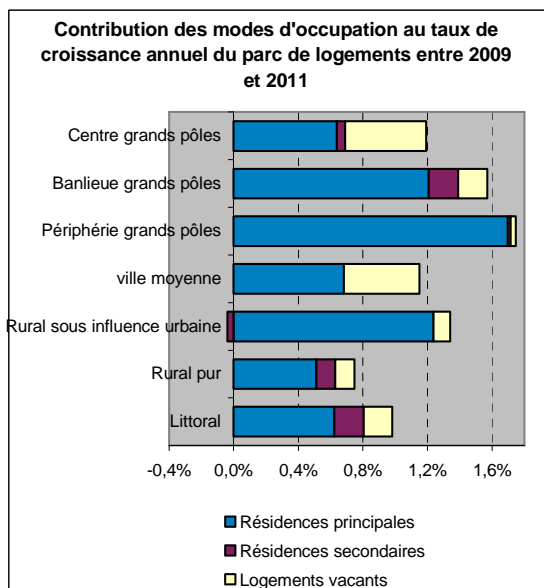
Résidences secondaires : une progression limitée

Le nombre de résidences secondaires a globalement progressé entre 2009 et 2011, mais cette progression a été fortement ralentie et a peu pesé (0,06 point dans l'absolu) sur le taux annuel de croissance du parc de logements. Les résidences secondaires ont joué un rôle un peu plus important mais néanmoins modique (moins de 0,20 point) sur le littoral et dans les banlieues des principales agglomérations¹, accessoirement dans le rural « pur ».

Le nombre de résidences secondaires avait connu une progression marquée à partir de 2005, notamment dans les communes centres des principales agglomérations, mais ce phénomène semble se tarir : entre 2009 et 2011, ce nombre a progressé, plus qu'entre 1999 et 2004 certes, mais beaucoup moins qu'entre 2005 et 2008. Le ralentissement est plus particulièrement net dans les plus grandes villes, à l'instar de Nantes et d'Angers, ainsi que sur le littoral. Passée par un maximum de 48,2 % en 2005, la part des résidences secondaires de la région située sur le littoral a ensuite décroché jusque 47,5 % en 2011.

¹ dont elles représentent 10,8% du parc de logements en 2011

Logements vacants : une croissance plus marquée en milieu urbain



Une partie de la croissance 2009 – 2010 du parc régional tient (pour 0,24 point) dans la croissance du nombre de logements vacants. Les logements vacants ont notamment fortement contribué à la croissance du parc de logements des villes centres des agglomérations (0,47 point pour les villes moyennes, 0,50 point pour les principales), soit presque autant que les résidences principales.

La progression de la vacance qui était manifeste et allait s'amplifiant depuis 2005 a été légèrement ralentie mais s'est poursuivie entre 2009 et 2011. Elle est générale à l'ensemble des territoires de la région. Le nombre de logements vacants sur la région, stabilisé à 100 000 ± 2 000 entre 1999 et 2005, s'est élevé à 105 350 en 2007, à 115 660 en 2009, et atteint 124 500 au 1^{er} janvier 2011.

Par rapport à 2005 année de « creux », la progression du taux de vacance en 2011, qui est en moyenne de 0,7 point sur l'ensemble de la région :

- o d'une part, est plus marquée dans les villes centres, tant moyennes que grandes ;
- o d'autre part, est moindre dans les territoires où elle est structurellement plus faible, là où son niveau est révélateur d'un marché du logement « tendu » (littoral, couronnes des villes).

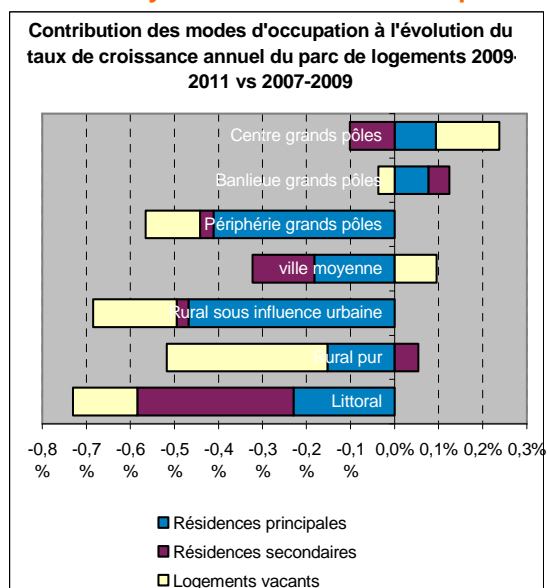
La Loire-Atlantique, avec une progression limitée à 0,3 point du taux de vacance de son parc entre 2005 et 2011 se démarque nettement des autres départements pour lesquels cette progression est comprise entre 0,9 et 1,3 point.

Cette progression du taux de vacance doit cependant être relativisée à l'aune du (faible) niveau constaté dans la région en 2011, ainsi que de la progression de même ordre de grandeur (0,8 point) sur l'ensemble de la France métropolitaine durant la même période 2005 – 2011. Une telle évolution maintient le décalage entre Pays de la Loire et France .

Des modes d'occupation pesant diversement sur l'évolution du rythme de croissance du parc

Par rapport à la période biennale précédente (2007-2008), le ralentissement du taux de croissance de l'ensemble du parc de logements, passé de 1,64 % à 1,34 % par an à l'échelle des Pays de la Loire, est imputable à chacun des modes d'occupation. Sur les -0,30 point de recul, les résidences principales sont intervenues pour -0,18 point, les résidences secondaires pour -0,08 point, les logements vacants pour -0,05 point. À raison de leurs poids respectifs, les résidences secondaires et les logements vacants pèsent toutefois nettement plus dans ce ralentissement de la croissance du parc que les résidences principales.

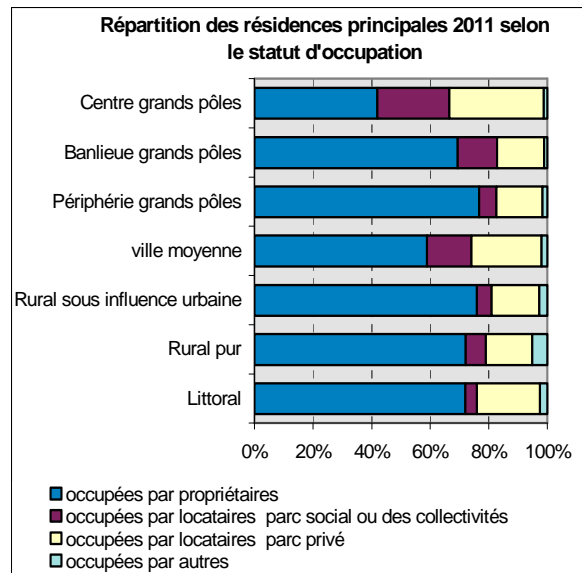
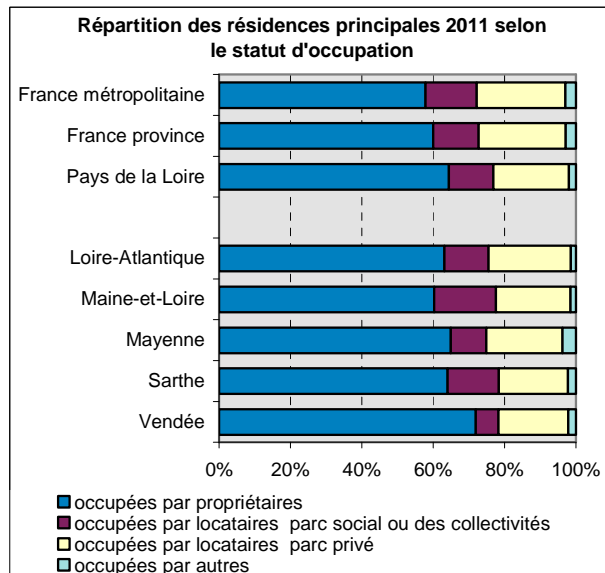
Mais l'impact de chaque mode d'occupation est très différent selon le contexte local. Ainsi, plus qu'aux résidences principales, les villes centres des principales agglomérations doivent l'accélération globale du rythme de croissance de leur parc aux logements vacants, qui constituent a contrario la cause première de sa décélération en milieu rural pur.



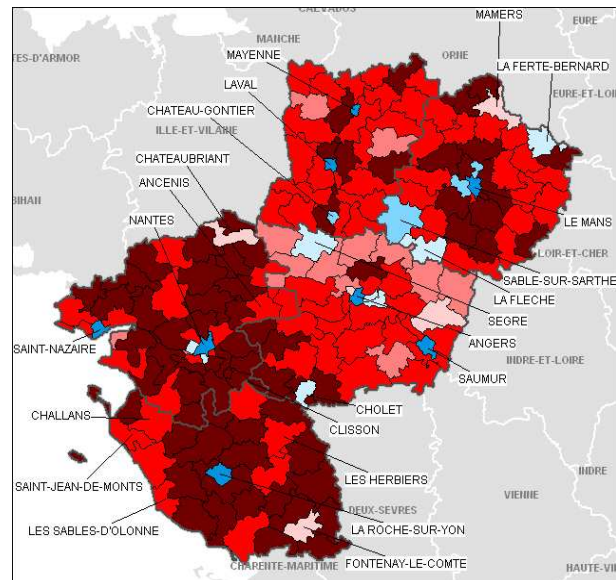
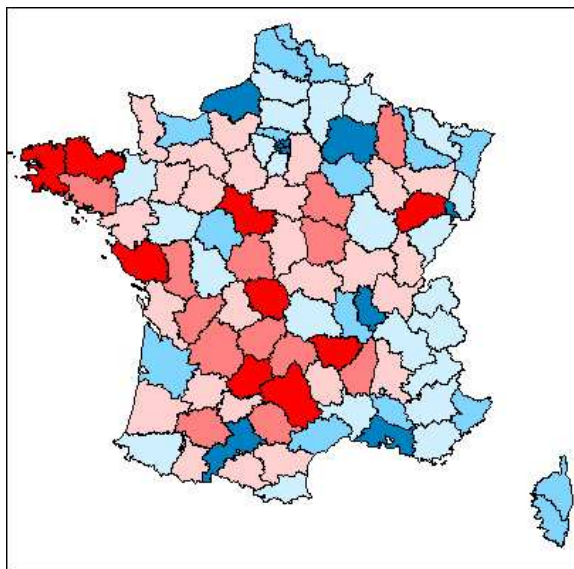
V – Statut d’occupation des résidences principales

V - 1 La situation au 1^{er} janvier 2011

64,4 % de propriétaires occupants, soit 6,5 points de plus que la France métropolitaine et 4,4 points de plus que la France de province, malgré un faible taux (42 %) au sein des principales villes



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 1 010 170 d'entre elles, soit 64,4 % contre 57,9 % pour la métropole en incluant la région parisienne (60,0 % en l'excluant).



Sources : DREAL Pays de la Loire
DGFIP – Filocom 2011



Cette 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.

La Vendée numéro 1 français pour le taux de propriétaires occupants

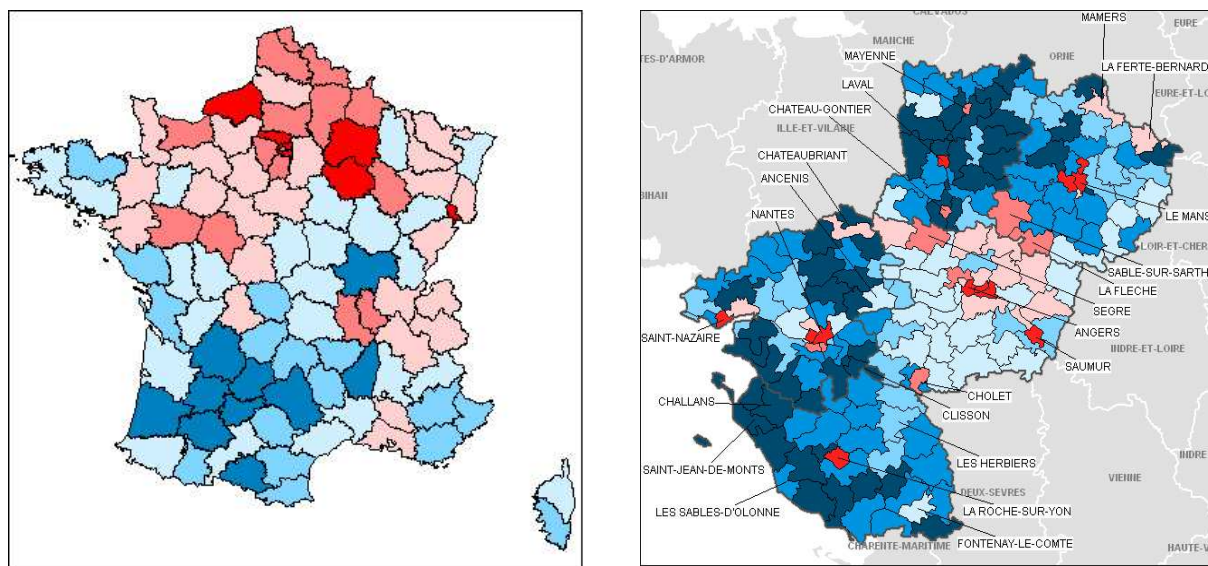
Avec un taux de propriétaires occupants de 71,9 %, la Vendée se place au 1^{er} rang des départements français. Sur ce critère, la Mayenne, la Sarthe et la Loire-Atlantique occupent respectivement les 30^{ème}, 34^{ème} et 40^{ème} rangs, avec des taux de propriétaires compris entre 64,9 % et 63,2 %. 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 (77 %), suivie de peu par le rural et le littoral (76 à 72 %), puis les banlieues (69 %) et, plus loin, les villes moyennes (59 %). En revanche, la proportion de propriétaires parmi les occupants tombe en moyenne à 42 % dans les communes centres des 7 principales agglomérations, en particulier à 39 % à Nantes et 32 % à Angers ; elle atteint 47 % au Mans et 49,5 % à Saint-Nazaire.

Le poids de telles communes centres intervient grandement dans la relativement faible moyenne du département de Loire-Atlantique où l'on compte pourtant plus de 75 % de propriétaires occupants dans 55 % des cantons, ce qui n'est le cas que dans moins de 20 % des cantons de Maine-et-Loire et de Mayenne et dans 35 % de ceux de la Sarthe (mais 68 % 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 1,8 point à la moyenne nationale), celle du locatif privé³, de 21,2 % (inférieure de 3,6 points).



Sources : DREAL Pays de la Loire
DGFIP – Filocom 2011

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 11 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 (195 311 logements vs 203 930 dans RPLS)

³ 332 720 logements en Pays de la Loire

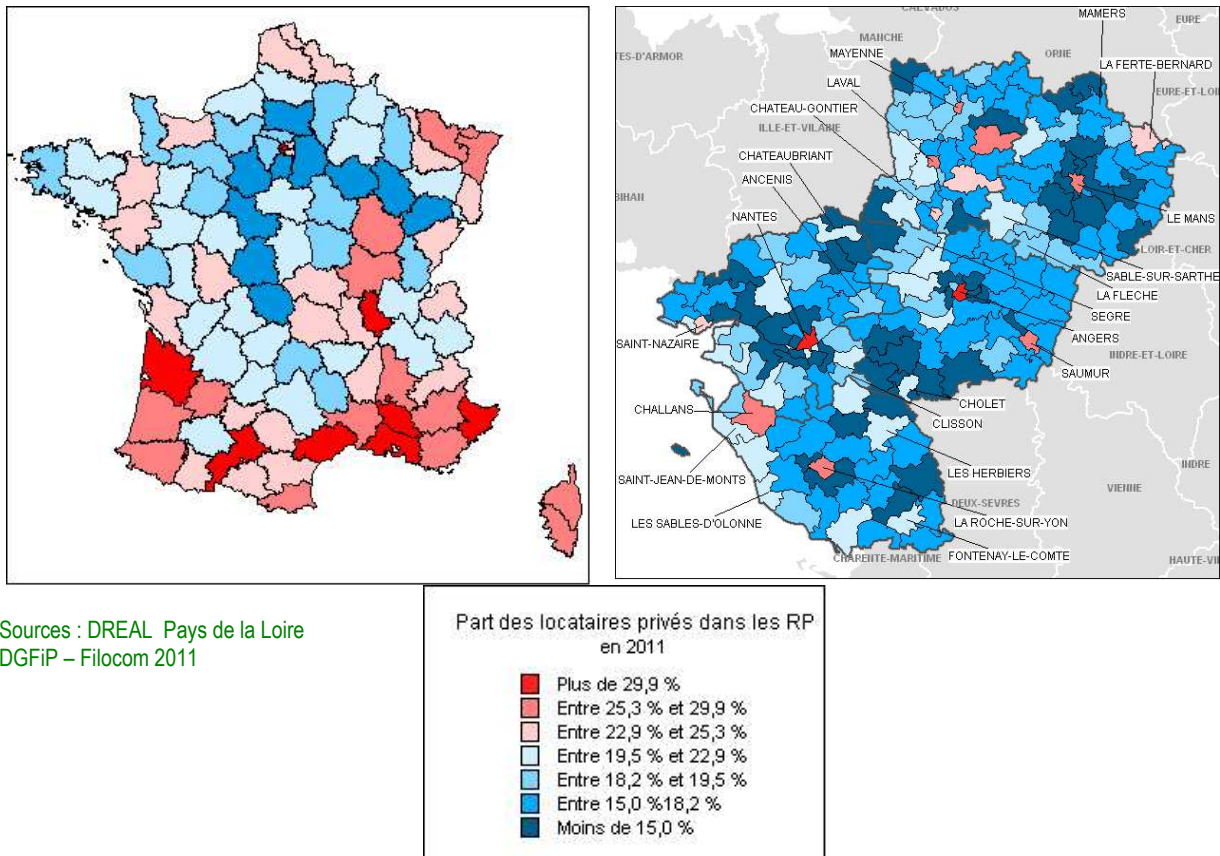
Le parc de logements en Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2011

À l'opposé, les logements sociaux représentent 17,3 % des résidences principales de Maine-et-Loire (16^{ème} rang national). La proportion en est de 14,3 % dans la Sarthe, 12,3 % en Loire-Atlantique, 9,9 % en Mayenne où existent d'importantes « poches » rurales desquelles le parc social est quasiment absent.

Les logements sociaux sont concentrés dans les villes centres (où ils représentent 24,6 % des résidences principales), dans une moindre mesure leurs banlieues (13,5 %) et les villes moyennes (15,6 %). Dans les autres types de territoire, leur proportion chute à moins de 6 % ; sur le littoral, elle atteint ses valeurs plancher à 3,9 %.

À Nantes, elle est de 21,3 %, au Mans, de 25,1 %, à Angers, elle atteint 31,9 %.

Un parc locatif privé privilégiant les villes



La part du locatif privé varie assez peu d'un département à l'autre (de 19,4 % en Sarthe comme en Vendée à 23,0 % en Loire-Atlantique).

Les locataires privés sont particulièrement présents dans les centres des principales agglomérations (32,1 % des résidences principales), notamment à Nantes (38,4 %) et à Angers (34,9 %) ; leur proportion dépasse encore 30 % dans 4 villes moyennes. Sur le littoral, la proportion de locataires privés (21,9 %) est très voisine de la moyenne régionale.

Le parc privé est en revanche moins présent dans quelques espaces plus ou moins étendus (triangle Nantes – Saint-Nazaire – Redon, franges de la Loire-Atlantique et de la Mayenne, couronnes du Mans, de Cholet et de La Roche-sur-Yon, Sud-Est vendéen).

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.

V - 2 Contribution des statuts d'occupation à la progression du parc des résidences principales

Propriétaires occupants : 72 % de la croissance du nombre de résidences principales ; pour la 1^{ère} fois depuis 1999 au moins, une contribution de plus de 30 % du parc locatif privé

En 2009-2010, le poids des propriétaires occupants dans les créations (nettes) de résidences principales est demeuré prédominant, quoiqu'en net recul par rapport aux périodes biennales précédentes durant lesquelles il n'avait pour ainsi dire pas cessé de progresser. Le parc social a - encore - modestement contribué à la croissance du parc des résidences principales. En revanche, le poids du parc locatif privé dans la croissance du parc est sans précédent au cours de la décennie écoulée. Stimulé par le dispositif Scellier, il a permis de limiter l'infléchissement du rythme de croissance du parc de résidences principales, abaissé d'un taux annuel de 1,46 % entre 2007 et 2009 à un taux de 1,25 % entre 2009 et 2011, et donc celui de l'ensemble des logements.

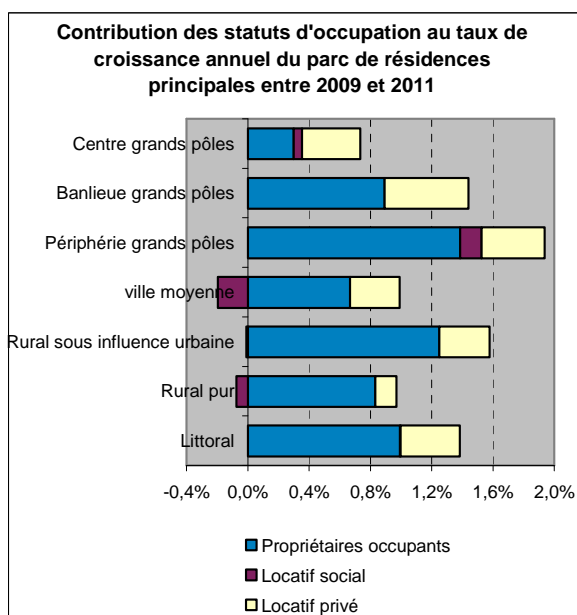
Variation annuelle du nombre de résidences principales occupées par	1999 - 2000	2001 - 2002	2003 - 2004	2005 - 2006	2007 - 2008	2009 - 2010
Propriétaires occupants	14 997	16 656	16 746	17 940	18 806	13 804
Parc locatif social	2 804	1 766	953	47	203	276
Parc locatif privé	5 195	4 811	6 050	4 504	4 188	5 983
Autre statut	- 2 480	- 1 673	- 1 477	- 1 599	- 1 289	- 801
Ensemble résidences principales	20 516	21 560	22 272	20 892	21 908	19 262
% propriétaires occupants	73,1 %	77,3 %	75,2 %	85,9 %	85,8 %	71,7 %
% parc locatif social	13,7 %	8,2 %	4,3 %	0,2 %	0,9 %	1,4 %
% parc locatif privé	25,3 %	22,3 %	27,2 %	21,6 %	19,1 %	31,1 %
% autres	-12,1 %	- 7,8 %	- 6,7 %	-7,7 %	-5,9 %	-4,1 %

En Pays de la Loire, les propriétaires occupants ont compté pour 0,90 point des 1,25 % de taux de croissance annuel moyen du parc de résidences principales observé entre 2009 et 2011 et ont en conséquence contribué pour 71,7 % à sa croissance durant cette période.

À l'exception des villes centres des principales agglomérations où ils ont compté pour 40 % d'une croissance du parc des résidences principales au demeurant modérée, les propriétaires occupants en ont été les principaux artisans (pour au moins 60 %, et jusqu'à plus de 90 % dans le rural pur) dans tous les types de territoires.

Comme au cours des périodes biennales précédentes, les logements locatifs sociaux *au sens de Filocom* n'ont pratiquement pas progressé en nombre et n'ont de ce fait participé que pour 0,02 point à la progression du parc. En réalité, leur nombre a progressé légèrement dans les principales aires urbaines pendant qu'il décroissait dans les villes moyennes et le rural.

Le parc locatif privé a contribué pour 0,39 point à la croissance du parc de résidences principales entre 2009 et 2011. Seul le rural pur (contribution de 0,14 point) a été peu sensible à la progression de ce segment de marché. Partout ailleurs, celui-ci est intervenu pour au moins 0,30 point, atteignant 0,41 point dans les périphéries des principales agglomérations et jouant un rôle plus important encore dans la croissance du parc des banlieues (0,55 point). Le parc locatif privé a en outre davantage compté (+ 0,38 point) que les propriétaires occupants (+ 0,30 point) dans la croissance du parc des centres de grands pôles.

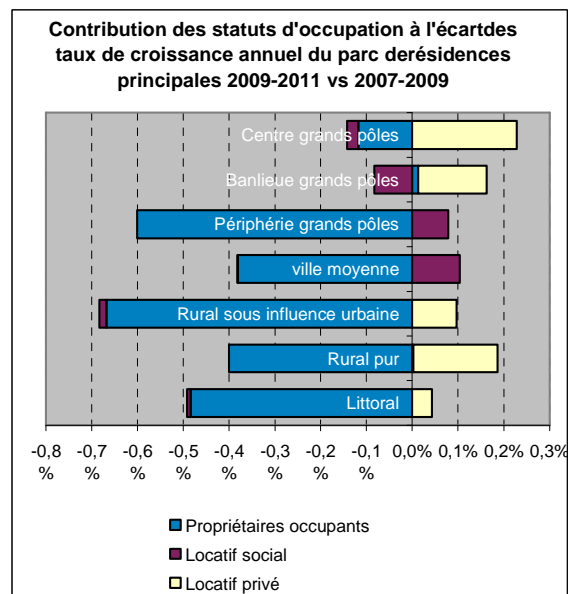


Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2011

Un ralentissement de croissance imputable à de nouveaux propriétaires occupants moins nombreux, mais limité par la croissance du parc locatif privé

Par rapport à la période biennale précédente (2007-2008), le ralentissement du taux de croissance du parc des résidences principales, passé de 1,46 % à 1,25 % par an à l'échelle des Pays de la Loire, est entièrement imputable aux propriétaires occupants : - 0,36 point. L'évolution du parc social est quasiment sans impact. L'évolution du parc locatif privé contribue en revanche à une croissance de + 0,11 point ; elle a donc pour effet de freiner la décélération globale imputable à la baisse du nombre de nouveaux propriétaires occupants.

Dans les centres et banlieues des principales agglomérations, l'accélération du taux de croissance des résidences principales est portée presque exclusivement par le parc locatif privé. Celui-ci a freiné dans l'espace rural et sur le littoral l'importante décélération consécutive à la diminution des nouveaux propriétaires occupants. Mais il a été sans effet dans la périphérie des grands pôles et les villes moyennes moins ou pas concernées par le dispositif Scellier.



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP – Filocom 2011

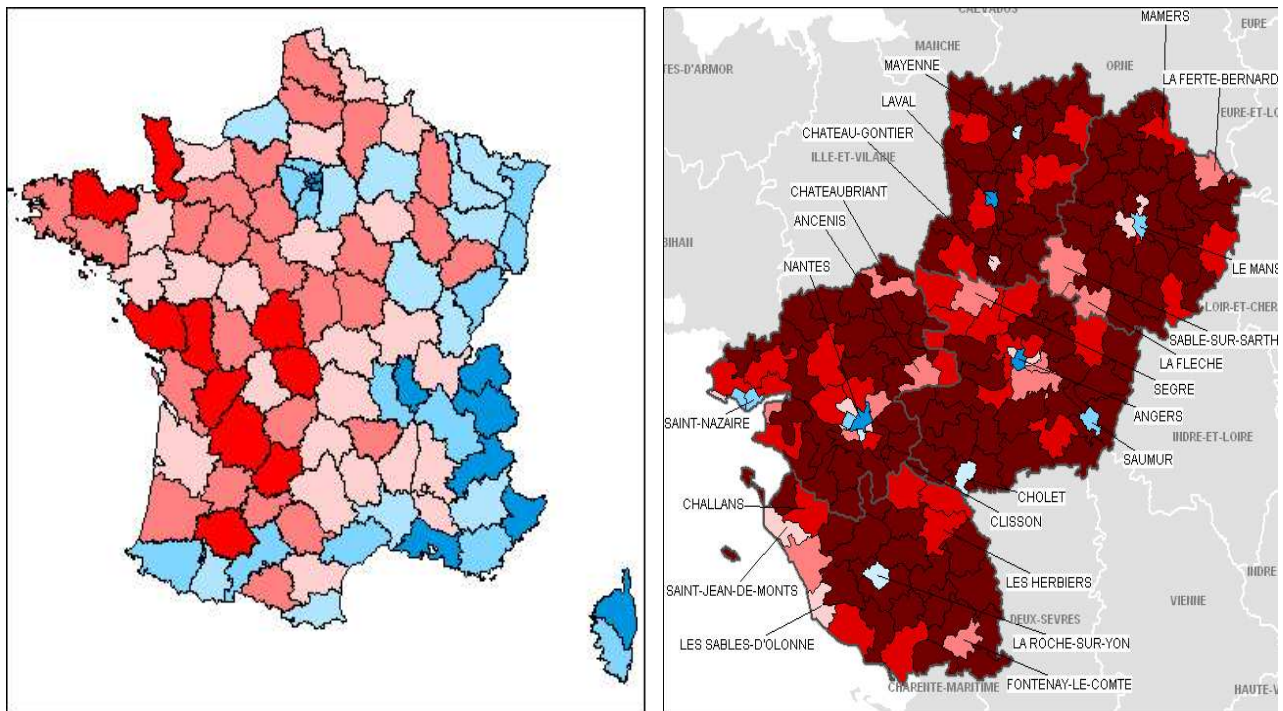
VI – Type de logements

VI - 1 La situation au 1^{er} janvier 2011

Une représentation particulièrement forte de l'habitat individuel (71,5 % du parc)

Dans les Pays de la Loire, 71,5 % des logements sont des logements individuels, proportion très nettement supérieure à la moyenne nationale qui est de 53,8 %, et même à la moyenne de province, de 59,5 %.

La proportion de logements individuels est supérieure à ces moyennes nationales dans les cinq départements ligériens. Elle est de 63 % en Loire-Atlantique, de 70 % dans le Maine-et-Loire, de 75 % dans la Sarthe, de 79 % en Mayenne et de 83 % en Vendée. Ces deux départements occupent ainsi les 12^{ème} et 5^{ème} rangs nationaux pour leur taux de maisons individuelles

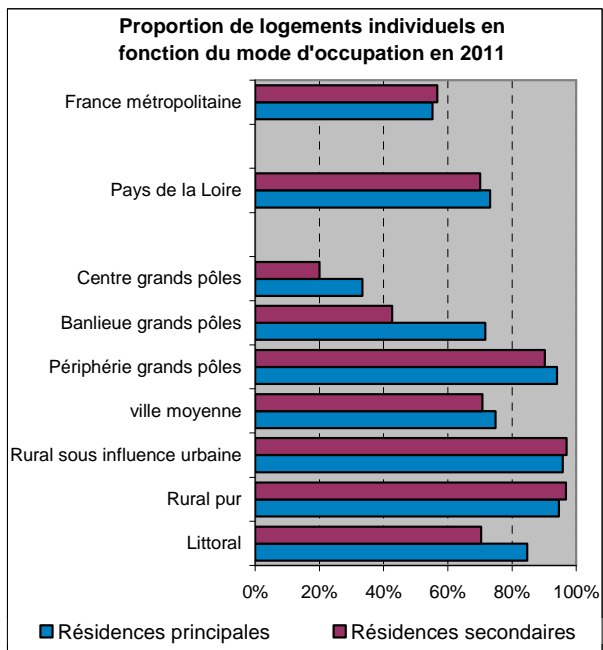


Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2011

Les contrastes inhérents au degré d'urbanisation sont encore plus saisissants. On enregistre seulement 32 % de logements individuels dans les centres des principales agglomérations, mais avec d'importantes différences entre Nantes et Angers (20,5 % et 22 %) d'une part, La Roche-sur-Yon et Cholet (52 % et 59 %) d'autre part. Dans leurs banlieues, la proportion s'élève à 67 %, dans les villes moyennes à 71 %, et sur le littoral à 77 %. Les maisons représentent enfin plus de 93 % du parc de logements dans l'espace rural, qu'il soit ou non sous influence urbaine, et dans les périphéries d'agglomérations.

Une représentation plus forte de la maison individuelle au sein des résidences principales que des résidences secondaires

En Pays de la Loire, le taux de logements individuels est légèrement supérieur parmi les résidences principales (73,2 %) que parmi les résidences secondaires (70,1 %). 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.



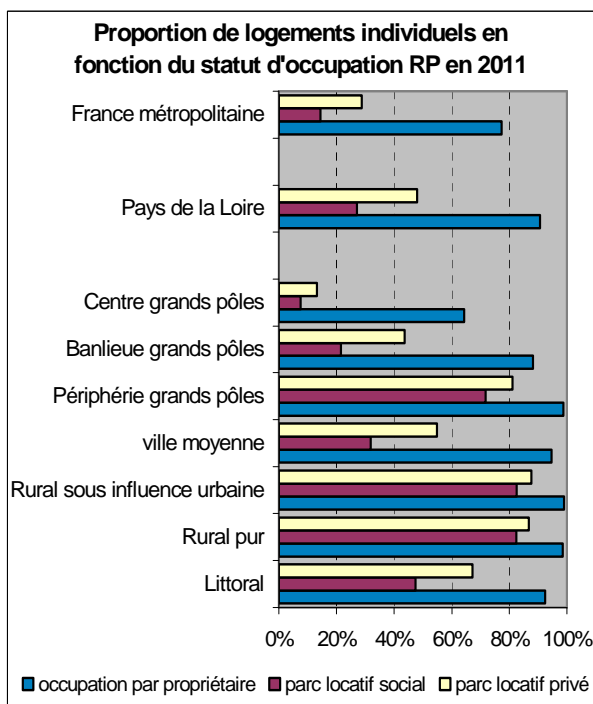
Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2011

Dans les zones les plus urbanisées, la représentation des logements individuels est plus élevée au sein des résidences principales que parmi les résidences secondaires.

Dans les banlieues des principales agglomérations notamment, 72 % des résidences principales sont des logements individuels, mais cette proportion est limitée à 43 % des résidences secondaires. Dans les centres de ces mêmes agglomérations, les proportions respectives sont de 33 % et 20 % ; sur le littoral, de 85 % et 71 %.

Les écarts de représentation s'estompent dans les espaces les moins urbanisés où le taux de logements individuels dépasse généralement 94 % des résidences principales comme des résidences secondaires.

Une représentation beaucoup plus forte de la maison individuelle 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, 48 % pour ceux du parc privé, mais surtout 91 % chez les propriétaires occupants.

On notera avec intérêt qu'à l'échelle nationale, ces taux sont respectivement de 14 %, 29 % et 77 % ; cela prouve 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.

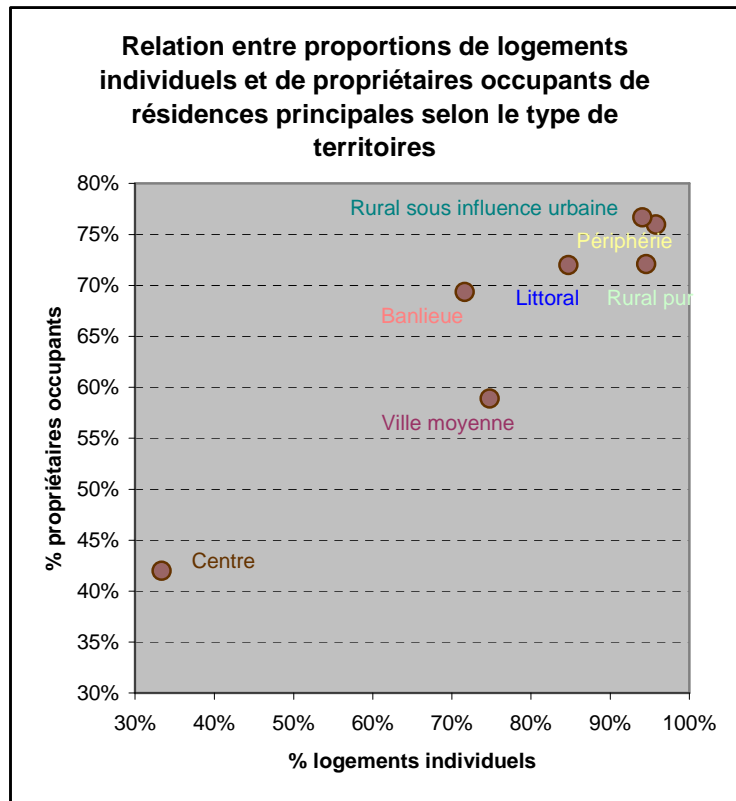
Dans les villes centres des principales agglomérations, la proportions de logements individuels parmi les résidences principales occupées par les propriétaires est en moyenne de 64 % (46 % à Nantes, 58 % à Angers).

Dans les autres types de territoire, cette proportion de logements individuels parmi les propriétaires occupants est de 88 % dans banlieues, de 92 % sur le littoral, et est comprise entre 95 % et 99 % sur les autres types de territoire.

Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2011

La relation entre le poids des logements individuels et la part des propriétaires est donc très étroite. Pour les territoires présentant une part plus forte de logements collectifs, le poids des propriétaires occupants est moins élevé.

Ceci est particulièrement marqué pour les 7 principales villes centres : 33,4 % de logements individuels et 42,0 % de propriétaires. A l'opposé, on comptabilise 95 % de logements individuels et 76 à 77 % de propriétaires dans les périphéries des principales villes comme dans le rural sous influence urbaine.



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2011

Une représentation plus forte de la maison individuelle parmi les locataires du parc privé que chez ceux du parc public

La fréquence des logements individuels au sein du parc locatif est nettement plus faible que parmi les occupants. Mais qu'il s'agisse du parc social ou du parc privé, elle évolue dans l'espace comme celle des propriétaires occupants : très faible dans les villes centres, beaucoup plus élevée dans les espaces ruraux.

Dans le parc locatif régional, la part de logements individuels du parc privé équivaut en moyenne à près de 1,8 fois celle du parc social. Mais cette toute relative « spécialisation » du parc locatif privé dans le logement individuel est très liée au degré d'urbanisation :

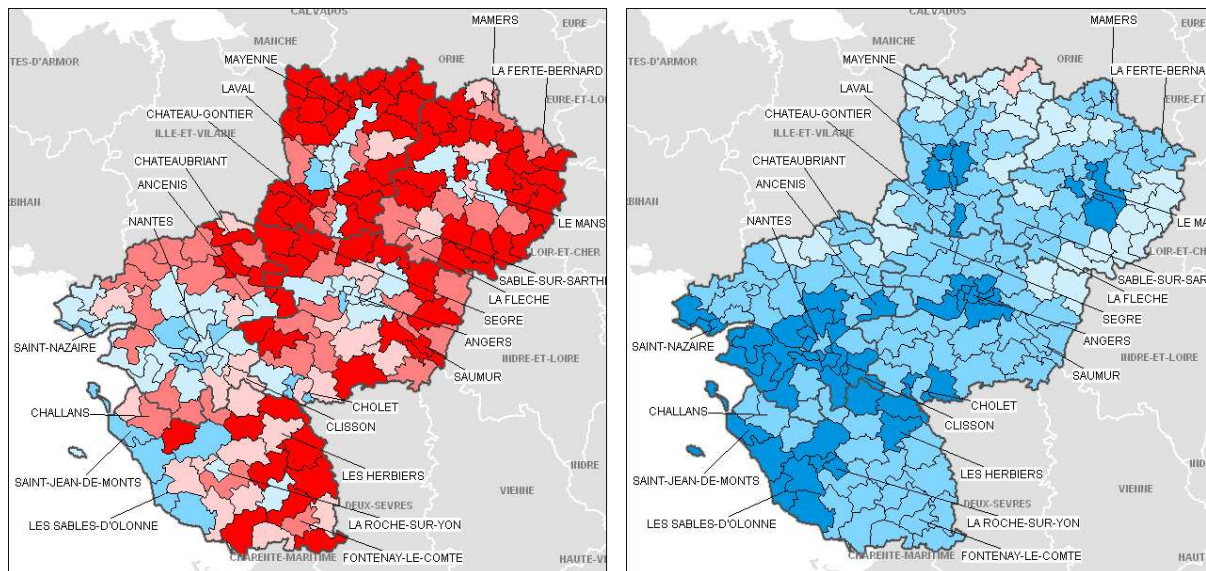
- o elle est forte dans les villes centres des principales agglomérations où, avec 7,6 % de logements individuels pour le parc social et 13,2 % pour le parc privé, le coefficient de spécialisation est de 1,7 ;
- o elle est encore plus manifeste dans leurs banlieues où ce coefficient est de 2 (21,5 % de logements individuels pour le parc social et 43,7 % pour le parc privé) ;
- o elle existe encore sur le littoral - 47,4 % de logements individuels pour le parc social et 67,2 % pour le parc privé ; coefficient de spécialisation de 1,4 ;
- o en revanche, elle disparaît dans l'espace rural de façon générale où la part des logements individuels dans le parc locatif, social comme privé, dépasse 80 %.

11,1 % de vacance dans les logements collectifs contre 4,8 % 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 des logements collectifs équivaut localement en moyenne à 3 fois celle des logements individuels⁴. De la sorte, lorsque le niveau général de vacance est faible à modéré (inférieur à 8 % par exemple), il l'est généralement dans les deux types de logements, tout en demeurant plus élevé dans le collectif. De même, une vacance supérieure à 8 % dans l'individuel va souvent de pair avec une vacance dépassant 20 % dans le collectif.

⁴ Il s'agit présentement de la moyenne des rapports correspondant à chacun des cantons ; à l'échelle de l'ensemble de la région, le rapport est ramené à 2,3 en raison du poids des cantons à faible vacance

Le parc de logements en Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2011



Logements collectifs

Part des logements vacants
en 2011

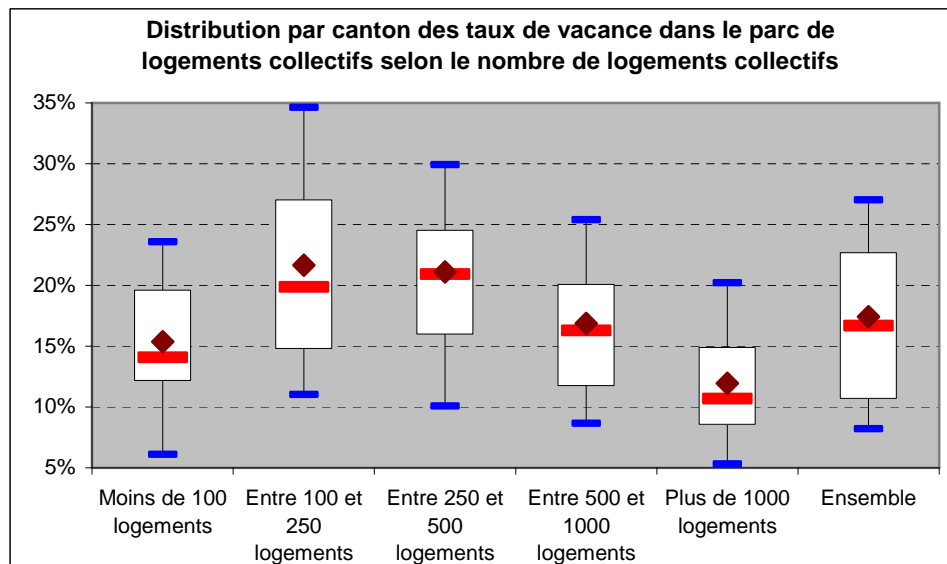


Logements individuels

Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2011

Une vacance souvent forte du parc collectif dans les territoires faiblement dotés

90 % des logements collectifs sont concentrés dans 55 cantons, soit 30 % des cantons de la région qui présentent un caractère urbain ou péri-urbain et dont le parc dépasse 1 000 logements de ce type. Le taux de vacance du parc de logements collectifs y est en moyenne de 10,3 % et ne dépasse 20 % que dans 6 de ces cantons.



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2011

Le taux de vacance du parc de logements collectifs atteint en revanche en moyenne 18,8 % et dépasse 20 % dans 60 des 137 cantons dans lesquels sont disséminés les 10 % restants du parc de logements collectifs.

VI- 2 Contribution des types de logements à la progression du parc

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

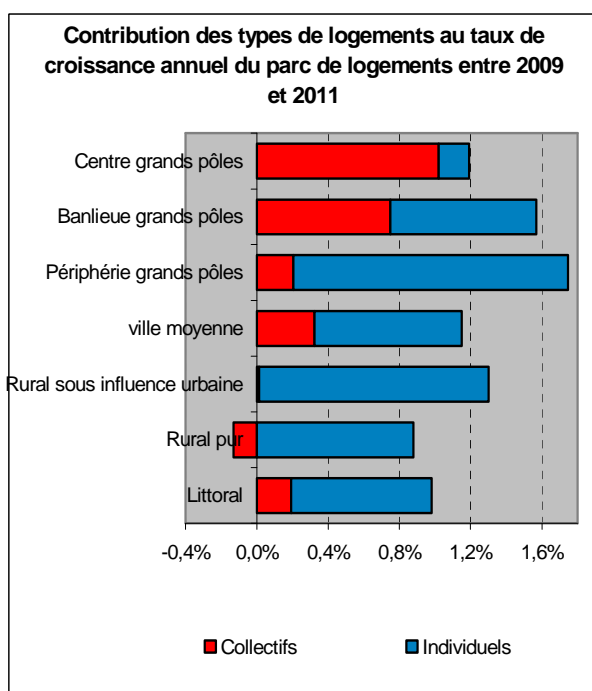
Variation annuelle du nombre de logements	1999 - 2001	2001 - 2003	2003 - 2005	2005 - 2007	2007 - 2009	2009 - 2011
Logements individuels	17 165	17 258	19 375	21 847	21 889	16 570
Logements collectifs	5 453	3 275	4 299	5 633	7 535	8 131
Ensemble des logements	22 618	20 533	23 673	27 479	29 424	24 701
<i>% logements individuels</i>	<i>75,9 %</i>	<i>84,1 %</i>	<i>81,8 %</i>	<i>79,5 %</i>	<i>74,4 %</i>	<i>67,1 %</i>

En Pays de la Loire, les logements individuels demeurent de loin le type privilégié. En 2009 – 2010, ils ont encore représenté plus de 2/3 des créations de logements.

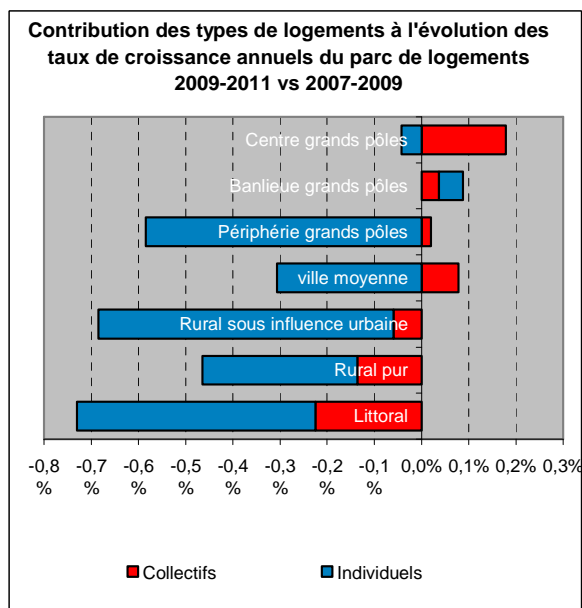
En dehors des 7 principales agglomérations (centres et banlieues des plus grandes villes), les logements individuels ont représenté au moins 80 % des nouveaux logements. Dans l'espace rural « pur », la proportion atteint même 117 %, ce qui signifie que 17 % des nouveaux logements individuels sont venus compenser une diminution équivalente du nombre de logements collectifs.

La contribution des logements individuels à la croissance du parc a été plus faible dans les banlieues des principales agglomérations (52 %) et surtout dans leurs centres (14 %).

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, et son niveau – moins de 17 000 créations par an - est sans précédent sur les douze dernières années.



À l'échelle des Pays de la Loire, le recul (- 0,30 point) du taux de croissance du parc est intégralement imputable à la contribution des logements individuels (- 0,32 point).



Le ralentissement du rythme de croissance du parc est plus net là où sont concentrés les logements individuels

Le recul des créations de logements individuels affecte particulièrement le rythme de croissance du parc des territoires où ce type domine, en l'occurrence les espaces faiblement urbanisés.

Ainsi, la périphérie des principales agglomérations ainsi que l'espace rural, où plus de 90 % des logements sont individuels, connaissent, avec le littoral, les ralentissements les plus sévères du rythme de progression de leur parc.

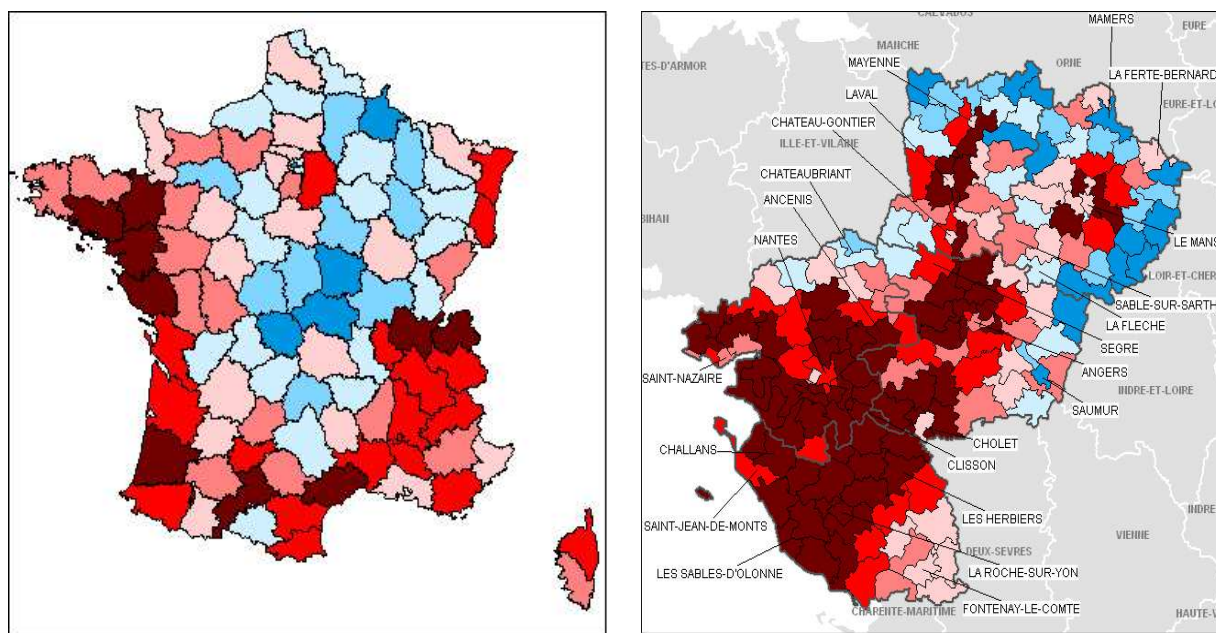
Plus que l'espace rural, le littoral est de surcroît affecté par un ralentissement de croissance du parc de logements collectifs qui conduit d'une période biennale à l'autre à une décélération record de plus de 0,7 point du rythme de croissance de son parc.

VII – 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 les logements dont l'ancienneté n'est pas renseignée sont de construction antérieure à 1990.

VII - 1 La situation au 1^{er} janvier 2011

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



Sources : DREAL Pays de la Loire
DGFIP – Filocom 2011

Part des logements construits depuis 1990
dans l'ensemble du parc en 2011

- Plus de 27%
- Entre 24 % et 27 %
- Entre 21 % et 24 %
- Entre 18 % et 21 %
- Entre 15 % et 18 %
- Entre 12 % et 15 %
- Moins de 12 %

En 2011, les logements construits depuis 1990 en Pays de la Loire constituent 25,9 % du parc, proportion supérieure à la moyenne nationale égale à 21,2 %.

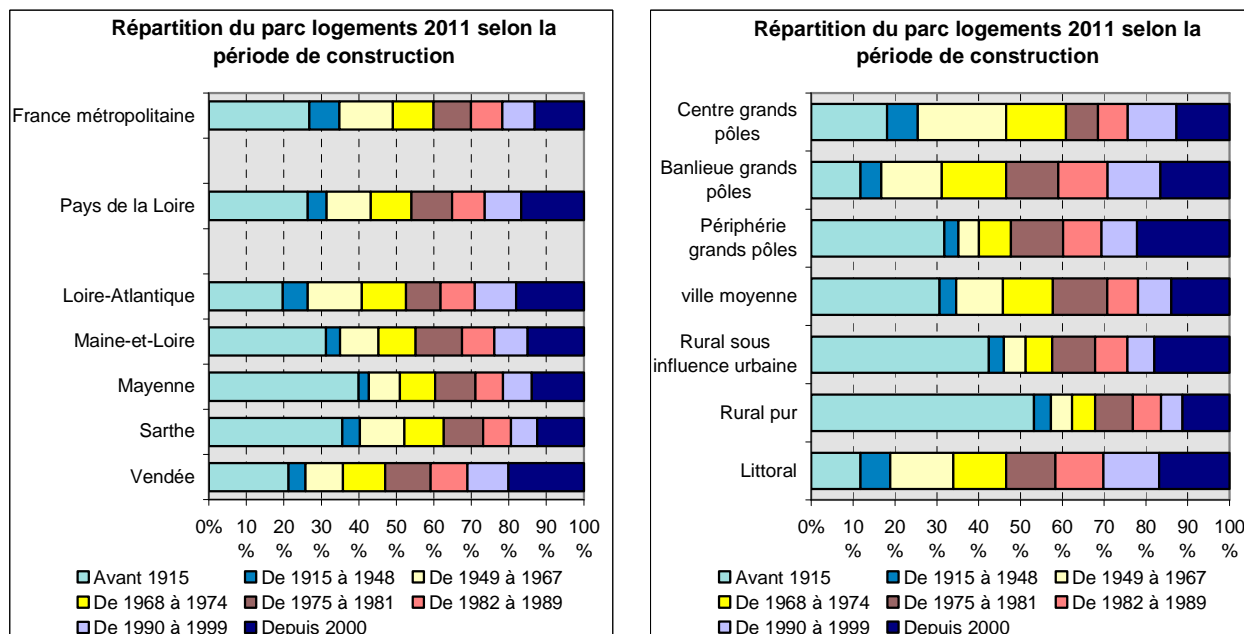
Inversement, la part de logements construits avant 1949 n'est plus que de 30,9 %, alors qu'elle atteint 34,0 % sur l'ensemble de la France métropolitaine. Le parc antérieur à 1915 représente tout de même encore 26,0 % du total.

Avec des proportions respectives de 30,9 % et 28,2 % 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 4^{ème} et 8^{ème} rangs nationaux. Cette proportion tombe à 23,7 % en Maine-et-Loire, à 21,4 % en Mayenne et à seulement 19,1 % dans la Sarthe.

La proportion de ce parc jeune atteint 30,5 % en périphérie des principales agglomérations, 29,8 % sur le littoral, 28,6 % dans les banlieues. La proportion de logements récents est comprise entre 24,3 % et 21,5 % dans les autres types de territoire à l'exception du rural « pur », distancé avec 16,3 % (il s'agit alors principalement du rural situé aux franges de la Mayenne et de la Sarthe).

Le parc de logements en Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2011

Surtout abondant dans l'espace rural « pur » où il représente encore 57 % de l'ensemble des logements, et même dans celui sous influence des villes moyennes où il est de 46 %, le parc le plus ancien (antérieur à 1949) est encore bien présent dans les périphéries de grandes agglomérations, avec 35 % du parc. Il est sensiblement plus rare dans les banlieues et sur le littoral. 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 2011

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 plus de la moitié du total. Ces constatations témoignent de transformations de cette catégorie de territoires essentiellement dans les années d'après-guerre.

Des résidences principales un peu plus récentes que les résidences secondaires

Dans le parc ligérien au 1^{er} janvier 2011, 27,3 % des résidences principales ont été bâties depuis 1990 contre seulement 20,6 % des résidences secondaires. Inversement, 34,6 % des résidences secondaires datent d'avant 1949 contre seulement 29,0 % des résidences principales.

Répartition du parc ligérien selon mode d'occupation et période de construction	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1990 à 1999	Depuis 2000
Résidences principales	29,0 %	22,1 %	20,0 %	27,3 %
Résidences secondaires	34,6 %	24,6 %	19,1 %	20,6 %

Un taux de vacance variant de 3,2 % à 11,2 % selon les périodes de construction

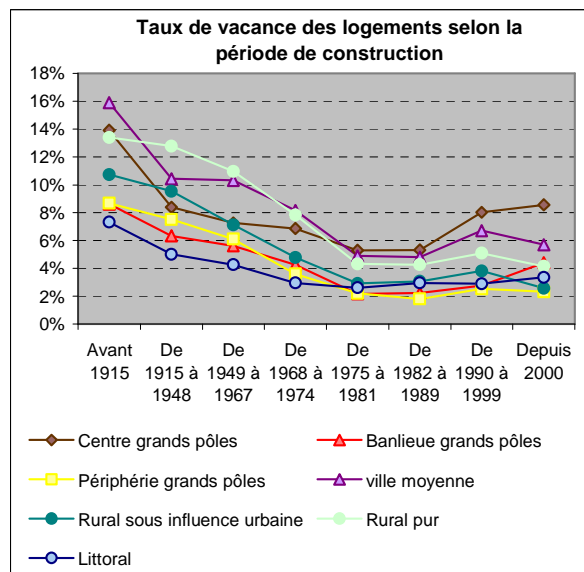
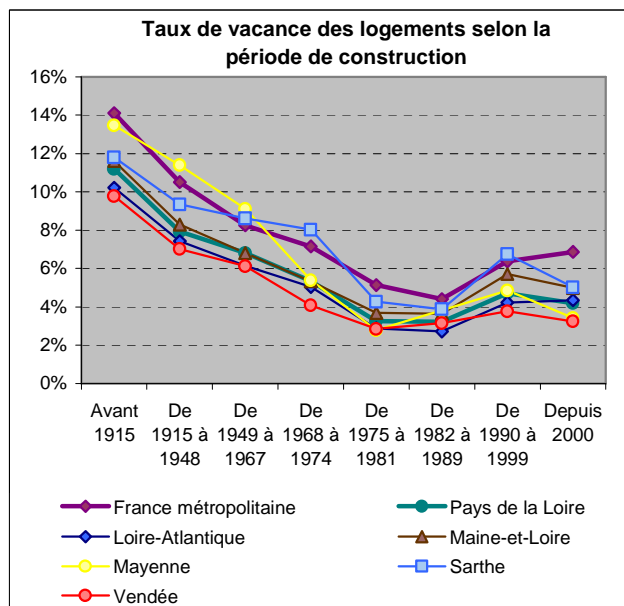
Quelle que soit l'ancienneté du parc, la vacance se révèle relativement faible en Pays de la Loire. Comme on pouvait s'y attendre, elle frappe principalement les logements les plus anciens : taux de 11,2 % pour les constructions datant d'avant 1915, qui n'est plus que de 7,9 % pour celles de la période 1915 - 1948.

Les taux les plus faibles correspondent à la période d'achèvement située entre 1975 et 1989, avec 3,2 %.

Les logements construits depuis 1990 ont un taux de vacance en moyenne plus élevé : 4,7 % ou 4,2 % selon que l'achèvement est antérieur ou non à l'an 2000.

Le parc de logements en Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2011

L'examen des taux de vacance par période de construction révèle d'importantes différences entre types de territoires. Ainsi, outre leur faiblesse, le parc construit au cours de la période 1975-1989 présente une assez grande homogénéité de ses taux de vacance qui ne dépassent 5 % que dans les principales villes centres.



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP – Filocom 2011

Taux de vacance selon période de construction	Avant 1975	De 1975 à 1989	Depuis 1990
Centre grands pôles	9,3 %	5,3 %	8,3 %
Banlieue grands pôles	6,0 %	2,2 %	3,7 %
Périphérie grands pôles	7,5 %	2,0 %	2,4 %
ville moyenne	12,8 %	4,9 %	6,1 %
Rural sous influence urbaine	9,7 %	3,0 %	2,9 %
Rural pur	12,7 %	4,3 %	4,4 %
Littoral	4,8 %	2,8 %	3,2 %

Les disparités territoriales sont plus marquées s'agissant du parc construit avant 1975 mais aussi depuis 1990 et plus encore 2000.

En particulier, l'élévation des taux de vacance caractérisant, par rapport à sa devancière, la période postérieure à 1990, est essentiellement imputable aux zones les plus urbanisées : centres des principales agglomérations, dans une moindre mesure banlieues et villes moyennes.

Par ailleurs, si le littoral connaît les plus bas taux de vacance de l'ensemble du parc, il doit cette situation à son parc ancien. En effet, dans le champ des logements construits depuis 1975, les périphéries d'agglomération connaissent une vacance plus faible que le littoral. C'est aussi le cas, dans le champ des logements construits depuis 2000, du rural sous influence des villes moyennes.

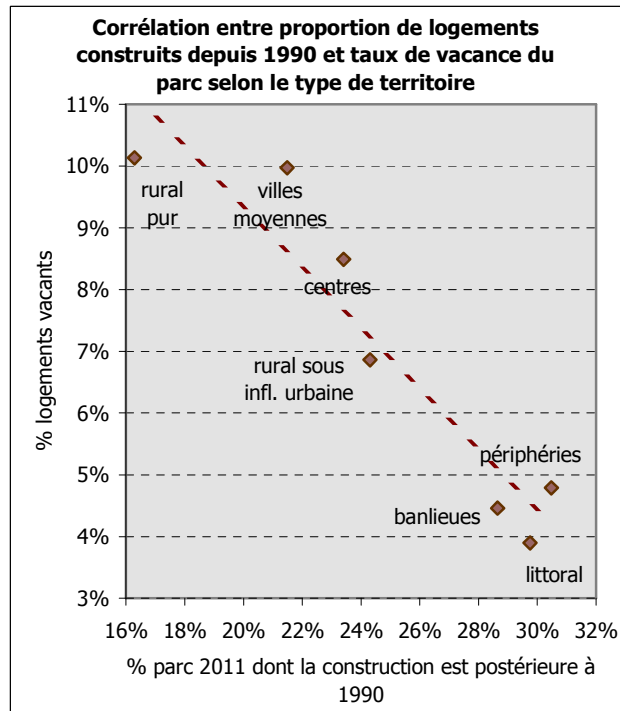
La jeunesse du parc ligérien ne constitue pas l'élément déterminant de la faible vacance du parc

On estime à seulement 0,2 point sur un total de 2,3 points l'écart entre taux de vacance régional et national spécifiquement dû à l'ancienneté des parcs.

À ancienneté équivalente en effet, le taux de vacance du parc régional est en moyenne de 2,1 points inférieur à celui du parc de France métropolitaine.

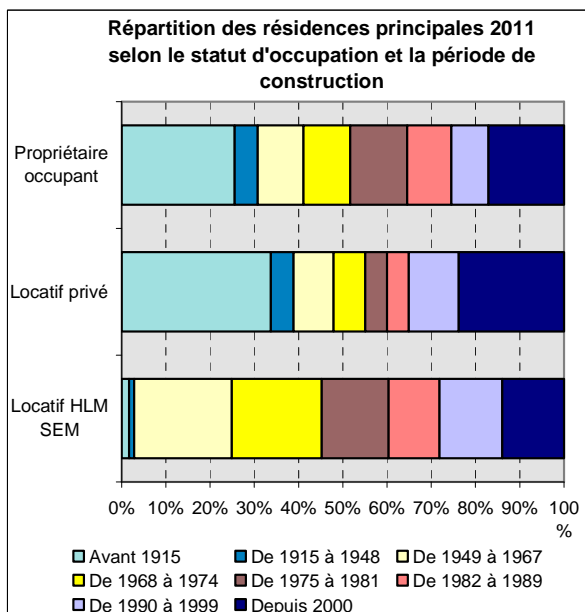
La subsistance d'un pourcentage nettement plus élevé de logements datant d'avant 1915 en Mayenne et dans la Sarthe (39 % et 35 %) d'une part, dans les villes moyennes (30 %) comme dans l'ensemble du monde rural (plus de 40 % dans le rural sous influence d'une ville moyenne et de 50 % dans le rural « pur ») d'autre part, contribue certes à y renforcer le niveau de la vacance.

Mais un pourcentage comparable caractérise aussi les périphéries d'agglomération auxquelles une proportion beaucoup plus importante de logements achevés depuis 1975 confère un niveau de vacance nettement plus faible.



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2011

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 2011, en Pays de la Loire, seuls 2,7 % des logements du parc social et des collectivités territoriales ont été construits avant 1949, alors que cette proportion monte à 30,5 % chez les propriétaires occupants et à 38,1 % chez les locataires du parc privé, en raison de l'abondance des logements du parc privé, particulièrement locatif, de construction antérieure à 1915.

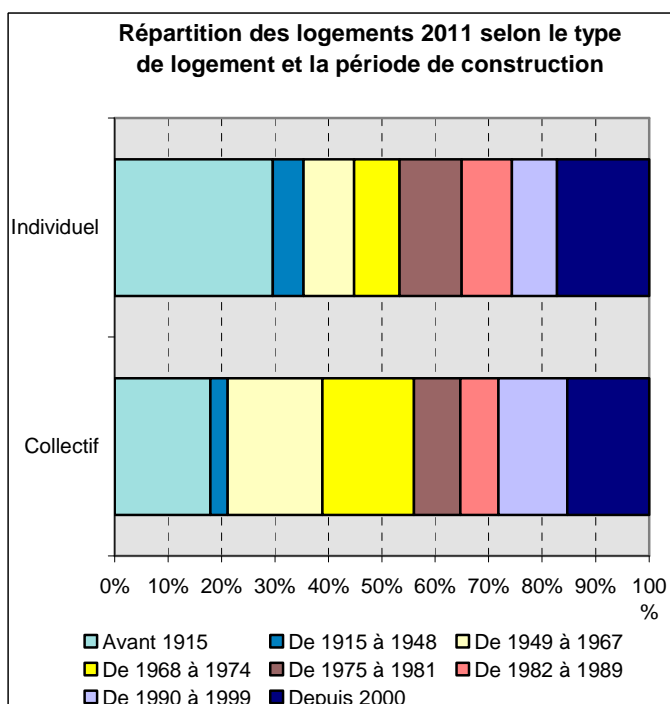
La proportion de logements construits depuis 1990 est également plus élevée dans le parc privé, principalement du fait du parc locatif apparu dans les années 2000.

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.

Moins de logements individuels dans le parc d'âge médian, plus dans le parc ancien et dans le parc récent... en attendant la suite

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 (74 %) pour les constructions postérieures à 1999.



Pour autant, on a vu plus haut qu'avec le recentrage des constructions vers les centres et banlieues des principales agglomérations, cette prééminence de l'habitat pavillonnaire était remise en cause depuis quelques années dans les zones les plus urbanisées, laissant présager 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, avec des impacts différents sur les valeurs locatives des logements, les modes de déplacement et le budget transport des ménages.

VII- 2 Contribution des logements disparus et créés à la variation du parc

Des disparitions de logements anciens qui freinent davantage qu'ailleurs le rythme de croissance du parc sur le littoral et en milieu rural, des créations qui le stimulent davantage dans les banlieues et périphéries des principales agglomérations

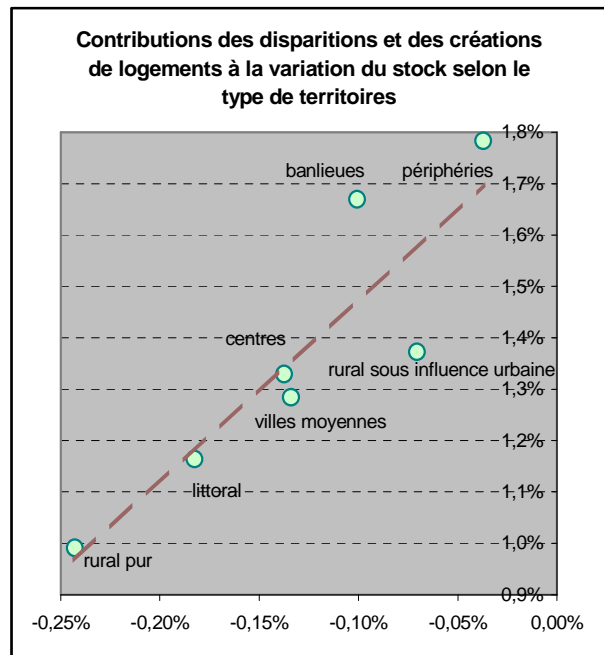
Si l'on prend pour hypothèse que le parc d'ancienneté non renseignée est antérieur à 1915, alors ce parc ancien représente la moitié des disparitions de logements construits avant 2000 survenues entre 2009 et 2011, quand il représente à peine plus quart du parc des logements concernés.

Variation annuelle du parc de logements	Logements antérieurs à 2000 disparus entre 2009 et 2011 (annuel)	Logements postérieurs à 2000 apparus entre 2009 et 2011 (annuel)	Variation 2009 – 2011 (annuelle)	Taux de croissance annuel du parc	Dû à disparitions	Dû à créations
Centre grands pôles	609	5 890	5 281	1,19 %	-0,14 %	1,33 %
Banlieue grands pôles	268	4 432	4 165	1,57 %	-0,10 %	1,67 %
Périphérie grands pôles	129	6 199	6 070	1,75 %	-0,04 %	1,78 %
ville moyenne	239	2 285	2 046	1,15 %	-0,13 %	1,28 %
Rural sous influence urbaine	270	5 245	4 975	1,30 %	-0,07 %	1,37 %
Rural pur	117	478	361	0,75 %	-0,24 %	0,99 %
Littoral	336	2 140	1 804	0,98 %	-0,18 %	1,16 %
Ensemble des logements	1 966	26 667	24 701	1,34 %	-0,11 %	1,44 %

Dans le rural pur et sur le littoral, dans une moindre mesure dans les centres des principales agglomérations et dans les villes moyennes, les disparitions de logements ont une incidence relativement élevée (à la baisse) sur le rythme de croissance du parc, car elles y sont nombreuses proportionnellement au stock.

Pour des raisons symétriques, les créations de logements stimulent particulièrement le rythme de croissance du parc dans les banlieues et périphéries des principales agglomérations.

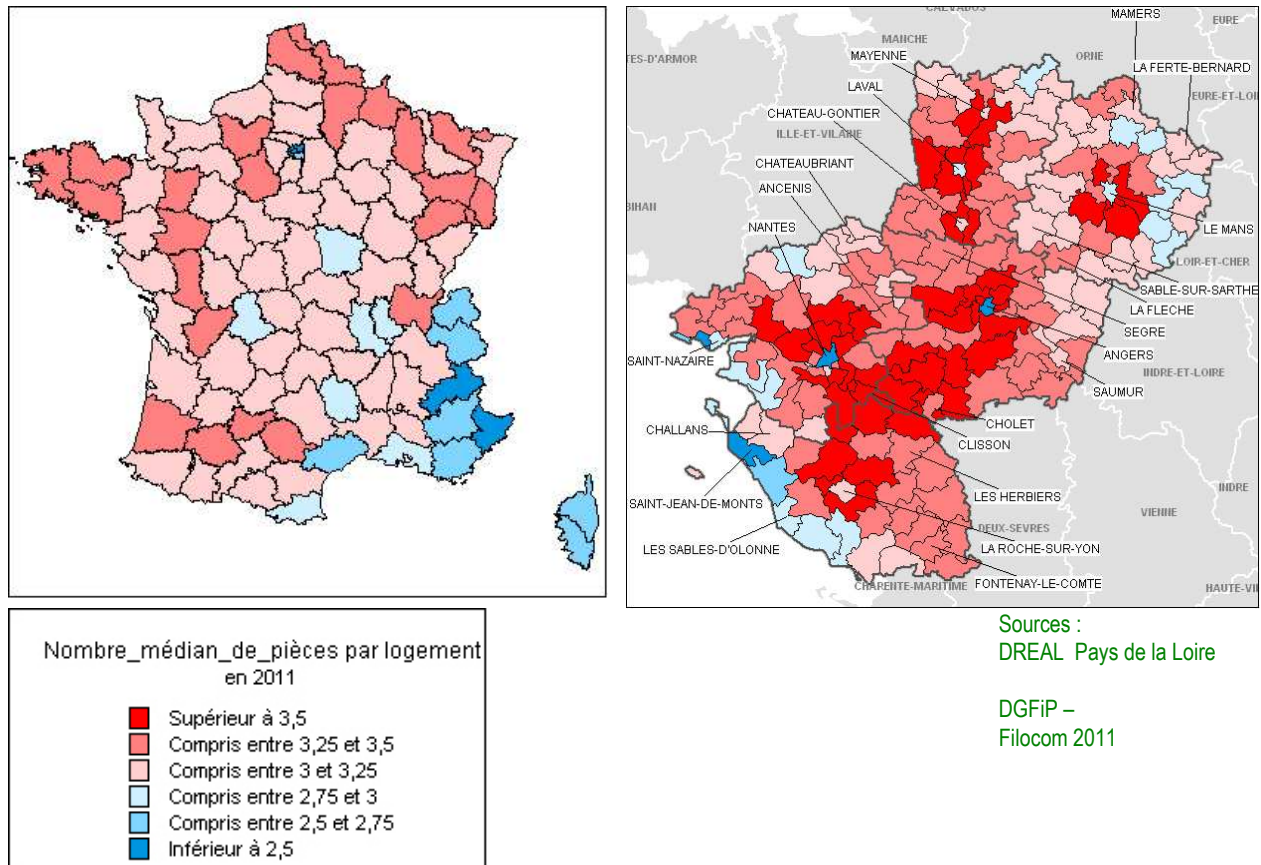
Globalement, sur un territoire donné, disparitions et créations de logements agissent en synergie inverse sur le rythme de croissance du parc : faiblesse des créations va de pair avec importance des disparitions, intensité des créations avec disparitions peu nombreuses.



VIII – Taille du parc (en nombre de pièces)

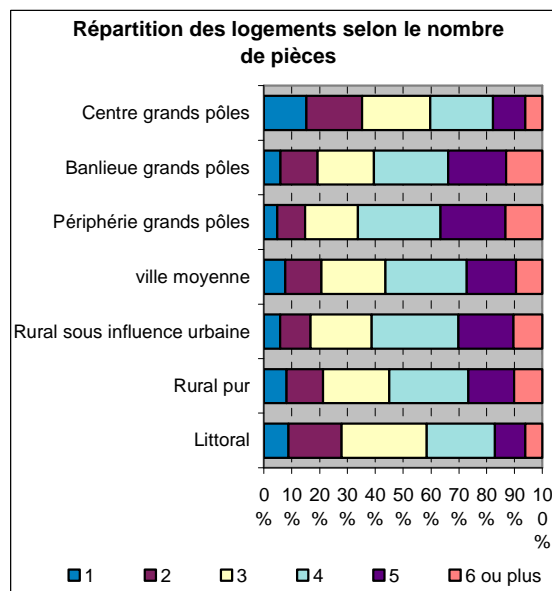
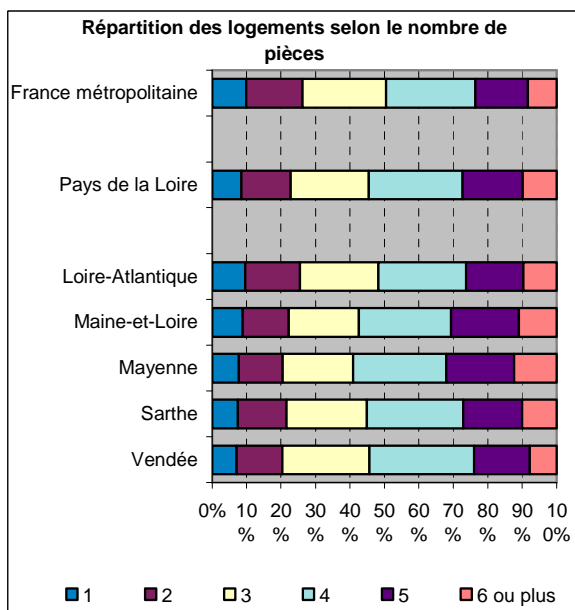
VIII - 1 La situation au 1^{er} janvier 2011

Des logements particulièrement grands dans les périphéries d'agglomérations, plus petits dans les villes centres et sur le littoral ; sur la région, 3,17 pièces par logement (valeur médiane)



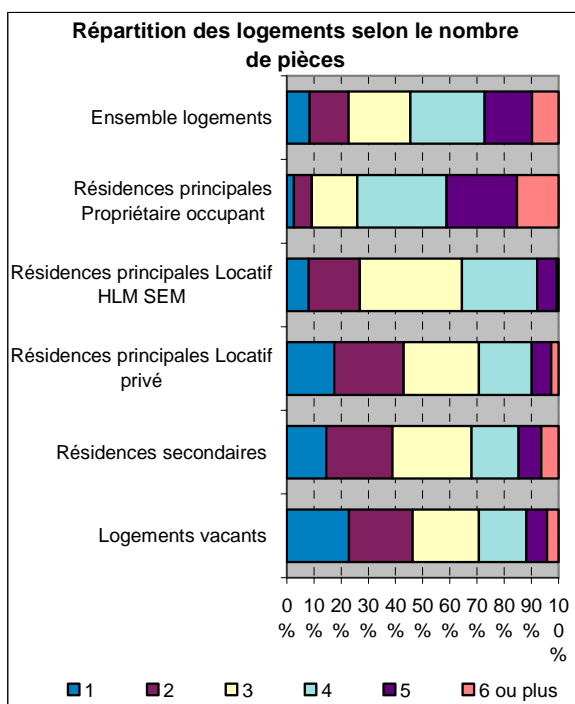
Le nombre de pièces du parc de logements des Pays de la Loire est dans l'ensemble plutôt plus élevé qu'au plan national : il y a en effet 54,5 % de logements de 4 pièces ou plus dans la région contre seulement 49,5 % au niveau France entière. Le nombre médian de pièces est plus élevé en Pays de la Loire : 3,17 contre 2,98.

Les logements de 1 pièce représentent 8,4 % du parc (9,9 % sur l'ensemble de la France) ; les logements de 2 et 3 pièces, 37,0 % (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 : 66,3 %, proportion qui dépasse également 60 % dans les banlieues et l'espace rural sous influence urbaine. Les logements sont nettement plus petits dans les villes centres et sur le littoral où la proportion des logements de 4 pièces et plus tombe respectivement à 40,3 % et 41,5 %. Sur ce type de territoires, la taille médiane des logements est inférieure de 0,9 pièce, niveau des périphéries d'agglomération (respectivement 2,6 à 2,7 contre 3,55 pièces par logement).

Des logements de grande taille dès lors qu'il s'agit de résidences principales occupées par leurs propriétaires, une vacance beaucoup plus forte pour les petits logements



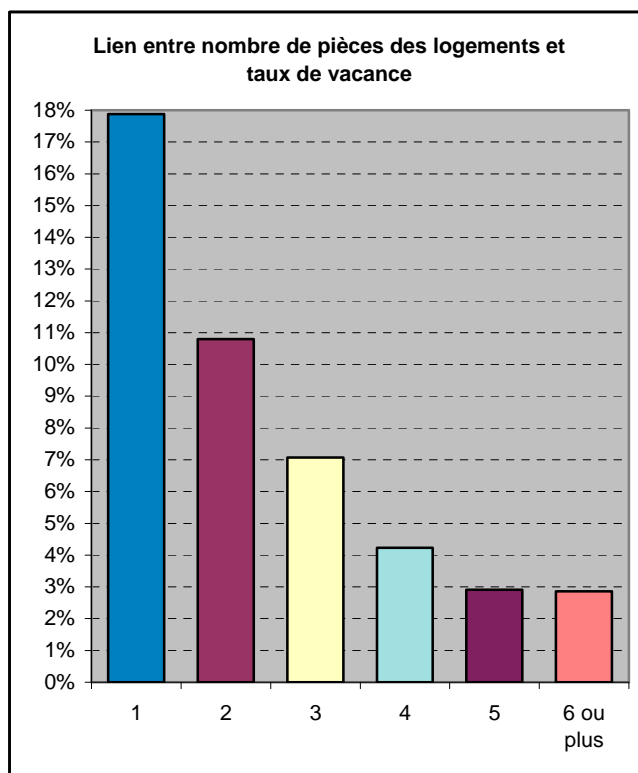
L'analyse du nombre de pièces par logement en fonction du mode et du statut d'occupation des résidences principales singularise nettement les résidences principales occupées par leur propriétaire, nettement plus grandes que les résidences principales à usage locatif ou que les résidences secondaires.

En effet, la proportion de logements de 4 pièces ou plus parmi les propriétaires occupants est de 74,1 %, quand elle est comprise entre 29,4 % et 35,5 % dans les autres cas. De même, le nombre médian de pièces par logement est de 3,73 pour les propriétaires occupants, de 2,62 pour les locataires du secteur public, de 2,25 pour ceux du privé, et de 2,38 pour les résidences secondaires.

Les logements de moins de 4 pièces représentent environ 70 % du parc locatif. Toutefois, au sein du parc social, les logements de 3 pièces sont plus nombreux que les logements de 1 ou 2 pièces réunis, c'est l'inverse pour le parc privé.

La vacance du parc est très fortement influencée par sa taille : les logements de 1 pièce représentent 8,4 % du parc mais 22,8 % des logements vacants (taux de vacance de 17,9 %), ceux de deux pièces respectivement 14,3 % et 25,3 % (taux de vacance de 10,8 %).

À l’opposé, les logements de 4 pièces et plus représentent 54,5 % des logements et 29,4 % des vacants (taux de vacance de 3,6 %).



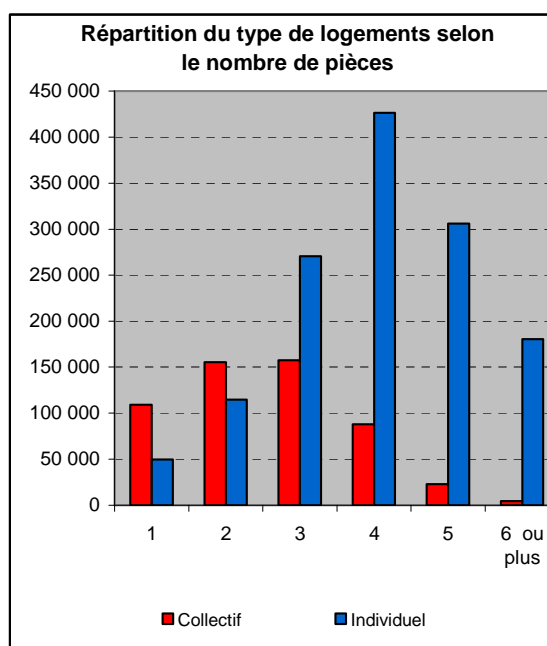
Des logements individuels nettement plus grands que les logements collectifs

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

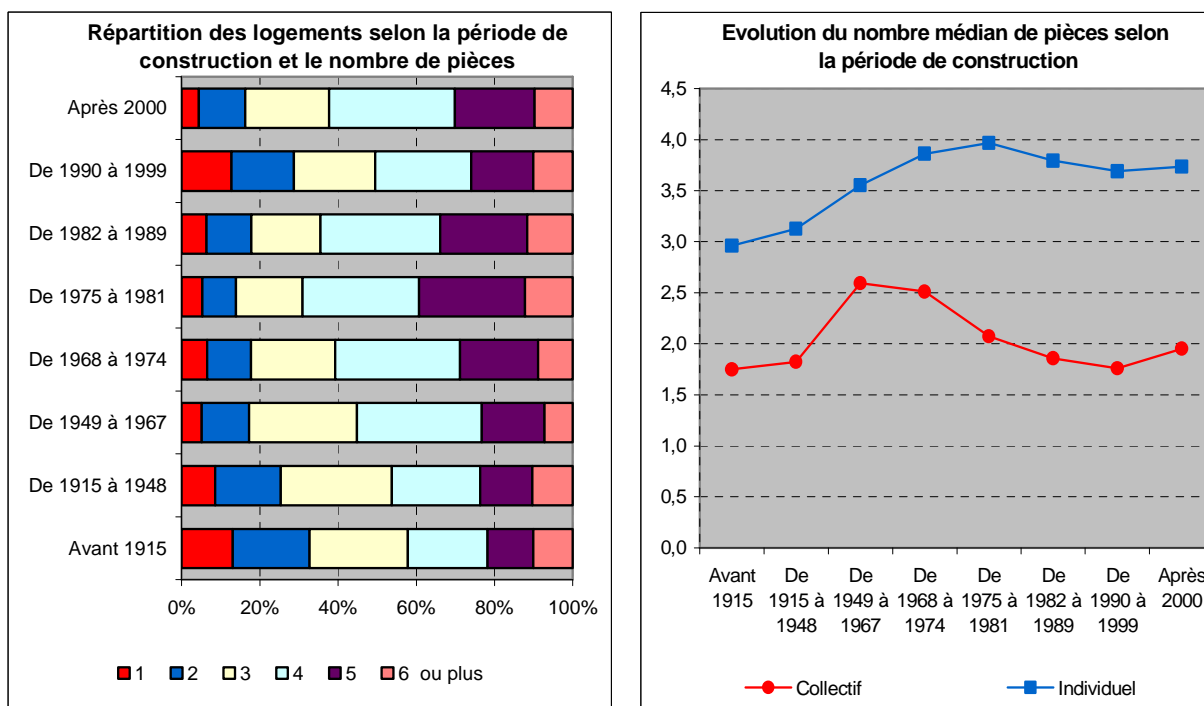
En Pays de la Loire, le type individuel n’est minoritaire que chez les 1 et 2 pièces (respectivement 31 % et 42 % du parc). Il devient majoritaire à partir de 3 pièces (63 %), concerne 83 % des logements de 4 pièces, 93 % des 5 pièces et 97,5 % des 6 pièces et plus.

Les logements de 1, 2, et 3 pièces représentent respectivement 20,3 %, 28,9 % et 29,3 % de l’ensemble des logements collectifs. Les logements de moins de 4 pièces en réunissent donc 78,5 %, laissant 21,5 % aux logements de plus de 4 pièces dont moins de 1 % aux 6 pièces et plus. La taille médiane des appartements est de 2,03 pièces.

Les logements de 4, 5, et 6 pièces représentent respectivement 31,6 %, 22,7 % et 13,4 % de l’ensemble des logements individuels. Les logements de plus de 4 pièces en réunissent donc 67,7 %. La taille médiane d’une maison est de 3,56 pièces.



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



62,3 % 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 3,38. Ces logements récents ont une taille nettement supérieure au parc le plus ancien, antérieur à 1949 (taille médiane : 2,72). Le nombre médian de pièces baisse néanmoins par rapport à celui du parc bâti entre 1975 et 1990 (taille médiane : 3,56). Cette diminution est essentiellement imputable à la taille des logements collectifs, passée de 2,55 dans les trente années d'après-guerre, période de Reconstruction, à moins de 2 (1,95 dans la 1^{ère} décennie 2000) au cours des trente cinq années suivantes, à laquelle s'est ajoutée une diminution, plus limitée, de taille des logements individuels passée par un maximum à la fin des années 70.

VIII- 2 Contribution des tailles de logements à la progression du parc

En 2009 - 2010, encore près de 3 nouveaux logements sur 4 comptent au moins 4 pièces

Variation annuelle du nombre de logements	1999 - 2001	2001 - 2003	2003 - 2005	2005 - 2007	2007 - 2009	2009 - 2011
1 pièce	-1662	-2360	-1925	-2113	-69	-427
2 pièces	1228	449	643	1210	2532	2487
3 pièces	4771	4255	4219	5435	4866	4548
4 pièces	8510	7996	8896	9751	8750	7043
5 pièces	5884	6003	6764	7580	7230	5810
6 pièces ou plus	3887	4195	5073	5617	6115	5242
Ensemble des logements	22618	20537	23669	27479	29424	24701
% logements 1pièce	-7,3 %	-11,5 %	-8,1 %	-7,7 %	-0,2 %	-1,7 %
% logements 2 ou 3 pièces	26,5 %	22,9 %	20,5 %	24,2 %	25,1 %	28,5 %
% logements 4 pièces ou plus	80,8 %	88,6 %	87,6 %	83,5 %	75,1 %	73,3 %

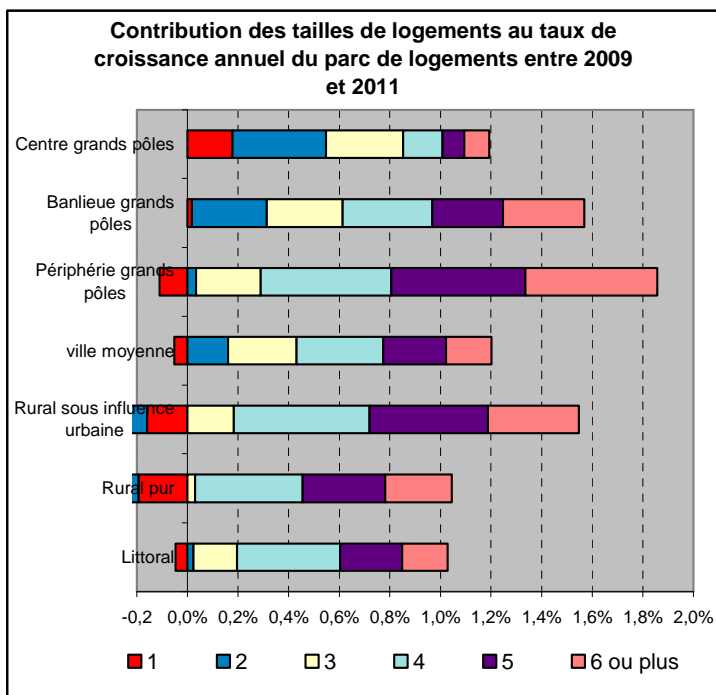
Entre 2009 et 2011, les 4 pièces et plus assurent de loin les plus gros effectifs de logements mis sur le marché, même si leur part dans les créations, qui dépassait 80 % jusque 2007, s'est légèrement érodée ensuite : ils ont notamment moins bien résisté à la baisse de production que les 2 ou 3 pièces.

L'augmentation moyenne de taille du parc se réalise aux deux extrémités à la fois par accroissement du nombre de 4 pièces et plus et par diminution absolue et continue des logements d'une seule pièce, en lien avec leur particulière représentation dans le parc ancien.

La part des 2 ou 3 pièces se maintient sur l'ensemble de la décennie entre 20 et 30 % du nouveau parc : cette proportion est toutefois inférieure à celle qui caractérise l'ensemble du parc régional : il en résulte une tendance à la diminution de la part de ce type de logements dans l'ensemble du parc. Les années 2009 et 2010 affichent cependant une représentation supérieure aux précédentes.

De grandes différences spatiales dans la taille des nouveaux logements, une spécialisation accrue

Au niveau régional, la croissance du parc est essentiellement portée par les logements de 4 pièces ou plus. Mais cette évolution s'accompagne de décalages territoriaux très significatifs conduisant à un renforcement des spécificités locales. C'est ainsi que le nombre de logements de 1 pièce diminue sur la plupart des espaces régionaux, mais continue de croître dans les principales villes. Des 2 pièces sont créés dans les agglomérations, mais leur nombre reste stable ailleurs, voire diminue dans le rural. Les 4 pièces et plus contribuent d'autant plus à la croissance du parc des autres territoires que ceux-ci sont moins urbanisés et en voie d'urbanisation. Le littoral mixe les différents types de situation.



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

La taille moyenne du parc régional est de 85,2 m² - contre 81,1m² pour l'ensemble de la France métropolitaine. La différence est essentiellement imputable à la (forte) représentation en Pays de la Loire de résidences principales de type individuel dotées de 4 pièces ou plus construites depuis 1975 (et surtout depuis 2000) et occupées par les propriétaires. Les logements réunissant l'ensemble de ces caractéristiques, d'une surface habitable moyenne de 113 m², représentent en effet 21,1 % du parc ligérien contre seulement 14,7 % sur l'ensemble de la France.

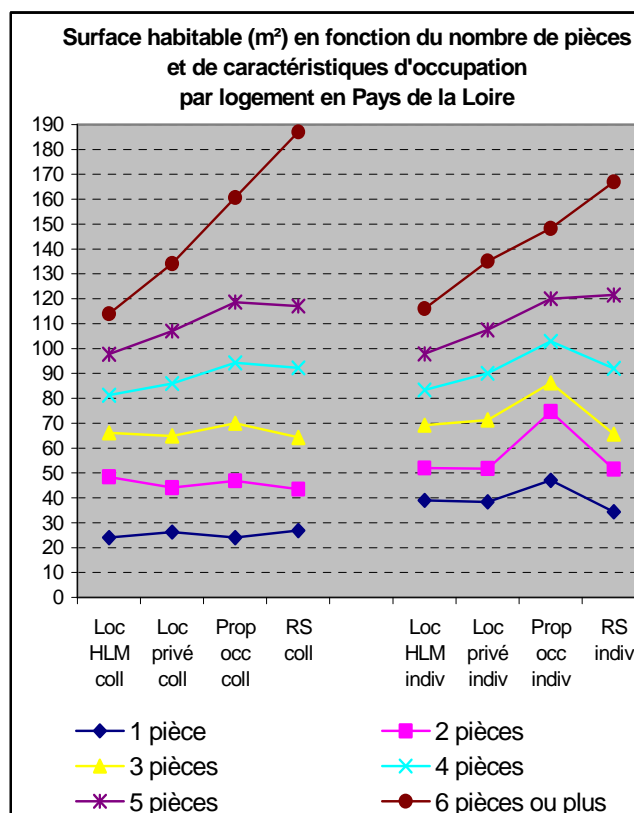
Il existe bien évidemment un lien direct entre surface habitable et nombre de pièces des logements. L'analyse de ce lien au niveau régional montre pourtant que d'importantes nuances doivent être apportées à partir des caractéristiques de type et d'occupation des logements du fait desquelles d'importants 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 logements de type individuel ont une surface plus élevée (que les collectifs), surtout s'ils sont petits et occupés par le propriétaire

Hors effet de structure⁵, la moyenne des écarts entre logements individuels et collectifs est de 6 %, 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, de 58 % pour les logements de 1 pièce, de 26 % pour les 2 pièces, de 10 % pour les 3 pièces, de moins de 4 % pour les logements de 4 pièces ou plus ;

Concernant le statut d'occupation (dans le champ des résidences principales), la surface des logements individuels est supérieure à celle des collectifs supérieure de 30 % pour les propriétaires, de 13 % pour les locataires.



Notas : a) le graphique présente la surface habitable des logements dont la construction est postérieure à 2000 ;
b) RS = résidences secondaires

L'écart maximum atteint 96 % : il concerne les logements de 1 pièce occupés par leur propriétaire : en moyenne 24,0 m² pour un logement collectif, 47,1 m² pour un individuel.

Les logements occupés par le propriétaire ont une surface plus élevée (que les logements loués), hors logements collectifs de moins de 4 pièces

Hors effet de structure⁵, la moyenne des écarts entre parc locatif privé et social est de 17 %, mais elle s'élève à 29 % pour les logements individuels de moins de 4 pièces, à un peu moins 20 % pour les logements de 4 pièces ou plus, individuels comme collectifs. À nombre de pièces donné, il n'y a pratiquement pas d'écart de surface entre logements occupés par le propriétaire ou loués dès lors qu'il s'agit d'appartements de moins de 4 pièces.

Les logements du parc locatif privé ont une surface supérieure à ceux du parc locatif social, hors logements collectifs de moins de 4 pièces

Hors effet de structure⁵, la moyenne des écarts est de 6 %, elle atteint 7 % pour les logements individuels de 4 pièces, 10 % pour les 5 pièces, dépasse 15 % pour les 6 pièces ou plus, individuels comme collectifs. En revanche, il n'y a pratiquement pas d'écart de surface entre logements de type collectif des parcs locatifs privé et social dès lors qu'ils comptent moins de 4 pièces.

⁵ 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 à 100 mille habitants (catégorie 3) qui ne compte aucun représentant en Pays de la Loire.

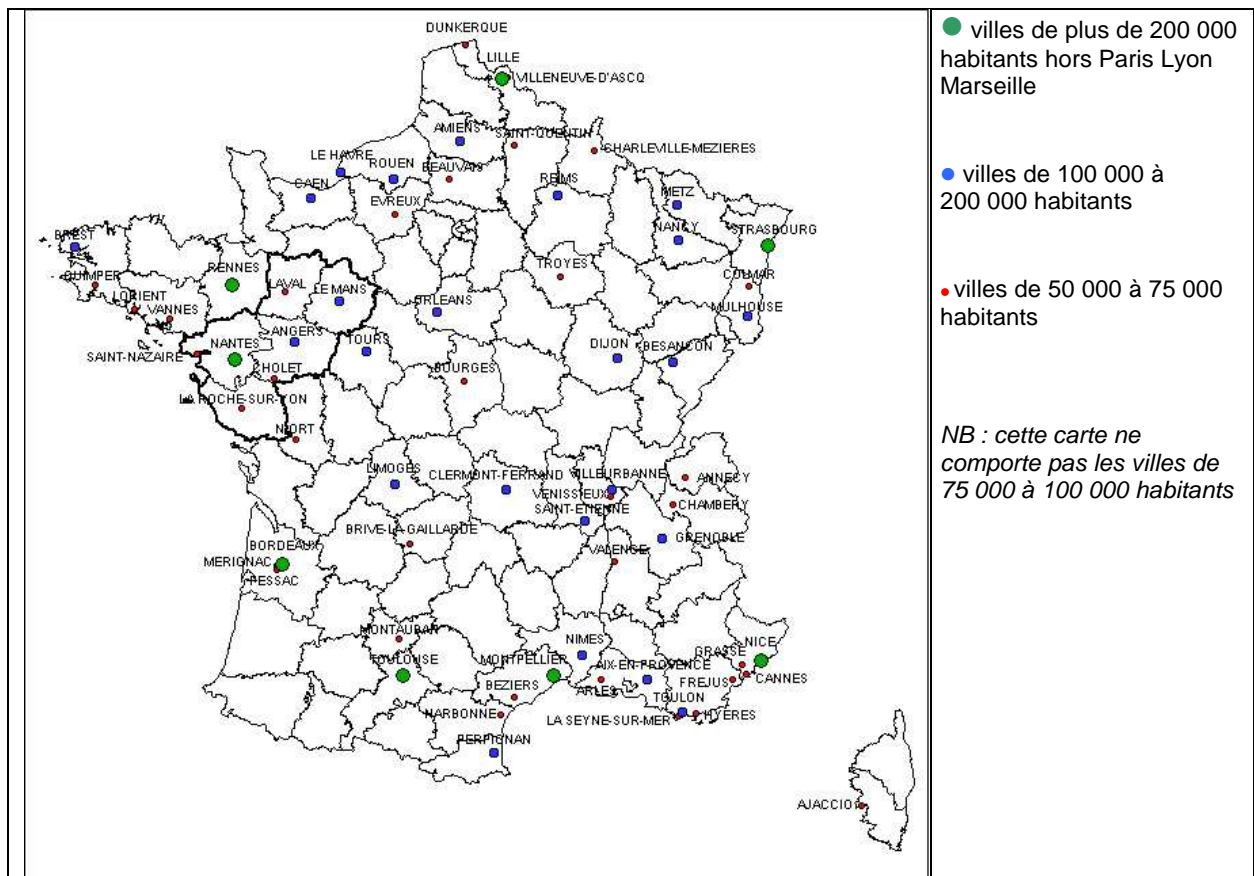
Les objectifs d'analyse

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 2011	Catégorie démographique	% du parc régional	TCAM du parc entre 2009 et 2011	% Logements vacants	% 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
Nantes	1	8,7	1,46	8,0	38,8	21,3	38,4	20,5	29,3	43,1	27,6	18,9	48,2	32,9	2,32
Angers	2	4,5	1,07	9,1	32,1	31,9	34,9	22,0	26,5	50,4	23,1	19,7	43,5	36,8	2,42
Le Mans	2	4,3	0,62	10,0	46,6	25,1	27,0	41,5	27,8	52,7	19,4	11,1	44,2	44,7	2,80
Saint-Nazaire	4	2,0	1,83	7,6	49,5	25,4	23,4	40,6	11,9	64,6	23,5	8,8	45,2	46,0	2,86
Laval	4	1,5	0,61	8,8	42,3	26,9	29,9	36,8	27,2	53,2	19,6	11,5	42,1	46,4	2,85
La Roche-sur-Yon	4	1,5	1,58	7,2	49,6	22,9	26,4	52,4	14,5	50,7	34,8	10,4	38,7	50,9	3,03
Cholet	4	1,4	0,99	7,4	59,5	19,0	20,4	59,2	21,8	59,3	18,9	8,8	33,3	57,9	3,25
7 villes centres		23,9	1,19	8,5	42,0	24,6	32,1	31,6	25,5	50,2	24,3	15,2	44,5	40,3	2,60
Ensemble des villes de France métropolitaine	1		1,00	10,2	35,2	17,1	45,5	14,0	32,5	43,9	23,6	19,9	50,7	29,5	2,21
	2		0,73	11,4	23,1	37,0	37,5	18,6	30,6	50,8	18,5	16,5	47,1	36,4	2,49
	4		0,99	9,5	22,1	30,0	45,7	31,1	23,2	55,3	21,4	11,4	46,6	41,9	2,70
Pays de la Loire			1,34	6,6	64,4	12,5	21,2	71,5	31,4	42,2	26,4	8,4	37,0	54,5	3,17
France métropolitaine			1,09	8,9	57,9	14,3	24,8	53,8	34,8	43,5	21,7	9,9	40,6	49,5	2,98

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	% du parc régional	TCAM du parc entre 2009 et 2011	% Logements vacants	% 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
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, de vieux et de petits logements, de locatif social ou privé ;
- une croissance récente souvent plus forte, plus de propriétaires occupants, de logements individuels, de logements récents, 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 très forte dans certaines villes (Nantes, Angers, Saint-Nazaire, La Roche-sur-Yon), mais modérée au Mans et faible à Laval ;
- un niveau plutôt faible de vacance, qui sans être très prononcé, n'en est pas moins général ;
- l'importance dans toutes les villes de la part des résidences principales occupées par les propriétaires et, par corollaire, une faiblesse plus ou moins avérée du parc locatif malgré un niveau supérieur à la moyenne à Nantes du parc social ;
- la place, grande à très grande, de l'habitat pavillonnaire ;
- la faible subsistance, sauf à Laval, du parc antérieur à 1949 et l'importance de la part des logements postérieurs à 1989 dans les villes concernées par la forte croissance récente du parc, tout particulièrement La Roche-sur-Yon ;
- 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)	TCAM du parc entre 2009 et 2011	% Logements vacants	% 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
Nantes					+		+			+			
Angers	++	+		+	+		+	+	+	++			+
Le Mans	+	++	++	++		+	+	++	++	+	+	+	+
Saint-Nazaire	+		++	+		++					++	+	
Laval		++			+		+	+		+			+
La Roche-sur-Yon			+			+					+	+	

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 : taux de croissance du parc entre 2009 et 2011 (Angers), % logements vacants (Le Mans, Laval), % parc occupé par propriétaires (Le Mans, Saint-Nazaire), % parc locatif social (Le Mans), % logements individuels (Saint-Nazaire), % logements construits entre 1949 et 1989 (Le Mans), % logements construits depuis 1990 (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**.

Mesure des disparités entre quartiers

Pour un indicateur donné, le niveau des disparités entre quartiers est mesuré à partir de la comparaison des écarts-types des 6 villes observées. La disparité est **très importante** si l'écart-type relatif à la distribution des indicateurs de quartier d'une ville est supérieur d'au moins 25 % à la moyenne des écarts-types des 6 villes et **relativement importante** s'il est simplement supérieur à cette moyenne. Dans les autres cas, la disparité est dite **relativement faible**.

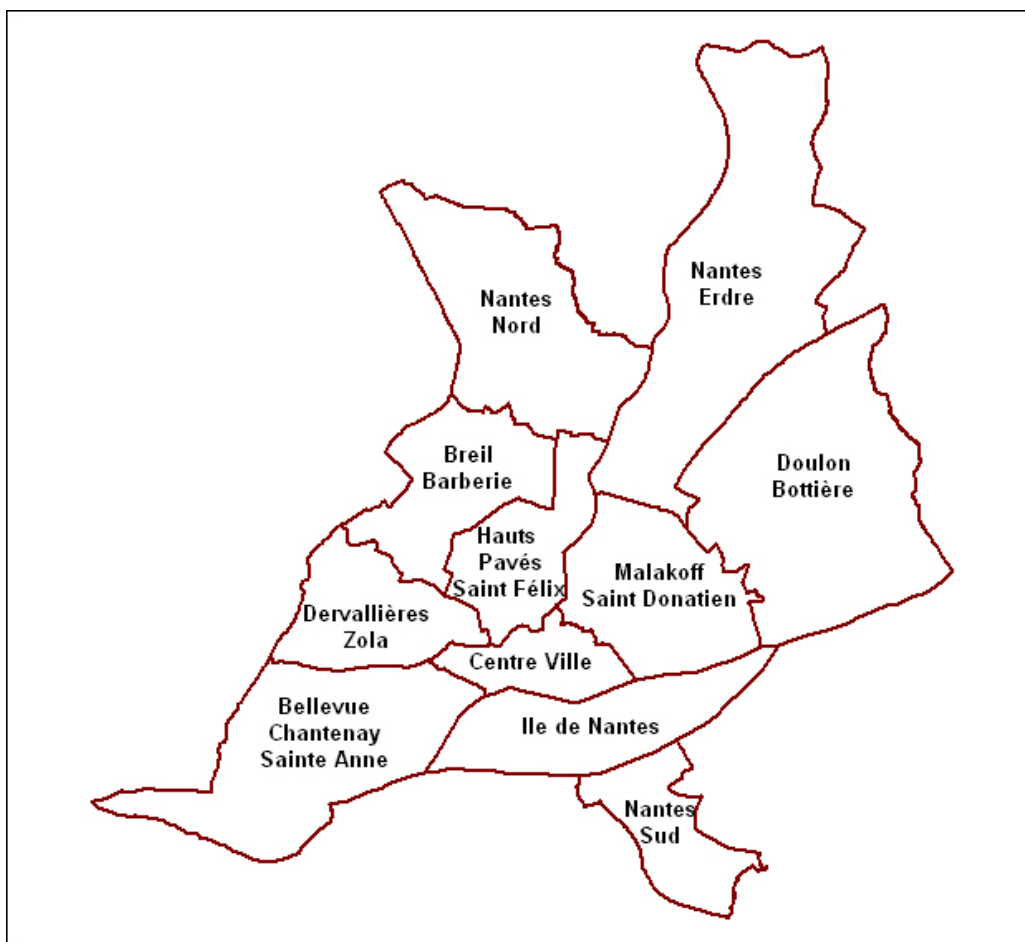
Comparé à l'ensemble de la commune, le parc de logements des 11 quartiers de **Nantes** présente les caractéristiques suivantes de représentation :

Indicateur de représentation	TCAM du parc entre 2009 et 2011	% Logements vacants	% 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
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		-	+		-	+		+	-	-	+		

Comparé aux 5 autres communes, le parc de logements des 11 quartiers de **Nantes** présente les caractéristiques suivantes quant à la dispersion des indicateurs :

- **très importante** : /
- **relativement importante** : % parc locatif privé , % logements construits avant 1949, % logements de 1 pièce ;
- **relativement faible** : TCAM du parc entre 2009 et 2011 ; % logements vacants ; % RP propriétaires occupants ; % RP locatif social ; % logements individuels ; % logements construits entre 1949 et 1989 ; % logements construits depuis 1990 ; % logements de 2 ou 3 pièces ; % logements de 4 pièces ou plus ; nombre médian de pièces.

Les quartiers de la ville de Nantes



Indicateur clés par pseudo-quartier	% TCAM du parc entre 2009 et 2011	% Logements vacants	% 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
Bellevue Chantenay Sainte Anne	0,59	7,6	37,3	30,6	30,5	24,8	33,9	44,2	21,9	15,0	50,9	34,1	2,41
Breil Barberie	0,83	7,7	50,6	17,0	31,5	27,4	20,2	53,8	26,0	13,9	44,2	41,9	2,68
Centre Ville	0,68	12,1	26,5	4,8	67,3	1,2	56,8	18,8	24,4	33,8	48,9	17,3	1,79
Dervallières Zola	0,34	6,3	46,7	23,6	28,8	27,8	29,8	53,9	16,3	10,9	50,0	39,1	2,64
Doulon Bottière	1,61	5,6	47,1	31,7	20,1	37,5	9,7	60,9	29,5	8,7	41,6	49,7	2,99
Hauts Pavés Saint Félix	1,93	9,8	41,8	5,9	50,0	15,8	44,5	29,1	26,3	23,7	49,4	26,9	2,03
Ile de Nantes	3,10	8,2	28,1	22,2	48,9	1,6	16,3	41,0	42,8	21,7	56,8	21,5	1,96
Malakoff Saint Donatien	0,30	8,7	35,7	13,7	48,2	15,2	42,0	34,2	23,8	21,7	49,5	28,8	2,14
Nantes Erdre	2,06	5,6	41,0	31,2	26,0	33,1	10,2	46,3	43,5	11,4	45,9	42,7	2,73
Nantes Nord	3,41	6,9	30,4	43,1	25,2	23,5	4,2	61,7	34,1	25,1	42,3	32,6	2,26
Nantes Sud	1,27	5,8	43,7	26,0	29,7	29,3	22,4	59,2	18,4	12,7	52,1	35,2	2,50
NANTES *	1,47	7,7	39,0	22,7	36,9	21,6	26,4	45,7	27,9	18,0	48,3	33,6	2,38
Ecart-type	1,02	1,9	7,7	11,1	13,8	11,4	15,8	13,3	8,5	7,3	4,3	9,2	0,36

* Moyenne non pondérée par les effectifs du parc des quartiers

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**.

Mesure des disparités entre quartiers

Pour un indicateur donné, le niveau des disparités entre quartiers est mesuré à partir de la comparaison des écarts-types des 6 villes observées. La disparité est **très importante** si l'écart-type relatif à la distribution des indicateurs de quartier d'une ville est supérieur d'au moins 25 % à la moyenne des écarts-types des 6 villes et **relativement importante** s'il est simplement supérieur à cette moyenne. Dans les autres cas, la disparité est dite **relativement faible**.

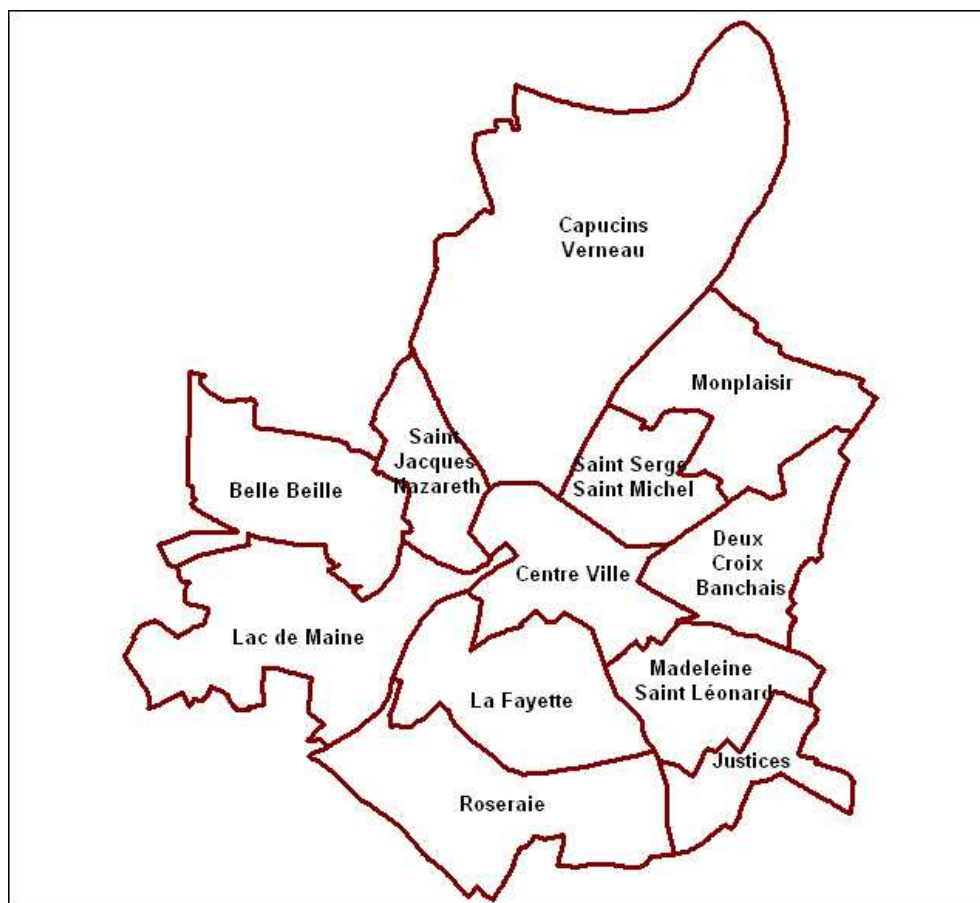
Comparé à l'ensemble de la commune, le parc de logements des 12 quartiers de **Angers** présente les caractéristiques suivantes de représentation:

Indicateur de représentation	TCAM du parc entre 2009 et 2011	% Logements vacants	% 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
Belle Beille	++	++	--	+		-	-	+		+			
Capucins Verneau	+	+				+							
Centre Ville	-	+	-	-	++	--	++	-	-	++	+	--	--
Deux Croix Banchais		-	+							-	++		
Justices		-	++		-	++			+	-		+	+
La Fayette	-		+	-	+		+		-				
Lac de Maine	-	-	+	+	-	+	-		+	-	--	++	++
Madeleine Saint Léonard	-		+	-	+					+	-		-
Monplaisir		-	-	++	-		-	+	-	-	-	+	+
Roseraie	-	-		+	-	-	-	++	--	-		+	+
Saint Jacques Nazareth	-								-	+	+		
Saint Serge Saint Michel	+	+	-	-	+	-	+	--	+	+	+	-	-

Comparé aux 5 autres communes, le parc de logements des 12 quartiers de **Angers** présente les caractéristiques suivantes quant à la dispersion des indicateurs :

- **très importante** : TCAM du parc entre 2009 et 2011 ; % logements de 1 pièce ;
- **relativement importante** : % logements vacants ; % RP locatif social ; % RP locatif privé ; % logements construits avant 1949 ; % logements construits entre 1949 et 1989 ; % logements construits depuis 1990 ; nombre médian de pièces ;
- **relativement faible** : % RP propriétaires occupants ; % logements individuels ; % logements de 2 ou 3 pièces ; % logements de 4 pièces ou plus

Les quartiers de la ville d'Angers



Indicateur clés par pseudo-quartier (parc)	TCAM du parc entre 2009 et 2011	% Logements vacants	% 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
Belle Beille	6,58	15,3	21,3	54,7	23,0	16,4	5,3	70,9	23,8	24,0	40,3	35,8	2,41
Capucins Verneau	2,94	11,9	35,6	29,6	33,8	36,3	25,4	49,2	25,4	19,0	41,5	39,6	2,53
Centre Ville	0,24	12,6	25,0	14,3	59,6	8,1	59,0	26,5	14,5	31,2	46,3	22,6	1,85
Deux Croix Banchais	1,45	6,2	36,1	37,9	24,3	24,0	16,0	58,6	25,4	9,2	51,5	39,2	2,61
Justices	0,52	4,2	43,2	41,2	15,0	52,3	18,9	46,6	34,5	6,6	40,8	52,6	3,09
La Fayette	0,25	8,8	40,0	17,8	41,3	21,2	30,2	51,2	18,6	20,0	43,1	36,9	2,45
Lac de Maine	0,15	3,8	36,2	49,4	12,0	41,7	1,1	54,0	44,9	8,5	28,2	63,3	3,50
Madeleine Saint Léonard	0,29	8,4	36,5	20,2	42,5	28,3	23,7	43,7	32,6	26,2	37,6	36,2	2,21
Monplaisir	0,44	4,5	29,5	60,0	9,8	31,8	6,6	82,1	11,4	7,5	38,6	53,9	3,12
Roseraie	0,13	4,6	32,8	53,8	12,7	19,3	1,2	96,5	2,3	9,7	40,7	49,6	2,98
Saint Jacques Nazareth	0,39	8,1	31,3	30,7	37,1	25,7	17,2	39,9	43,0	15,9	48,1	35,9	2,41
Saint Serge Saint Michel	2,44	11,2	29,1	25,2	45,0	17,9	35,9	22,3	41,8	24,5	50,9	24,6	1,99
ANGERS *	1,32	8,3	33,1	36,2	29,7	26,9	20,0	53,5	26,5	16,8	42,3	40,8	2,60
Ecart - type	1,83	3,6	5,9	15,0	15,2	11,6	15,9	20,5	12,8	8,1	6,2	11,5	0,47

* Moyenne non pondérée par les effectifs du parc des quartiers

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**.

Mesure des disparités entre quartiers

Pour un indicateur donné, le niveau des disparités entre quartiers est mesuré à partir de la comparaison des écarts-types des 6 villes observées. La disparité est **très importante** si l'écart-type relatif à la distribution des indicateurs de quartier d'une ville est supérieur d'au moins 25 à la moyenne des écarts-types des 6 villes et **relativement importante** s'il est simplement supérieur à cette moyenne. Dans les autres cas, la disparité est dite **relativement faible**.

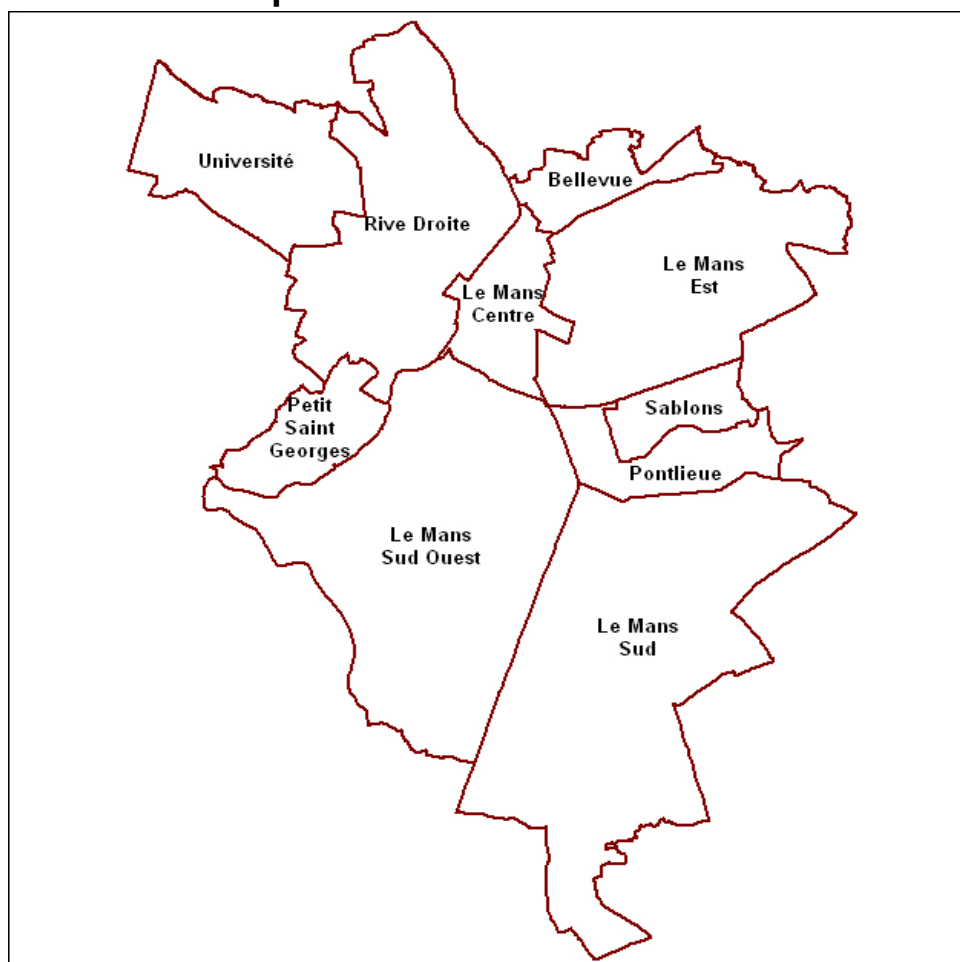
Comparé à l'ensemble de la commune, le parc de logements des 10 quartiers de **Le Mans** présente les caractéristiques suivantes de représentation :

Indicateur de représentation	TCAM du parc entre 2009 et 2011	Logements vacants	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
Bellevue		-					-			-		+	+
Le Mans Centre		++	-	-	++	-	++	-		++	+	--	--
Le Mans Est		-	+	-							-	+	+
Le Mans Sud		-		+	-			+	-	-	+		
Le Mans Sud Ouest						+	+			-			
Petit Saint Georges		-	++	-	-	++		+		-	--	++	++
Pontlieue			+				+				+		
Rive Droite				-	+		+	-		+			
Sablons	-	+	--	++	-	--	-	++	-	-	+	-	
Université	++		-		+		-	--	++	++		-	--

Comparé aux 5 autres communes, le parc de logements des 10 quartiers de **Le Mans** présente les caractéristiques suivantes quant à la dispersion des indicateurs :

- **très importante** : logements vacants ; RP propriétaires occupants ; RP locatif social ; logements construits entre 1949 et 1989 ; logements construits depuis 1990 ;
- **relativement importante** : TCAM du parc entre 2009 et 2011 ; logements individuels ; logements construits avant 1949 ; logements de 1 pièce ; logements de 2 ou 3 pièces ; logements de 4 pièces ou plus ; nombre médian de pièces
- **relativement faible** : RP locatif privé

Les quartiers de la ville du Mans



Indicateur clés par pseudo-quartier	TCAM du parc entre 2009 et 2011	Logements vacants	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
Bellevue	0,52	6,1	46,4	28,6	24,5	39,3	10,9	60,7	28,4	5,3	43,2	51,6	3,05
Le Mans Centre	0,87	18,3	34,5	13,7	50,9	15,7	49,2	32,3	18,6	23,3	49,1	27,6	1,99
Le Mans Est	0,79	7,3	58,2	13,5	26,9	47,8	22,3	62,0	15,7	8,3	35,1	56,6	3,24
Le Mans Sud	0,25	5,9	41,0	46,5	11,8	45,5	17,3	73,3	9,4	4,6	49,6	45,8	2,87
Le Mans Sud Ouest	0,49	9,7	47,9	28,0	23,7	54,2	32,0	42,6	25,4	6,8	47,1	46,0	2,86
Petit Saint Georges	0,18	6,6	80,0	1,6	17,9	82,6	19,3	66,1	14,6	4,2	25,0	70,8	3,49
Pontlieue	0,79	7,8	54,2	23,2	21,8	49,6	31,5	53,4	15,1	7,9	49,8	42,3	2,75
Rive Droite	0,22	9,4	52,0	15,1	31,4	50,8	38,8	40,2	21,0	14,2	41,4	44,4	2,75
Sablons	-0,08	15,3	21,0	67,3	10,0	7,8	0,5	98,4	1,1	6,8	55,8	37,5	2,72
Université	5,60	8,2	25,8	30,0	33,8	35,3	2,5	3,4	94,1	21,3	44,7	34,0	2,12
LE MANS *	0,96	9,4	46,1	26,8	25,3	42,9	22,4	53,2	24,3	10,3	44,1	45,7	2,78
Ecart - type	1,57	3,9	16,1	17,8	11,2	19,7	14,8	24,4	24,4	6,6	8,3	11,5	0,43

* Moyenne non pondérée par les effectifs du parc des quartiers

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**.

Mesure des disparités entre quartiers

Pour un indicateur donné, le niveau des disparités entre quartiers est mesuré à partir de la comparaison des écarts-types des 6 villes observées. La disparité est **très importante** si l'écart-type relatif à la distribution des indicateurs de quartier d'une ville est supérieur d'au moins 25 à la moyenne des écarts-types des 6 villes et **relativement importante** s'il est simplement supérieur à cette moyenne. Dans les autres cas, la disparité est dite **relativement faible**.

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

Indicateur de représentation	TCAM du parc entre 2009 et 2011	Logements vacants	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
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	++		+	-	+	+		--	++		-		+

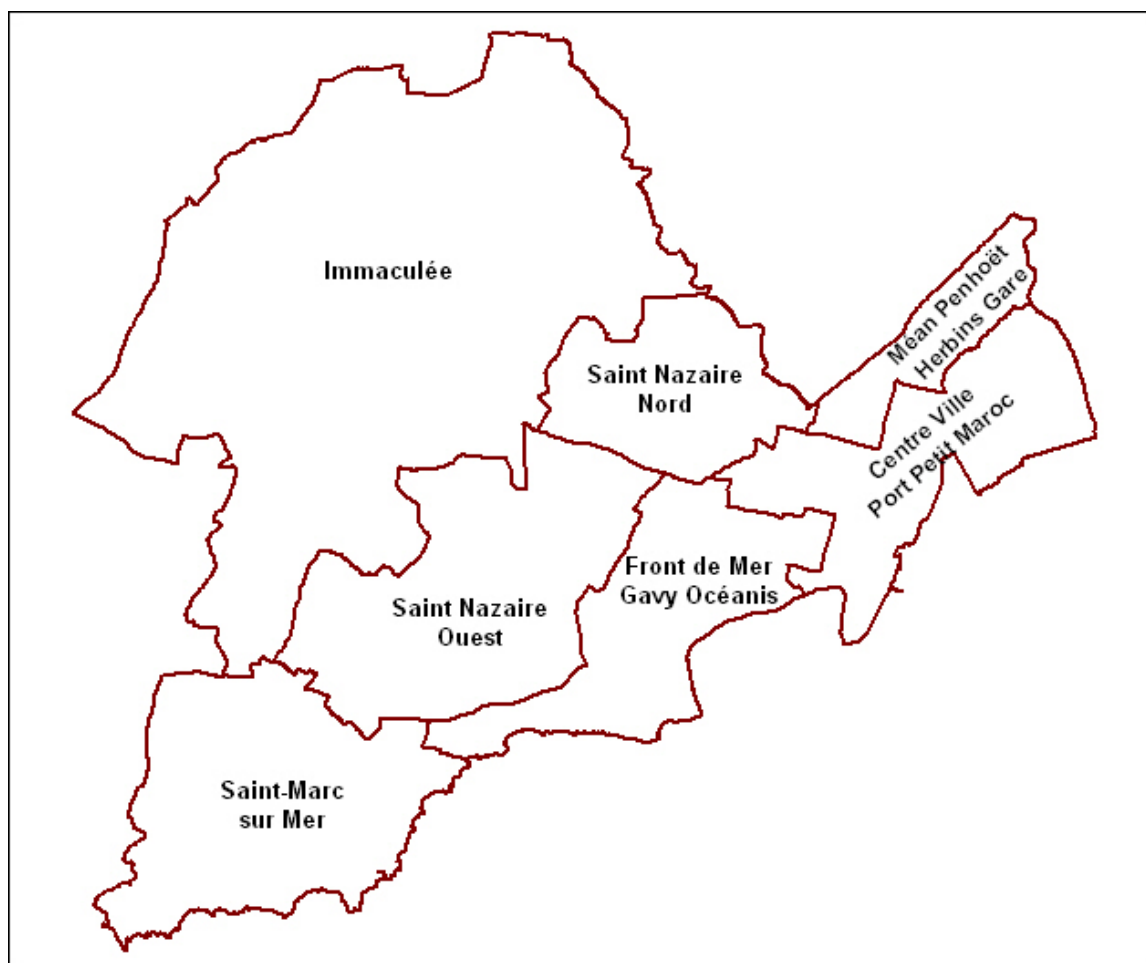
Comparé aux 5 autres communes, le parc de logements des 7 quartiers de **Saint-Nazaire** présente les caractéristiques suivantes quant à la dispersion des indicateurs :

très importante : RP propriétaires occupants ; logements individuels ; logements de 2 ou 3 pièces ;

relativement importante : TCAM du parc entre 2009 et 2011 ; RP locatif social ; logements de 4 pièces ou plus ;

relativement faible : logements vacants ; RP locatif privé ; logements construits avant 1949 ; logements construits entre 1949 et 1989 ; logements construits depuis 1990 ; logements de 1 pièce ; nombre médian de pièces

Les quartiers de la ville de la Saint-Nazaire



Indicateur clés par pseudo-quartier	TCAM du parc entre 2009 et 2011	Logements vacants	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
Centre Ville Port Petit Maroc	0,69	11,0	42,3	14,7	42,1	21,3	16,8	71,1	12,1	12,5	58,9	28,6	2,36
Front de Mer Gavy Océanis	2,18	8,8	45,5	23,8	28,1	27,3	11,4	65,2	23,4	12,3	48,8	38,9	2,62
Immaculée	2,63	3,4	81,5	9,1	8,9	93,5	11,4	53,1	35,5	3,2	20,9	75,8	3,76
Méan Penhoët Herbins Gare	1,31	7,5	58,5	20,4	20,4	61,8	32,3	53,4	14,3	5,9	46,5	47,6	2,92
Saint Nazaire Nord	1,93	5,8	43,7	44,1	11,3	47,4	10,7	66,7	22,6	4,5	45,8	49,7	2,99
Saint Nazaire Ouest	0,56	5,5	43,1	44,6	10,2	43,0	2,5	75,2	22,4	3,7	38,4	57,9	3,23
Saint-Marc sur Mer	4,93	5,9	68,3	4,1	26,8	66,5	12,2	44,8	43,0	8,4	36,5	55,1	3,23
SAINT-NAZAIRE *	2,03	6,8	54,7	23,0	21,1	51,5	13,9	61,3	24,8	7,2	42,3	50,5	3,02
Ecart - type	1,38	2,3	14,2	14,8	11,3	22,9	8,5	10,3	10,2	3,6	11,0	13,8	0,42

* Moyenne non pondérée par les effectifs du parc des quartiers

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**.

Mesure des disparités entre quartiers

Pour un indicateur donné, le niveau des disparités entre quartiers est mesuré à partir de la comparaison des écarts-types des 6 villes observées. La disparité est **très importante** si l'écart-type relatif à la distribution des indicateurs de quartier d'une ville est supérieur d'au moins 25 à la moyenne des écarts-types des 6 villes et **relativement importante** s'il est simplement supérieur à cette moyenne. Dans les autres cas, la disparité est dite **relativement faible**.

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

Indicateur de représentation	TCAM du parc entre 2009 et 2011	Logements vacants	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
Avesnières	++		+			+			+		-		
Graviers													
Bourny	-	-	++		-	+	-	+	-	-	-	+	+
Fourches													
Centre Ville Rive Droite		++	-	-	++	-	++	-	-	++	+	--	--
Centre Ville Rive Gauche	-	+	-	-	+	--	+	-		+	+	-	-
Hilard													
Grenoux	-	-	-	+		+	-		++	-			+
Pommaeries													
Pont de Paris	-		+			+			+				
Saint Nicolas													
Thévalles		-	-	++	-		-	+	-	-		+	+

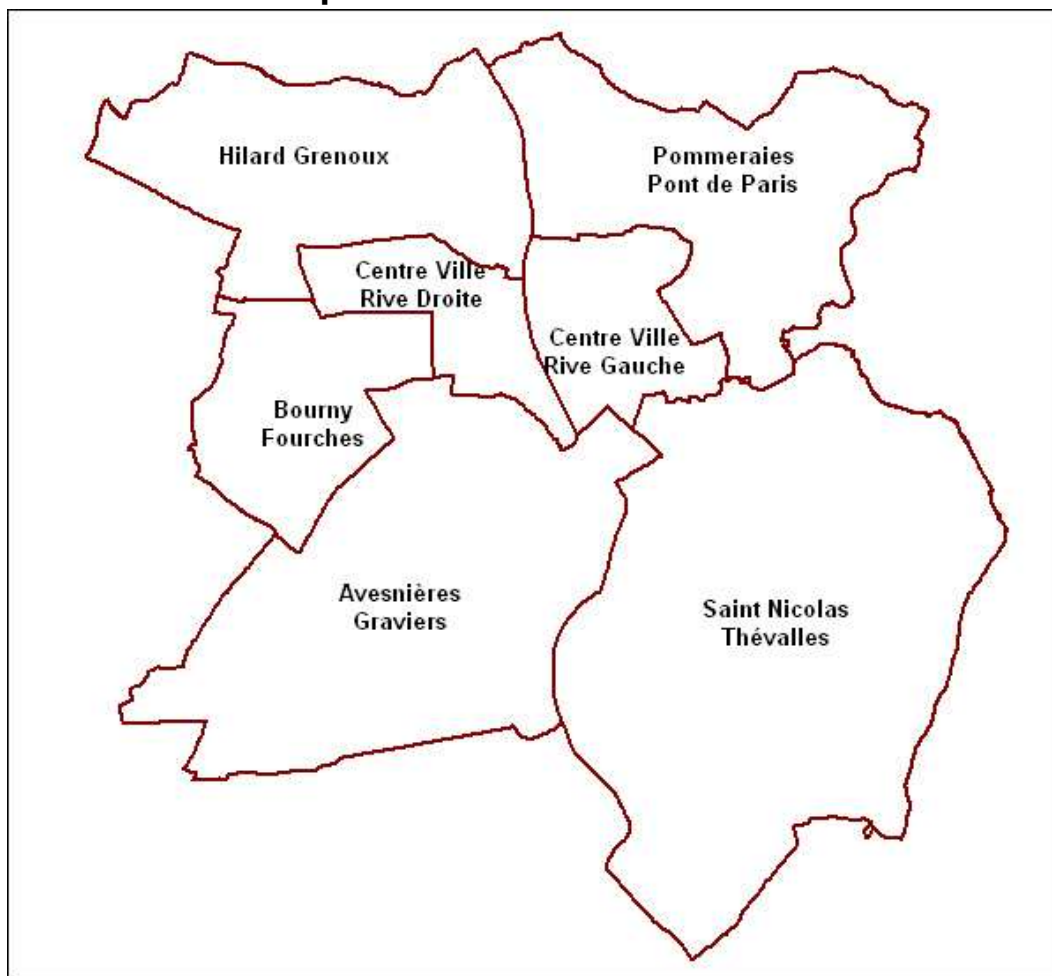
Comparé aux 5 autres communes, le parc de logements des 7 quartiers de **Laval** présente les caractéristiques suivantes quant à la dispersion des indicateurs :

très importante : logements vacants

relativement importante : RP locatif privé ; logements construits avant 1949 ; logements construits entre 1949 et 1989 ; logements de 1 pièce ; nombre médian de pièces ;

relativement faible : TCAM du parc entre 2009 et 2011 RP propriétaires occupants ; RP locatif social ; logements individuels ; logements construits depuis 1990 ; logements de 2 ou 3 pièces ; logements de 4 pièces ou plus

Les quartiers de la ville de Laval



Indicateur clés par pseudo-quartier	TCAM du parc entre 2009 et 2011	Logements vacants	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
Avesnières Gravières	3,22	7,8	46,2	26,0	25,8	48,4	21,8	51,1	27,0	9,2	36,6	54,3	3,14
Bourny Fourches	0,00	4,4	51,7	33,7	14,1	50,5	7,3	82,0	10,6	3,2	33,8	63,1	3,50
Centre Ville Rive Droite	0,62	14,4	39,4	11,1	48,5	26,5	53,4	32,3	14,3	20,6	48,2	31,2	2,19
Centre Ville Rive Gauche	0,00	11,9	38,1	16,8	44,2	22,4	41,0	40,0	18,9	17,6	47,5	34,9	2,33
Hilard Grenoux	-0,08	4,7	39,9	37,7	21,8	47,5	9,6	56,4	34,0	5,0	40,5	54,5	3,16
Pommeraiès Pont de Paris	-0,13	9,3	49,9	22,6	26,5	48,2	24,0	51,6	24,4	9,1	40,6	50,3	3,01
Saint Nicolas Thévalles	0,98	3,7	39,0	50,7	10,0	35,9	5,2	83,7	11,1	5,1	38,3	56,5	3,20
LAVAL *	0,66	8,0	43,5	28,4	27,3	39,9	23,2	56,7	20,0	10,0	40,8	49,3	2,93
Ecart - type	1,12	3,8	5,3	12,4	13,3	10,8	16,9	18,1	8,2	6,2	5,0	10,9	0,45

* Moyenne non pondérée par les effectifs du parc des quartiers

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**.

Mesure des disparités entre quartiers

Pour un indicateur donné, le niveau des disparités entre quartiers est mesuré à partir de la comparaison des écarts-types des 6 villes observées. La disparité est **très importante** si l'écart-type relatif à la distribution des indicateurs de quartier d'une ville est supérieur d'au moins 25 à la moyenne des écarts-types des 6 villes et **relativement importante** s'il est simplement supérieur à cette moyenne. Dans les autres cas, la disparité est dite **relativement faible**.

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:

Indicateur de représentation	TCAM du parc entre 2009 et 2011	Logements vacants	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	+	-	+	-		+		-	+	-	-	+	+
Centre Ville	+	++	-	-	++	-	++	-	-	+	++	-	-
Pyramides Jean Yole	-		--	++		-	-	+		+		-	-
Val d'Ornay Saint André d'Ornay Les Forges			+			+	-		+	-	-	+	+
Vallée Verte Liberté	-			+	-			++	-	-			

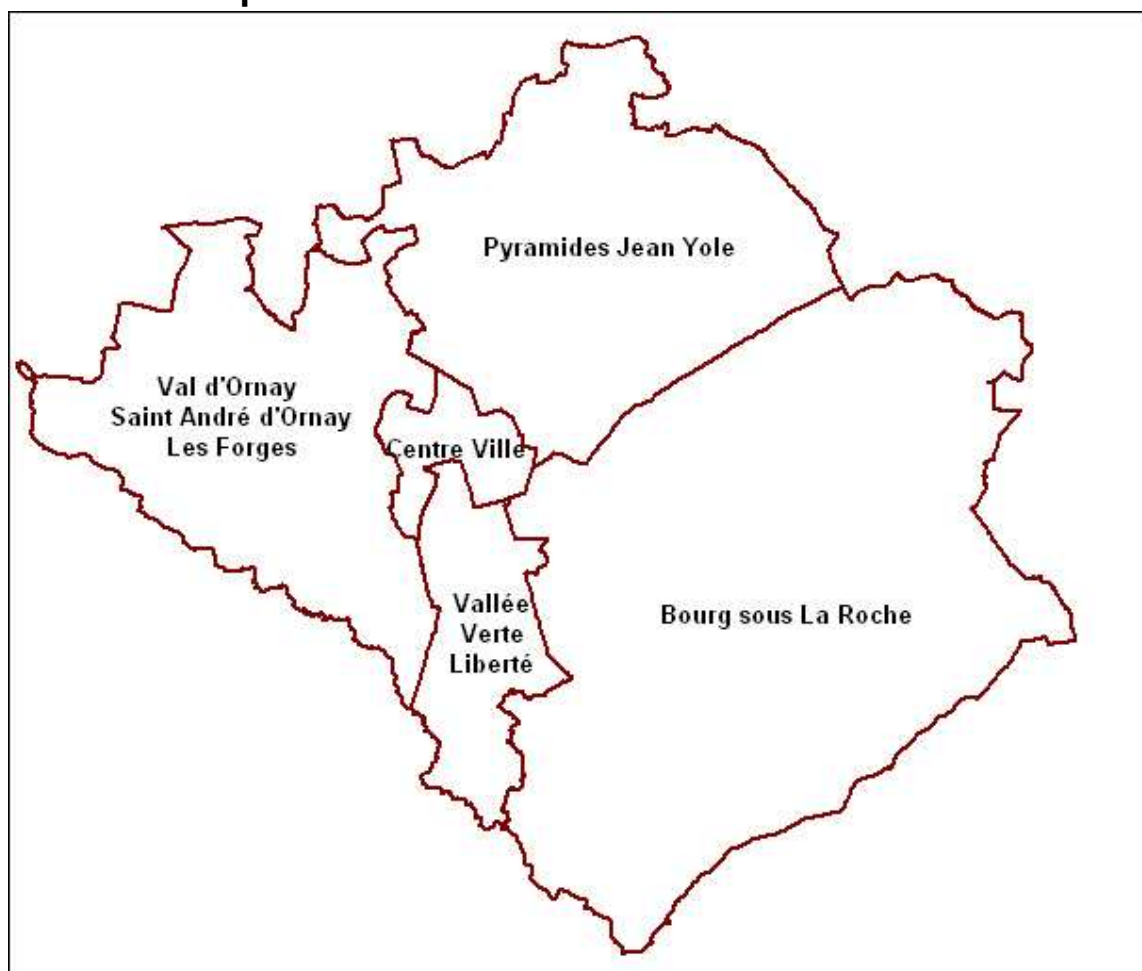
Comparé aux 5 autres communes, le parc de logements des 5 quartiers de **La Roche-sur-Yon** présente les caractéristiques suivantes quant à la dispersion des indicateurs :

très importante : /

relativement importante : RP propriétaires occupants ; logements individuels ; logements de 2 ou 3 pièces ; logements de 4 pièces ou plus ;

relativement faible : TCAM du parc entre 2009 et 2011 ; logements vacants ; RP locatif social ; RP locatif privé ; logements construits avant 1949 ; logements construits entre 1949 et 1989 ; logements construits depuis 1990 ; logements de 1 pièce ; nombre médian de pièces

Les quartiers de la ville de la Roche sur Yon



Indicateur clés par pseudo-quartier	TCAM du parc entre 2009 et 2011	Logements vacants	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	3,15	5,3	60,8	12,8	24,8	72,9	9,0	38,0	53,0	6,0	32,7	61,3	3,37
Centre Ville	2,52	11,0	43,8	13,1	41,0	33,2	32,4	39,3	28,3	15,0	50,5	34,5	2,42
Pyramides Jean Yole	1,05	6,0	35,1	37,7	26,7	33,8	8,2	58,9	33,0	16,0	40,5	43,4	2,70
Val d'Ornay Saint André d'Ornay Les Forges	1,19	6,2	63,0	18,7	17,6	78,1	5,8	50,9	43,3	4,7	27,6	67,7	3,53
Vallée Verte Liberté	0,21	5,8	52,3	30,9	16,4	56,8	10,4	71,1	18,5	6,1	38,3	55,6	3,19
LA ROCHE-sur-YON *	1,62	6,9	51,0	22,7	25,3	54,9	13,2	51,6	35,2	9,6	37,9	52,5	3,04
Ecart - type	1,06	2,1	10,5	10,0	8,8	18,9	9,7	12,4	11,9	4,9	7,7	12,0	0,42

* Moyenne non pondérée par les effectifs du parc des quartiers

Zoom sur CHOLET

Les quartiers de la ville de Cholet

Non disponible

Septembre 2012
photo communication DREAL
rédaction et réalisation : Sylvain LE GOFF tél. : 02 40 99 58 31

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Service connaissance des territoires et évaluation
34, place Viarme BP 32205
44022 Nantes cedex 1
Tél : 02.40.99.58.13
Fax : 02.40.99.58.27
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