

DREAL

Pays de la Loire

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Mars 2011

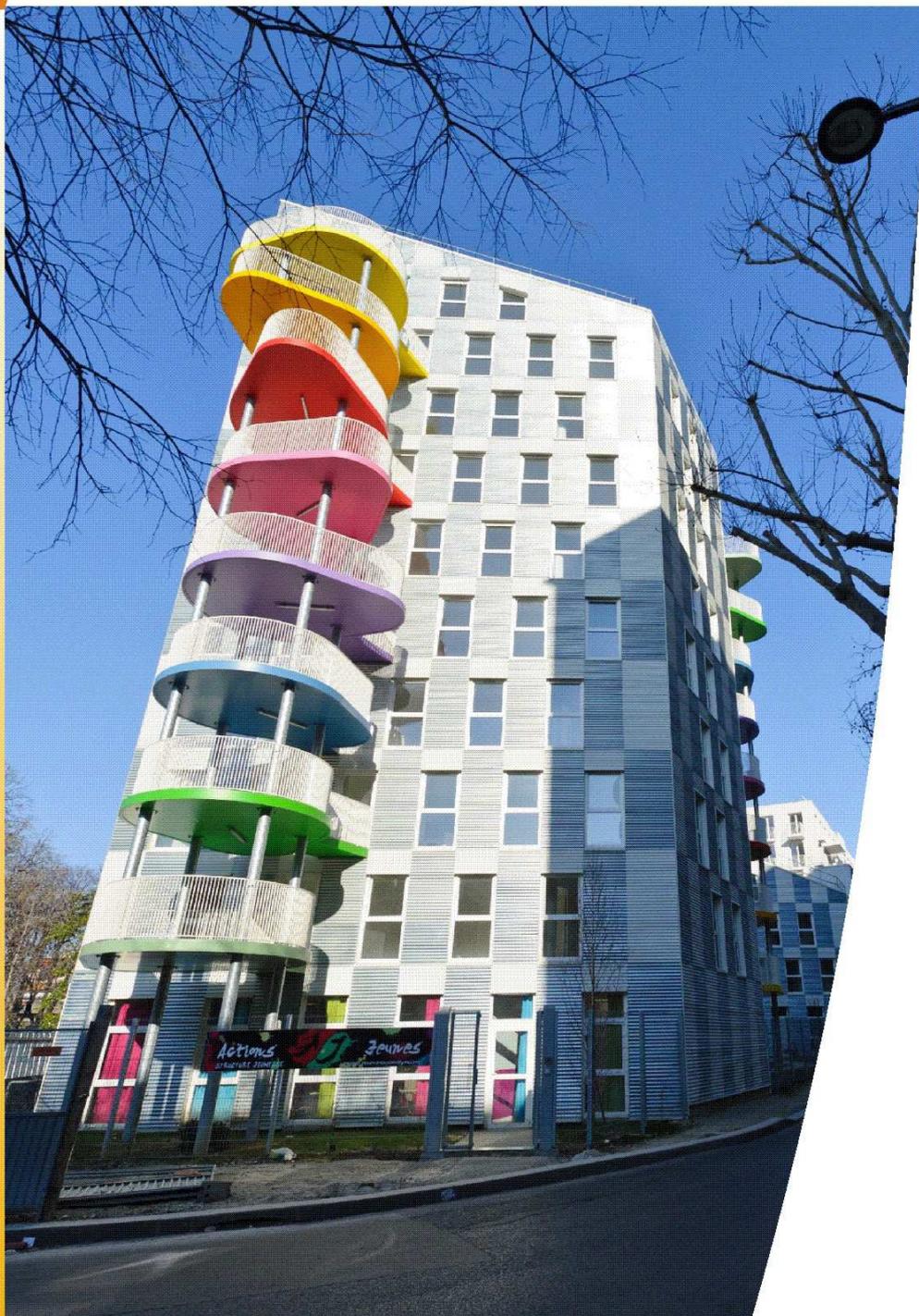
*La situation de l'habitat et du logement
en Pays de la Loire*

**Le parc de logements
en Pays de la Loire au 1er janvier 2009**

**ANALYSES
ET CONNAISSANCE**

Collection

n° 16



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Pays de la Loire

Sommaire

I – Source et définition	P 3
II – Les principaux enseignements	P 4
III – Généralités sur le parc et son évolution	P 7
IV – Le mode d’occupation	P 10
V – Le statut d’occupation des résidences principales	P 14
VI – Les types de logement	P 18
VII – L’ancienneté du parc	P 21
VIII – La taille du parc en nombre de pièces	P 24
IX – La taille du parc en surface habitable	P 29
ANNEXE – Zoom sur les 7 principales villes de la région	P 31
- <i>Zoom sur Angers</i>	<i>P 34</i>
- <i>Zoom sur Laval</i>	<i>P 36</i>
- <i>Zoom sur Le Mans</i>	<i>P 38</i>
- <i>Zoom sur Nantes</i>	<i>P 40</i>
- <i>Zoom sur La Roche-sur-Yon</i>	<i>P 42</i>
- <i>Zoom sur Saint-Nazaire</i>	<i>P 44</i>
- <i>Zoom sur Cholet</i>	<i>P 46</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, et
- fichier de l'Impôt sur les Revenus.

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

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 (sources administratives, enquêtes) diffèrent de ceux en usage pour d'autres sources comme le Recensement de la Population 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, littoral rural

Les concepts utilisés sont dérivés des zonages d'études encore en vigueur jusqu'à l'automne 2011 à l'INSEE et fondés sur les résultats du dernier Recensement Général de Population (1999) : *unité urbaine, pôle urbain, aire urbaine, couronne péri-urbaine* :

- *unité urbaine* : ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti et comptant au moins 2 000 habitants ;
- *pôle urbain* : unité urbaine offrant au moins 5 000 emplois ;
- *aire urbaine* : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain 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 péri-urbaine* : ensemble des communes de l'aire urbaine à l'exclusion du pôle urbain.

Les concepts de **centres**, **banlieues** et **périphéries**, renvoient aux aires urbaines rattachées à des unités urbaines de 50 000 habitants ou plus qui toutes sont des pôles urbains. On en compte 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 de l'*aire urbaine* ;
- dans la **banlieue** sont incluses le cas échéant les autres communes du *pôle urbain* associé ;
- la **périphérie** réunit les communes de la *couronne péri-urbaine*.

Les **villes moyennes** correspondent aux autres aires urbaines (15 en Pays de la Loire) rattachées à des unités urbaines de moins de 50 000 habitants.

L'espace rural au sens large couvre l'ensemble des communes non rattachées à une aire urbaine. Dans la présente étude sont distinguées les communes du **littoral** (issues de l'inventaire de l'ex-Institut Français de l'Environnement), des communes du (de l'espace) **rural** proprement dit.

Notas :

- Les communes littorales faisant partie d'une aire urbaine sont considérées en tant que composantes de l'aire urbaine et non en tant que communes littorales ;
- Avec l'intégration des résultats du Recensement Rénové, les concepts utilisés devraient faire l'objet de révisions périodiques à compter de l'automne 2011.

II – Les principaux enseignements

Un parc ligérien de logements en forte croissance

Au 1^{er} janvier 2009, le parc ligérien est composé de 1 835 950 logements. La Loire-Atlantique concentre 35 % de ce parc et occupe la 10^{ème} place nationale. La Vendée et le Maine-et-Loire en représentent chacun un peu plus de 20 %. La Sarthe, puis la Mayenne, en détiennent respectivement un peu plus de 15 % et de 8 %.

Le 1/4 du parc de logements est présent dans une des sept principales villes centres de la région¹, dont 8,7 % sur Nantes, 4,5 % sur Angers, 4,3 % sur Le Mans. Les banlieues de ces sept villes regroupent autour de 14 % du parc, tout comme leurs périphéries. Les aires urbaines des villes moyennes rassemblent 11,6 % du parc. Le rural représente 37 %, dont 7,3 % de logements localisés sur une commune littorale.

Sur la décennie 1999-2009, le rythme annuel de croissance du parc, soit 1,5 %, est supérieur de 0,3 à 0,5 point à celui de la France métropolitaine. Il est particulièrement élevé en Vendée, en moyenne de 1,9 % sur l'ensemble des 10 années, et même de 2,3 % sur la seule période 2005 - 2009. Il est également soutenu en Loire-Atlantique où il se situe à 1,5 % entre 1999 et 2009.

La croissance du parc de logements est plus marquée dans les périphéries des grandes agglomérations où le rythme annuel se maintient entre 2,2 et 2,4 % sur l'ensemble de la période. C'est dans les centres de ces mêmes agglomérations qu'il est le plus modéré, à 0,9 %.

Un marché du logement qui se déplace des centres, très secondairement des banlieues, vers les périphéries d'agglomérations, voire le rural dans les départements de Loire-Atlantique et Vendée.

Entre 1999 et 2009, la part des villes centres dans le parc régional de logements recule. Ce phénomène que l'on observe également mais dans une plus faible mesure dans les banlieues profite essentiellement aux périphéries d'agglomérations et plus modérément à chacun des autres types de territoires. La contribution des communes rurales de Loire-Atlantique et de Vendée à la nouvelle offre de logements croît d'année en année, signe d'une attractivité nouvelle.

Un très faible taux de vacance dans la région

En 2009, on compte dans les Pays de la Loire 1 529 786 logements occupés à titre de résidences principales. La proportion de résidences principales dans l'ensemble du parc logements (plus de 83 %) est supérieure à celle de l'ensemble de la France métropolitaine.

Les quelque 190 500 résidences secondaires comptent pour 10,4 % du parc régional. Cette proportion doit à « l'effet littoral » d'être supérieure de 1,6 point à celle de la France métropolitaine. Elle dépasse 10 % en Loire-Atlantique et surtout 23 % en Vendée (10^{ème} rang national, 1^{er} de la façade littorale atlantique), elle est en revanche inférieure à 6 % sur chacun des départements de l'intérieur et même à 4 % en Maine-et-Loire.

Par ailleurs, la part des résidences secondaires est très élevée sur le « rural littoral » où elle représente plus de la moitié du parc de logements.

La vacance du parc de logements ligérien touche 115 000 logements. Son taux demeure notoirement bas (6,3 % contre 8,8 % sur l'ensemble de la France métropolitaine). Avec des taux de 5,0 %, 5,5 % et 6,7 %, la Vendée, la Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire occupent respectivement les 1^{er}, 2^{ème} et 5^{ème} rangs nationaux par la faiblesse du taux de vacance. Celui-ci s'élève un peu au-dessus de 8 % en Mayenne et dans la Sarthe. Le taux de vacance est particulièrement faible sur le « rural littoral » (3,4 %) ainsi que sur les îles vendéennes. Au regard de la moyenne régionale mais non de la moyenne nationale, il apparaît élevé dans les centres de grandes villes, l'espace rural et les villes moyennes. Il est systématiquement plus élevé dans les villes centres que dans leurs 1^{ère} et 2^{ème} couronnes.

Une progression linéaire des résidences principales entre 1999 et 2009, plus irrégulière pour les résidences secondaires et surtout les logements vacants

Entre 1999 et 2009, le nombre de résidences principales a progressé au rythme constant de 1,5 ± 0,1 % par an (0,9% sur la France métropolitaine). Les logements vacants ont connu une évolution nettement plus irrégulière de leur parc, avec sur la période 2005 – 2009 une progression très soutenue qui caractérise également les résidences secondaires. Cette croissance manifeste de la vacance depuis 2005 est plus prononcée en milieu urbain et péri-urbain qu'en milieu rural et surtout que sur le 'rural littoral', seul zonage d'étude dont le nombre de logements vacants en 2009 est inférieur à ce qu'il était 10 ans plus tôt. Elle est sensiblement plus nette dans les départements de l'intérieur, dont le parc logements est globalement plus ancien et donc plus concerné par le problème.

¹ Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Cholet, Laval, La Roche-sur-Yon

Une forte proportion de propriétaires occupants malgré le faible taux des villes centres

Dans les Pays de la Loire plus que sur le territoire national, les résidences principales sont occupées par leurs propriétaires (64,2 % contre 57,9 % pour la métropole en incluant la région parisienne et 60,0 % en l'excluant). Le niveau supérieur à la moyenne nationale est commun à tous les départements, mais varie sensiblement de + 2,1 points dans le Maine-et-Loire à +13,9 points en Vendée, 1^{er} département français. C'est dans la périphérie des grandes villes que l'on trouve les plus fortes proportions de propriétaires occupants (plus de 78 %), viennent ensuite le littoral et le rural (74 à 73 %), puis plus près de la moyenne régionale, les banlieues et les villes moyennes (entre 69 et 65 %). En revanche, la proportion de propriétaires parmi les occupants est inférieure à 43 % dans les communes centres des 7 grandes agglomérations.

Un parc locatif moins présent que sur le reste du territoire national, notamment pour le parc privé et principalement concentré sur les pôles urbains

La proportion de résidences principales occupées par des locataires, qu'ils relèvent du parc privé ou du parc public, est plus faible en Pays de la Loire qu'en France métropolitaine. Dans la région, la part du locatif privé est de 21,0 % (inférieure de 3,4 points), celle du locatif social de 12,7 % (inférieure de 1,9 point). La part du locatif privé est relativement stable d'un département à l'autre (entre 19 % et un peu plus de 22 %) ; les locataires privés sont particulièrement présents dans les centres des principales agglomérations (part à 31,6 %) et peu nombreux dans leurs banlieues et périphéries (part tombant aux alentours de 15 %). La part du locatif social varie davantage d'un département à l'autre (6,7 % à 17,4 %) ; il est surtout présent dans le centre des grandes villes. Les deux formes de location sont sous-représentées dans les espaces les moins urbanisés (rural, littoral ou non) mais également dans les périphéries de grandes villes où la péri-urbanisation commence à gagner du terrain, en lien avec l'accession à la propriété.

Une proportion élevée de maisons individuelles, assortie d'une vacance notablement faible pour ce type de logements

Dans les Pays de la Loire, 71,6 % des logements sont des logements individuels, proportion très largement supérieure à la moyenne nationale (53,9 %), et même à la moyenne de province (59,6 %), dans les cinq départements. C'est en Loire-Atlantique qu'elle est la plus faible (63 %). La Mayenne et la Vendée (79 et 83 %) occupent les 13^{ème} et 4^{ème} rangs nationaux.

Les contrastes inhérents au degré d'urbanisation sont importants. On enregistre seulement 33 % de logements individuels dans les centres d'agglomérations, contre 66 %, 73 % et 84 % dans les banlieues des principales agglomérations, les villes moyennes et le « rural littoral ». Les maisons individuelles représentent plus de 90 % du parc de logements dans le rural non littoral et dans les périphéries d'agglomérations.

Le faible taux de vacance régionale global, 6,3 %, tombe à 4,8 % pour les logements individuels contre 10 % pour les collectifs. Ce rapport de 1 à 2 entre vacance individuelle et collective se retrouve au niveau national. La Vendée se singularise par la très forte représentation des maisons individuelles parmi les résidences principales (87 %) qui lui vaut la 2^{ème} place au classement des départements. Tout en se situant à 72%, la part de l'habitat pavillonnaire au sein des résidences secondaires y est sensiblement moindre.

Un lien fort entre la part des maisons individuelles et le poids des propriétaires occupants

La proportion de logements individuels varie très fortement avec le statut d'occupation des résidences principales : 26,5 % pour les locataires du parc social, 48 % pour ceux du parc privé, mais près de 91 % chez les propriétaires occupants. La relation entre le poids des logements individuels et la part des propriétaires est donc très forte. Le poids des propriétaires occupants est moins élevé dans les territoires présentant une part plus forte de logements collectifs. Ceci est particulièrement marqué pour les 7 principales villes centres : 33,5 % de logements individuels et 42 % de propriétaires. A l'opposé, on comptabilise 95 % de logements individuels dans les périphéries des principales villes centres et 78,4 % de propriétaires.

Entre 1999 et 2009, près de 4 nouveaux logements sur 5 sont individuels

Entre 1999 et 2009, la contribution des logements individuels à la croissance du parc est très élevée (supérieure à 80 %) dans 4 départements sur 5 et dans les territoires encore peu marqués par l'urbanisation. Sur la Loire-Atlantique, cette part tombe à 66%. Par ailleurs, elle est de 59 % dans les banlieues et 27 % dans les centres d'agglomérations.

Le léger recul observé depuis 2003 de la part des logements individuels au sein du parc créé durant 10 ans ne remet pas en cause la prééminence régionale de l'habitat pavillonnaire. Ce tassement de la part de l'habitat individuel est généralement plus marqué dans les zones urbanisées où l'habitat collectif est traditionnellement plus important (Loire-Atlantique, centres et banlieues des grandes agglomérations) que dans les zones où prévaut l'habitat individuel. Il est inexistant en Mayenne. Il témoigne donc d'abord d'un renforcement de la spécialisation des territoires à l'égard du type de logement dominant.

Un parc jeune ou en voie de rajeunissement en dehors du monde rural

En 2009, les logements construits depuis 1990 forment 23,0 % du parc, proportion supérieure à la moyenne nationale égale à 18,8 %. Avec plus de 27 % et de 25 %, la Vendée et la Loire-Atlantique se classent à cet égard aux 4^{ème} et 7^{ème} rangs nationaux. Ce taux de jeunesse atteint 29 % sur le littoral et 28% en périphérie

des grandes agglomérations. Il tombe à 21 % dans les centres de celles-ci et légèrement en deçà des 20 % dans l'espace rural à l'écart du littoral.

Inversement, la part de logements construits avant 1949 n'est plus que de 32,9 %, alors qu'elle atteint 36,1 % sur l'ensemble de la France métropolitaine. Abondant dans l'espace rural où il représente encore 48% de l'ensemble des logements, le parc ancien (antérieur à 1949) demeure bien présent dans les périphéries de grandes agglomérations, avec 35% du parc. Il est sensiblement plus rare dans les banlieues et sur le littoral.

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 en cours du paysage urbain de cette catégorie d'espace que l'on peut à ce titre différencier de l'espace rural dans lequel seul le parc ancien domine. Parallèlement, le parc ancien est particulièrement réduit dans les banlieues de ces mêmes agglomérations, le parc récent légèrement sur-représenté, c'est donc surtout le parc d'âge médian qui domine, autant de constatations témoignant de transformations essentiellement survenues dans les années d'après-guerre.

Des logements vacants principalement dans le parc ancien

L'ancienneté du parc régional concerne principalement les logements vacants : 55 % d'entre eux datent d'avant 1949, proportion qui tombe à 36 % pour les résidences secondaires et à 31% pour les résidences principales. Le taux de vacance monte ainsi à 10,4 % pour les logements construits avant 1949.

Des grands logements particulièrement présents dans les périphéries d'agglomérations

Le nombre de pièces du parc de logements des Pays de la Loire est dans l'ensemble élevé : il y a en effet davantage de 4 pièces, de 5 pièces et de 6 pièces ou plus dans la région que sur l'ensemble de la France (respectivement, 54,0% et 49,2% du parc). La surface moyenne du parc régional est ainsi de 84.5 m² contre 80.6 m² pour la France métropolitaine.

Les plus grands logements sont plus présents dans les départements de l'intérieur (58,1 % en Mayenne). Cette part est particulièrement forte dans les périphéries d'agglomérations, mais leur proportion est également forte dans les banlieues et l'espace rural. Ils sont en revanche minoritaires dans les villes centres des principales agglomérations mais aussi sur le littoral rural qui compte de nombreuses résidences secondaires de taille moyenne nettement plus petite.

Parmi les résidences principales, presque 3 sur 5 (58,7 %) sont des logements composés d'au moins 4 pièces. Cette situation contraste avec les résidences secondaires et les logements vacants qui sont surtout de petits logements : respectivement 68,7 % et 69,9 % de 3 pièces ou moins, alors que cette proportion est de 46% sur l'ensemble du parc. Le taux de vacance atteint ainsi 16,9 % pour les T1 et descend jusqu'à 3 % pour les 5 pièces et plus.

La proportion de ces « grands logements » est en lien direct avec l'importance des propriétaires occupant leur résidence principale : en Pays de la Loire, les logements de 4 pièces ou plus correspondent en effet à 73% du parc des propriétaires occupants. Chez les locataires, du parc public ou du parc privé, comme d'ailleurs pour les résidences secondaires, cette part est beaucoup plus faible, de l'ordre de 30-35%.

Le locatif social présente la spécificité d'avoir un parc essentiellement concentré sur des logements de 3 et 4 pièces : 65 % contre 50,1 % pour l'ensemble du parc.

La part de grands logements dans les maisons et les appartements est assez semblable sur les différents territoires, à l'exception du rural littoral où les logements sont plus petits

La fréquence de logements individuels augmente avec la taille du parc. Le type individuel n'est minoritaire que chez les 1 et 2 pièces ; il devient majoritaire à partir de 3 pièces, plus nettement encore à partir de 4 pièces : 86 % des « grands logements » sont des logements individuels.

En Pays de la Loire, 21,8 % des logements collectifs sont composés de 4 pièces et plus contre 66,8 % dans le parc individuel. Les parts de grands logements par type de construction sont assez proches quels que soient les territoires, à la seule exception du rural littoral qui présente un nombre plus faible de grands logements, à la fois sur le collectif et sur l'individuel. Les différences observées de grands logements entre territoires résultent donc principalement de la structure de ces zones entre logements individuels et collectifs.

Entre 1999 et 2009, plus de 4 nouveaux logements sur 5 comptent au moins 4 pièces

Entre 1999 et 2009, 83% des logements nouveaux sur la région sont des logements de 4 pièces ou plus. Cette part des « grands logements » dans le parc de création récente est singulièrement forte au regard de leur poids dans l'ensemble du parc (49,5% en 1999, 54,0 % en 2009).

On assiste certes depuis 2003 à un tassement de l'emprise des « grands logements » sur le parc nouvellement créé, mais résultant d'une nouvelle dynamique de construction des 2 et 3 pièces plus que d'un fléchissement de celle des logements de plus grande taille.

Cette évolution générale s'accompagne d'un renforcement des spécificités territoriales.

III – Généralités sur le parc et son évolution

1 – Généralités sur le parc et son évolution

Au 1^{er} janvier 2009, le parc ligérien est composé de 1 835 950 logements, représentant 5,59 % du parc français de métropole pour 5,67 % de la population

Parc 2009	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Région
nombre	654 007	369 050	151 075	279 403	382 415	1 835 950
part régionale	35,6%	20,1%	8,2%	15,2%	20,8%	

La région compte un parc de 1 835 950 logements en 2009, ce qui place la région à la quatrième place, loin derrière l'Île-de-France, Rhône-Alpes et PACA et peu devant le Nord, la Bretagne et l'Aquitaine.

Avec 654 000 logements, plus du 1/3 du parc régional est concentré en Loire-Atlantique, département qui occupe la 10^{ème} place nationale derrière Paris, le Nord, les Bouches-du-Rhône, le Rhône, les Hauts de Seine, l'Aquitaine, les Alpes-Maritimes, le Pas-de-Calais et le Var.

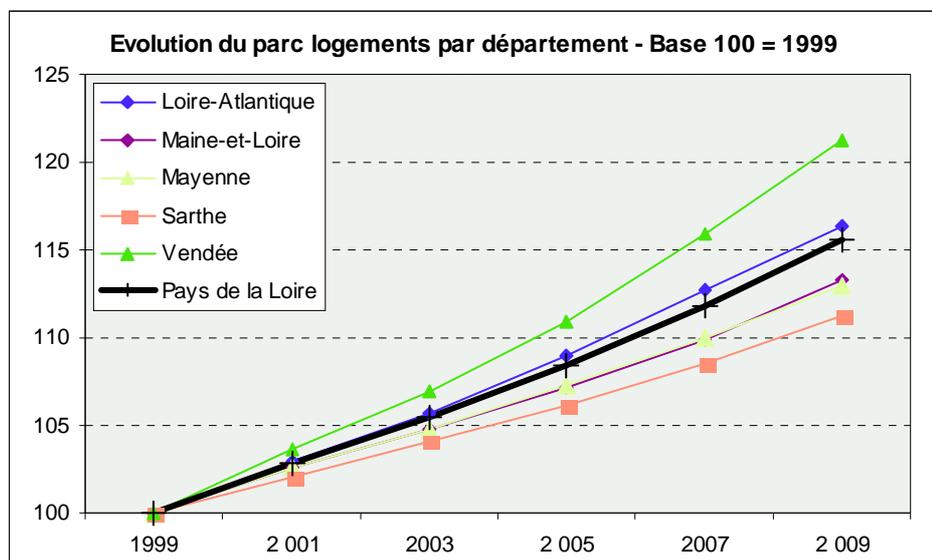
La Vendée et le Maine-et-Loire représentent un peu plus de 20 % du parc, soit les 30^{ème} et 32^{ème} positions nationales. La Sarthe avec 279 000 logements se place en milieu de tableau à la 48^{ème} place. La Mayenne est loin derrière en 75^{ème} position avec 151 000 logements.

Parc 2009	Centres	Banlieues	Périphéries	Villes moyennes	Espace rural	Littoral rural
nombre	440 455	249 587	254 784	213 374	544 630	133 120
part régionale	24,0%	13,6%	13,9%	11,6%	29,7%	7,3%

Presque le ¼ du parc de logements est présent dans une des 7 principales villes centre de la région, la seule commune de Nantes concentre 8,7 % du parc, celle de Angers 4,5 % et celle du Mans 4,3 %. Environ 250 000 logements (un peu moins de 14 %) sont présents dans les banlieues de ces 7 villes et autant dans la périphérie. Les aires urbaines des villes moyennes regroupent 11,6 % du parc. Le rural représente 37 %, dont 7,3 % de logements localisés sur une commune rurale littorale.

Un rythme de croissance élevé, particulièrement en Vendée, mais également en Loire-Atlantique

En moyenne de 1,2 % à 1,4 % sur la période 1999 - 2005, le rythme annuel de croissance du parc ligérien de logements s'est encore élevé pour atteindre 1,6 % entre 2005 et 2009. Sur l'ensemble de la décennie 1999-2009, il est de 1,5 %, supérieur de 0,3 à 0,5 point à celui de la France métropolitaine qui a connu un « bond » de même niveau depuis 2005. Cette évolution correspond à une création annuelle nette (solde créations – disparitions ± mutations) sur 10 ans de 24 750 logements ; sur la seule période 2005 - 2009, cette moyenne s'élève à 28 450.



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après la DGI

Cette progression annuelle est particulièrement élevée en Vendée. Elle est en moyenne de 1,9 % sur l'ensemble des 10 années, et de 2,3 % sur la seule période 2005 - 2009.

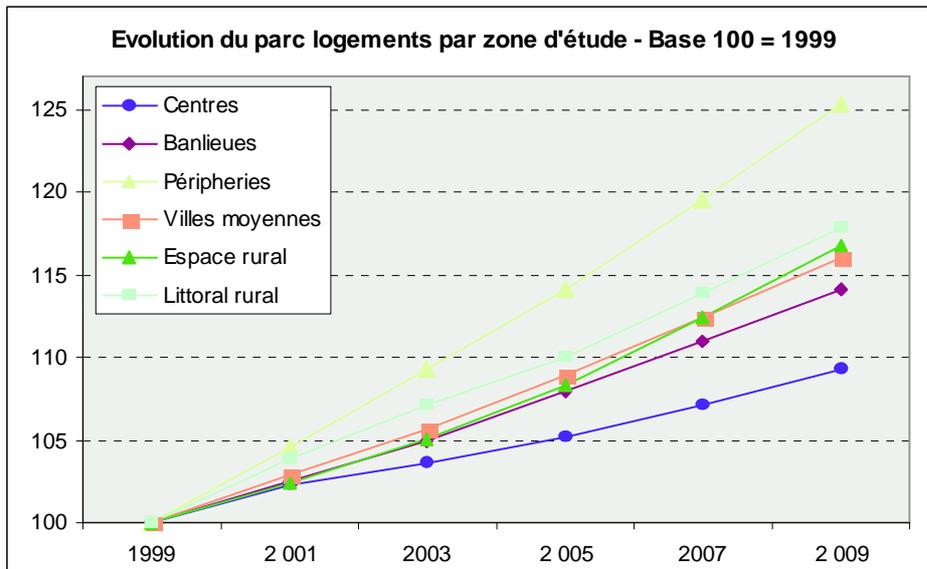
La hausse est plus modérée sur les autres départements de la région. Elles est très proche de la moyenne nationale dans la Sarthe et supérieure à elle dans les trois autres départements, notamment en Loire-Atlantique où le taux de croissance annuel moyen est de 1,5 % de 1999 à 2009.

La croissance du parc de logements est présente sur tous les types de territoires de la région.

Ce rythme est néanmoins nettement plus marqué dans les périphéries de grandes agglomérations où il se maintient entre 2,2 et 2,4 sur l'ensemble de la période.

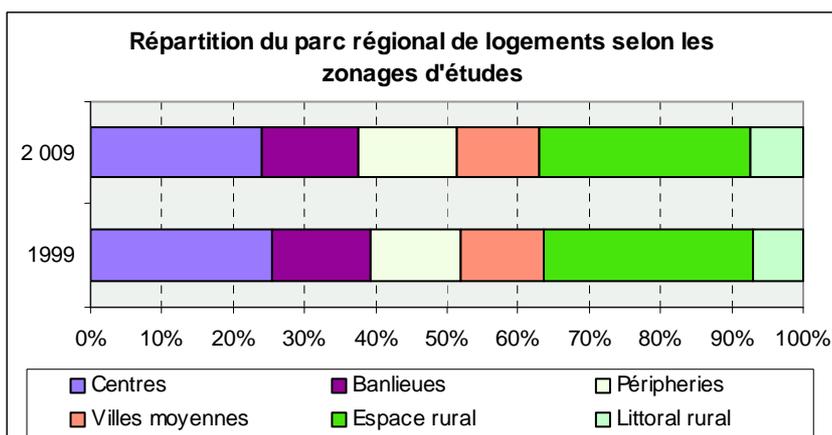
A l'opposé, c'est dans les centres de ces mêmes agglomérations qu'il est le moins manifeste, en s'établissant à 0,9 %.

Sur les autres territoires, la progression est intermédiaire, mais inférieure à la moyenne régionale pour les banlieues.



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après la DGI

Un marché du logement qui se déplace des centres, très secondairement des banlieues, vers les périphéries d'agglomérations, voire le rural pour les départements de Loire-Atlantique et Vendée.



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après la DGI

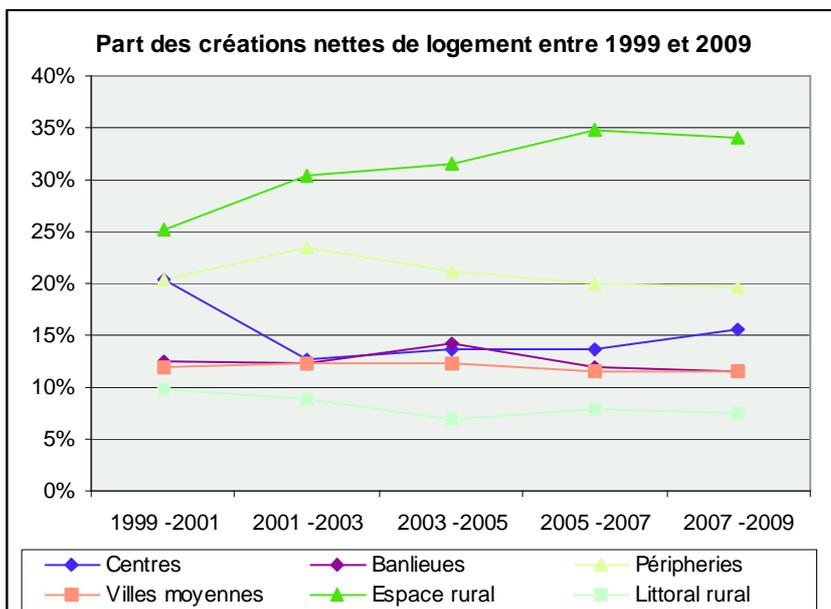
Alors qu'elles concentraient encore 25,4 % du parc régional en 1999, les 7 villes centres des principales agglomérations n'en représentent plus que 24 % en 2009.

Ce recul en 10 ans de leur part de marché (- 1,4 point), s'observe également mais dans une plus faible mesure (- 0,2 point) dans les banlieues. Il profite essentiellement aux périphéries d'agglomérations qui gagnent + 1,1 point, passant de 12,8 à 13,9 % et plus modérément à chacun des autres types de territoires.

Alors qu'ils représentaient 42,2 % (12,8 + 29,4) du parc régional en 1999, les périphéries des grandes agglomérations et le rural réunissent 52,3 % (20,8 + 31,5), soit plus de la moitié des créations nettes de logements entre 1999 et 2009. On note que la contribution à la construction de logements des communes rurales voit sa part s'élargir d'année en année, signe d'une attractivité nouvelle.

A contrario, les villes centres et banlieues représentaient 39,1 % du parc mais ne correspondent qu'à 27,7 % des créations.

Les proportions respectives s'agissant des villes moyennes (11,6 et 11,9 %) ou du « rural littoral » (7,1 et 8,2 %) sont nettement plus proches.



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après la DGI

Tableau présentant les contributions des différents territoires aux évolutions du parc de 1999 à 2009 :

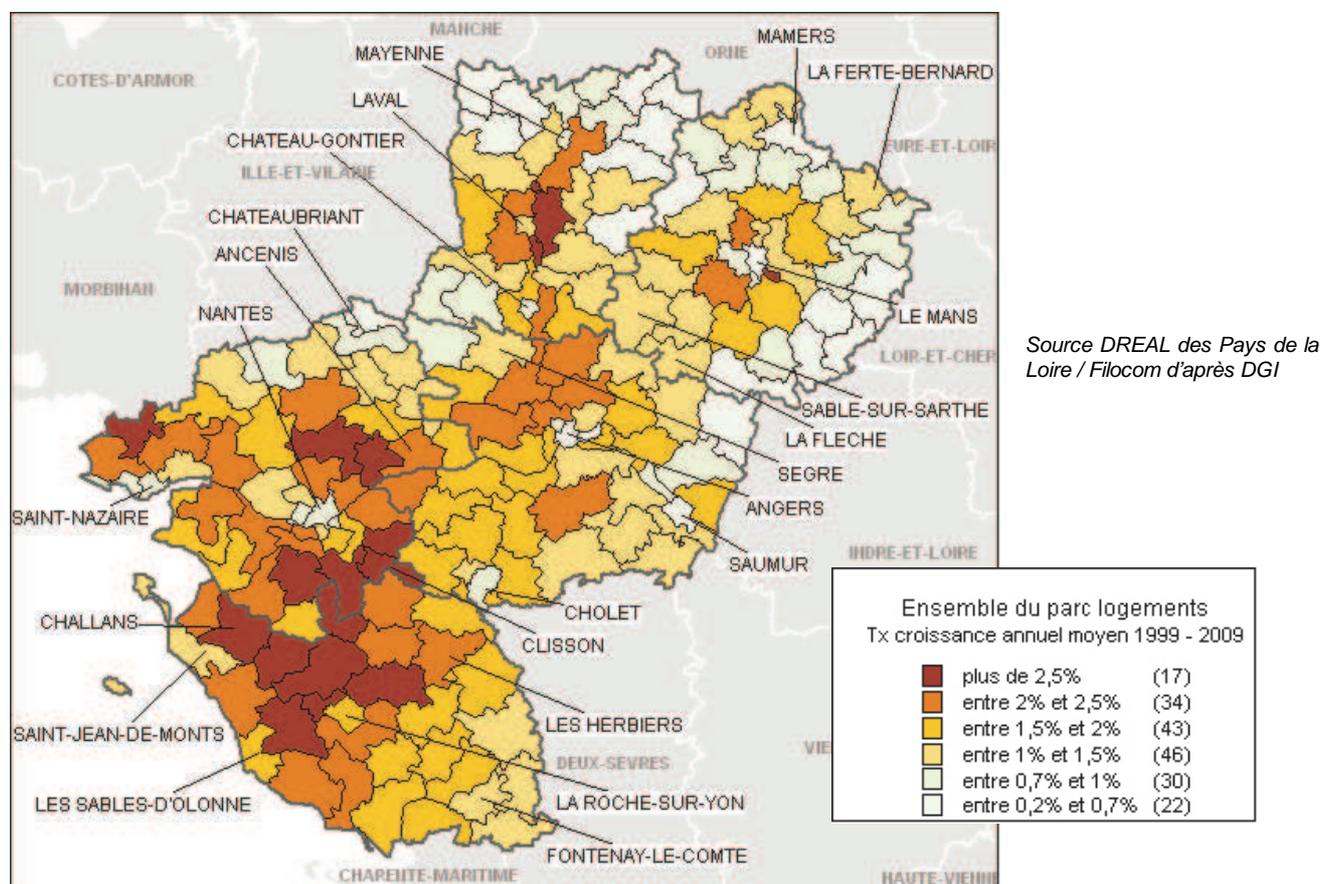
Variation annuelle du nombre de logements par zone d'étude	1999 - 2001	2001 - 2003	2003 - 2005	2005 - 2007	2007 - 2009
Centres	4 598	2 621	3 250	3 754	4 577
Banlieues	2 829	2 512	3 381	3 298	3 401
Périphéries	4 600	4 803	4 987	5 514	5 783
Villes moyennes	2 707	2 546	2 928	3 180	3 399
Espace rural	5 682	6 245	7 477	9 542	10 031
Littoral rural	2 203	1 807	1 651	2 192	2 234
Ensemble des logements	22 618	20 533	23 673	27 479	29 424
% Centres	20,3%	12,8%	13,7%	13,7%	15,6%
% Banlieues	12,5%	12,2%	14,3%	12,0%	11,6%
% Périphéries	20,3%	23,4%	21,1%	20,1%	19,7%
% Villes moyennes	12,0%	12,4%	12,4%	11,6%	11,6%
% Espace rural	25,1%	30,4%	31,6%	34,7%	34,1%
% Littoral rural	9,7%	8,8%	7,0%	8,0%	7,6%

Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après la DGI

Parmi les 17 cantons présentant un taux de croissance annuel de leur parc de logements supérieur à 2,5%, la grande majorité est localisée en Vendée et en Loire Atlantique. Ces fortes progressions se situent essentiellement sur les cantons du nord ouest de la Vendée hors cantons littoraux mais également en seconde couronne de Nantes. On trouve également le canton sarthois de le Mans-sud-est et les 2 cantons mayennais de Argentré et Laval-est.

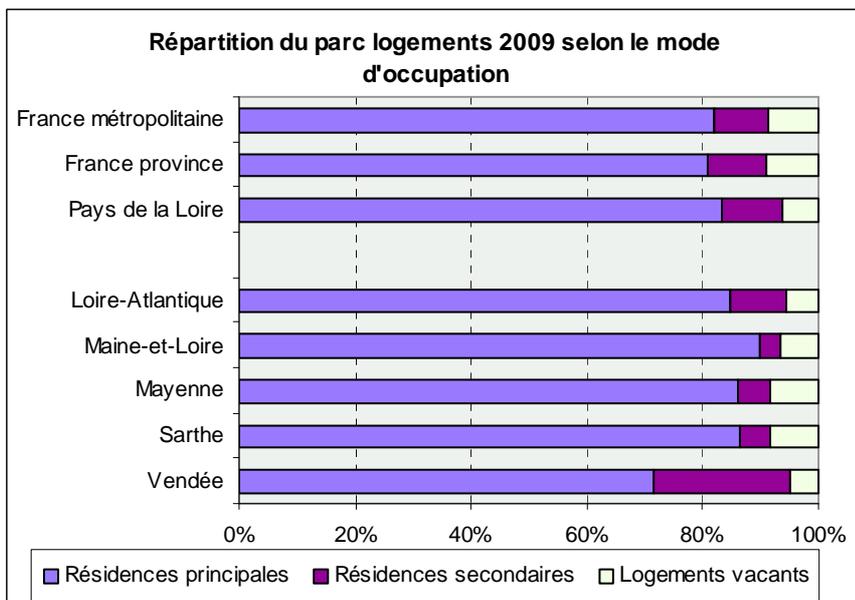
A l'opposé, les évolutions les plus faibles sur la période 1999 – 2009 sont localisées dans les cantons ruraux de la Mayenne et de la Sarthe, mais sont néanmoins systématiquement supérieures à 0,25 % de hausse annuelle. On retrouve également des cantons très urbains comme Saumur (croissance annuelle moyenne de 0,3 %), mais également Angers, Le Mans et Cholet avec une croissance de 0,7 %. Pour les cantons de Nantes et Laval, la progression annuelle s'élève à 1 %.

Taux de croissance annuel moyen du parc de logements entre 1999 et 2009 :



2 – Mode d’occupation

En 2009, plus de 83 % du parc de logements concerne une résidence principale



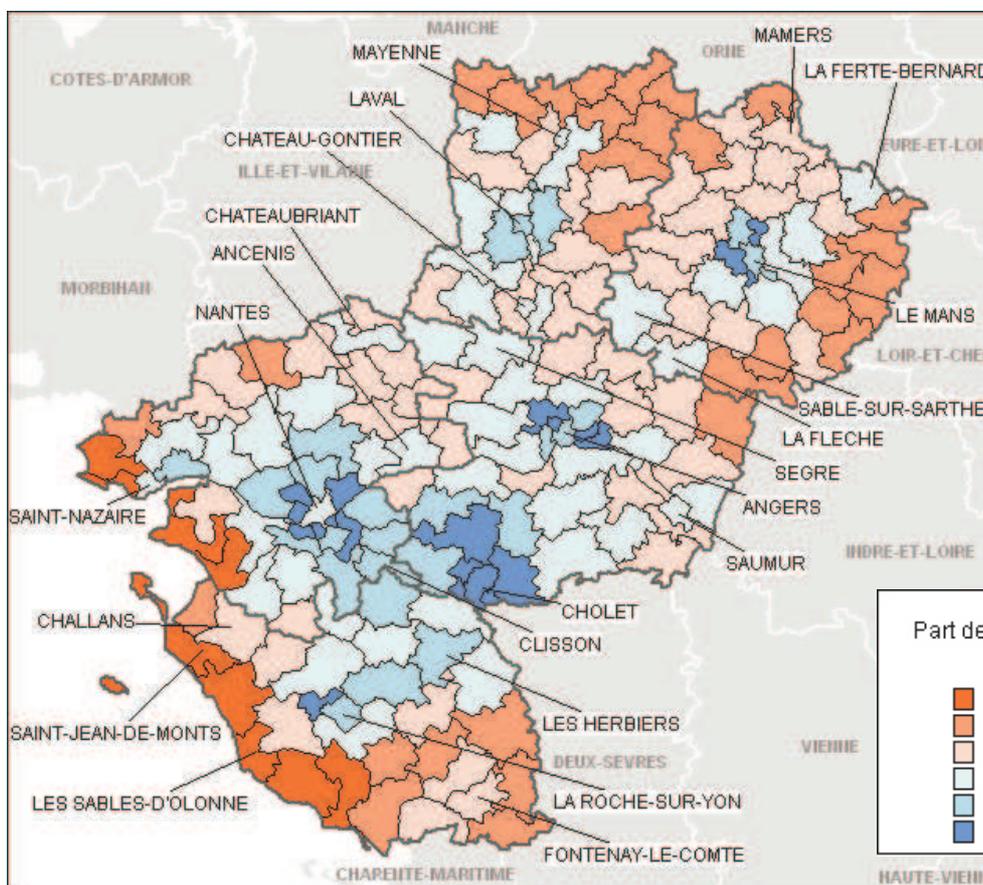
En 2009, on compte dans les Pays de la Loire un peu plus de 1,5 million de logements occupés à titre de résidences principales. Ces résidences principales représentent 83,3 % de l'ensemble du parc logements de la région, contre 82,0 % pour l'ensemble de la France métropolitaine.

Cette part varie en réalité sensiblement d'un département à l'autre : de 90 % dans le seul Maine-et-Loire (6^{ème} rang national), elle se situe encore dans une fourchette allant de 85 % à 87 % en Loire-Atlantique, Mayenne et Sarthe, mais tombe à moins de 72% en Vendée.

Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après la DGI

La part des résidences principales est plus élevée dans les centres urbains, on observe néanmoins un taux plus faible dans les banlieues lié à la présence de communes touristiques telles que La Baule et Pornichet. La part des résidences principales est également élevée dans l'espace rural hors littoral (86 %), mais plus faible pour les villes moyennes dont font partie les aires urbaines des Sables d'Olonne et de Saint-Gilles-Croix-de-vie (77 %). En revanche, le « rural littoral » se distingue de façon spectaculaire avec une part qui tombe à seulement 43%.

Part des résidences secondaires dans le parc de logements en 2009 :



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

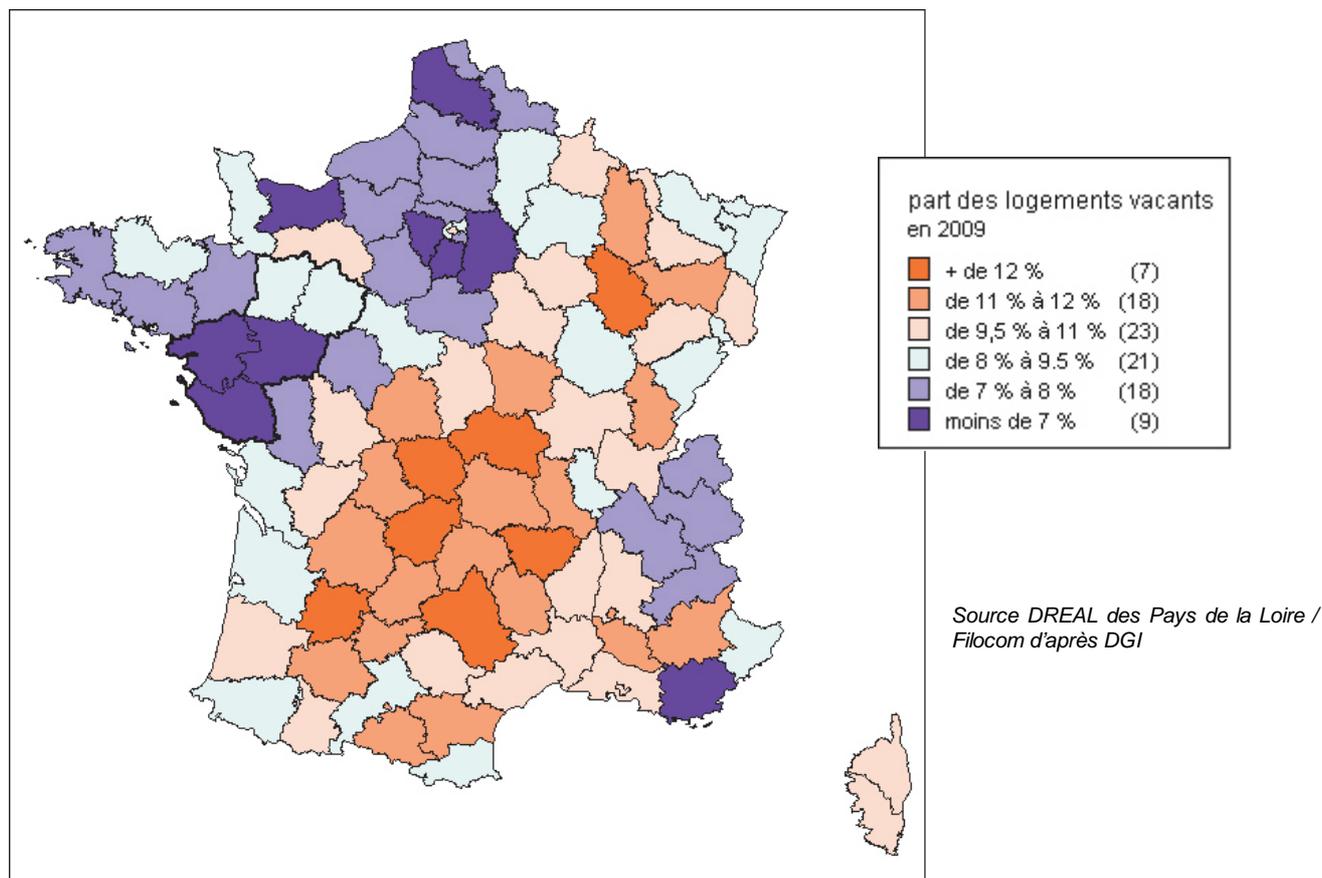
Les quelque 190 500 résidences secondaires comptent pour 10,4 % du parc régional. Cette proportion doit à « l'effet littoral » d'être supérieure de 1,6 point à celle de la France métropolitaine. En effet, si elle dépasse 10 % en Loire-Atlantique et surtout 23 % en Vendée (10^{ème} rang national, 1^{er} de la façade littorale atlantique), la part des résidences secondaires est en revanche inférieure à 6 % sur chacun des départements de l'intérieur et même à 4 % en Maine-et-Loire.

Par ailleurs, la part des résidences secondaires est très élevée sur le « rural littoral » où elle représente plus de la moitié (53%) du parc de logements.

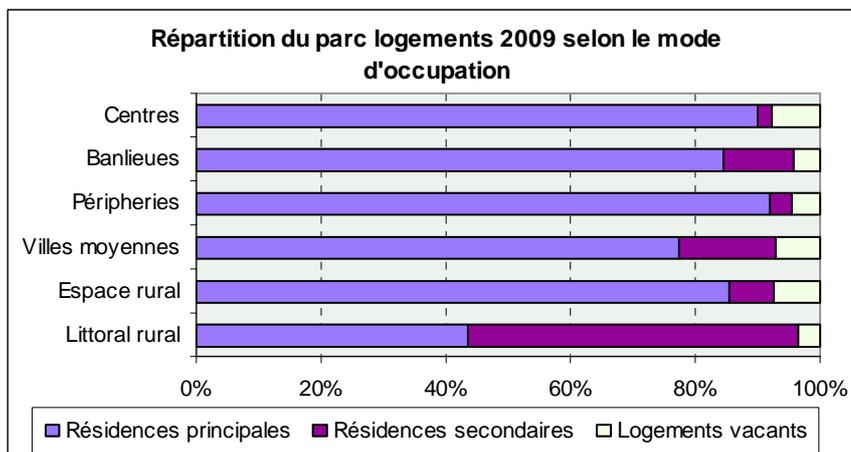
Le taux de vacance est très faible dans la région : 6,3 % contre 8,8 % France entière

La vacance du parc de logements ligérien (115 000 logements, 6,3 % du parc) demeure notoirement bas (8,8% sur l'ensemble de la France métropolitaine). Avec des taux de 5,0 %, 5,5 % et 6,7 %, les départements de Vendée, de Loire-Atlantique et de Maine-et-Loire occupent respectivement les 1^{er}, 2^{ème} et 5^{ème} rangs nationaux par la faiblesse du taux de vacance. Il « culmine » un peu au-dessus de 8 % en Mayenne et dans la Sarthe.

Part des logements vacants par département dans le parc de logements en 2009 :

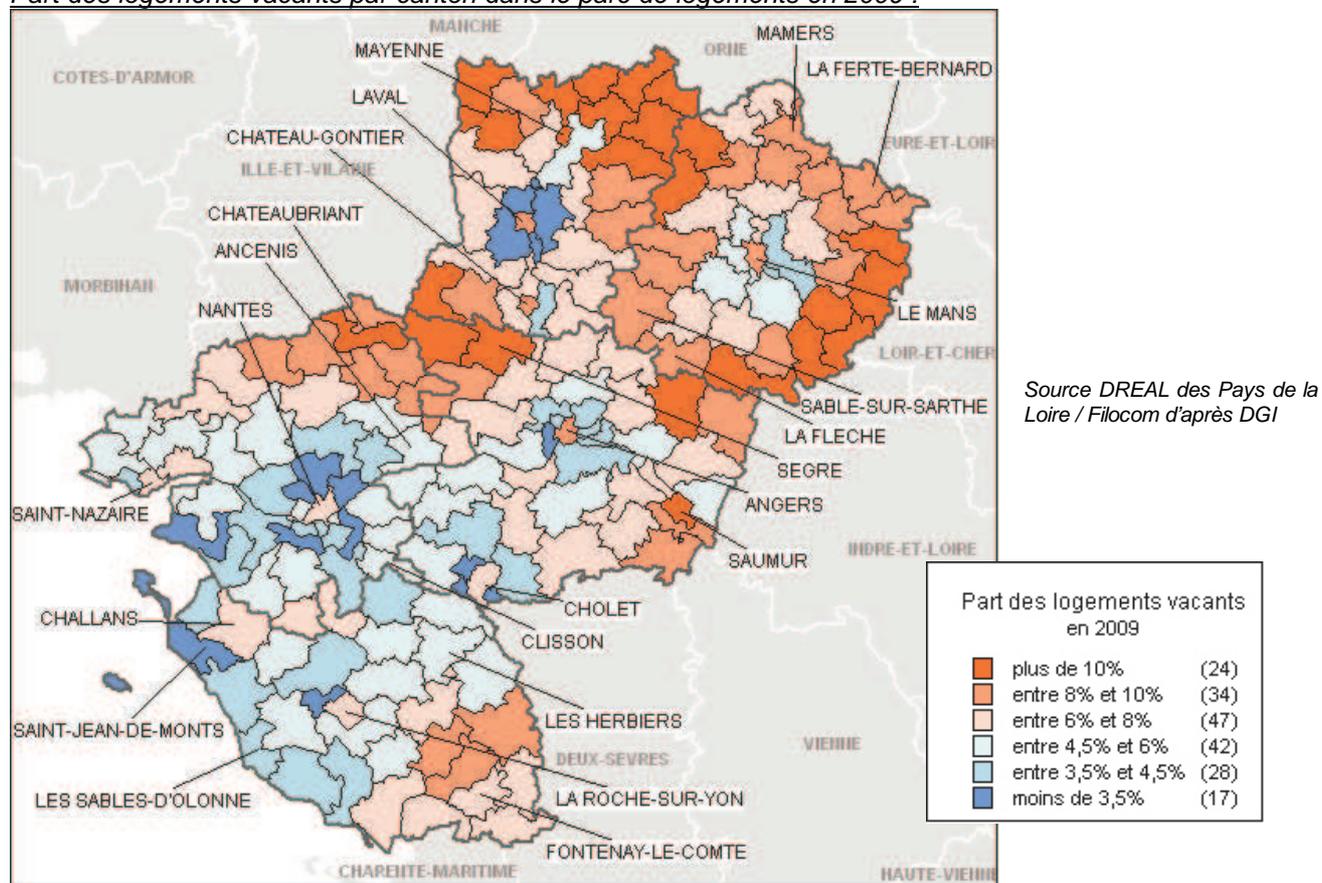


La part de vacance est particulièrement basse sur le « rural littoral » (3,4 %). Les territoires où la vacance est la plus élevée au niveau régional, tout en étant inférieure à la moyenne nationale, sont les centres de grandes villes, l'espace rural et les aires urbaines des villes moyennes où elle est voisine de 7 %. La part de vacance est en revanche beaucoup plus faible dans les banlieues (4,3 %) et les périphéries (4,5 %) que dans les villes centres.

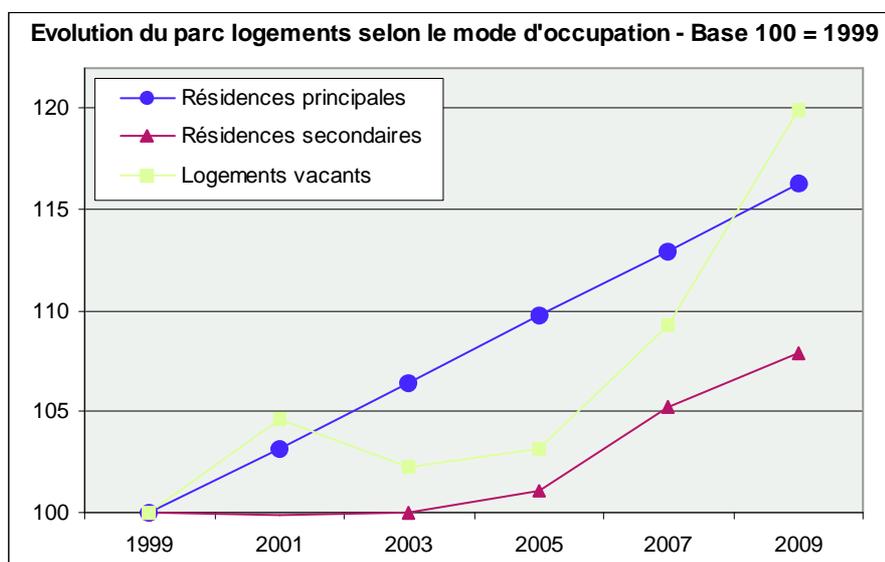


Il existe une disparité de vacance très forte sur le territoire régional. Les cantons présentant les taux de vacance les plus faibles se situent tous en première couronne d'une grande ville ou sur le littoral, avec une valeur minimale sur les îles de la région : 2 % à l'île d'Yeu et 2,2 % à Noirmoutier. La vacance est systématiquement plus élevée dans les villes centres que dans leurs 1^{ère} et 2^{ème} couronnes. La vacance s'établit à 7,1 % à Nantes, 8 % à Angers et 9,8 % au Mans. Les taux les plus importants sont localisés dans les cantons ruraux aux franges de la région. La vacance régionale est ainsi la plus forte pour les cantons de Lassay-les-Châteaux, Saumur, Pré-en-Pail, Sillé-le-Guillaume et Couptrain, où elle atteint des taux compris entre 12 % et 13,2 %.

Part des logements vacants par canton dans le parc de logements en 2009 :



Une progression linéaire des résidences principales entre 1999 et 2009, plus irrégulière pour les résidences secondaires et surtout les logements vacants



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

Entre 1999 et 2009, le nombre de résidences principales a progressé de façon linéaire, sans à-coups, au rythme moyen de 1,4 à 1,6% par an.

Les logements vacants ont connu une évolution nettement plus irrégulière de leur parc marquée par une progression très soutenue sur la période 2005 – 2009.

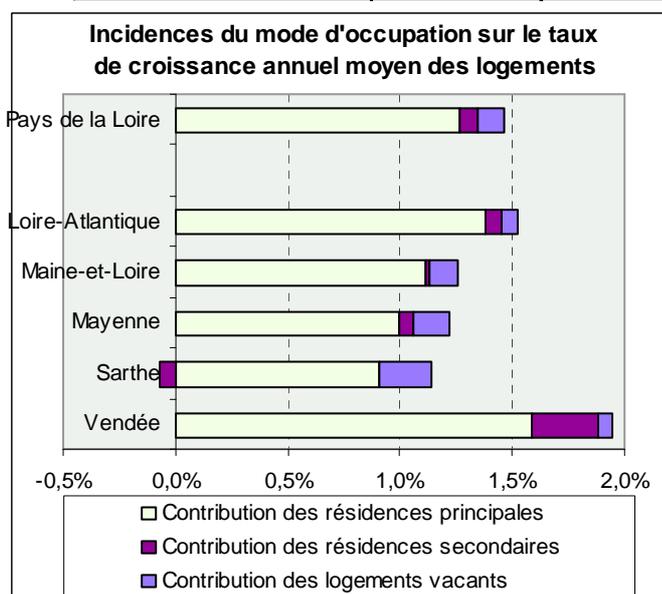
Après une progression quasi-nulle de 1999 à 2005, les résidences secondaires ont connu une progression similaire à celle des résidences secondaires au cours des 4 dernières années.

Résidences principales : entre les 3/4 et la totalité de la croissance du parc selon la période

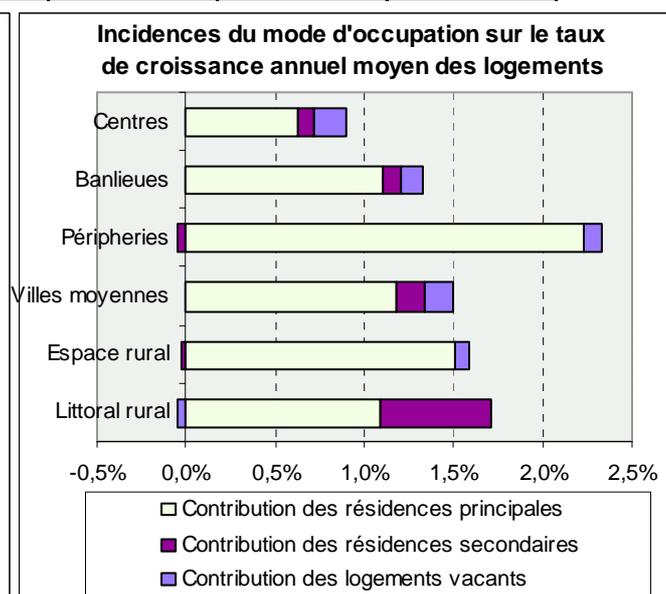
Par leur poids dans l'ensemble du parc logements des Pays de la Loire, les résidences principales demeurent, de loin, le principal moteur de sa croissance. Les résidences principales ont ainsi maintenu leur contribution dans le parc global à près de 1,3 % par an sur l'ensemble de la décennie 1999-2009. Elles en sont la composante quasi exclusive sur les périphéries d'agglomérations et même sur l'espace rural.

Cependant, ce sont les résidences secondaires et aussi les logements vacants, dont les nombres respectifs ont assez peu progressé entre 1999 et 2005 mais bien davantage ensuite, qui sont à l'origine de l'accélération du rythme de construction observée en fin de période.

Variation annuelle du nombre de logements	1999 -2001	2001 -2003	2003 -2005	2005 -2007	2007 -2009
Résidences principales	20516	21560	22272	20892	21908
Résidences secondaires	-121	103	986	3642	2363
Logements vacants	2222	-1130	416	2946	5153
Ensemble des logements	22618	20533	23673	27479	29424
% résidences principales	90,7%	105,0%	94,1%	76,0%	74,5%



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

Résidences secondaires : une progression à la fois spectaculaire et relative dans les villes centres

Le nombre de logements déclarés résidences secondaires a connu une progression marquée à partir de 2005 dans les communes centres des principales agglomérations : en l'espace de 4 ans, l'augmentation du parc y atteint 50%, alors que cette progression est inférieure à 10% partout ailleurs. S'il faut la relativiser en raison du poids très modeste des résidences secondaires dans le parc logements des villes centres de la région (2,5% en 2009), cette émergence générale mais plus prononcée à Nantes et à Angers, moins à Saint-Nazaire, n'en attire pas moins l'attention.

Par ailleurs, si les résidences secondaires contribuent de façon « significative » à la croissance de la construction sur le littoral rural, les résidences principales en constituent tout de même largement la composante principale.

Logements vacants : une croissance plus marquée en milieu urbain et péri-urbain

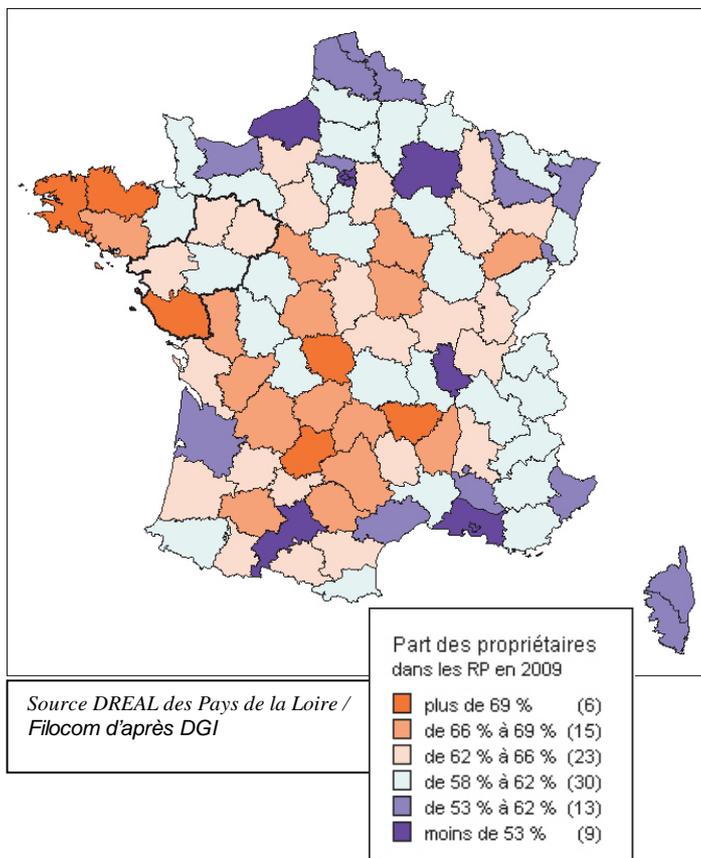
La croissance du nombre de logements vacants est manifeste depuis 2005. Elle est à la fois plus ancrée et plus prononcée en milieu urbain et péri-urbain qu'en milieu rural et surtout que sur le « rural littoral » ; le « rural littoral » est ainsi le seul zonage d'étude dont le nombre de logements vacants en 2009 est inférieur à ce qu'il était 10 ans plus tôt. La progression de la vacance est sensiblement plus nette dans les départements de l'intérieur, particulièrement la Mayenne et la Sarthe dont le parc de logements est globalement plus ancien et donc plus concerné par le problème. Sans manquer d'éveiller la vigilance, une telle progression doit cependant être relativisée à l'aune du (faible) niveau de vacance constaté en 2009.

3 – Statut d'occupation des résidences principales

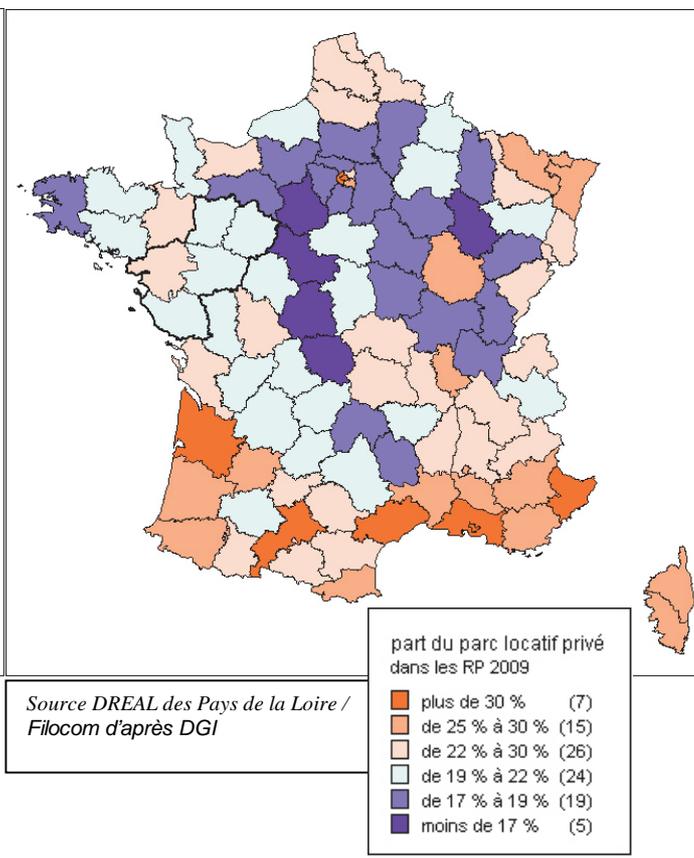
La Vendée numéro 1 français pour le taux de propriétaires occupants

Part des propriétaires dans les RP 2009

Part des locataires privés dans les RP

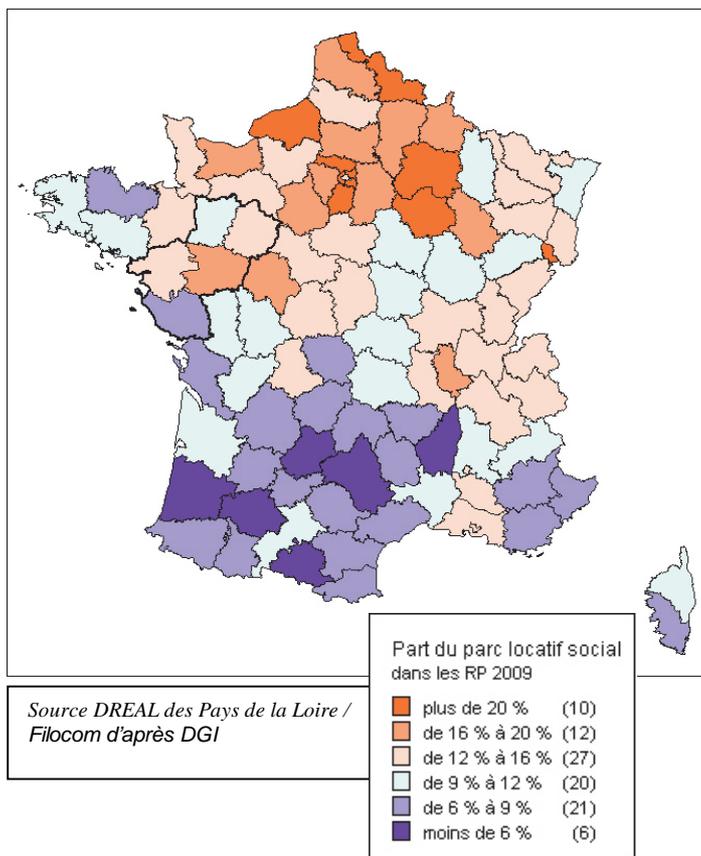


Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

Part des locataires HLM dans les RP



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

La Loire-Atlantique est parfaitement dans la moyenne nationale avec respectivement la 38^{ème}, la 44^{ème} et la 46^{ème} place pour son taux de propriétaires, de locataire HLM et de locataires privés.

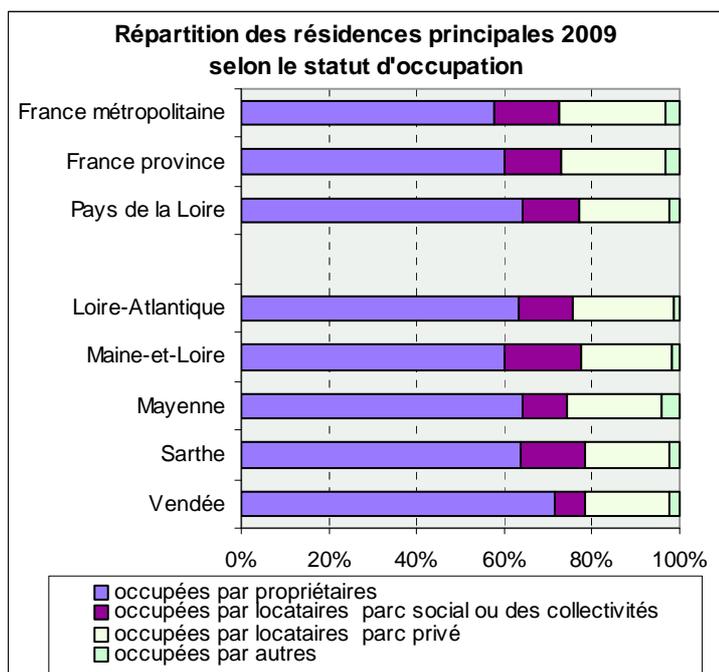
Le Maine-et-Loire se démarque par un fort taux de locataires HLM (17,4 %), soit le 17^{ème} rang national. Il se situe à la 62^{ème} position pour le taux de propriétaire et à la 56^{ème} pour les locataires privés.

La Mayenne présente une répartition par mode d'occupation proche de la tendance nationale : 30^{ème} place pour le taux de propriétaire, 63^{ème} pour le parc social et 52^{ème} pour le parc locatif privé.

La Sarthe affiche également des valeurs moyennes : 35^{ème} place pour le parc social et le taux de propriétaire, mais la part des locataires privés est plus faible (73^{ème} position).

Le département de la Vendée est celui qui s'écarte le plus de la moyenne nationale. Il se singularise notamment par son fort taux de propriétaires occupants (71,8 %) qui le place au 1^{er} rang des départements avec 1 % de propriétaires de plus que les Côtes d'Armor qui occupent la 2^{nde} position. La contre partie est la très faible part de locataires HLM (6,7 % et la 88^{ème} place) et dans une moindre mesure du parc locatif privé (70^{ème} place).

64,2 % de propriétaires occupants soit 4,2 points de plus que la France de province, malgré un faible taux (43 %) au sein des 7 principales villes centres



Dans les Pays de la Loire plus nettement que sur l'ensemble de la France, les résidences principales sont donc majoritairement occupées par leurs propriétaires (64,2 % contre 57,9 % pour la métropole en incluant la région parisienne et 60,0 % en l'excluant). Cet écart positif de 6,3 points avec la moyenne nationale se retrouve dans tous les départements, même s'il varie sensiblement, de + 2,1 points dans le Maine-et-Loire (soit la moyenne nationale hors Ile-de-France) à +13,9 points en Vendée.

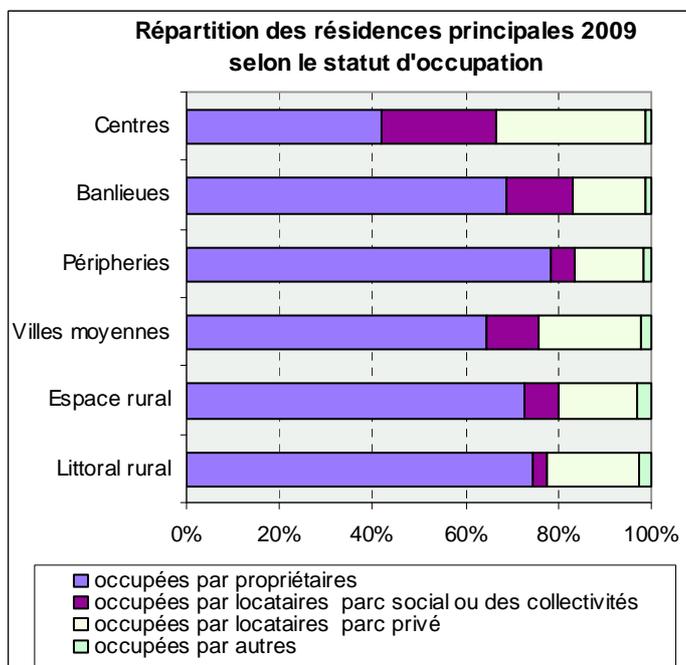
C'est dans la périphérie des grandes villes que l'on trouve les plus fortes proportions de propriétaires occupants (plus de 78 %), viennent ensuite le littoral et le rural (74 à 73 %), puis plus près de la moyenne régionale, les banlieues et les villes moyennes (entre 69 et 65 %). En revanche, la proportion de propriétaires parmi les occupants est inférieure à 43 % dans les communes centres des 7 grandes agglomérations.

Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

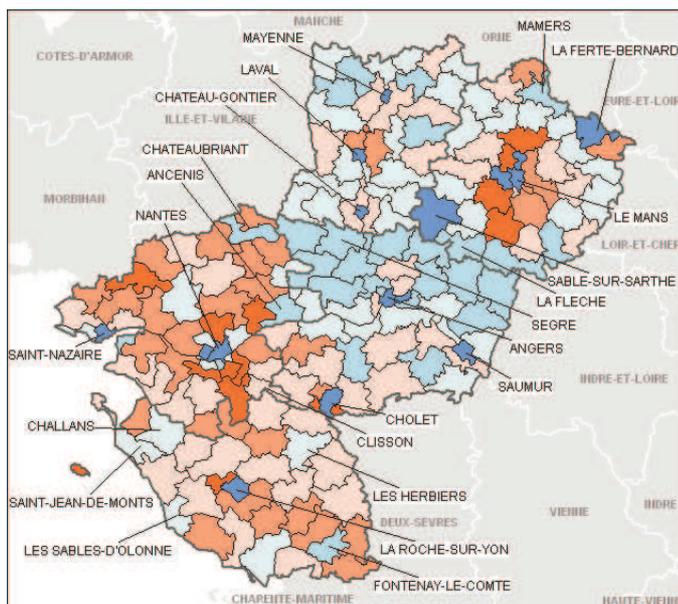
Un parc locatif moins présent que sur le reste du territoire national, notamment pour le parc privé et principalement concentré sur les pôles urbains

La proportion de résidences principales occupées par des locataires, qu'ils relèvent du parc privé ou du parc public, est plus faible en Pays de la Loire qu'en France métropolitaine. Dans la région, la part du locatif privé est de 21,0 % (inférieure de 3,4 points), celle du locatif social auquel sont associées les collectivités territoriales, de 12,7 % (inférieure de 1,9 point). La part du locatif privé est relativement stable d'un département à l'autre (de 19 % en Sarthe comme en Vendée à un peu plus de 22 % en Loire-Atlantique).

Les locataires privés sont particulièrement présents dans les centres des principales agglomérations (part à 31,6 %) et au contraire notablement rares dans leurs banlieues comme dans leurs périphéries (part tombant aux alentours de 15 %). La part du locatif social varie davantage d'un département à l'autre (6,7 % en Vendée, 17,4 % dans le Maine-et-Loire), il est surtout présent dans le centre des grandes villes. Les deux formes de location sont sous-représentées dans les espaces les moins urbanisés (rural, littoral ou non) mais également dans les périphéries de grandes villes où la péri-urbanisation commence à gagner du terrain.



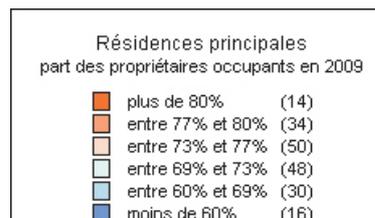
Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI



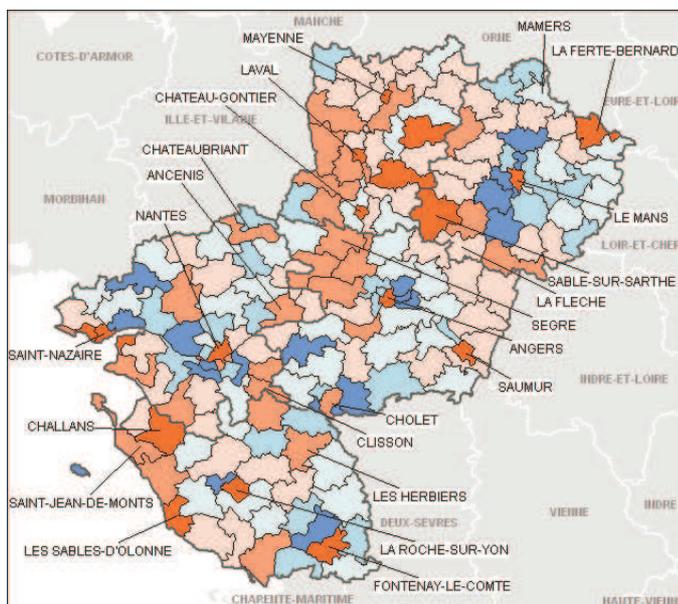
Part des propriétaires dans les RP 2009

Les propriétaires occupants sont plus nombreux sur le pourtour des pôles urbains et plus généralement en Loire-Atlantique et Vendée. Les plus forts taux sont observés sur les cantons de Ligné, La-Roche-sur-Yon-nord et Bouaye avec des valeurs comprises entre 82 et 83 %.

A l’opposé, les valeurs les plus faibles se situent dans les villes centres : 31,9 % à Angers, 39 % à Nantes, 42 % à Laval, 46,5 % au Mans ...



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d’après DGI



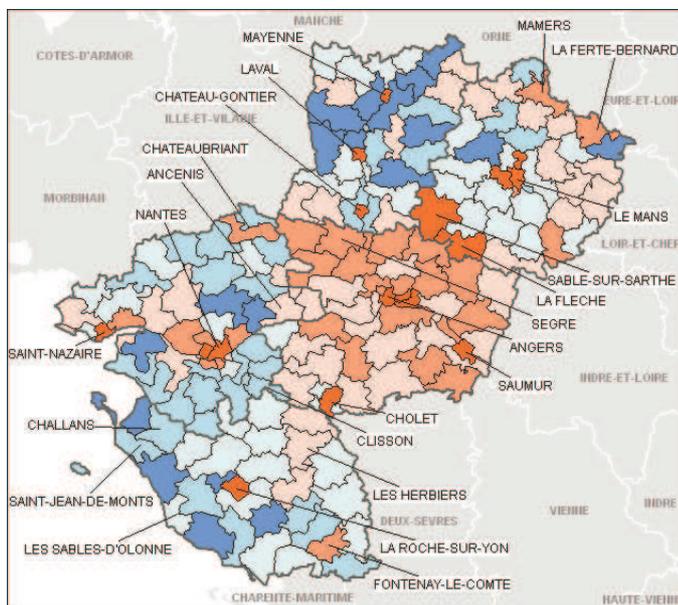
Part des locataires privés dans les RP

Les villes centres et dans une moindre mesure le littoral, proposent un parc locatif privé beaucoup plus important que le reste du territoire. Le taux de locataires privés est ainsi de 38 % à Nantes, 34,8 % à Angers et 30,1 % à Laval.

Ce taux est en revanche beaucoup plus faible dans les banlieues des principales villes centres hors Laval, avec 7,9 % pour Angers-est, 9,2 % Le-Mans-nord-campagne et 10,7 % St-Etienne-de-Monluc.



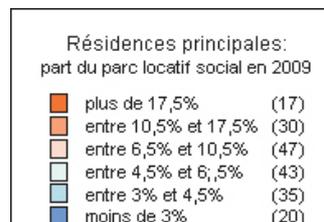
Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d’après DGI



Part des locataires HLM dans les RP

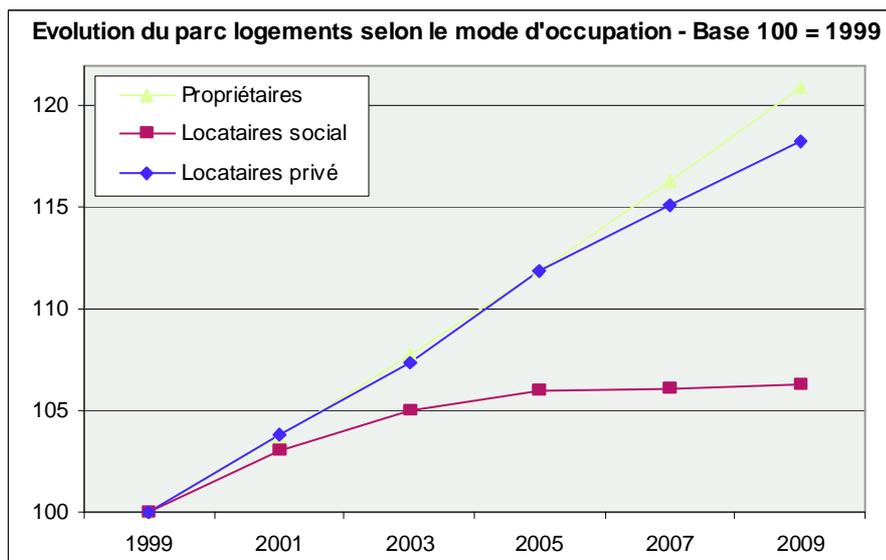
Les locataires HLM sont concentrés dans les villes centres et très largement localisés en Maine-et-Loire. Les taux les plus élevés sont de 32 % à Angers et Le-Mans-nord-campagne, 31,1 % à Allonnes et 30,1 % pour Angers-est.

Les valeurs les plus faibles se localisent principalement en Mayenne et sur le littoral : 0,3 % à Mayenne-est, 1,3 % pour le canton de Montmirail et 1,4 % pour Mayenne-est.



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d’après DGI

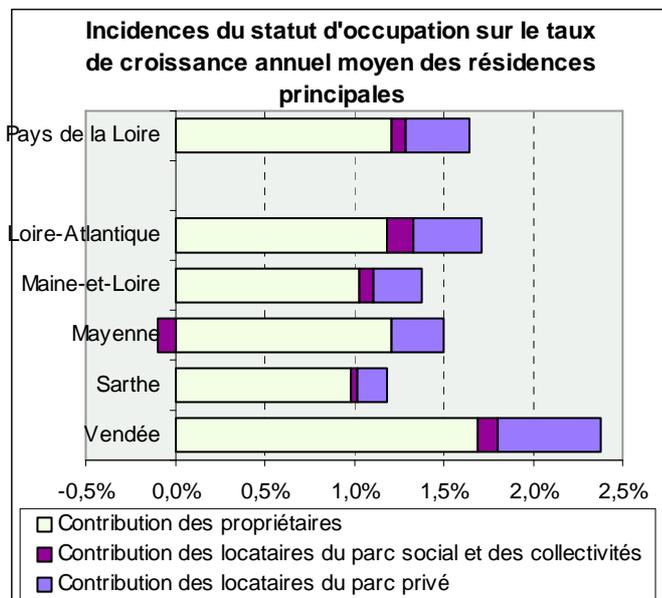
Une contribution majeure et de plus en plus importante des propriétaires occupants à la croissance du parc des résidences principales



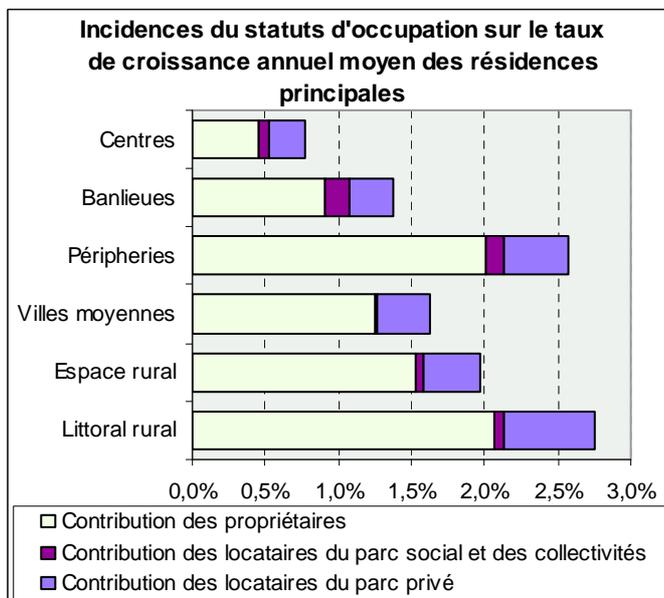
Le maintien à près de 1,3% par an de la contribution des résidences principales à la croissance du parc régional de logements et celui d'un rythme annuel de croissance propre de 1,5% (contre 0,9% sur la France métropolitaine) ont été rendus possibles par l'augmentation du nombre de propriétaires occupants. Cette progression des propriétaires occupants s'est poursuivie sur la période 2005-2009 au détriment de celles du parc locatif privé et nettement plus encore du parc locatif social.

Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

Variation annuelle du nombre de résidences principales occupées par	1999 - 2001	2001 - 2003	2003 - 2005	2005 - 2007	2007 - 2009
propriétaires	14 997	16 656	16 746	17 940	18 806
Locataires parc social	2 804	1 766	953	47	203
Locataires parc privé	5 195	4 811	6 050	4 504	4 188
Ensemble résidences principales	20 516	21 560	22 272	20 892	21 908
% propriétaires occupants	73,1%	77,3%	75,2%	85,9%	85,8%
% locataires parc social	13,7%	8,2%	4,3%	0,2%	0,9%
% locataires parc privé	25,3%	22,3%	27,2%	21,6%	19,1%



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

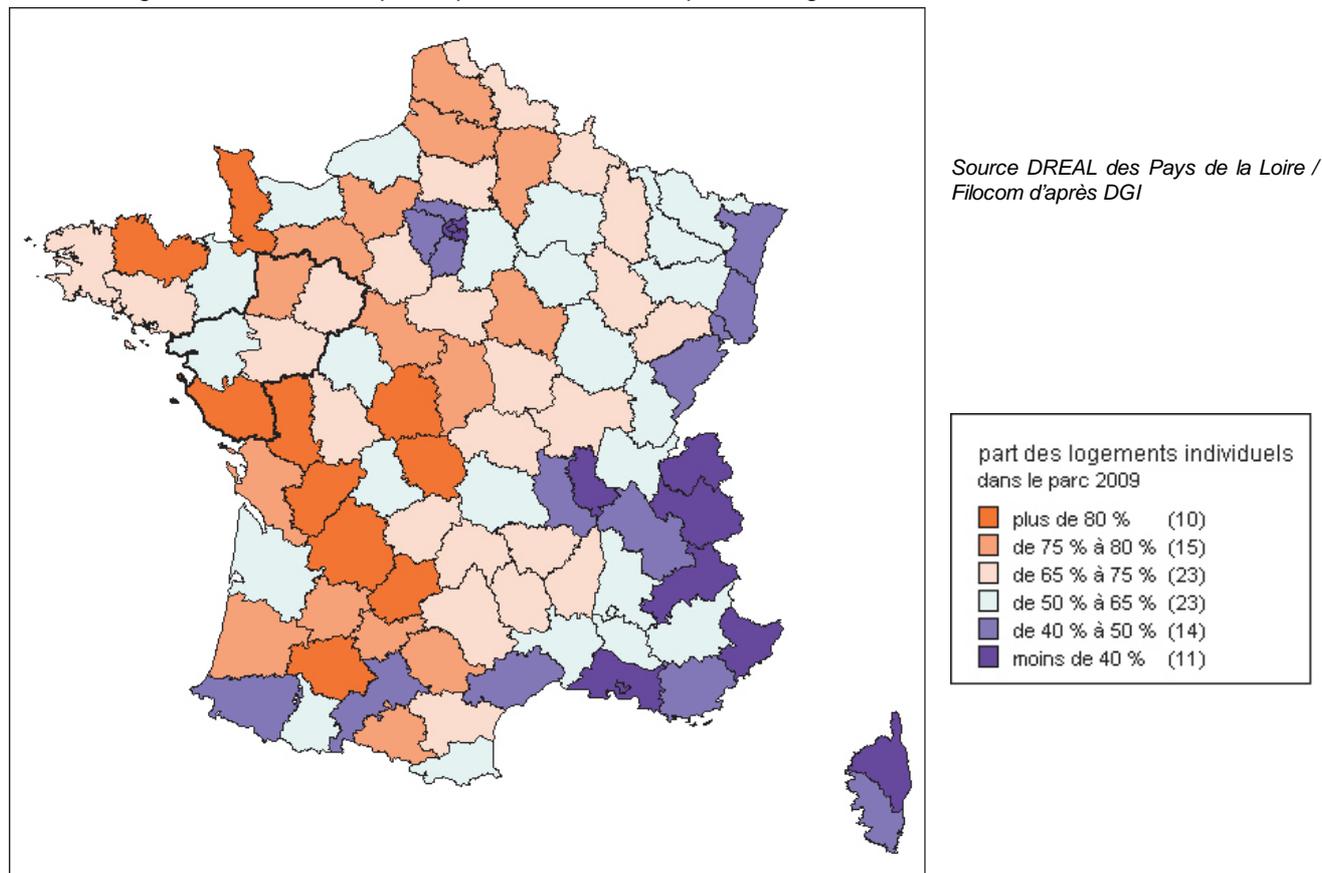
La contribution des propriétaires occupants à l'occupation des nouvelles résidences s'est accentuée pour passer de 73 % sur la période 2001-1999 à 83 % pour la période 2009-2007. Cette contribution a été plus prononcée en Sarthe et en Mayenne, mais beaucoup moins dans les principaux pôles urbains.

La part des locataires du parc social n'a cessé de diminuer et est devenue nulle sur la période 2005-2009. On note une contribution plus significative en Loire-Atlantique et dans les banlieues, mais nulle en Sarthe et en Mayenne ainsi que pour les villes moyennes.

4 – Les types de logements

Une représentation particulièrement forte de la maison individuelle (71,6 % du parc)

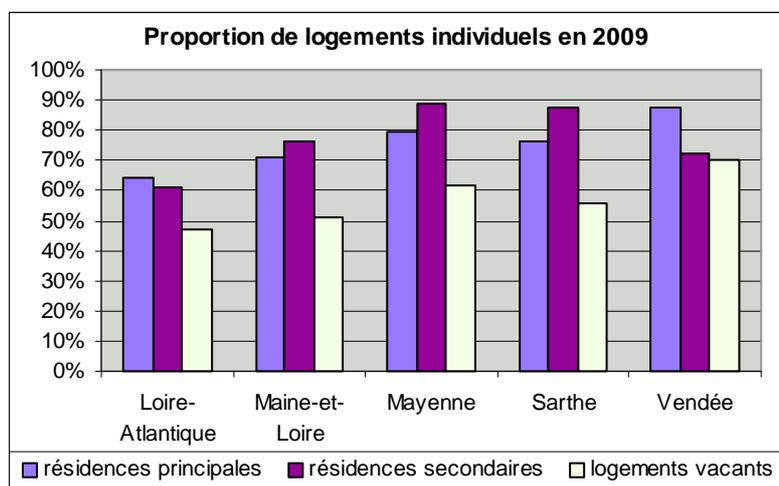
Part des logements individuels par département, dans le parc de logements en 2009 :



Dans les Pays de la Loire, 71,6 % des logements sont des logements individuels, proportion très nettement supérieure à la moyenne nationale qui est de 53,9 %, et même à la moyenne de province, de 59,6 %.

La proportion de logements individuels est supérieure à ces deux moyennes de référence dans les cinq départements ligériens. Elle est néanmoins nettement inférieure à la moyenne régionale en Loire-Atlantique où elle se situe à 63 % ; elle s'en rapproche en Maine-et-Loire (70 %), devient supérieure dans la Sarthe (75 %) et plus encore en Mayenne et en Vendée (79 et 83 %). Ces deux départements occupent ainsi les 13^{ème} et 4^{ème} rangs nationaux pour leur taux de maisons individuelles.

10 % de vacance dans les logements collectifs contre 4,8 % dans l'individuel



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

Sur l'ensemble des Pays de la Loire, la proportion de logements individuels parmi les résidences principales est de 73,0 % contre 70,5 % pour les résidences secondaires. Les proportions sont donc voisines tout comme elles le sont à l'échelle nationale.

En revanche, la proportion de maisons individuelles parmi les logements vacants est de 55 % et apparaît nettement plus faible. Si la vacance régionale représente 6,3 % au niveau régional, elle est donc de seulement 4,8 % pour les logements individuels contre 10 % pour le collectif. Ce rapport de 1 à 2 entre la vacance individuelle et collective est également observée au niveau national.

Des pointes au-dessus de 85% pour les résidences principales de Vendée et les résidences secondaires des départements du nord de la région et dépassant 90 % dans les périphéries et le rural

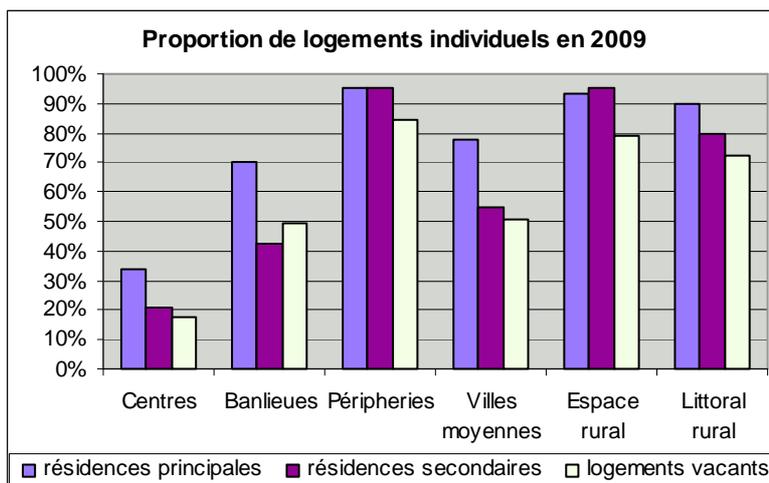
Des contrastes notoires se révèlent entre départements de la région. La Vendée se singularise par la très forte représentation des maisons individuelles parmi les résidences principales (87,4 %), qui lui vaut la 2^{ème} place au classement des départements, juste derrière le voisin des Deux-Sèvres. La représentation de l'habitat pavillonnaire au sein des résidences secondaires (72,1 %) y est nettement plus proche de la moyenne régionale. En Loire-Atlantique, l'habitat individuel est plus faiblement présent, pour les résidences principales comme secondaires (64,2 % et 60,8 %).

Si l'habitat individuel demeure bien représenté dans le champ des résidences principales des trois départements de l'intérieur, il l'est encore davantage dans celui des résidences secondaires. Pour la Sarthe et la Mayenne, la part de l'individuel atteint ainsi 87,8 % et 88,6 %, un niveau élevé que l'on observe dans un bon nombre de départements ruraux. Sarthe et Mayenne se classent ainsi aux 19^{ème} et 15^{ème} rangs nationaux.

Les contrastes inhérents au degré d'urbanisation sont encore plus saisissants. On enregistre seulement 33 % de logements individuels dans les centres d'agglomérations, contre 66 %, 73 % et 84 % dans les banlieues des 7 principales agglomérations, les villes moyennes et le « rural littoral ».

Enfin, les maisons individuelles représentent plus de 90 % du parc de logements dans le rural non littoral et dans les périphéries d'agglomérations.

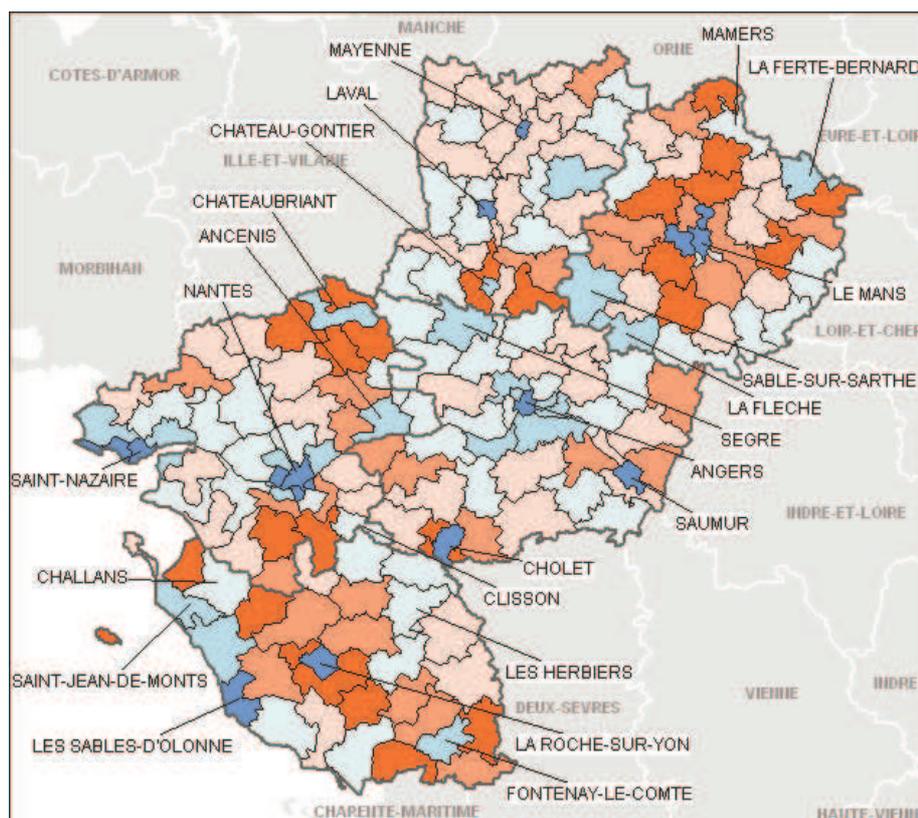
Quel que soit le territoire concerné, le poids de l'individuel est systématiquement plus faible pour les logements vacants.



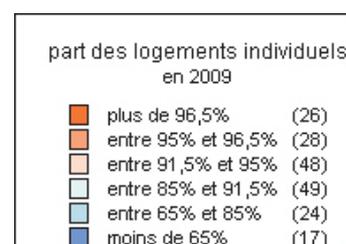
Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

La part de l'individuel dépasse légèrement les 98 % dans 3 cantons : Chaillé-les-Marais, l'Île-d'Yeu et Mareuil-sur-Lay. A l'opposé les valeurs les plus faibles sont observées à Nantes (21 %) puis Angers (22,3 %) et Laval (36,7 %), la part des maisons étant supérieure à 40 % pour les autres cantons.

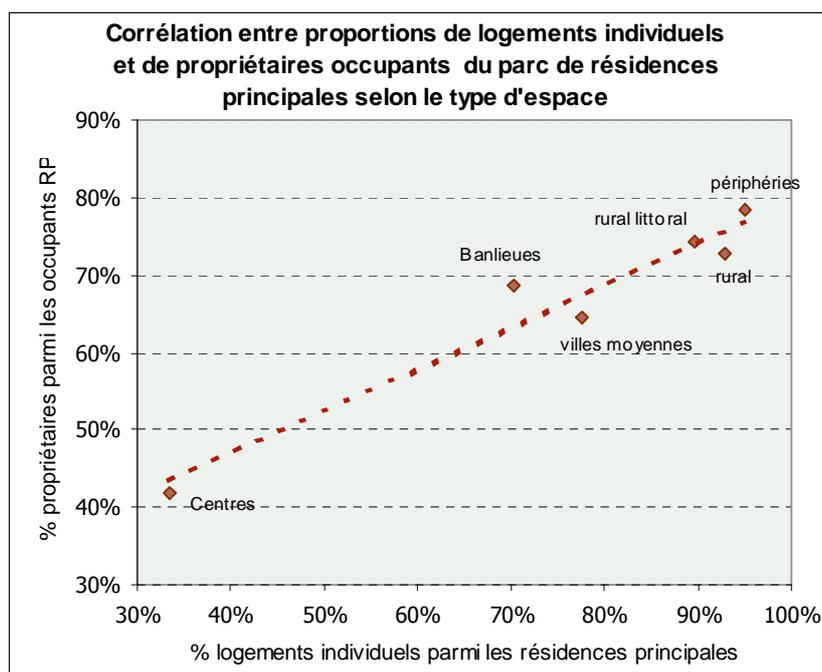
Part des logements individuels par canton, dans le parc de logements en 2009 :



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI



Un lien fort entre la part des maisons individuelles et le poids des propriétaires occupants : 91 % des propriétaires occupants résident en maison individuelle



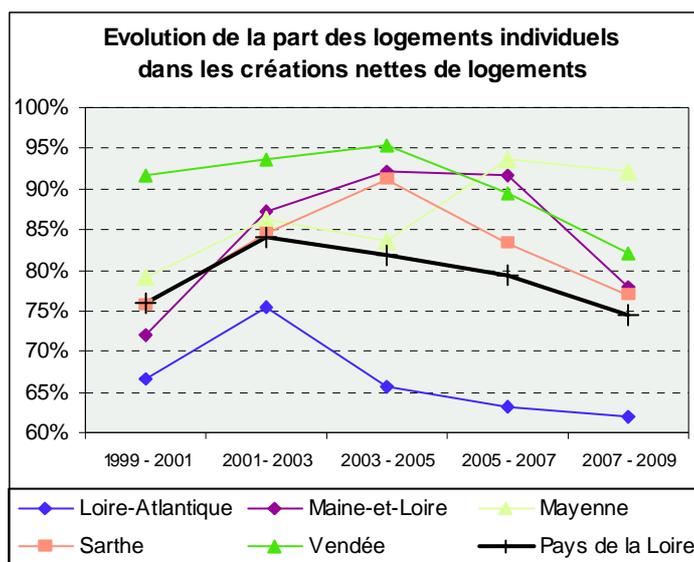
La proportion de logements individuels varie très fortement avec le statut d'occupation des résidences principales : 26,5 % pour les locataires du parc social, 48 % pour ceux du parc privé, mais près de 91 % chez les propriétaires occupants.

La relation entre le poids des logements individuels et la part des propriétaires occupants est très forte. On observe donc que pour les territoires présentant une part plus forte de logements collectifs, le poids des propriétaires occupants y est moins élevé. Ceci est particulièrement marqué pour les 7 principales villes centres : 33,5 % de logements individuels et 42 % de propriétaires. A l'opposé, on comptabilise 95 % de logements individuels dans les périphéries des principales villes centre et 78,4 % de propriétaires.

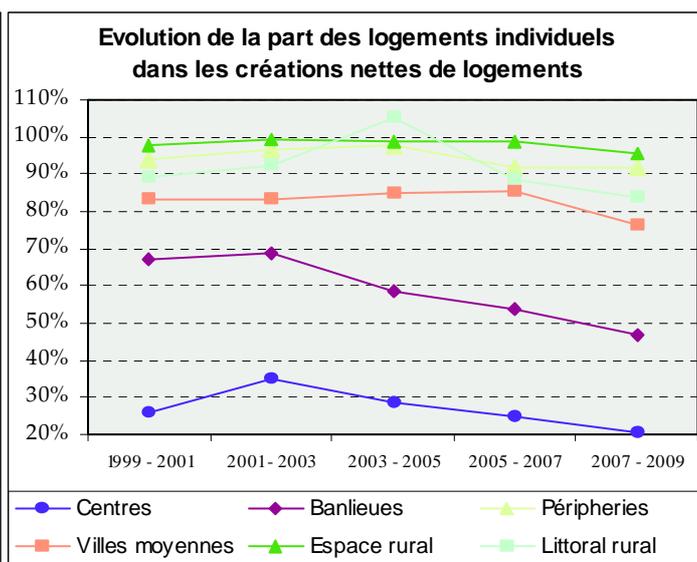
Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

Entre 1999 et 2009, près de 4 nouveaux logements sur 5 sont individuels

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



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

Entre 1999 et 2009, 79% des logements nouveaux sur la région sont des logements individuels. Un tel niveau a pour effet d'en renforcer la prépondérance au sein du parc (70,5 % en 1999, 71,6 % en 2009). Néanmoins, cette contribution des logements individuels à l'augmentation du stock varie dans l'espace comme dans le temps.

Sur l'ensemble de la décennie, la contribution des logements individuels à la croissance du parc demeure très élevée (supérieure à 80 %) dans 4 départements sur 5 et dans les territoires encore peu marqués par l'urbanisation, qui correspondent aux zonages excluant les centres et les banlieues des principales agglomérations.

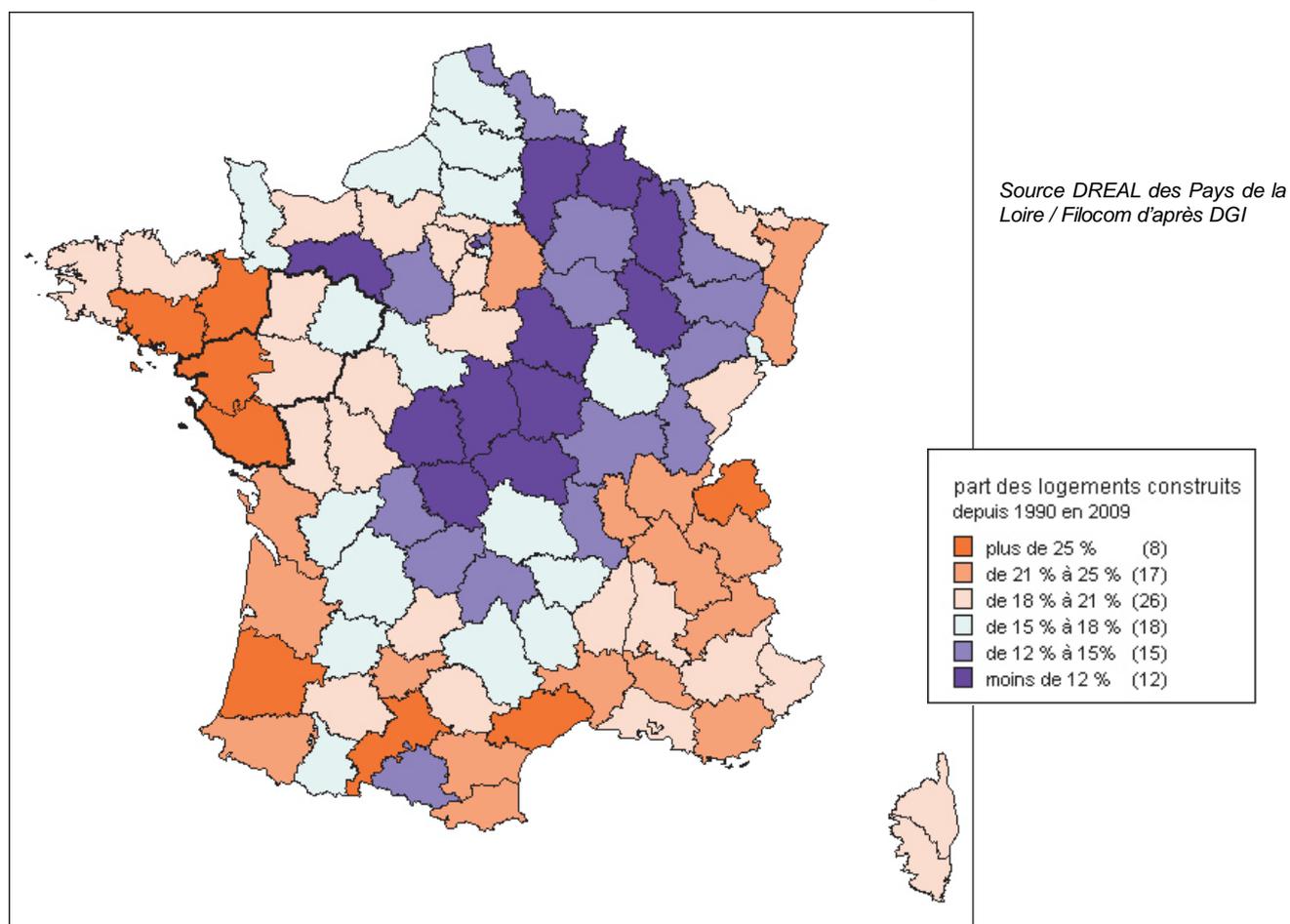
Sur l'ensemble de la Loire-Atlantique, elle tombe en revanche à 66%. Plus généralement, la part dans les banlieues affiche 59 % et n'est que de 27 % dans les centres d'agglomérations.

Le léger recul observé depuis 2003 de la part des logements individuels au sein du parc créé durant 10 ans ne remet pas en cause la prééminence régionale de l'habitat pavillonnaire. Ce tassement de la part de l'habitat individuel est généralement plus marqué dans les zones urbanisées où l'habitat collectif est traditionnellement plus important (Loire-Atlantique, centres et banlieues des grandes agglomérations) que dans les zones où prévaut l'habitat individuel. Il est inexistant en Mayenne. Il témoigne donc d'abord d'un renforcement de la spécialisation des territoires à l'égard du type de logement dominant.

5 – L'ancienneté du parc

Un parc jeune ou en voie de rajeunissement en dehors du monde rural

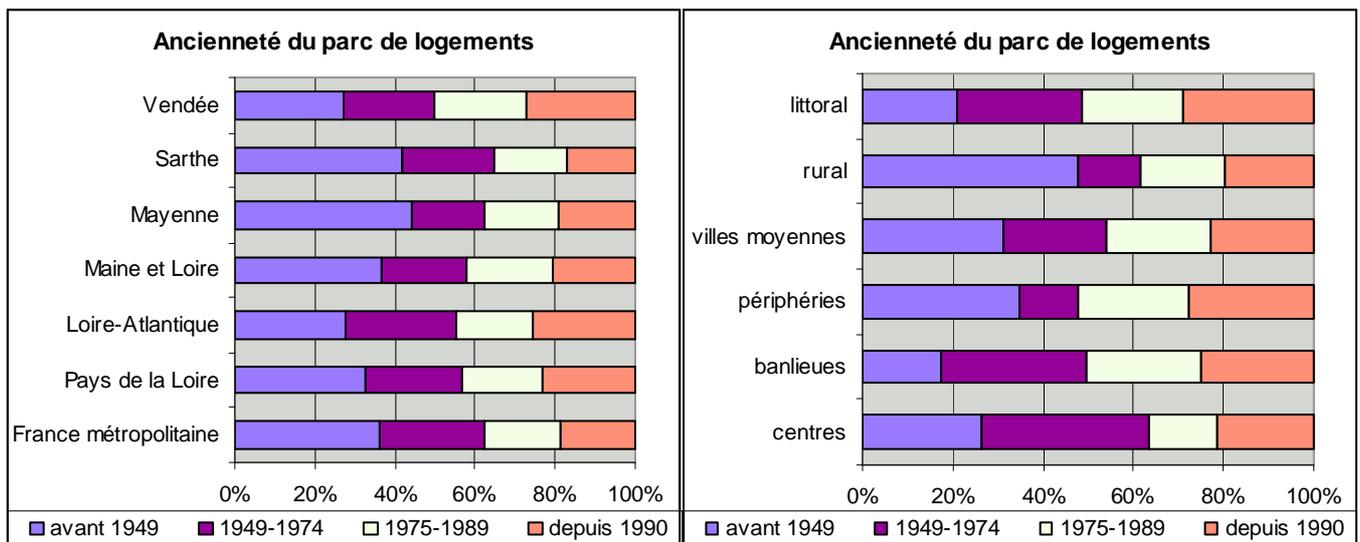
Part des logements construits depuis 1990 par département, dans le parc de logements en 2009 :



En 2009, les logements construits depuis 1990 forment 23,0 % du parc, proportion supérieure à la moyenne nationale égale à 18,8 %. Inversement, la part de logements construits avant 1949 n'est plus que de 32,9 %, alors qu'elle atteint 36,1 % sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Avec respectivement 27,3 % et 25,5 % du total 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 7^{ème} rangs nationaux. Cette proportion tombe à 20,4 % en Maine-et-Loire, à 18,9 % en Mayenne et à seulement 16,9 % dans la Sarthe.

La proportion de ce parc jeune atteint 29 % sur le littoral et 27,9 % en périphérie des grandes agglomérations. Elle se situe en revanche aux alentours de 21 % dans les centres des mêmes grandes agglomérations et légèrement en deçà des 20 % dans l'espace rural à l'écart du littoral.



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

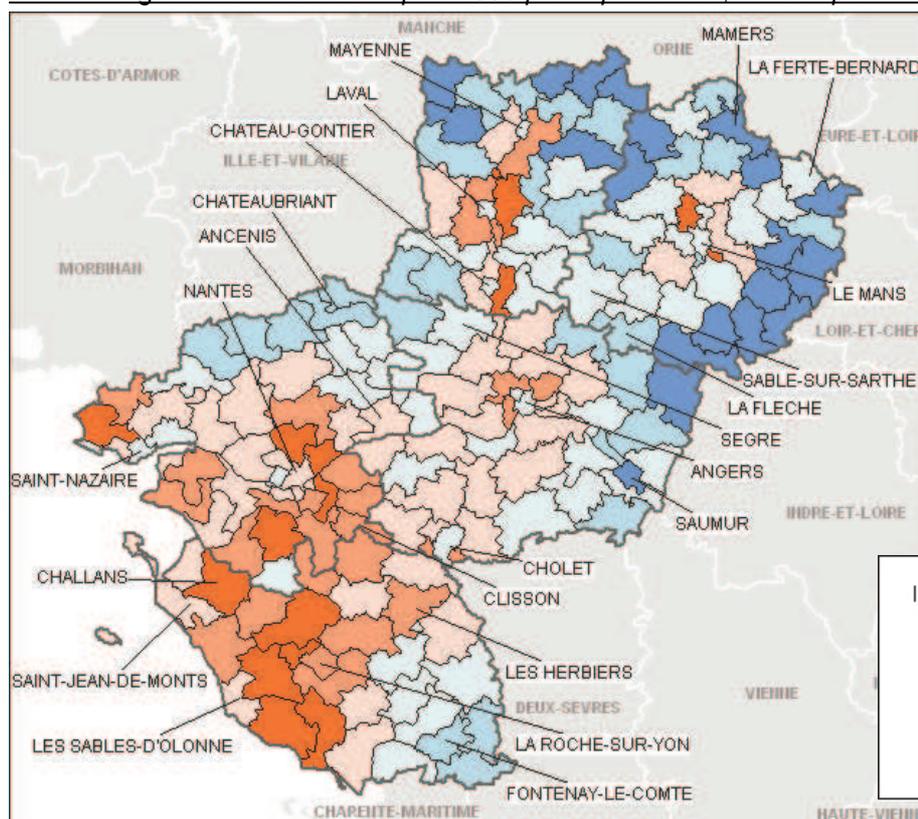
Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

Abondant dans l'espace rural où il représente encore 47,7% de l'ensemble des logements, le parc ancien (antérieur à 1949) demeure bien présent dans les périphéries de grandes agglomérations, avec 34,7% 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.

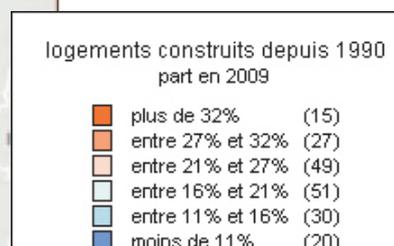
On notera avec intérêt la cohabitation massive dans les périphéries de grandes agglomérations d'un parc jeune et d'un parc ancien, probablement révélatrice des transformations en cours du paysage urbain de cette catégorie d'espace que l'on peut à ce titre différencier de l'espace rural dans lequel seul le parc ancien domine. Parallèlement, le parc ancien est particulièrement réduit dans les banlieues de ces mêmes agglomérations, le parc récent légèrement sur-représenté, c'est donc surtout le parc d'âge médian qui domine, autant de constatations témoignant de transformations essentiellement survenues dans les années d'après-guerre. Cette observation vaut pour le « rural littoral », à ceci près que le rajeunissement du parc s'y poursuit plus nettement.

Le parc est le plus jeune dans le canton de Carquefou (40,4 % construit depuis 1990), puis dans le canton d'Argentré en Mayenne (38 %) et La Roche-sur-Yon-nord (37,3 %). Ce parc récent est le plus faible dans les cantons ruraux de la Sarthe : Saint-Calais (6 %), Le-Grand-Lucé (7,3 %), Le Chartre-sur-le-Loir (7,7 %)...

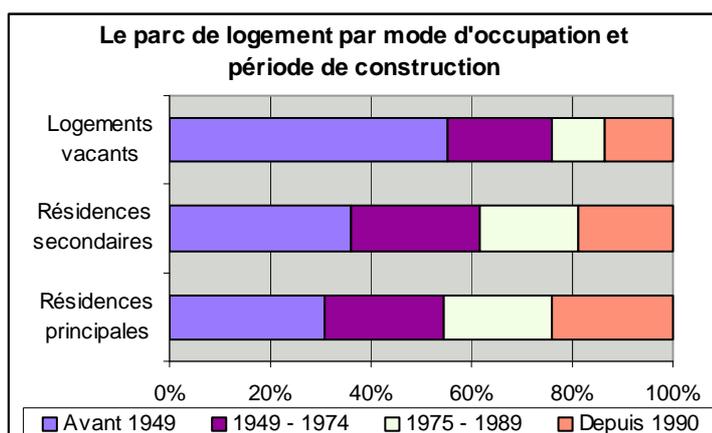
Part des logements construits depuis 1990 par département, dans le parc de logements en 2009 :



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI



Des logements vacants en majorité anciens (10,4 % de vacance parmi les logements construits avant 1949), un parc de résidences principales très jeune

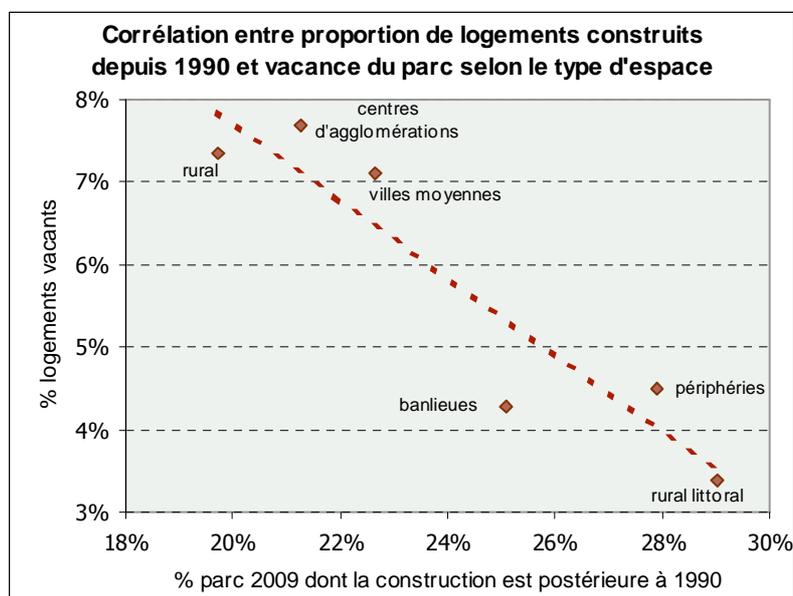


Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

Comme on pouvait – sans doute – s'y attendre, l'ancienneté du parc régional frappe principalement les logements vacants : 55 % d'entre eux datent d'avant 1949, proportion qui tombe à 36 % pour les résidences secondaires et à 31% pour les résidences principales. La vacance est ainsi de 10,4 % parmi les logements construits avant 1949. Inversement, la proportion de logements construits depuis 1990 est globalement plus élevée au sein du parc de résidences principales que dans celui des résidences secondaires, respectivement 24 et 19 %. Elle concerne, tout de même, 14 % des logements vacants.

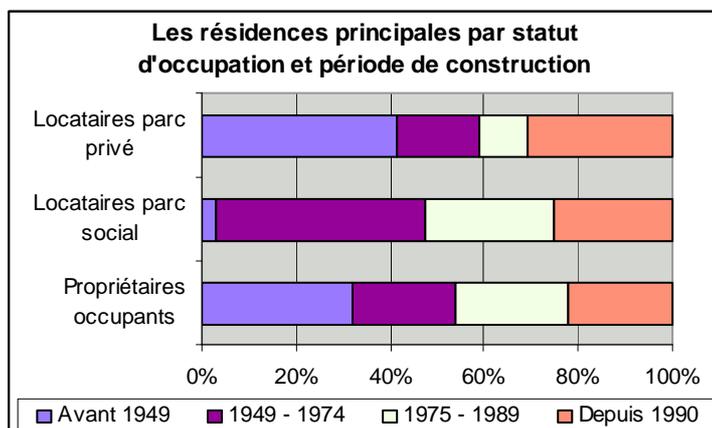
Un effet de structure explique en partie la particulière jeunesse (donc le renouvellement) du parc de logements ligérien et contribue à la faiblesse de son taux de vacance.

Pour autant, la réciproque n'est pas systématique : la subsistance massive de logements datant d'avant 1949 ne signifie pas nécessairement importance de la vacance, comme le prouve le cas de la périphérie des grandes agglomérations. De même, une importance modérée de logements anciens ne va pas nécessairement de pair avec une faible vacance : à l'exemple des centres des 7 grandes agglomérations, dont la proportion de logements anciens (< 1949) est inférieure à la moyenne régionale, mais qui enregistrent les plus forts taux de vacance régionaux.



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

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



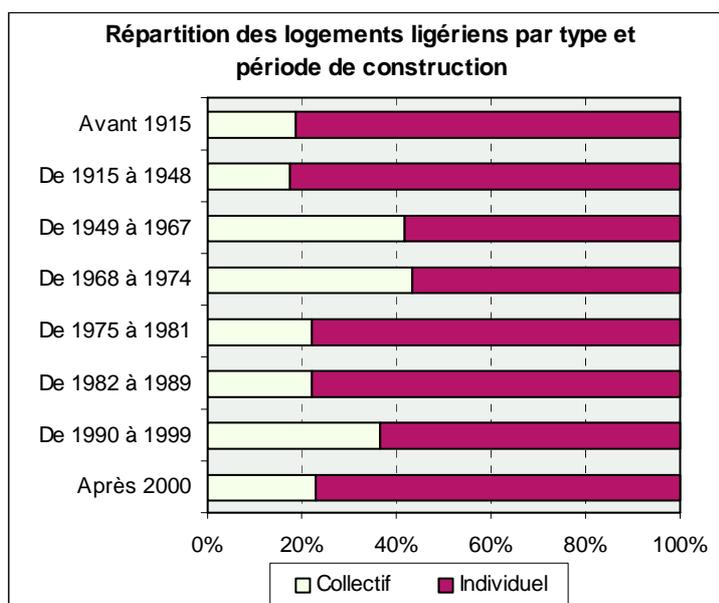
Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

En 2009, en Pays de la Loire, seuls 3,0% des logements du parc social et des collectivités territoriales sont âgés de plus de 60 ans (6,7 % à l'échelle nationale, 5,5 % hors Ile-de-France du fait de 34 % à Paris), alors que cette proportion monte à plus de 30 % dans le parc privé (32,1 % chez les propriétaires occupants et 41,6 % chez les locataires).

En contrepartie, le parc d'âge médian est particulièrement abondant parmi les logements sociaux et restreint dans le parc locatif privé.

Les écarts sont moins marqués parmi les logements construits depuis moins de 20 ans, mais le parc le plus récent est le parc locatif privé avec 30,7 % de constructions depuis 1990.

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



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

Si l'on excepte la période 1990-1999 au cours de laquelle son emprise a marqué un certain tassement, l'habitat pavillonnaire a retrouvé après 1975 quasiment ses niveaux d'avant-guerre, celle de l'époque de la « France rurale », en liaison avec l'éloignement progressif des pôles urbains et le développement des logements occupés à titre de résidence principale notamment par les propriétaires.

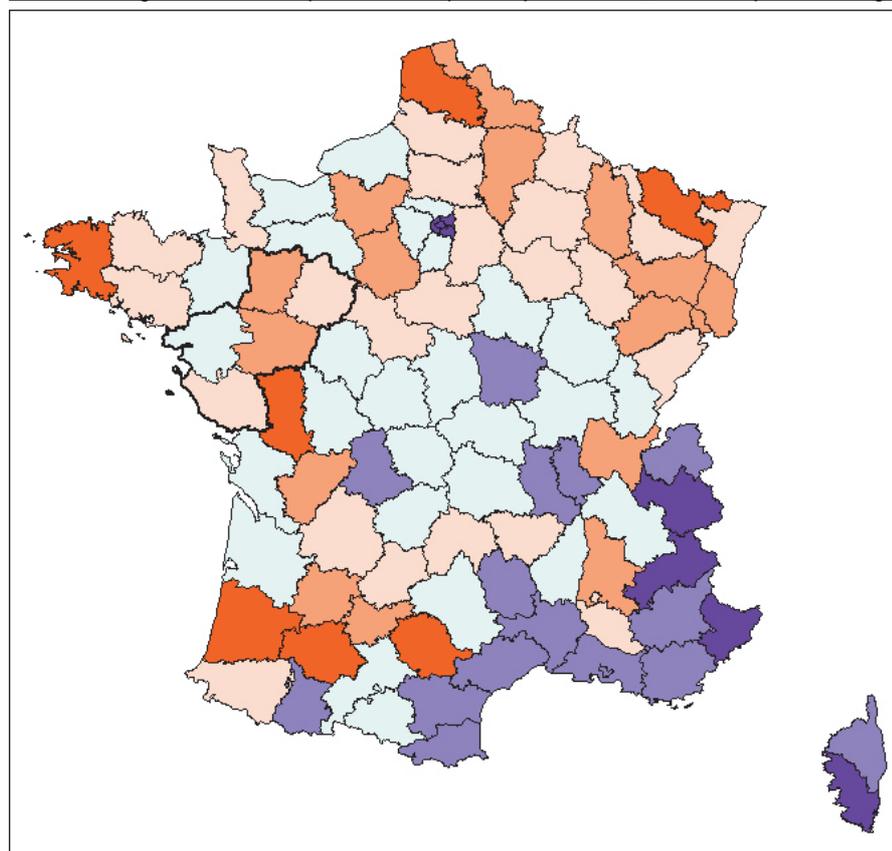
Pour autant, on a vu plus haut que cette prééminence de l'habitat pavillonnaire semblait remise en cause depuis quelques années dans les zones les plus urbanisées, laissant présager un arbitrage de plus en plus affirmé entre habitat collectif près des villes et individuel à distance, avec des impacts différents sur les modes de déplacement et le budget transport des ménages.

6 – La taille du parc en nombre de pièces

Des grands logements particulièrement présents dans les périphéries d'agglomérations

Le nombre de pièces du parc logements des Pays de la Loire est dans l'ensemble élevé : il y a en effet 54 % de 4 pièces ou plus dans la région contre seulement 49,2 % au niveau France entière et 51,7 % pour la France de province.

Part des logements de 4 pièces et + par département, dans le parc de logements en 2009 :



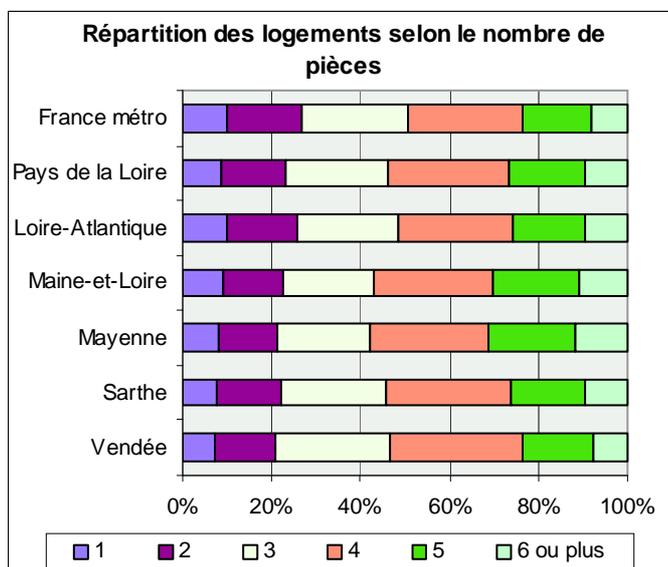
Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

part des logements de 4 pièces et + en 2009

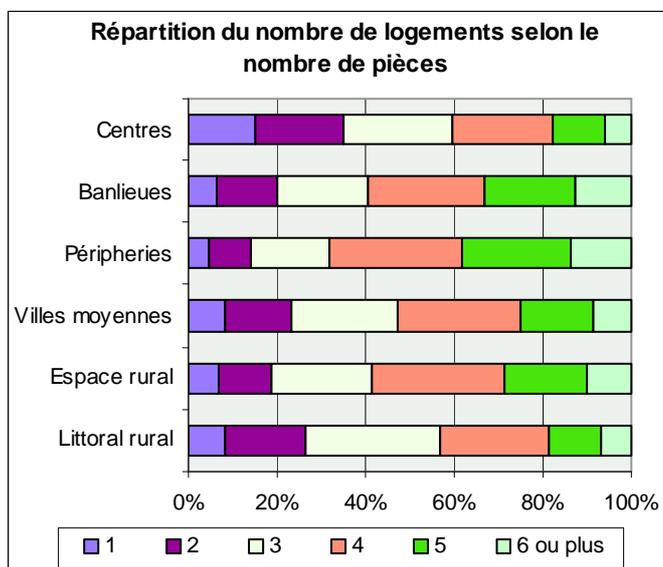
- plus de 59 % (7)
- de 57 % à 59 % (16)
- de 53 % à 57 % (23)
- de 50 % à 53 % (27)
- de 40 % à 50 % (15)
- moins de 40 % (8)

Les plus grands logements sont plus présents dans les départements de l'intérieur. Dans la région, c'est ainsi en Mayenne que l'on trouve le plus de grands logements : 58,1 % du parc est composé de logements de 4 pièces et plus, ce qui place la région à la 14^{ème} place nationale. Le Maine-et-Loire dispose également d'une part importante de logements de grandes tailles : 51,7 % soit le 23^{ème} rang national. Cette part est particulièrement forte dans les périphéries d'agglomérations (68,2 % de logements de 4 pièces et plus), mais leur proportion est également importante dans les banlieues et l'espace rural.

La Vendée et la Loire-Atlantique, avec respectivement 53,5 % et 51,5 % se situent en milieu de classement. Les grands logements sont en revanche minoritaires dans les villes centres des principales agglomérations (40,6 %) mais aussi sur le littoral rural qui compte de nombreuses résidences secondaires de taille modeste.



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

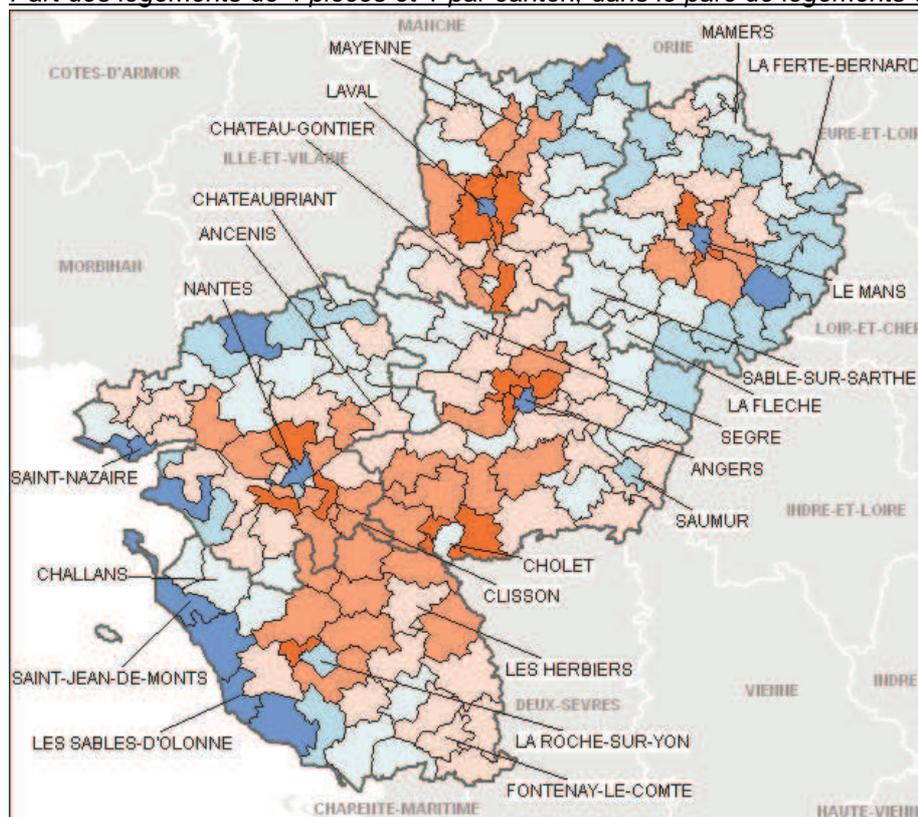


Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

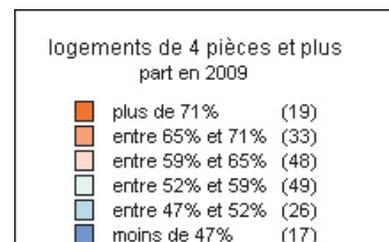
La part de grands logements est importante dans les périphéries des grandes villes, mais également des banlieues, si on exclut l'unité urbaine nantaise. On compte ainsi 80,2 % de logements de plus de 4 pièces dans le canton d'Angers-ouest, 79,2 % pour la Roche-sur-Yon-nord ... De manière générale, on observe des tailles plus grandes au sein du territoire compris entre les villes de Nantes, Angers et La Roche-sur-Yon.

A l'inverse, on enregistre moins de grands logements dans les villes centre et le littoral : 32 % pour Saint-Jean-de-Monts, 33,3 % à Nantes, 36,7 % pour le canton de La Baule-Escoublac, 37,2 % à Angers ...

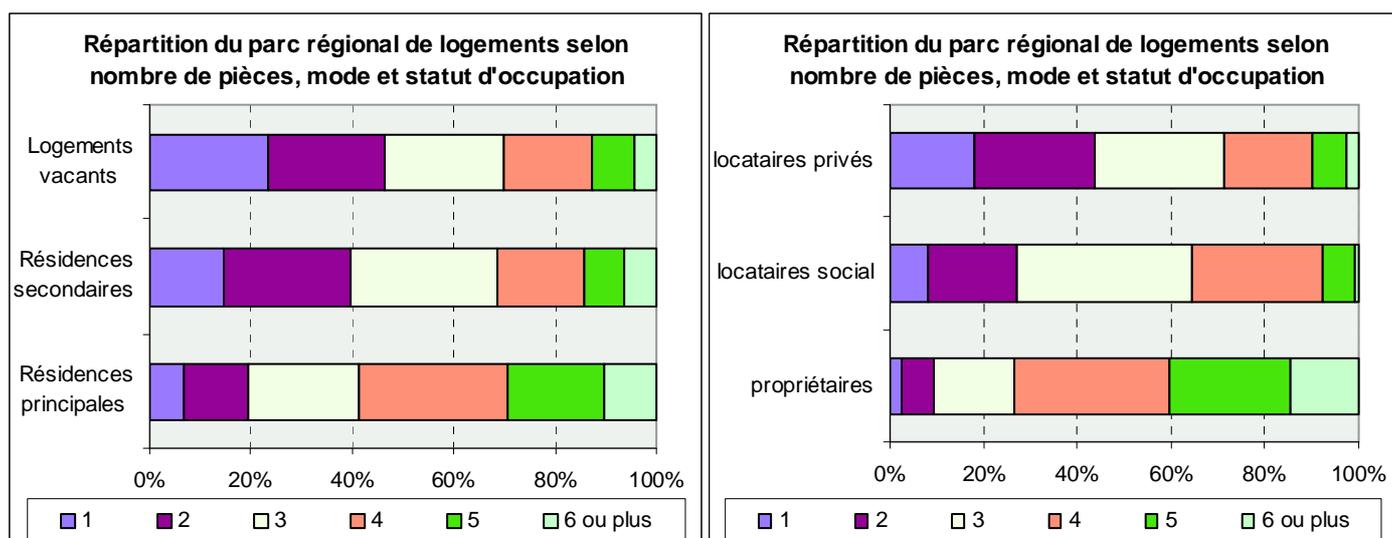
Part des logements de 4 pièces et + par canton, dans le parc de logements en 2009 :



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI



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



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

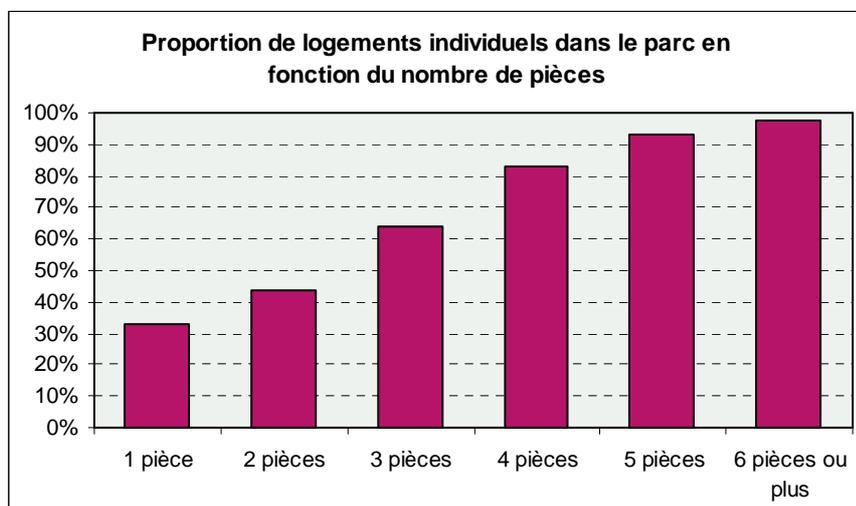
Parmi les résidences principales, presque 3 sur 5 (58,7 %) sont des logements composés d'au moins 4 pièces. Cette situation contraste avec les résidences secondaires et les logements vacants qui sont surtout de petits logements : respectivement 68,7 % et 69,9 % de 3 pièces ou moins, alors que cette proportion est de 46% sur l'ensemble du parc. Le taux de vacance atteint ainsi 16,9 % pour les T1 et 10 % pour les T2, il diminue à 6,5 % pour les T3 et 4 % pour les T4 et descend à 3 % pour les 5 pièces et plus.

La proportion remarquable de grands logements est en lien direct avec l'importance régionale du nombre de résidences principales occupées par leurs propriétaires : en Pays de la Loire, les logements de 4 pièces ou plus correspondent en effet à 73 % du parc des propriétaires occupants. Chez les locataires, qu'ils soient du parc public ou du parc privé, cette part est beaucoup plus faible, de l'ordre de 30-35 %. Toutefois, cet effet de structure n'explique pas à lui seul l'importance des « grands logements » ; en effet sur le seul champ des propriétaires occupants, la région présente une part plus importante de grands logements que le niveau France entière.

La sous-représentation des « grands logements » pour les résidences principales en location comme pour les résidences secondaires apparaît encore plus évidente si l'on fixe à 5 le nombre de pièces qui en constitue le seuil, davantage encore si on le porte à 6.

Le locatif social présente la spécificité d'avoir un parc essentiellement concentré sur des logements de 3 et 4 pièces : 65 % contre 50,1 % pour l'ensemble du parc.

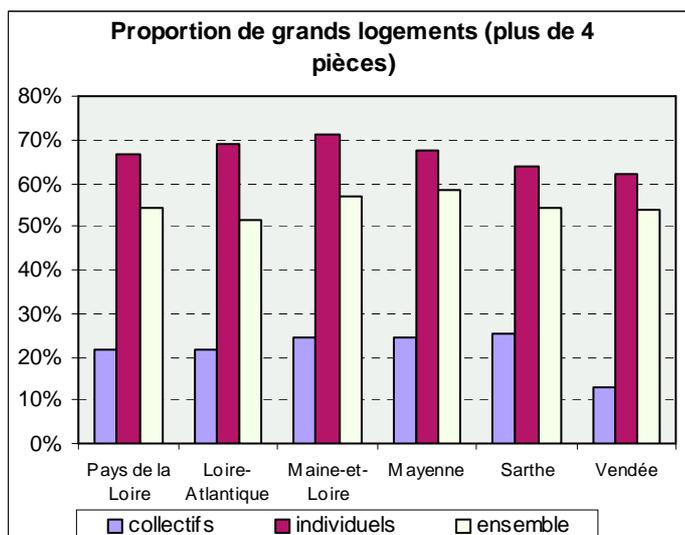
Des logements individuels nettement plus grands que les logements collectifs



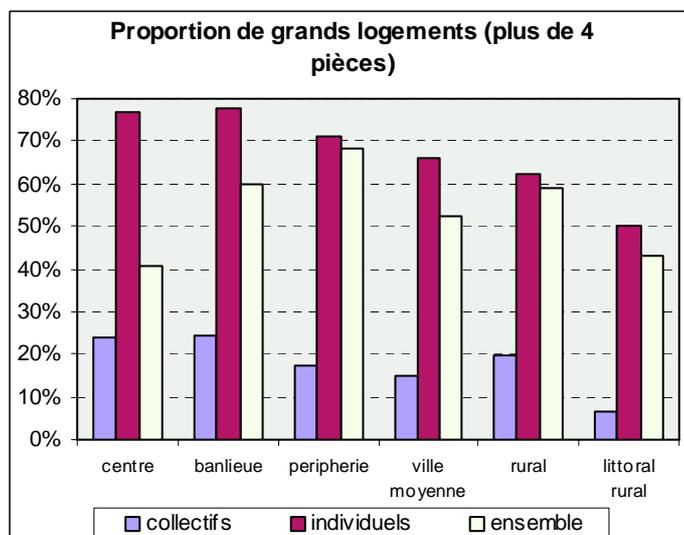
Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

La fréquence de logements individuels augmente avec la taille du parc. Le type individuel n'est minoritaire que chez les 1 et 2 pièces. Il devient majoritaire à partir de 3 pièces, concerne 82,7 % des logements de 4 pièces, 92,9 % des 5 pièces et la quasi globalité des résidences de 6 pièces et plus (97,4 %). Environ 86 % des « grands logements », c'est à dire des 4 pièces et plus sont des logements individuels.

Des parts de grands logements par type de logement assez homogènes sur le territoire, ce qui signifie que les écarts observés résultent principalement de la structure entre logements individuels et collectifs



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

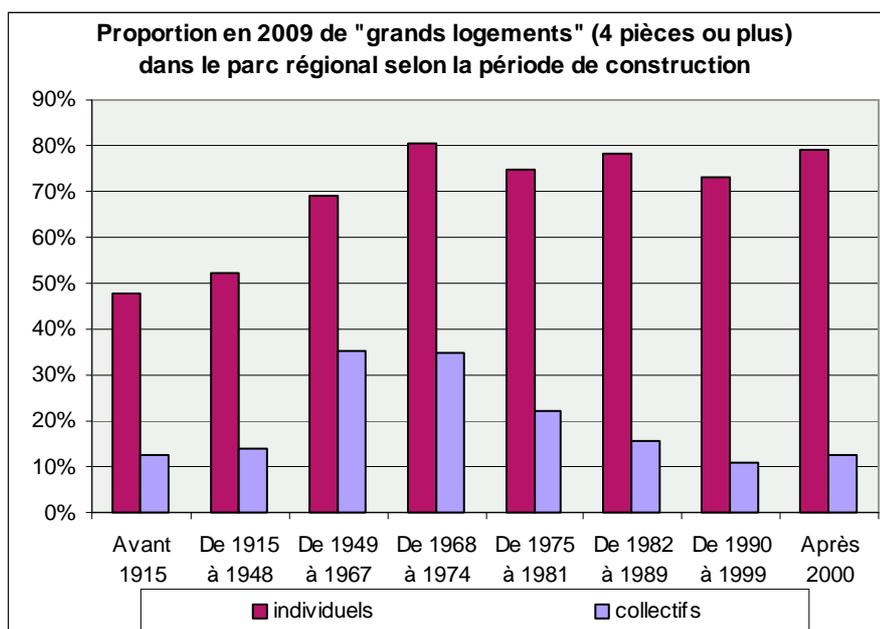


Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

En Pays de la Loire, 21,8 % des logements collectifs sont composés de 4 pièces et plus contre 66,8 % dans le parc individuel. Tous parcs confondus, on distingue des écarts importants entre départements sur cette part de grands logements. Ventilées par type de logement, ces différences sont beaucoup plus restreintes. Pour les 5 départements de la région, la part de 4 pièces et plus dans les maisons individuelles est compris entre 62 et 71 %. Pour le collectif, la part de grands logements se situe dans une fourchette allant de 22 à 25 %, à l'exception de la Vendée où cette part tombe à 12,9 %.

Par type de territoire, ce sont les périphéries qui affichent le plus de grands logements. Cependant, si on distingue l'individuel et le collectif, ce sont les villes centres et les banlieues qui offrent le plus de grands logements pour chacun de ces 2 types : 77 % de 4 pièces et plus pour les maisons et 24 % pour les appartements. A l'opposé, les tailles de logements en nombre de pièces sont plus petites sur le rural littoral sur l'individuel comme le collectif : respectivement 50,3 % et 6,7 % de logements de 4 pièces et plus.

Dans le parc récent, des logements individuels plus grands, des logements collectifs plus petits comparés au parc des années 1950-1980



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

Même si elle plafonne entre 73 et 80 % depuis le début des années 70, la part des logements individuels qualifiés de grands est élevée et devrait le rester avec la disparition progressive du parc ancien, de plus petite taille.

Dans le même temps, la part des 4 pièces et plus dans les logements collectifs tend au contraire à encore se réduire, nonobstant une représentation traditionnellement plus faible des grands logements au sein de ce type de parc. La part des 4 pièces et plus dans le collectif est ainsi passée de 35 % dans les années 1949 à 1974 à 11 % entre 1990 et 1999 et 12,8 % pour la dernière décennie.

Entre 1999 et 2009, plus de 4 nouveaux logements sur 5 comptent au moins 4 pièces...

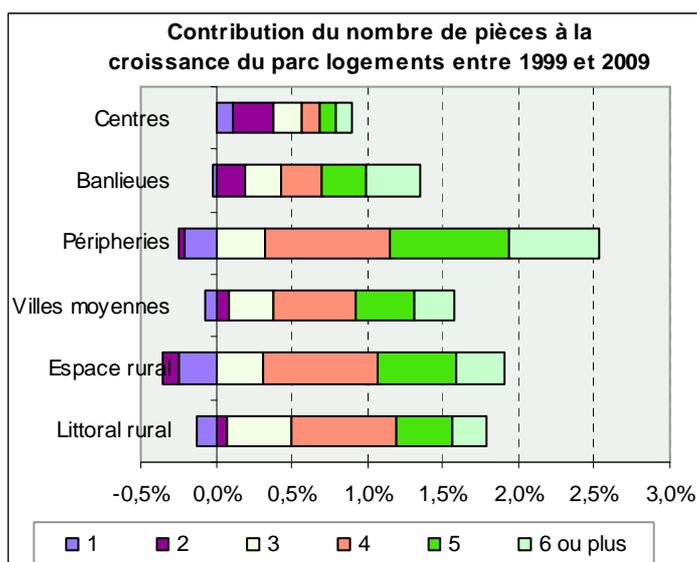
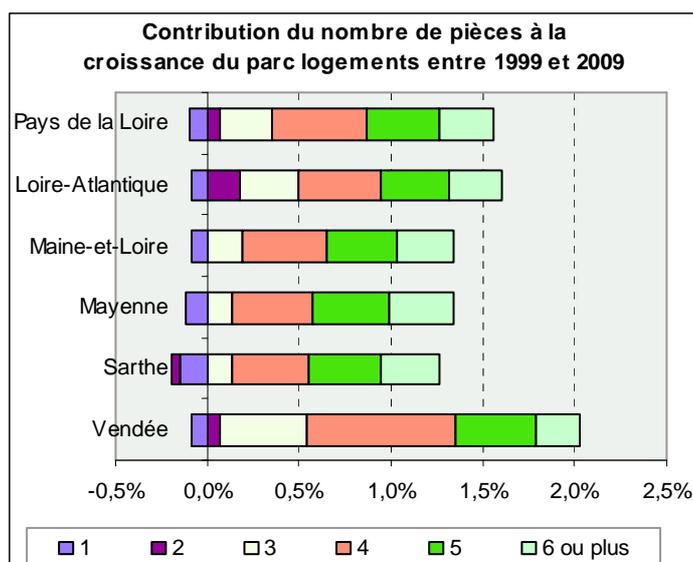
Entre 1999 et 2009, 83 % des logements nouveaux sur la région sont des logements de 4 pièces ou plus. Cette part des « grands logements » dans le parc de création récente est singulièrement forte au regard de leur poids dans l'ensemble du parc (49,5 % en 1999, 54,0 % en 2009).

Sur l'ensemble de la décennie, elle est en fait supérieure à 90 % dans les 3 départements de l'intérieur, contre 75 % environ sur la Loire-Atlantique et la Vendée. La part des grands logements parmi les logements créés depuis 1999 sont également largement supérieurs à 90 % dans les territoires les moins urbanisés (périphérie des grandes agglomérations, rural).

On assiste certes depuis 2003 à un tassement de l'emprise des « grands logements » sur le parc nouvellement créé, mais qui résulte d'une nouvelle dynamique de construction des 2 et 3 pièces et non d'un fléchissement de celle des logements de plus grande taille.

Variation annuelle du nombre de logements	1999 - 2001	2001 - 2003	2003 - 2005	2005 - 2007	2007 - 2009
1 pièce	-1662	-2360	-1925	-2113	-69
2 pièces	1228	449	643	1210	2532
3 pièces	4771	4255	4219	5435	4866
4 pièces	8510	7996	8896	9751	8750
5 pièces	5884	6003	6764	7580	7230
6 pièces ou plus	3887	4195	5073	5617	6115
Ensemble des logements	22618	20537	23669	27479	29424
% logements 4 pièces ou plus	80,8%	88,6%	87,6%	83,5%	75,1%

Des logements récents plus grands mais avec des nuances spatiales fortes



Au niveau régional, la croissance du parc est essentiellement portée par les logements de 3 et surtout 4 pièces ou plus. En effet, le faible nombre de créations nettes de 2 pièces ne suffit pas (sauf entre 2007 et 2009) à couvrir la diminution continue du nombre de logements d'une seule pièce.

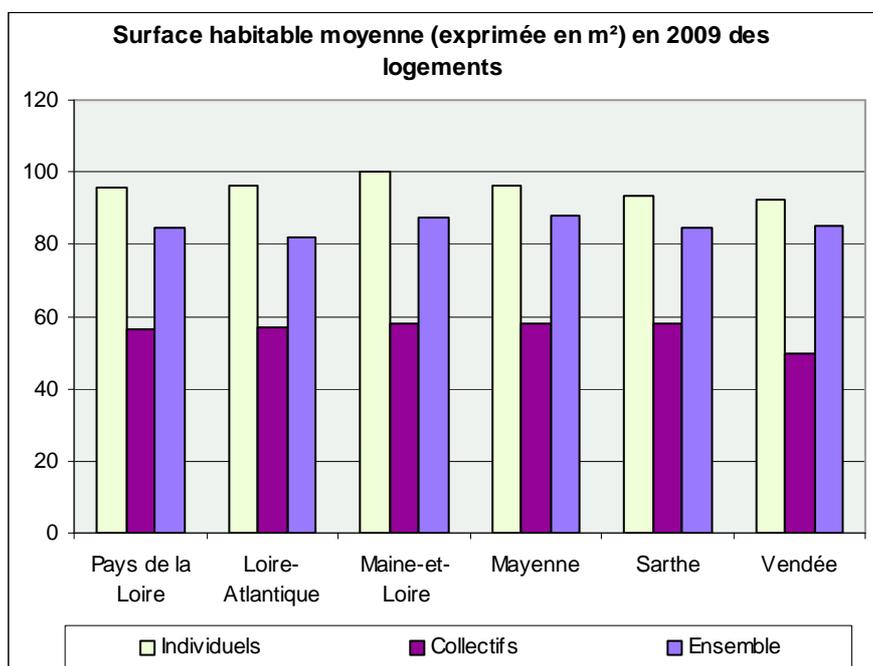
Cette évolution s'accompagne de décalages territoriaux très significatifs conduisant à un renforcement des spécificités locales :

- logements 1 pièce : croissance du parc dans les centres des principales agglomérations, quasi stabilité dans leurs banlieues, diminution ailleurs, relativement importante dans les périphéries et l'espace rural ;
- logements 2 pièces : croissance du parc plus marquée dans les centres des principales agglomérations et plus modérée dans leurs banlieues, diminution dans l'espace rural ;
- logements à partir de 3 pièces: croissance générale, quel que soit le type d'espace, mais avec des intensités très diverses :
 - o logements de 3 pièces : contributions assez homogènes de 0,2 à 0,4 % par an à la croissance globale du parc ;
 - o logements de 4 pièces ou plus : contributions sensiblement plus variables, faibles dans les villes centres des agglomérations principales, moyennes dans leurs banlieues, nettement plus fortes dans tous les autres types d'espaces, à commencer par les périphéries d'agglomérations.

7 – La taille du parc en surface habitable

L'analyse sur les surfaces ne fait que confirmer l'analyse sur les nombres de pièces.

Une surface par logement légèrement supérieure à la moyenne nationale

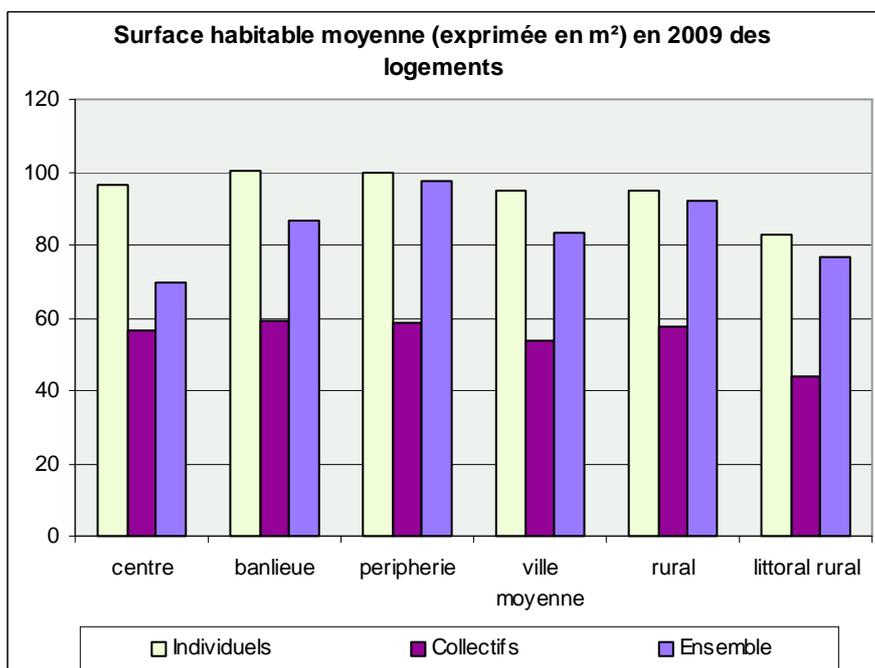


Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

La taille moyenne du parc régional est de 84,5 m² - contre 80,6 m² pour l'ensemble de la France métropolitaine et 83,3 m² si l'on exclut l'Île-de-France.

Les différences entre départements sont assez limitées : aucune moyenne départementale ne s'écarte de plus de 3,5 m² de la moyenne régionale, de 81,6 m² en Loire-Atlantique à 87,9 m² en Mayenne. Les surfaces moyennes des logements collectifs sont comprises entre 56,7 et 58,1 m², à l'exception du département de Vendée qui dispose de taille d'appartements plus petite : 50 m². De son côté, la surface moyenne des maisons individuelles s'échelonne de 92,3 m² en Vendée à 100,3 m² en Maine-et-Loire.

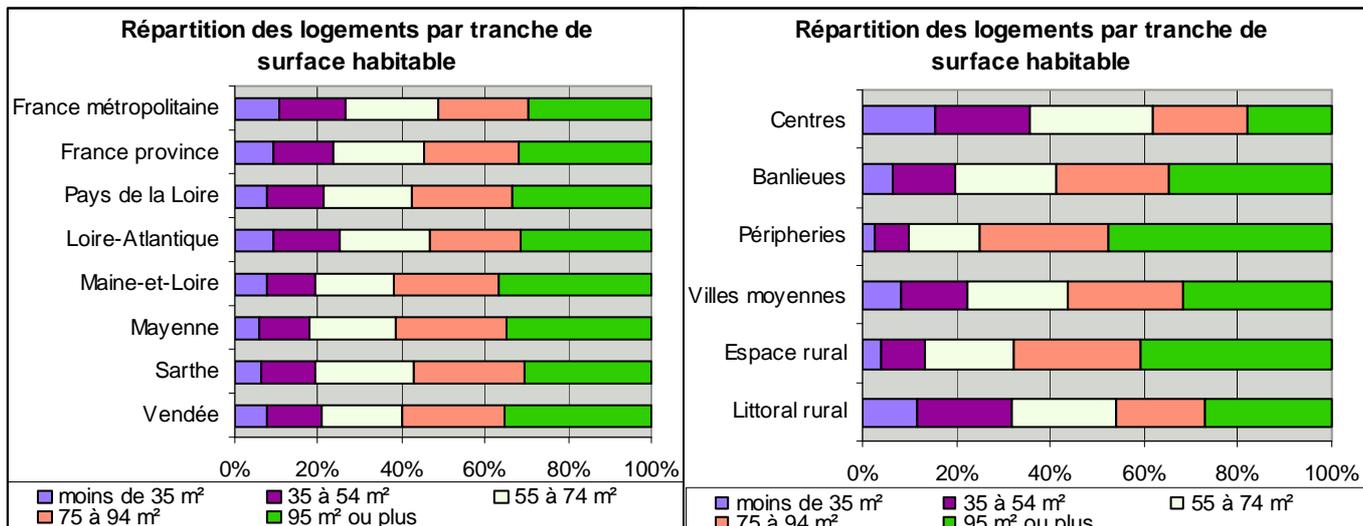
Les différences entre zonages d'étude sont beaucoup plus importantes, allant jusqu'à s'écarter de 15 m² (en moins ou en plus) de cette moyenne. Elles opposent les centres d'agglomérations principales et dans une moindre mesure le littoral rural à l'espace purement rural et plus encore aux périphéries d'agglomérations. Les différences de surface moyenne sont principalement liées à la structure des parcs entre logements individuels et collectifs. A l'exception du rural littoral pour lequel la surface des maisons est de 82,8 m², les surfaces dans l'individuel sont comprises entre 94,8 et 100,5 m² sur les autres territoires. La situation est identique pour le collectif, le littoral se distingue avec une surface moyenne à 44 m² contre des valeurs comprises entre 54 et 59,1 m² sur les autres territoires.



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

Une forte représentation des logements de plus de 75 m²

De même que la région des Pays de la Loire se caractérise par une importante représentation des logements de 4 pièces ou plus, de même on y observe une forte proportion de logements dont la surface habitable dépasse 75 m².



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

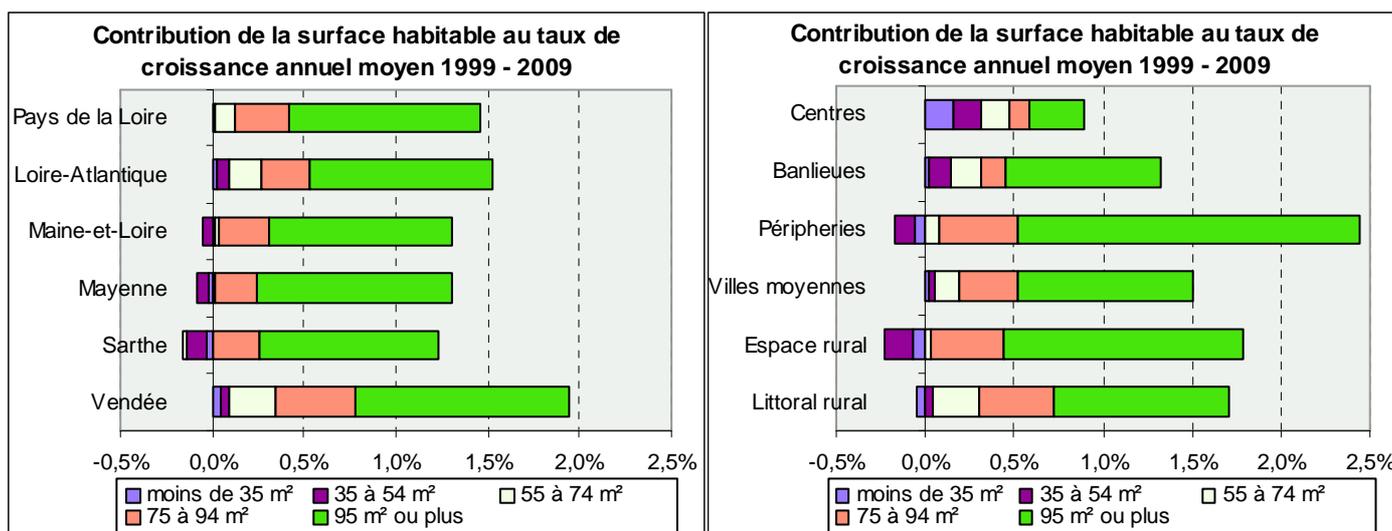
Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

Les très grands logements (plus de 95 m²) sont massivement présents dans les périphéries d'agglomérations et les zones rurales dont ils représentent plus de 40% du parc. Ils le sont en revanche moins sur le littoral rural qui accueille massivement les retraités, et beaucoup moins dans les centres d'agglomérations où les personnes seules sont nombreuses. Le poids de ces derniers dans le parc logements explique au moins en partie pourquoi en dépit de tailles des logements plutôt supérieures aux moyennes nationales, aucun département de la région ne se positionne parmi les 25 premiers de France pour la surface par logement, contrairement à plusieurs de leurs homologues du Sud-Ouest plus ruraux.

Les logements de moins de 95 m² mais de plus de 75 m² sont en revanche très présents dans les départements non littoraux de Maine-et-Loire, Sarthe et Mayenne qui se classent respectivement aux 11^{ème}, 4^{ème} et 2^{ème} rangs pour cette catégorie.

Les logements les plus petits, de 35 à 54 et de moins de 35 m², sont faiblement représentés en dehors de la Loire-Atlantique qui occupe les 27^{ème} et 28^{ème} rangs nationaux. Les centres d'agglomérations principales mais aussi du littoral sont plus largement dotés de ces petits logements. Ils sont en revanche particulièrement peu nombreux dans les périphéries d'agglomérations et en milieu rural non littoral.

A l'échelle régionale, 70% de la croissance du parc logements entre 1999 et 2009 est due à des logements de plus de 95m², 90% à des logements de plus de 75 m²



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

La contribution des logements de moins de 55 m² à la croissance du parc régional de logements est quasiment nulle sur la décennie. En fait, on assiste à une croissance significative du nombre de ces petits logements dans les villes centres d'agglomérations où ils correspondent à 1/3 des créations. Dans les banlieues, ils progressent aussi, tout en n'y intervenant plus que pour 10% des créations. Dans les autres catégories de zonages, leur nombre est soit stable, soit en diminution comme dans les périphéries d'agglomérations et en milieu rural où leur contribution à la croissance du parc est de -0,2 à -0,3 % par an. En fait, 70 % de la progression du parc est réalisée par des logements dont la taille est supérieure à 95 m².

ANNEXE

Zoom sur les 7 principales villes de la région

Le cadre d'analyse

L'analyse porte sur une quinzaine d'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 (surface habitable).

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

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 qui ne compte aucun représentant en Pays de la Loire.

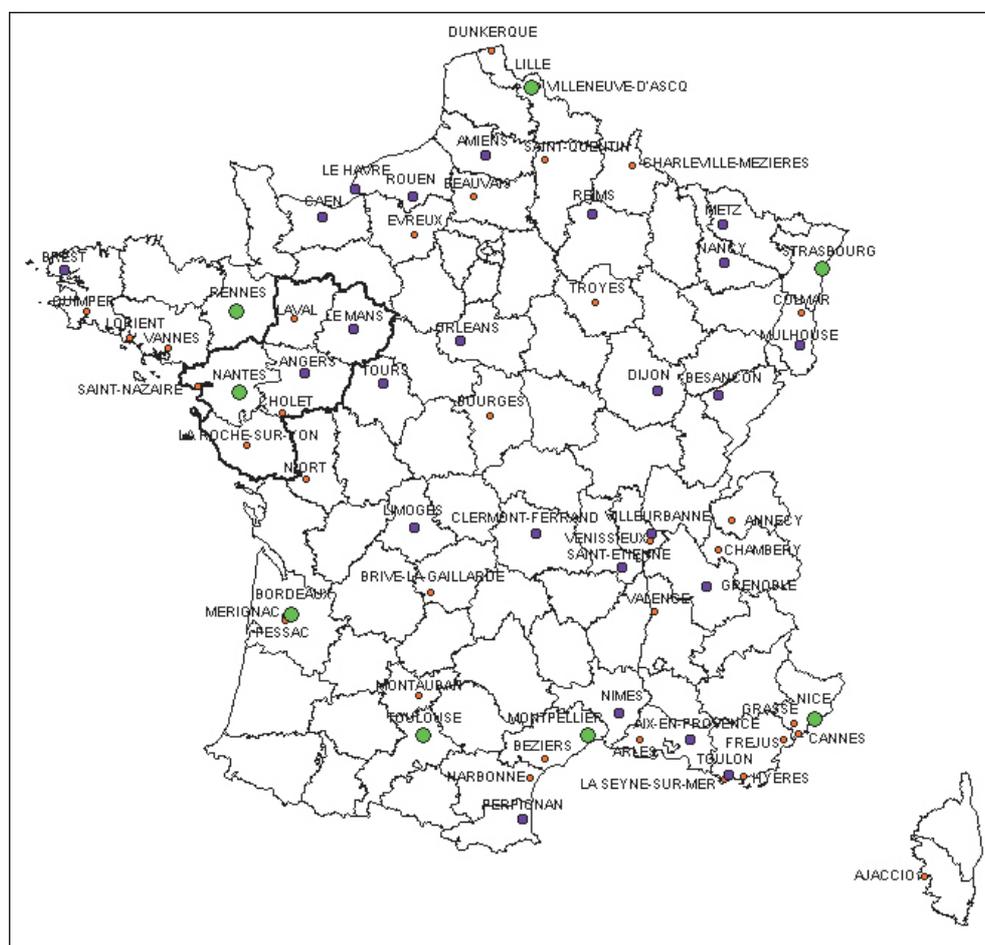
Les objectifs d'analyse

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).

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



Les principales villes des Pays de la Loire par rapport aux autres villes de même taille :

- moins de vacance, de vieux logements et de locatif privé ;
- plus de logements individuels, de grands logements et de parc locatif social

Mesure de la représentation

Un indicateur est considéré comme localement **faible** si sa valeur est inférieure de plus de 10% à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **bleu**.

Un indicateur est considéré comme localement **fort** si sa valeur est supérieure d'au moins 10% à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **rouge**.

Il convient néanmoins de relativiser l'importance ou la faiblesse de certains indicateurs locaux dès lors que l'on change d'échelle de référence. La comparaison porte ici sur des villes de taille identique, une comparaison France entière peut apporter un regard différent (la part des logements individuels est ainsi élevée en comparaison des villes de même taille ... mais faible comparé au niveau national).

Indicateur de représentation par rapport aux villes françaises de taille équivalente (% parc)	Logements vacants	RP propriétaires occupants	RP locatif social	RP locatif privé	Logements individuels	Logements construits avant 1949	Logements construits entre 1949 et 1974	Logements construits entre 1975 et 1989	Logements construits depuis 1990	Logements 35 m ² ou moins	Logements 35 à 54 m ²	Logements 55 m ² à 74 m ²	Logements 75 m ² à 94 m ²	Logements 95 m ² ou plus
NANTES	7,1	39,0	21,5	38,1	21,0	36,2	32,8	8,5	22,4	19,6	22,4	26,0	16,4	15,6
ANGERS	8,0	31,9	32,0	34,8	22,3	29,7	30,4	20,6	19,4	19,4	19,7	24,0	19,7	17,2
LE MANS	9,8	46,5	25,8	26,5	41,7	31,3	36,2	15,8	16,7	11,6	19,7	30,6	21,8	16,3
SAINT- NAZAIRE	6,1	49,4	25,5	23,2	41,0	16,8	49,5	16,0	17,7	9,7	17,4	27,6	23,9	21,4
CHOLET	6,3	59,6	19,1	20,1	59,9	23,3	40,1	20,3	16,3	8,0	13,7	21,5	28,5	28,4
LA ROCHE sur YON	6,2	49,4	23,5	26,1	52,7	19,1	33,9	17,2	29,8	11,3	15,3	22,6	25,5	25,3
LAVAL	8,6	42,0	26,9	30,1	36,7	29,1	36,4	17,1	17,4	11,7	19,7	27,9	22,2	18,5

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 une assez grande diversité de structure. En dehors de Laval dont le profil se rapproche de la moyenne des villes de sa catégorie sur la presque totalité des indicateurs (Laval se distingue seulement par la forte représentation de son parc locatif social), les autres villes ligériennes s'en distinguent à des titres divers.

Certains indicateurs émergent par une **représentation forte** commune à la plupart des villes de la région : c'est principalement le cas de la part des **logements locatifs sociaux** (à l'exception de Cholet et dans une moindre mesure de La Roche-sur-Yon), ainsi que celle des **logements de type individuel**.

La proportion de **propriétaires occupants** est également relativement élevée à Nantes, au Mans et à Cholet ; elle n'est sous-représentée qu'à Angers.

Une autre caractéristique fréquente des principales villes ligériennes réside dans l'importance du parc jeune, **construit entre 1975 et 1990** (Le Mans, Cholet), **ou depuis 1990** (Nantes, La Roche sur Yon), **quand ce n'est pas sur les deux périodes** (Angers).

La **surface habitable** des logements se révèle par ailleurs **élevée**, au vu de l'importance des logements de 75 à 95 m² (Le Mans), de plus de 95 m² (Nantes, Angers), de plus de 75 m² (Cholet, La Roche sur Yon).

Contrepartie logique des assertions précédentes, la **proportion de logements locatifs privés** se révèle **faible** dans l'ensemble des villes étudiées, elle est toutefois plus proche de la moyenne à Angers. De même, les **logements collectifs** y sont relativement moins nombreux qu'ailleurs.

En dehors de Saint-Nazaire, où la proportion de logements construits entre 1949 et 1974 demeure très forte suite aux reconstructions d'après guerre, les **constructions antérieures à 1975** sont souvent **sous-représentées**. Ceci est surtout vrai des constructions les plus anciennes, datant d'avant 1949, et concerne tout particulièrement Angers, moins (ou pas) Nantes, qui n'a pourtant pas été épargnée par les destructions de la guerre, et Le Mans.

La représentation des **logements de petite** (moins de 55 m²) **ou très petite taille** (moins de 35 m²) est souvent « significativement » inférieure à la moyenne, la proportion des logements les plus petits n'est importante qu'à Angers. Les logements de taille intermédiaire sont moins nombreux à Angers, Cholet et La Roche sur Yon, alors que Le Mans en est au contraire mieux pourvue.

Enfin, on notera que la **faible vacance** caractéristique majeure du parc logements de la région l'est aussi de ses villes principales.

La disparité entre quartiers des principales villes de la région :

- faible sur la part des propriétaires occupants et la part des logements de taille intermédiaire ;
- forte sur les logements construits entre 1975 et 1989 et sur les petits logements de moins de 35 m² (moindre à Nantes)

Mesure de la disparité

La disparité entre quartiers est considérée comme **faible** si la valeur du coefficient de variation (CV), rapport entre l'écart-type et la moyenne des valeurs prises par l'indicateur dans les différents quartiers de la ville, est inférieure à **0,25** : il est alors représenté en **orange**.

La disparité entre quartiers est considérée comme **forte** si la valeur du coefficient de variation (CV), rapport entre l'écart-type et la moyenne des valeurs prises par l'indicateur dans les différents quartiers de la ville, est supérieure à **0,50** : il est alors représenté en **marron**.

Indicateur de disparité entre quartiers (coefficient de variation)	Logements vacants	RP propriétaires occupants	RP locatif social	RP locatif privé	Logements individuels	Logements construits avant 1949	Logements construits entre 1949 et 1974	Logements construits entre 1975 et 1989	Logements construits depuis 1990	Logements 35 m ² ou moins	Logements 35 à 54 m ²	Logements 55 m ² à 74 m ²	Logements 75 m ² à 94 m ²	Logements 95 m ² ou plus
NANTES	26,1	19,5	50,9	39,2	52,9	41,1	31,9	53,5	27,0	42,5	14,9	16,3	23,3	28,9
ANGERS	42,2	17,4	40,3	51,2	42,9	74,1	60,7	53,0	56,1	54,6	29,5	21,9	29,9	40,9
LE MANS	42,1	35,2	68,4	47,5	45,7	52,7	56,4	52,7	103,1	83,7	23,2	34,7	21,6	38,1
SAINT- NAZAIRE	36,2	27,2	70,3	57,3	44,4	41,5	31,7	61,9	41,2	56,5	37,6	29,1	21,3	54,6
LA ROCHE sur YON	30,9	18,9	44,6	34,3	33,3	59,2	33,4	52,9	37,1	51,2	25,1	16,9	20,6	27,0
LAVAL	46,6	12,4	44,8	49,9	27,1	67,0	40,0	66,0	44,6	67,9	24,6	12,8	24,8	16,3

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.

Au sein des villes étudiées, des disparités de représentation existent entre les quartiers qui les composent, plus ou moins marquées selon les indicateurs.

Les écarts entre quartiers d'une même ville sont le plus souvent **faibles** s'agissant de la proportion des **propriétaires occupants** parmi les titulaires de logements (Nantes, Angers, La Roche sur Yon, Laval) ; ils ne sont en aucun cas « importants » au sens des critères fixés. Il en va de même, avec des nuances locales, s'agissant des **logements de taille intermédiaire** (entre 35 et 95 m²).

En revanche, la majorité des autres indicateurs donne lieu à des disparités plus ou moins **marquées** à l'intérieur des communes.

C'est le cas de la part des **logements locatifs** relevant du secteur **public** (Nantes, Le Mans, Saint-Nazaire) comme du secteur **privé** (Angers, Saint-Nazaire).

C'est encore le cas des logements **d'avant-guerre** (Angers, Le Mans, La Roche sur Yon, Laval) auxquels s'ajoutent ceux de **l'après-guerre** (Angers, Le Mans). Les logements de la **période 1975 – 1989** sont **inégalement répartis** dans l'ensemble des villes, alors que les logements construits depuis 1990 présentent des disparités inter-quartiers principalement à Angers et au Mans.

De façon générale, les logements de **très petite taille** sont très inégalement répartis et concentrés dans les cœurs de villes, alors que les **logements de taille intermédiaire** sont présents avec une part homogène dans les différents quartiers.

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

Zoom sur ANGERS

Mesure de la représentation locale

Un indicateur est considéré comme localement **faible** si sa valeur est inférieure de plus de **10%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **bleu**.

Un indicateur est considéré comme localement **fort** si sa valeur est supérieure d'au moins **10%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **rouge**.

Indicateur clés	Logements vacants	RP propriétaires occupants	RP locatif social	RP locatif privé	Logements individuels	Logements construits avant 1949	Logements construits entre 1949 et 1974	Logements construits entre 1975 et 1989	Logements construits depuis 1990	Logements 35 m ² ou moins	Logements 35 à 54 m ²	Logements 55 m ² à 74 m ²	Logements 75 m ² à 94 m ²	Logements 95 m ² ou plus
ANGERS	8,0	31,9	32,0	34,8	22,3	29,7	30,4	20,6	19,4	19,4	19,7	24,0	19,7	17,2
Moyenne 24 villes entre 100 000 et 200 000 habitants	11,0	37,4	23,4	37,2	18,8	34,5	35,9	13,9	15,8	16,7	21,6	27,5	19,5	14,7
Moyenne France métropolitaine hors IdF	8,9	60,0	13,1	23,9	59,6	36,0	24,9	19,9	19,3	9,0	14,6	21,8	22,7	31,9

Par comparaison avec les villes de même catégorie démographique, **Angers** offre :

- une **représentation importante** de :
logements locatifs sociaux, logements individuels, logements construits entre 1975 et 1990, logements construits depuis 1990, logements de moins de 35 m², logements de 95 m² ou plus ;
- une **représentation faible** de :
logements vacants, propriétaires occupants, logements construits avant 1949, logements construits entre 1949 et 1974, logements de 55 à 75 m².

Les quartiers de la ville d'Angers :

Mesure de la représentation locale

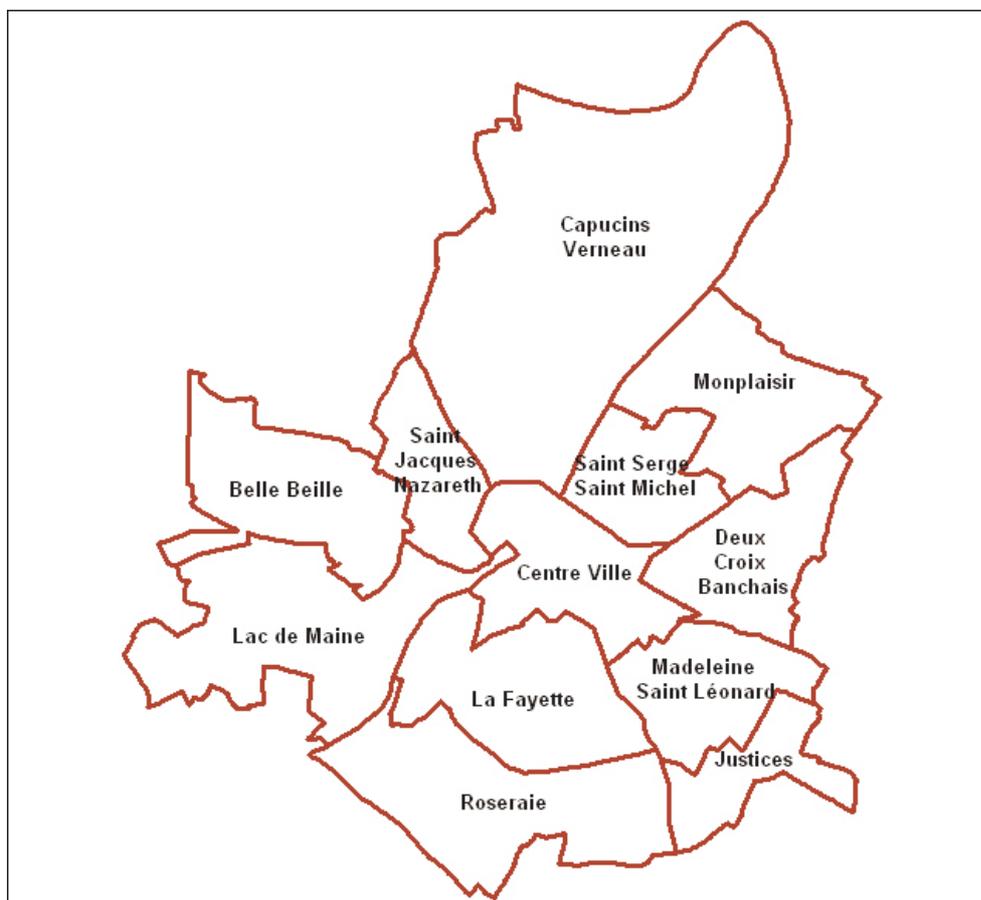
Un indicateur est considéré comme localement **faible** si sa valeur est inférieure de plus de **20%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **bleu**.

Un indicateur est considéré comme localement **fort** si sa valeur est supérieure d'au moins **20%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **rouge**.

Mesure de la disparité

La disparité entre quartiers est considérée comme **faible** si la valeur du coefficient de variation (CV), rapport entre l'écart-type et la moyenne des valeurs prises par l'indicateur dans les différents quartiers de la ville, est inférieure à 0,25 : il est alors représenté en **orange**.

La disparité entre quartiers est considérée comme **forte** si la valeur du coefficient de variation (CV), rapport entre l'écart-type et la moyenne des valeurs prises par l'indicateur dans les différents quartiers de la ville, est supérieure à 0,50 : il est alors représenté en **marron**.



Indicateur clés par pseudo-quartier (% parc)	Logements vacants	RP propriétaires occupants	RP locatif social	RP locatif privé	Logements individuels	Logements construits avant 1949	Logements construits entre 1949 et 1974	Logements construits entre 1975 et 1989	Logements construits depuis 1990	Logements 35 m ² ou moins	Logements 35 à 54 m ²	Logements 55 m ² à 74 m ²	Logements 75 m ² à 94 m ²	Logements 95 m ² ou plus
Belle Beille	7,2	22,4	54,7	22,0	17,9	7,9	62,8	15,7	13,6	16,2	18,4	34,2	22,1	9,1
Capucins Verneau	11,6	35,7	33,5	29,8	37,6	29,2	28,1	24,2	18,6	21,3	17,4	23,8	21,0	16,5
Centre Ville	11,8	25,0	14,7	58,9	8,0	60,9	14,5	11,7	12,9	32,5	24,3	17,2	11,4	14,6
Deux Croix Banchais	6,4	36,5	37,6	23,9	24,7	17,9	51,1	10,7	20,3	10,0	24,4	29,5	22,0	14,1
Justices	3,0	41,8	41,4	16,1	52,9	19,4	29,9	17,1	33,6	5,4	13,6	26,9	27,5	26,6
La Fayette	7,6	39,9	17,7	41,5	21,2	32,2	28,0	23,1	16,7	19,4	18,6	25,9	18,1	18,0
Lac de Maine	2,4	35,2	49,6	12,6	41,8	1,3	2,5	51,6	44,7	7,5	6,0	16,4	29,8	40,4
Madeleine Saint Léonard	8,8	36,6	19,9	42,6	28,5	27,8	22,8	20,1	29,3	26,9	18,7	18,7	15,9	19,8
Monplaisir	4,2	29,3	58,9	9,7	32,1	9,2	59,9	20,8	10,1	7,3	10,9	33,8	30,8	17,3
Roseraie	4,6	32,4	53,6	13,3	19,3	4,0	53,5	42,0	0,6	6,0	18,8	25,3	31,0	18,9
Saint Jacques Nazareth	7,7	30,7	30,8	37,3	25,6	18,5	15,8	24,3	41,4	16,1	20,5	25,5	20,9	17,0
Saint Serge Saint Michel	9,7	27,1	25,5	46,7	18,3	46,8	13,0	10,1	30,1	27,2	23,5	23,9	12,2	13,1
ANGERS	8,0	31,9	32,0	34,8	22,3	29,7	30,4	20,6	19,4	19,4	19,7	24,0	19,7	17,2
Coefficient de variation	42,2	17,4	40,3	51,2	42,9	74,1	60,7	53,0	56,1	54,6	29,5	21,9	29,9	40,9

- Les disparités les plus importantes entre quartiers concernent les indicateurs suivants : logements locatifs privés, logements construits avant 1949, logements construits entre 1949 et 1974, logements construits entre 1975 et 1990, logements construits depuis 1990, logements de moins de 35 m².
- Les disparités les plus faibles entre quartiers concernent les indicateurs suivants : propriétaires occupants, logements de 55 à 74 m².

Zoom sur LAVAL

Mesure de la représentation locale

Un indicateur est considéré comme localement **faible** si sa valeur est inférieure de plus de **10%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **bleu**.

Un indicateur est considéré comme localement **fort** si sa valeur est supérieure d'au moins **10%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **rouge**.

Indicateur clés	Logements vacants	RP propriétaires occupants	RP locatif social	RP locatif privé	Logements individuels	Logements construits avant 1949	Logements construits entre 1949 et 1974	Logements construits entre 1975 et 1989	Logements construits depuis 1990	Logements 35 m ² ou moins	Logements 35 à 54 m ²	Logements 55 m ² à 74 m ²	Logements 75 m ² à 94 m ²	Logements 95 m ² ou plus
LAVAL	8,6	42,0	26,9	30,1	36,7	29,1	36,4	17,1	17,4	11,7	19,7	27,9	22,2	18,5
Moyenne 34 villes entre 50 000 et 75 000 habitants	9,1	45,9	22,6	29,2	33,8	27,4	37,1	18,0	17,5	11,4	18,6	27,5	22,6	19,9
Moyenne France métropolitaine hors IdF	8,9	60,0	13,1	23,9	59,6	36,0	24,9	19,9	19,3	9,0	14,6	21,8	22,7	31,9

Par comparaison avec les villes de même catégorie démographique, **Laval** offre :

- une représentation importante de : logements locatifs sociaux ;
- une représentation faible de : RAS.

Les quartiers de la ville de Laval :

Mesure de la représentation locale

Un indicateur est considéré comme localement **faible** si sa valeur est inférieure de plus de **20%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **bleu**.

Un indicateur est considéré comme localement **fort** si sa valeur est supérieure d'au moins **20%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **rouge**.

Mesure de la disparité

La disparité entre quartiers est considérée comme **faible** si la valeur du coefficient de variation (CV), rapport entre l'écart-type et la moyenne des valeurs prises par l'indicateur dans les différents quartiers de la ville, est inférieure à 0,25 : il est alors représenté en **orange**.

La disparité entre quartiers est considérée comme **forte** si la valeur du coefficient de variation (CV), rapport entre l'écart-type et la moyenne des valeurs prises par l'indicateur dans les différents quartiers de la ville, est supérieure à 0,50 : il est alors représenté en **marron**.



Indicateur clés par pseudo-quartier	Logements vacants	RP propriétaires occupants	RP locatif social	RP locatif privé	Logements individuels	Logements construits avant 1949	Logements construits entre 1949 et 1974	Logements construits entre 1975 et 1989	Logements construits depuis 1990	Logements 35 m ² ou moins	Logements 35 à 54 m ²	Logements 55 m ² à 74 m ²	Logements 75 m ² à 94 m ²	Logements 95 m ² ou plus
Avesnières Gravières	6,6	46,9	26,5	24,1	49,0	26,1	34,9	19,3	19,7	10,3	14,2	31,9	22,9	20,7
Bourny Fourches	4,7	51,3	33,9	14,3	50,5	7,6	37,6	44,3	10,5	3,1	13,8	31,0	27,7	24,4
Centre Ville Rive Droite	14,3	39,2	9,7	50,1	26,6	55,7	17,0	15,3	12,0	21,3	23,4	23,9	15,3	16,1
Centre Ville Rive Gauche	11,5	37,7	16,8	44,3	22,5	41,7	28,4	11,4	18,5	18,1	25,5	24,3	16,5	15,7
Hilard Grenoux	4,8	39,1	38,2	22,1	47,6	13,4	37,8	16,6	32,3	3,7	21,3	26,2	26,6	22,1
Pommerailles Pont de Paris	9,0	49,1	23,6	26,3	47,3	25,3	49,1	3,3	22,4	10,7	17,9	31,7	21,8	18,0
Saint Nicolas Thévalles	3,8	38,3	50,8	10,3	35,0	6,8	70,9	14,9	7,4	3,3	13,5	33,6	32,8	16,7
LAVAL	8,6	42,0	26,9	30,1	36,7	29,1	36,4	17,1	17,4	11,7	19,7	27,9	22,2	18,5
Coefficient de variation	46,6	12,4	44,8	49,9	27,1	67,0	40,0	66,0	44,6	67,9	24,6	12,8	24,8	16,3

- Les disparités les plus fortes entre quartiers concernent les indicateurs suivants : logements construits avant 1949, logements construits entre 1975 et 1990, logements de moins de 35 m².
- Les disparités les plus faibles entre quartiers concernent les indicateurs suivants : propriétaires occupants, logements de 35 à 55 m², logements de 55 à 75 m², logements de 75 à 95 m², logements de 95 m² ou plus.

Zoom sur LE MANS

Mesure de la représentation locale

Un indicateur est considéré comme localement **faible** si sa valeur est inférieure de plus de **10%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **bleu**.

Un indicateur est considéré comme localement **fort** si sa valeur est supérieure d'au moins **10%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **rouge**.

Indicateur clés	Logements vacants	RP propriétaires occupants	RP locatif social	RP locatif privé	Logements individuels	Logements construits avant 1949	Logements construits entre 1949 et 1974	Logements construits entre 1975 et 1989	Logements construits depuis 1990	Logements 35 m ² ou moins	Logements 35 à 54 m ²	Logements 55 m ² à 74 m ²	Logements 75 m ² à 94 m ²	Logements 95 m ² ou plus
LE MANS	9,8	46,5	25,8	26,5	41,7	31,3	36,2	15,8	16,7	11,6	19,7	30,6	21,8	16,3
Moyenne 24 villes entre 100 000 et 200 000 habitants	11,0	37,4	23,4	37,2	18,8	34,5	35,9	13,9	15,8	16,7	21,6	27,5	19,5	14,7
Moyenne France métropolitaine hors IdF	8,9	60,0	13,1	23,9	59,6	36,0	24,9	19,9	19,3	9,0	14,6	21,8	22,7	31,9

Par comparaison avec les villes de même catégorie démographique, **Le Mans** offre :

- une **représentation importante** de :
propriétaires occupants, locatifs sociaux, logements individuels, logements construits entre 1975 et 1990, logements de 55 à 75 m², logements de 75 à 95 m², logements de 95 m² ou plus ;
- une **représentation faible** de :
logements vacants, locatifs privés, logements de moins de 35 m².

Les quartiers de la ville du Mans :

Mesure de la représentation locale

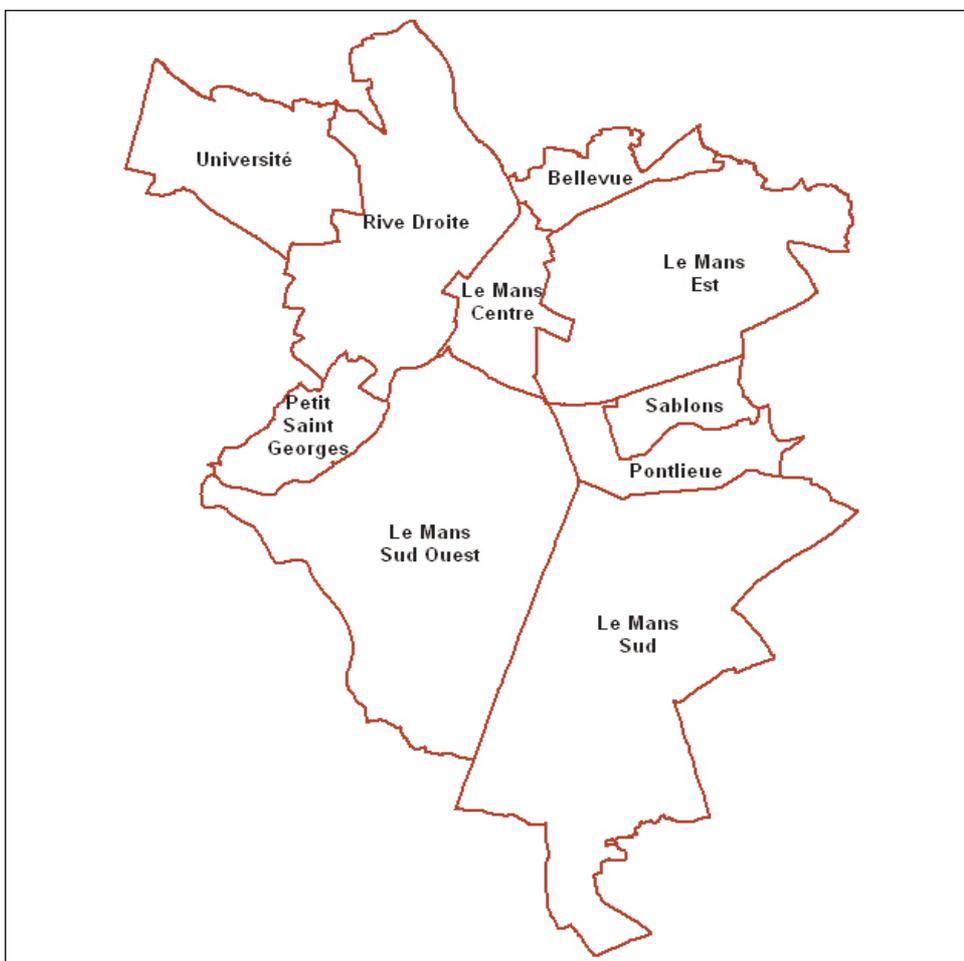
Un indicateur est considéré comme localement **faible** si sa valeur est inférieure de plus de **20%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **bleu**.

Un indicateur est considéré comme localement **fort** si sa valeur est supérieure d'au moins **20%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **rouge**.

Mesure de la disparité

La disparité entre quartiers est considérée comme **faible** si la valeur du coefficient de variation (CV), rapport entre l'écart-type et la moyenne des valeurs prises par l'indicateur dans les différents quartiers de la ville, est inférieure à 0,25 : il est alors représenté en **orange**.

La disparité entre quartiers est considérée comme **forte** si la valeur du coefficient de variation (CV), rapport entre l'écart-type et la moyenne des valeurs prises par l'indicateur dans les différents quartiers de la ville, est supérieure à 0,50 : il est alors représenté en **marron**.



Indicateur clés par pseudo-quartier	Logements vacants	RP propriétaires occupants	RP locatif social	RP locatif privé	Logements individuels	Logements construits avant 1949	Logements construits entre 1949 et 1974	Logements construits entre 1975 et 1989	Logements construits depuis 1990	Logements 35 m ² ou moins	Logements 35 à 54 m ²	Logements 55 m ² à 74 m ²	Logements 75 m ² à 94 m ²	Logements 95 m ² ou plus
Bellevue	6,3	45,5	29,3	24,8	38,7	18,2	47,1	11,1	23,5	5,2	16,7	37,9	23,9	16,2
Le Mans Centre	17,5	33,3	15,2	50,5	16,0	52,4	21,8	9,9	15,8	25,5	25,4	20,1	12,8	16,2
Le Mans Est	7,5	58,4	13,9	26,3	48,3	26,1	38,0	22,7	13,2	8,3	14,9	27,5	23,7	25,6
Le Mans Sud	5,9	41,5	47,0	10,8	45,5	21,4	43,9	27,9	6,9	4,6	22,4	37,5	24,9	10,6
Le Mans Sud Ouest	8,4	47,9	28,0	23,7	54,5	34,0	30,8	11,5	23,7	7,1	21,5	31,7	26,1	13,6
Petit Saint Georges	6,1	79,8	1,8	17,8	82,8	24,2	47,1	15,2	13,5	4,2	9,8	36,5	26,1	23,4
Pontlieue	7,2	54,5	22,5	22,3	49,4	33,2	33,5	19,9	13,3	6,9	19,3	33,2	25,3	15,2
Rive Droite	9,5	51,8	15,5	31,6	50,9	41,3	26,6	13,1	18,9	15,6	20,3	26,5	21,3	16,3
Sablons	16,3	21,3	72,3	6,1	7,8	2,0	89,8	7,2	1,0	2,3	14,6	57,9	22,1	3,1
Université	8,7	25,6	30,4	32,3	37,0	11,2	2,5	1,4	85,0	30,6	20,0	14,5	13,0	21,8
LE MANS	9,8	46,5	25,8	26,5	41,7	31,3	36,2	15,8	16,7	11,6	19,7	30,6	21,8	16,3
Coefficient de variation	42,1	35,2	68,4	47,5	45,7	52,7	56,4	52,7	103,1	83,7	23,2	34,7	21,6	38,1

- Les disparités les plus importantes entre quartiers concernent les indicateurs suivants : logements locatifs sociaux, logements construits avant 1949, logements construits entre 1949 et 1974, logements construits entre 1975 et 1990, logements construits depuis 1990, logements de moins de 35 m².
- Les disparités les plus faibles entre quartiers concernent les indicateurs suivants : logements de 35 à 55 m², logements de 75 à 95 m².

Zoom sur NANTES

Mesure de la représentation locale

Un indicateur est considéré comme localement **faible** si sa valeur est inférieure de plus de **10%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **bleu**.

Un indicateur est considéré comme localement **fort** si sa valeur est supérieure d'au moins **10%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **rouge**.

Indicateur clés	Logements vacants	RP propriétaires occupants	RP locatif social	RP locatif privé	Logements individuels	Logements construits avant 1949	Logements construits entre 1949 et 1974	Logements construits entre 1975 et 1989	Logements construits depuis 1990	Logements 35 m ² ou moins	Logements 35 à 54 m ²	Logements 55 m ² à 74 m ²	Logements 75 m ² à 94 m ²	Logements 95 m ² ou plus
NANTES	7,1	39,0	21,5	38,1	21,0	36,2	32,8	8,5	22,4	19,6	22,4	26,0	16,4	15,6
Moyenne 8 villes de plus de 200 000 habitants (hors PLM)	10,3	35,4	17,6	44,7	14,2	36,6	30,0	13,2	20,2	21,0	23,2	25,9	16,1	13,8
Moyenne France métropolitaine hors IdF	8,9	60,0	13,1	23,9	59,6	36,0	24,9	19,9	19,3	9,0	14,6	21,8	22,7	31,9

Par comparaison avec les villes de même catégorie démographique, **Nantes** offre :

- une **représentation importante** de : propriétaires occupants, locataires sociaux, logements individuels, logements construits depuis 1990, logements de plus de 95 m² ;
- une **représentation faible** de : logements vacants (la plus faible), locataires privés, logements construits entre 1975 et 1990 (la plus faible).

Les quartiers de la ville de Nantes :

Mesure de la représentation locale

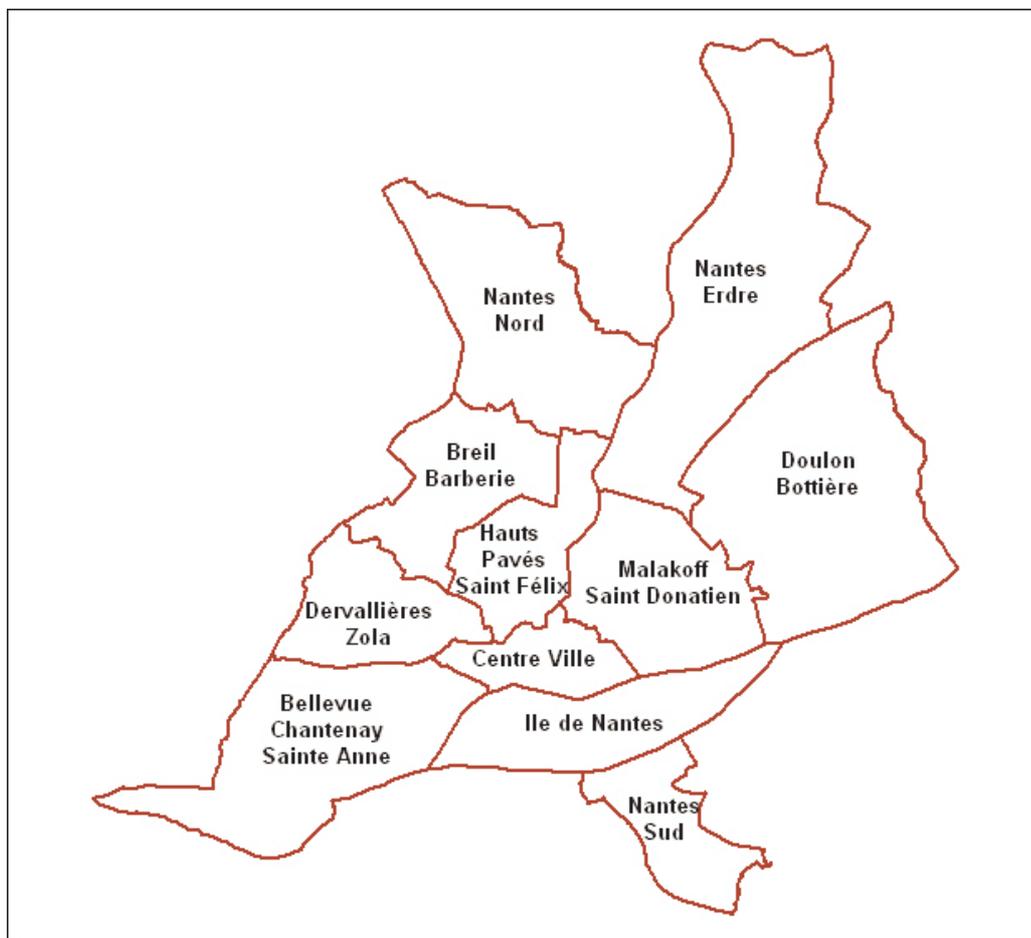
Un indicateur est considéré comme localement **faible** si sa valeur est inférieure de plus de **20%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **bleu**.

Un indicateur est considéré comme localement **fort** si sa valeur est supérieure d'au moins **20%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **rouge**.

Mesure de la disparité

La disparité entre quartiers est considérée comme **faible** si la valeur du coefficient de variation (CV), rapport entre l'écart-type et la moyenne des valeurs prises par l'indicateur dans les différents quartiers de la ville, est inférieure à 0,25 : il est alors représenté en **orange**.

La disparité entre quartiers est considérée comme **forte** si la valeur du coefficient de variation (CV), rapport entre l'écart-type et la moyenne des valeurs prises par l'indicateur dans les différents quartiers de la ville, est supérieure à 0,50 : il est alors représenté en **marron**.



Indicateur clés par pseudo-quartier	Logements vacants	RP propriétaires occupants	RP locatif social	RP locatif privé	Logements individuels	Logements construits avant 1949	Logements construits entre 1949 et 1974	Logements construits entre 1975 et 1989	Logements construits depuis 1990	Logements 35 m ² ou moins	Logements 35 à 54 m ²	Logements 55 m ² à 74 m ²	Logements 75 m ² à 94 m ²	Logements 95 m ² ou plus
Bellevue Chantenay Sainte Anne	7,0	39,3	35,8	23,8	29,4	40,6	43,0	5,4	11,0	13,9	21,4	31,6	19,4	13,8
Breil Barberie	6,2	50,0	17,1	32,0	27,9	26,3	47,4	4,4	21,9	13,9	18,7	28,6	18,7	20,2
Centre Ville	11,4	26,2	4,9	67,4	1,2	60,2	14,6	3,3	22,0	36,1	24,6	16,8	9,7	12,8
Dervallières Zola	6,2	46,9	22,8	29,3	28,0	35,9	44,0	6,8	13,3	10,6	24,2	28,0	17,3	19,9
Doulon Bottière	5,6	47,3	32,5	19,1	38,5	14,7	43,0	17,4	25,0	9,1	17,6	30,8	24,5	18,0
Hauts Pavés Saint Félix	8,4	42,2	5,7	50,8	16,4	51,1	20,7	7,8	20,5	23,9	24,8	20,3	12,4	18,6
Ile de Nantes	7,0	28,4	22,9	47,7	1,5	31,6	31,2	6,9	30,3	23,2	28,0	27,4	16,1	5,3
Malakoff Saint Donatien	7,6	35,6	13,4	48,2	15,2	46,2	24,9	7,4	21,5	23,5	24,5	24,8	13,5	13,7
Nantes Erdre	4,0	41,2	31,5	25,3	33,8	22,1	27,8	14,8	35,3	11,0	18,5	28,9	21,2	20,4
Nantes Nord	5,6	31,3	46,1	21,0	24,8	14,4	50,0	11,3	24,3	24,8	18,5	27,5	16,9	12,3
Nantes Sud	6,6	43,2	26,3	29,9	29,8	30,9	35,8	19,1	14,2	13,3	20,9	31,9	20,4	13,5
NANTES	7,1	39,0	21,5	38,1	21,0	36,2	32,8	8,5	22,4	19,6	22,4	26,0	16,4	15,6
Coefficient de variation	26,1	19,5	50,9	39,2	52,9	41,1	31,9	53,5	27,0	42,5	14,9	16,3	23,3	28,9

- Les disparités les plus fortes entre quartiers concernent les indicateurs suivants : locatifs sociaux, logements individuels, logements construits entre 1975 et 1990.
- Les disparités les plus faibles entre quartiers concernent les indicateurs suivants : propriétaires occupants, logements de 35 à 55 m², logements de 55 à 75 m², logements de 75 à 95 m².

Zoom sur LA ROCHE SUR YON

Mesure de la représentation locale

Un indicateur est considéré comme localement **faible** si sa valeur est inférieure de plus de **10%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **bleu**.

Un indicateur est considéré comme localement **fort** si sa valeur est supérieure d'au moins **10%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **rouge**.

Indicateur clés	Logements vacants	RP propriétaires occupants	RP locatif social	RP locatif privé	Logements individuels	Logements construits avant 1949	Logements construits entre 1949 et 1974	Logements construits entre 1975 et 1989	Logements construits depuis 1990	Logements 35 m ² ou moins	Logements 35 à 54 m ²	Logements 55 m ² à 74 m ²	Logements 75 m ² à 94 m ²	Logements 95 m ² ou plus
LA ROCHE SUR YON	6,2	49,4	23,5	26,1	52,7	19,1	33,9	17,2	29,8	11,3	15,3	22,6	25,5	25,3
Moyenne 34 villes entre 50 000 et 75 000 habitants	9,1	45,9	22,6	29,2	33,8	27,4	37,1	18,0	17,5	11,4	18,6	27,5	22,6	19,9
Moyenne France métropolitaine hors IdF	8,9	60,0	13,1	23,9	59,6	36,0	24,9	19,9	19,3	9,0	14,6	21,8	22,7	31,9

Par comparaison avec les villes de même catégorie démographique, **La Roche sur Yon** offre :

- une **représentation importante** de :
logements individuels, logements construits depuis 1990, logements de 75 à 95 m², logements de 95 m² ou plus;
- une **représentation faible** de :
logements vacants, logements locatifs privés, logements construits avant 1949, logements de 35 à 55 m², logements de 55 à 75 m².

Les quartiers de la ville de la Roche sur Yon :

Mesure de la représentation locale

Un indicateur est considéré comme localement **faible** si sa valeur est inférieure de plus de **20%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **bleu**.

Un indicateur est considéré comme localement **fort** si sa valeur est supérieure d'au moins **20%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **rouge**.

Mesure de la disparité

La disparité entre quartiers est considérée comme **faible** si la valeur du coefficient de variation (CV), rapport entre l'écart-type et la moyenne des valeurs prises par l'indicateur dans les différents quartiers de la ville, est inférieure à 0,25 : il est alors représenté en **orange**.

La disparité entre quartiers est considérée comme **forte** si la valeur du coefficient de variation (CV), rapport entre l'écart-type et la moyenne des valeurs prises par l'indicateur dans les différents quartiers de la ville, est supérieure à 0,50 : il est alors représenté en **marron**.



Indicateur clés par pseudo-quartier	Logements vacants	RP propriétaires occupants	RP locatif social	RP locatif privé	Logements individuels	Logements construits avant 1949	Logements construits entre 1949 et 1974	Logements construits entre 1975 et 1989	Logements construits depuis 1990	Logements 35 m ² ou moins	Logements 35 à 54 m ²	Logements 55 m ² à 74 m ²	Logements 75 m ² à 94 m ²	Logements 95 m ² ou plus
Bourg sous La Roche	4,4	61,1	12,1	25,3	74,9	13,3	19,4	20,2	47,1	5,9	14,0	16,4	25,9	37,8
Centre Ville	9,6	44,5	13,0	41,0	34,9	38,9	27,6	12,9	20,6	15,8	21,4	25,7	17,2	19,8
Pyramides Jean Yole	5,4	36,1	38,2	24,6	34,3	13,4	52,2	6,2	28,2	17,4	15,3	23,4	25,9	18,0
Val d'Ornay Saint André d'Ornay Les Forges	5,2	60,8	20,4	18,2	76,9	10,4	30,1	20,4	39,2	6,6	9,7	20,0	34,0	29,7
Vallée Verte Liberté	5,3	51,8	31,1	16,6	56,8	13,3	33,0	36,8	16,9	5,4	14,7	26,7	26,0	27,2
LA ROCHE SUR YON	6,2	49,4	23,5	26,1	52,7	19,1	33,9	17,2	29,8	11,3	15,3	22,6	25,5	25,3
Coefficient de variation	30,9	18,9	44,6	34,3	33,3	59,2	33,4	52,9	37,1	51,2	25,1	16,9	20,6	27,0

- Les disparités les plus fortes entre quartiers concernent les indicateurs suivants : logements construits avant 1949, logements construits entre 1975 et 1990, logements de moins de 35 m².
- Les disparités les plus faibles entre quartiers concernent les indicateurs suivants : propriétaires occupants, logements de 55 à 75 m², logements de 75 à 95 m².

Zoom sur SAINT-NAZAIRE

Mesure de la représentation locale

Un indicateur est considéré comme localement **faible** si sa valeur est inférieure de plus de **10%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **bleu**.

Un indicateur est considéré comme localement **fort** si sa valeur est supérieure d'au moins **10%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **rouge**.

Indicateur clés	Logements vacants	RP propriétaires occupants	RP locatif social	RP locatif privé	Logements individuels	Logements construits avant 1949	Logements construits entre 1949 et 1974	Logements construits entre 1975 et 1989	Logements construits depuis 1990	Logements 35 m ² ou moins	Logements 35 à 54 m ²	Logements 55 m ² à 74 m ²	Logements 75 m ² à 94 m ²	Logements 95 m ² ou plus
SAINT-NAZAIRE	6,1	49,4	25,5	23,2	41,0	16,8	49,5	16,0	17,7	9,7	17,4	27,6	23,9	21,4
Moyenne 34 villes entre 50 000 et 75 000 habitants	9,1	45,9	22,6	29,2	33,8	27,4	37,1	18,0	17,5	11,4	18,6	27,5	22,6	19,9
Moyenne France métropolitaine hors IdF	8,9	60,0	13,1	23,9	59,6	36,0	24,9	19,9	19,3	9,0	14,6	21,8	22,7	31,9

Par comparaison avec les villes de même catégorie démographique, **Saint-Nazaire** offre :

- une **représentation importante** de :
logements locatifs sociaux, logements individuels, logements construits entre 1949 et 1974 ;
- une **représentation faible** de :
logements vacants, logements locatifs privés, logements construits avant 1949, logements construits entre 1975 et 1990, logements de moins de 35 m².

Les quartiers de la ville de la Saint-Nazaire :

Mesure de la représentation locale

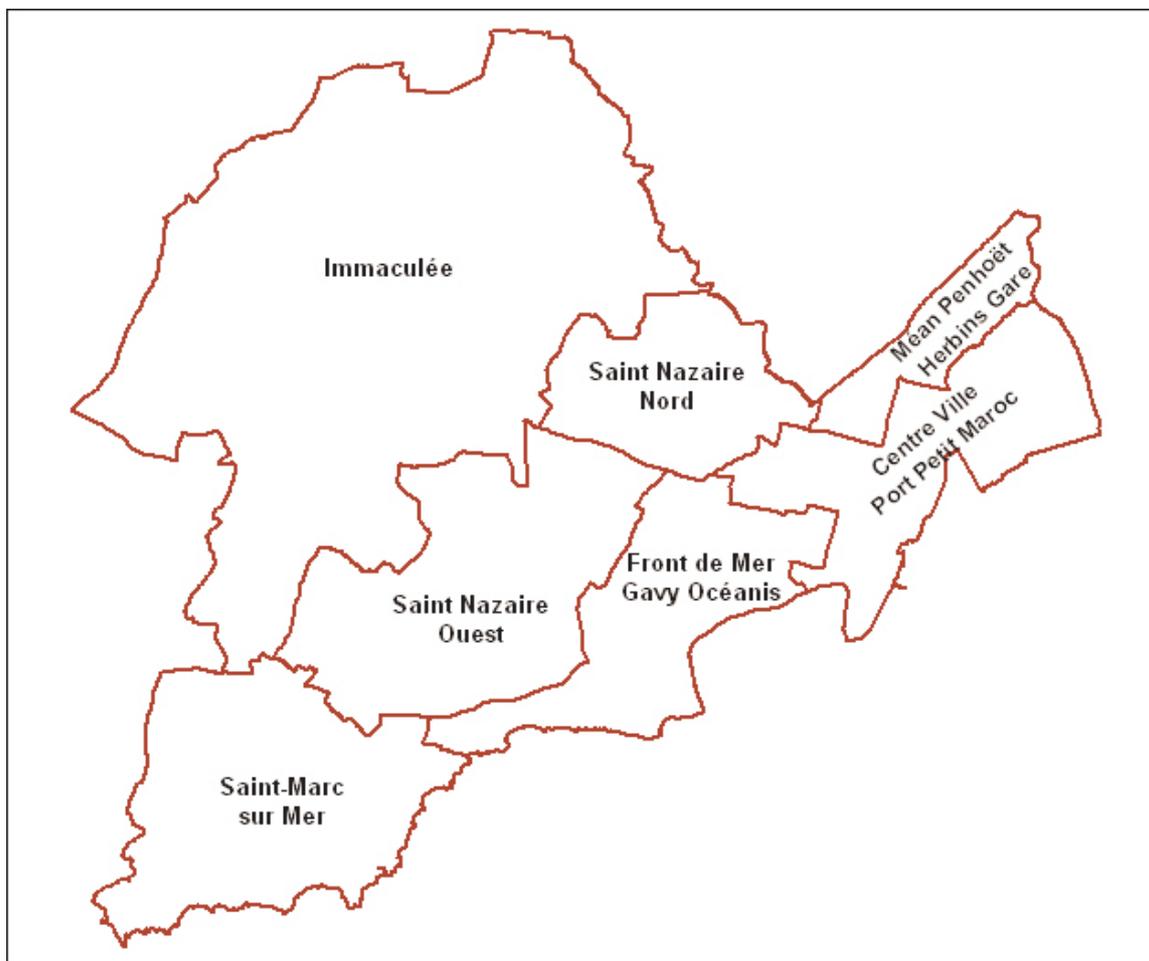
Un indicateur est considéré comme localement **faible** si sa valeur est inférieure de plus de **20%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **bleu**.

Un indicateur est considéré comme localement **fort** si sa valeur est supérieure d'au moins **20%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **rouge**.

Mesure de la disparité

La disparité entre quartiers est considérée comme **faible** si la valeur du coefficient de variation (CV), rapport entre l'écart-type et la moyenne des valeurs prises par l'indicateur dans les différents quartiers de la ville, est inférieure à 0,25 : il est alors représenté en **orange**.

La disparité entre quartiers est considérée comme **forte** si la valeur du coefficient de variation (CV), rapport entre l'écart-type et la moyenne des valeurs prises par l'indicateur dans les différents quartiers de la ville, est supérieure à 0,50 : il est alors représenté en **marron**.



Indicateur clés par pseudo-quartier	Logements vacants	RP propriétaires occupants	RP locatif social	RP locatif privé	Logements individuels	Logements construits avant 1949	Logements construits entre 1949 et 1974	Logements construits entre 1975 et 1989	Logements construits depuis 1990	Logements 35 m ² ou moins	Logements 35 à 54 m ²	Logements 55 m ² à 74 m ²	Logements 75 m ² à 94 m ²	Logements 95 m ² ou plus
Centre Ville Port Petit Maroc	9,6	42,7	13,4	42,9	21,1	23,9	65,4	3,4	7,3	14,0	27,4	29,2	17,5	11,9
Front de Mer Gavy Océanis	6,5	44,9	24,1	28,3	28,3	15,2	54,1	12,7	18,1	13,1	17,6	29,0	23,5	16,8
Immaculée	2,5	83,4	7,0	8,9	93,7	14,6	26,4	29,4	29,7	2,8	5,7	13,5	25,0	53,0
Méan Penhoët Herbins Gare	5,8	59,5	19,1	20,7	61,5	34,0	47,0	7,4	11,6	7,2	19,9	29,9	24,4	18,6
Saint Nazaire Nord	4,4	44,6	45,4	8,7	47,5	13,3	60,6	8,8	17,3	3,5	19,7	29,5	28,4	18,9
Saint Nazaire Ouest	4,5	42,3	45,2	9,8	43,5	9,4	42,7	29,5	18,5	3,9	12,3	32,2	31,2	20,4
Saint-Marc sur Mer	6,2	70,5	3,2	25,2	68,7	20,8	25,4	24,0	29,8	12,4	15,1	14,1	16,0	42,4
SAINT-NAZAIRE	6,1	49,4	25,5	23,2	40,9	16,8	49,5	16,0	17,7	9,7	17,4	27,6	23,9	21,4
Coefficient de variation	36,2	27,2	70,3	57,3	44,4	41,5	31,7	61,9	41,2	56,5	37,6	29,1	21,3	54,6

- Les disparités les plus importantes entre quartiers concernent les indicateurs suivants : Logements locatifs sociaux, logements locatifs privés, logements construits entre 1975 et 1990, logements de moins de 35 m², logements de 95 m² ou plus.
- Les disparités les plus faibles entre quartiers concernent les indicateurs suivants : Logements de 75 à 95 m².

Zoom sur CHOLET

Mesure de la représentation locale

Un indicateur est considéré comme localement **faible** si sa valeur est inférieure de plus de **10%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **bleu**.

Un indicateur est considéré comme localement **fort** si sa valeur est supérieure d'au moins **10%** à la valeur moyenne des villes de même catégorie prise pour référence : il est alors représenté en **rouge**.

Indicateur clés	Logements vacants	RP propriétaires occupants	RP locatif social	RP locatif privé	Logements individuels	Logements construits avant 1949	Logements construits entre 1949 et 1974	Logements construits entre 1975 et 1989	Logements construits depuis 1990	Logements 35 m ² ou moins	Logements 35 à 54 m ²	Logements 55 m ² à 74 m ²	Logements 75 m ² à 94 m ²	Logements 95 m ² ou plus
CHOLET	6,3	59,6	19,1	20,1	59,9	23,3	40,1	20,3	16,3	8,0	13,7	21,5	28,5	28,4
Moyenne 34 villes entre 50 000 et 75 000 habitants	9,1	45,9	22,6	29,2	33,8	27,4	37,1	18,0	17,5	11,4	18,6	27,5	22,6	19,9
Moyenne France métropolitaine hors IdF	8,9	60,0	13,1	23,9	59,6	36,0	24,9	19,9	19,3	9,0	14,6	21,8	22,7	31,9

Par comparaison avec les villes de même catégorie démographique, **Cholet** offre :

- *une représentation importante de :*
propriétaires occupants, logements individuels, logements construits entre 1975 et 1990, logements de 75 à moins de 95 m², logements de 95 m² ou plus;
- *une représentation faible de :*
logements vacants, logements locatifs sociaux, logements locatifs privés, logements construits avant 1949, logements de moins de 35 m², logements de 35 à 55 m², logements de 55 à 75 m².

Les quartiers de la ville de Cholet :

Non disponible

Mars 2011

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