



*Observatoire Social et Urbain*

*Ville de Rezé  
Mission Agenda 21*

*logement*

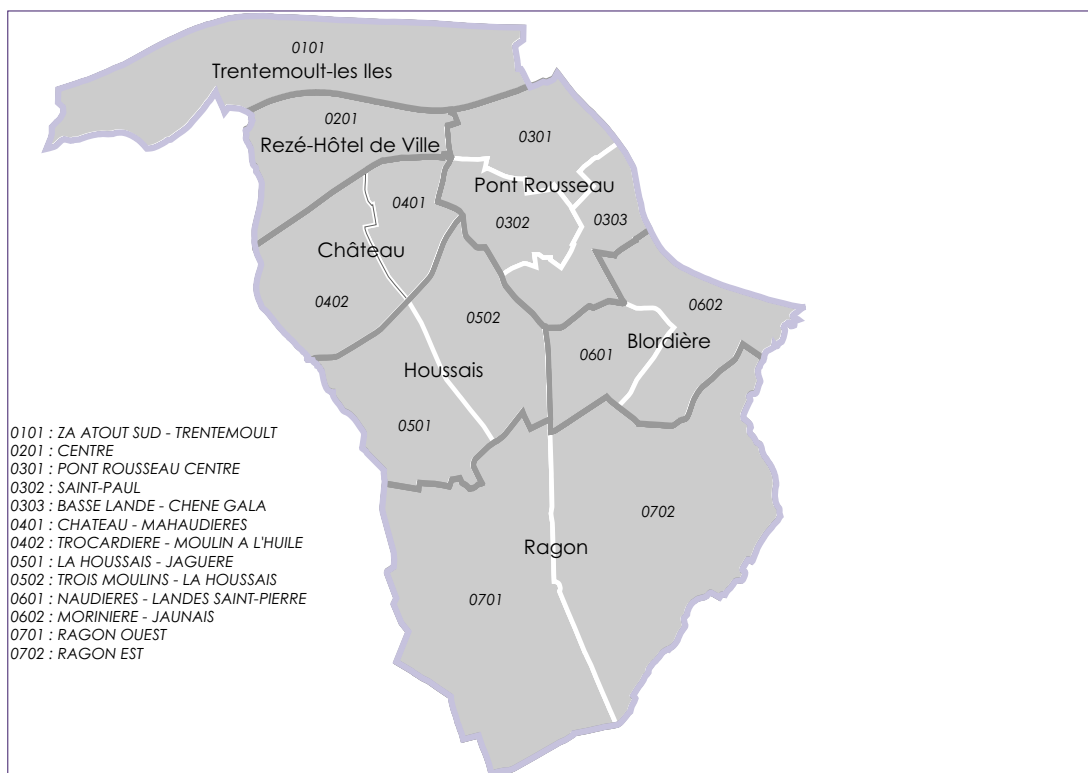
Le COMPAS a élaboré un outil de connaissance et de suivi du contexte social rassemblant des données statistiques des services de la ville et de partenaires externes (INSEE, CAF, Mission Locale, Conseil Général...). Son principal objectif est de contribuer à l'organisation territoriale de l'information sociale. Il s'adresse autant aux élus, à l'encadrement qu'aux professionnels de terrain. Des fiches thématiques ont été réalisées afin de présenter une information abondante à travers un support simple et facilement reproductible.



COMPAS-TIS  
15 ter, bd Jean Moulin  
44100 Nantes Cedex 4  
02.51.80.69.80  
[www.compas-tis.com](http://www.compas-tis.com)  
[contact@compas-tis.com](mailto:contact@compas-tis.com)

*Diagnostic territorial  
Novembre 2010*

## Découpage territorial : les IRIS



### Q01 TRENTEMOULT LES ILES

0101 : ZA ATOUT SUD-TRENTEMOULT

### Q02 REZÉ-HÔTEL DE VILLE

0201 : CENTRE

### Q03 PONT ROUSSEAU

0301 : PONT ROUSSEAU CENTRE  
 0302 : SAINT-PAUL  
 0303 : BASSE LANDE - CHENE GALA

### Q04 CHÂTEAU

0401 : CHATEAU - MAHAUDIÈRES  
 0402 : TROCARDIÈRE-MOULIN A L'HUILE

### Q05 HOUSSAIS

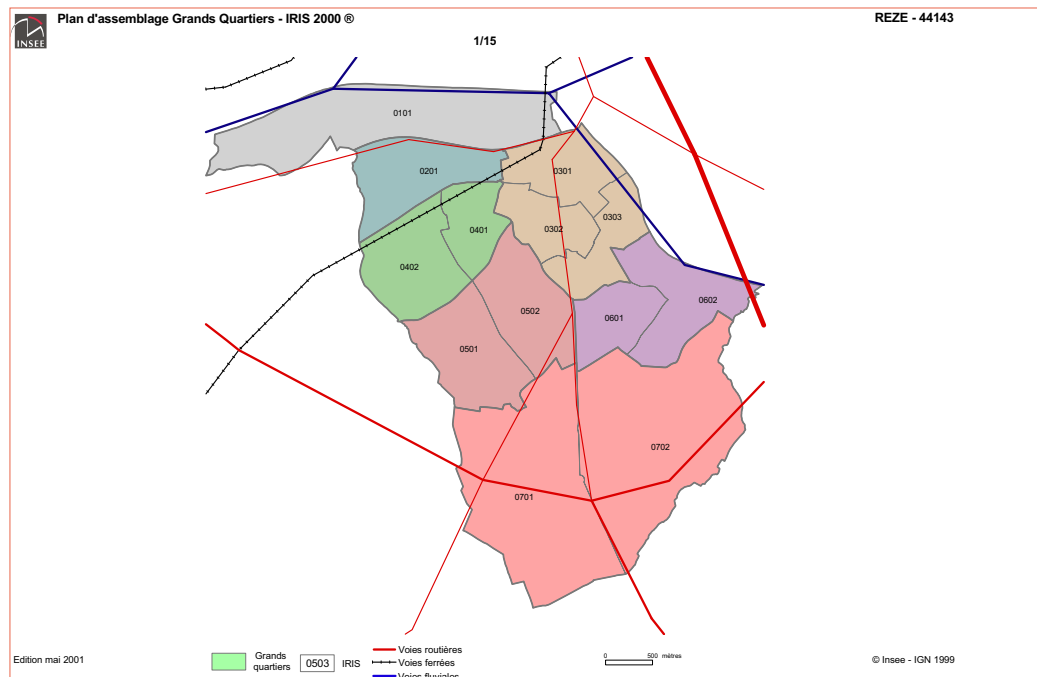
0501 : LA HOUSSAIS - JAGUERE  
 0502 : TROIS MOULINS-LA HOUSSAIS

### Q06 BLORDIÈRE

0601 : NAUDIÈRES - LANDES SAINT-PIERRE  
 0602 : MORINIÈRE - JAUNAIS

### Q07 RAGON

0701 : RAGON OUEST  
 0702 : RAGON EST



**L'IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique)** est la brique de base en matière de diffusion de données locales. «Petit quartier», l'IRIS-2000 présente une certaine homogénéité quant aux types d'habitats et de populations résidentes.

La production d'indicateurs chiffrés dans l'objectif d'avoir une connaissance sociale du territoire de la Ville de Rezé est indissociable de plusieurs précautions: d'abord, chaque indicateur ne permet pas à lui tout seul de faire écho du public concerné par l'intervention sociale. Lors des recensements, une partie de la population touchée par la marginalité sociale (SDF, gens du voyage, sans papiers, etc.) a pu échapper au dénombrement. Les personnes qui ne font pas valoir leurs droits ne sont pas présentes dans les fichiers administratifs.

Par ailleurs, les indicateurs ont été conçus en accordant une attention particulière aux échelles territoriales (IRIS, quartier, commune) dans un but de comparaison.

Enfin, pour appréhender globalement la réalité sociale, l'analyse repose sur une batterie d'indicateurs recouvrant des thématiques diverses. Elle souligne des disparités spatiales et positionne les quartiers sur une échelle, des plus fragiles aux plus dynamiques.

## Le parc de logements

**Un logement** est défini dans le recensement du point de vue de son utilisation : c'est un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation. Les habitations de fortune (hormis les habitations mobiles), abris non destinés à l'habitation mais cependant habités, sont donc comprises dans les logements. Les habitations mobiles (y compris les bateaux des marinières) ainsi que les locaux occupés par les communautés ne figurent pas dans la statistique des logements.

### Résidences principales

Ce sont des logements occupés de façon permanente et à titre principal par un ménage.

Ce nombre comprend :

- les logements ordinaires, conçus pour l'habitation d'une famille dans des conditions normales,
- les logements-foyers pour personnes âgées,
- les pièces indépendantes, louées, sous louées ou prêtées à des particuliers,
- les chambres meublées dans les hôtels et les garnis (chambres occupées par des personnes qui vivent la plus grande partie de l'année dans un hôtel ou une maison meublée ou qui n'ont pas d'autre résidence),
- les constructions provisoires à usage d'habitation,
- les habitations de fortune (locaux impropres à l'habitation, cependant occupés à l'époque du recensement : baraque de bidonville, roulotte ou wagon immobilisé, cave, grenier, bâtiment en ruine, etc..)

### Le parc de logements aux RP 1999 et 2007

	Total des logements 2007	Résidences principales 2007	Evolution des résidences principales 1999-2007	
			Nombre	%
Trentemoult - Les Iles	789	750	+94	+14,3
Rezé - Hôtel de Ville	1 631	1 552	+49	+3,3
Pont Rousseau	5 250	4 958	+865	+21,1
Château	3 009	2 893	+78	+2,8
Houssais	3 002	2 893	+191	+7,1
Blordière	2 103	2 020	+137	+7,3
Ragon	1 911	1 873	+443	+31,0
<b>Ville de Rezé</b>	<b>17 695</b>	<b>16 939</b>	<b>+1 857</b>	<b>+12,3</b>
Ville de Saint-Herblain	19 604	18 818	+1 263	+7,2
Ville de Nantes	154 460	142 630	+12 048	+9,2
Nantes Métropole	279 110	262 725	+25 826	+10,9
Département de Loire-Atlantique	630 733	531 828	+71 070	+15,4
<b>France Métropolitaine</b>	<b>31 448 707</b>	<b>26 352 815</b>	<b>+2 542 654</b>	<b>+10,7</b>

Source: INSEE RP 1999-2007

Parallèlement à l'évolution de la population, la commune a vu son parc de logements augmenter (1857 logements occupés supplémentaires, une résidence principale étant de fait un logement occupé).

La diminution de la taille moyenne des ménages en 2007 se conjugue avec une augmentation de la population municipale et du nombre de ménages. Le simple phénomène de décohabitation entraîne une progression significative du nombre de ménages, mais aussi un besoin différent en terme de surface ou du nombre de pièces dans les logements.

Notons que ce phénomène est spécifique à Rezé et peut s'observer dans presque toutes les communes de France. Le quartier de Pont Rousseau est celui ayant reçu le plus de nouveaux logements (+865, soit une augmentation de 21,1%). Les parts respectives des propriétaires et des locataires ont peu évolué, avec tout de même une légère hausse des ménages locataires.

### Le statut d'occupation des logements aux RP 1999 et 2007

	Résidences principales 2007	Poids des propriétaires en %		Poids des locataires en %	
		1999	2007	1999	2007
Trentemoult - Les Iles	750	72,1	74,4	24,1	23,6
Rezé - Hôtel de Ville	1 552	48,6	54,5	49,6	45,0
Pont Rousseau	4 958	54,3	52,9	42,1	45,3
Château	2 893	50,5	52,4	47,4	46,2
Houssais	2 893	79,5	78,8	18,2	20,7
Blordière	2 020	63,2	64,8	35,5	34,5
Ragon	1 873	82,0	76,9	16,1	22,4
<b>Ville de Rezé</b>	<b>16 939</b>	<b>62,0</b>	<b>62,4</b>	<b>35,5</b>	<b>36,5</b>
Ville de Saint-Herblain	18 818	57,2	58,8	39,8	39,6
Ville de Nantes	142 630	36,5	37,7	57,0	60,4
Nantes Métropole	262 725	51,9	52,8	43,2	45,6
Département de Loire-Atlantique	531 828	60,8	62,5	34,8	35,9
<b>France Métropolitaine</b>	<b>26 352 815</b>	<b>54,7</b>	<b>57,4</b>	<b>40,7</b>	<b>39,8</b>

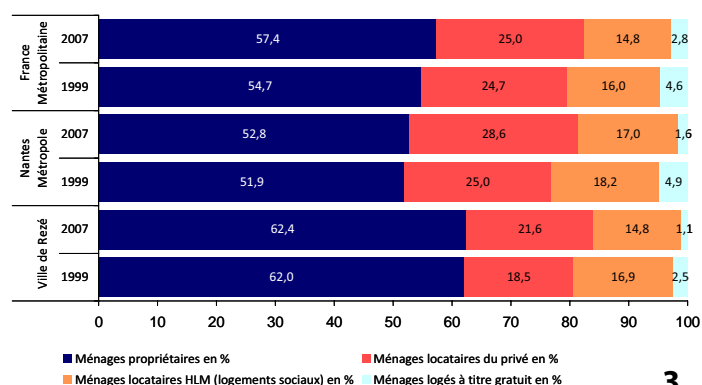
Source: INSEE RP 1999-2007

La part des ménages locataires du logement social dans une commune, de même que la part des ménages propriétaires, impactent fortement les réalités sociales du territoire. Le fort taux de ménages propriétaires engendre bien fréquemment de nombreux ménages en situation de double activité. La proportion de familles avec enfants croisée avec ce taux de

ménages propriétaires va rendre importante la demande de prise en charge des enfants (de la petite enfance à la jeunesse) ou d'accès aux loisirs de ceux-ci.

La part de logements sociaux de la commune (plus faible que pour l'ensemble de l'agglomération) impactera une demande sociale liée aux difficultés économiques plus réduite. Par ailleurs les capacités économiques réduites des ménages monoparentaux se traduisent par un plus fort usage des logements sociaux pour lieu de vie.

Les statuts d'occupation des résidences principales aux RP 1999 et 2007



## Le parc de logements

Taille des logements aux RP 1999 et 2007					
	Résidences principales 2007	Petites résidences principales (1 ou 2 pièces)		Poids des petites résidences principales en %	
		1999	2007	1999	2007
		Trentemoult - Les Iles	750	102	94
Rezé - Hôtel de Ville	1 552	241	238	16,0	15,3
Pont Rousseau	4 958	1 089	1 212	26,6	24,4
Château	2 893	306	307	10,9	10,6
Houssais	2 893	175	199	6,5	6,9
Blordière	2 020	284	300	15,1	14,8
Ragon	1 873	89	108	6,2	5,8
Ville de Rezé	16 939	2 286	2 458	15,2	14,5
Ville de Saint-Herblain	18 818	2 459	2 855	14,0	15,2
Ville de Nantes	142 630	46 390	50 859	35,5	35,7
Nantes Métropole	262 725	57 848	64 347	24,4	24,5
Département de Loire-Atlantique	531 828	85 334	91 713	18,5	17,2
France Métropolitaine	26 352 815	4 554 817	4 805 477	19,1	18,2

Source: INSEE RP 1999-2007

La part des petits logements est au-dessous de la moyenne nationale et a diminué entre les deux recensements.

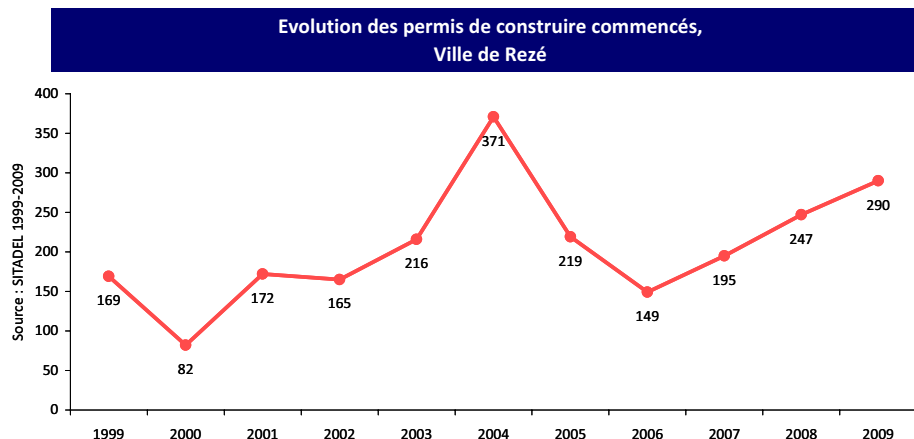
La reconversion de logements a, pour partie, tenu compte de la réduction de la taille des ménages. Rappelons en effet que le nombre de familles monoparentales a augmenté entre les deux recensements. On constate alors que le quartier ayant la plus forte part de petites résidences (Pont Rousseau) est, très logiquement, celui où la taille des ménages est la plus faible.

**SITADEL** : Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux.

L'ensemble des opérations faisant l'objet d'un permis de construire sont enregistrées dans la base SITADEL. Les constructions de logements présentées ci-contre correspondent aux permis de construire pour des logements, enregistrés à la date d'ouverture du chantier (logements commencés).

## La construction de logements

Les données SITADEL nous informent que la délivrance de «permis de construire commencés» a connu un pic majeur dans son évolution (entre 2003 et 2005). Notons une augmentation régulière depuis 2006.



## Le logement social

Les logements sociaux aux RP 1999 et 2007

	Logements sociaux 2007	Poids des logements sociaux parmi les résidences principales en %		Evolution des logements sociaux 1999-2007	
		1999	2007	Nombre	%
Trentemoult - Les Iles	20	6,1	2,6	-20	-50,6
Rezé - Hôtel de Ville	374	34,1	24,1	-139	-27,1
Pont Rousseau	576	9,7	11,6	+178	+44,8
Château	995	36,4	34,4	-29	-2,9
Houssais	131	4,8	4,5	-0	-0,1
Blordière	305	20,6	15,1	-82	-21,2
Ragon	109	4,1	5,8	+50	+84,3
<b>Ville de Rezé</b>	<b>2 509</b>	<b>16,9</b>	<b>14,8</b>	<b>-43</b>	<b>-1,7</b>
Ville de Saint-Herblain	4 715	25,1	25,1	+312	+7,1
Ville de Nantes	29 723	22,7	20,8	+142	+0,5
Nantes Métropole	44 709	18,2	17,0	+1 586	+3,7
Département de Loire-Atlantique	64 811	13,4	12,2	+3 206	+5,2
<b>France Métropolitaine</b>	<b>3 894 644</b>	<b>16,0</b>	<b>14,8</b>	<b>+89 834</b>	<b>+2,3</b>

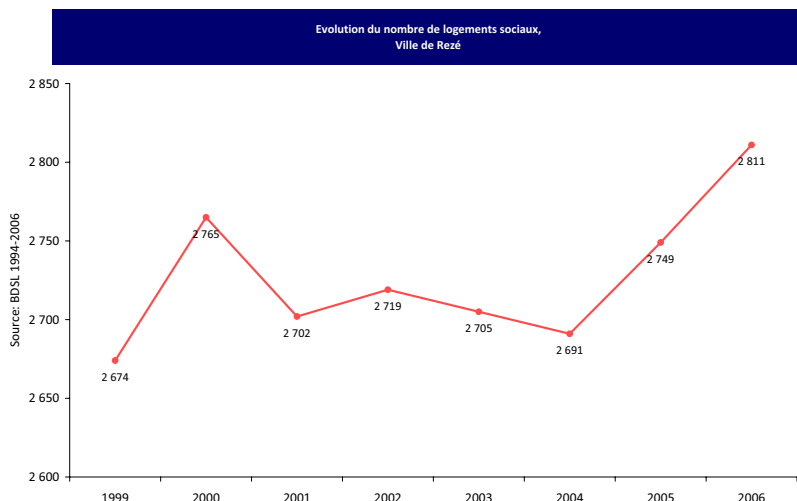
Source: INSEE RP 1999-2007

Entre 1999 et 2007, le nombre de logements sociaux a baissé de 1,7%, alors même que celui-ci a augmenté sur les villes de Saint-Herblain, de Nantes et sur l'agglomération dans son ensemble.

De plus, en 2007, la commune présente un taux de logements sociaux nettement inférieur à celui observé pour les villes de Saint-Herblain ou de Nantes. Il reste toutefois supérieur à celui du département de Loire-Atlantique. Notons que ces chiffres sont contradictoires avec la progression de la population susceptible de recourir à ce type de logement (les familles monoparentales notamment).

### évolution des logements sociaux - BDSL

Selon les données de la BDSL\*, les logements sociaux sont repartis à la hausse depuis 2004. Il est toutefois important de préciser que cette source de données comptabilise les logements pour étudiants et pour seniors considérés comme sociaux.



#### Parc social

Le poids du logement social est un indicateur important pour comprendre la réalité territoriale et sociale d'une commune.

Ce taux impacte fortement l'ensemble des indicateurs démographiques et sociaux de la commune. En effet, La localisation du parc social est souvent révélatrice d'une concentration de personnes en difficultés économiques et sociales compte tenu de l'offre de logements disponibles et accessibles à ce public.

La définition des logements sociaux selon la loi SRU diffère de celle prise en compte par l'INSEE au RP 2006. C'est pourquoi le taux présenté ici est différent (sources et modes de calcul différents) de celui communiqué par les services de l'Etat.

L'évolution des logements sociaux présentée sur le graphique ci-contre est issue des données de la BDSL (Base de Données Sociales Localisées). Il s'agit du nombre de logement du parc social selon les services de l'état : DDE, DRE, Ministère Equipement et Logement.

#### \*ATTENTION :

Les sources BDSL, EPLS et OPS incluent les résidences universitaires et pour seniors dans le comptage des logements sociaux contrairement au recensement de la population de l'INSEE. Ce qui explique de telles différences de chiffres.

## Logements sociaux

Les ménages rezéens ayant déposé une demande

### Demandes de logement social

Quartiers	Total ménages ayant une demande de logement social en cours		Evolution 2009/2010		Total 2010 par rapport au nb de ménages*	Part des demandeurs 2010 ayant indiqué "Rezé" en premier choix
	01/01/2009	01/01/2010	Effectif	%		
Trentemoult - Les Iles	20	19	-1	- 5,0%	2,5%	47,4%
Rezé - Hôtel de Ville	190	225	+35	+ 18,4%	14,5%	68,9%
Pont Rousseau	353	376	+23	+ 6,5%	7,6%	65,4%
Château	326	316	-10	- 3,1%	10,9%	66,8%
Houssais	116	113	-3	- 2,6%	3,9%	68,1%
Blordière	142	130	-12	- 8,5%	6,4%	72,3%
Ragon	76	74	-2	- 2,6%	4,0%	74,3%
Ville de Rezé	1 268	1 303	+35	+ 2,8%	7,7%	67,5%
Communes hors Rezé	828	787	-41	- 5,0%	-	100,0%
<b>Total</b>	<b>2 096</b>	<b>2 090</b>	<b>-6</b>	<b>- 0,3%</b>		<b>79,8%</b>

\* au RP2007

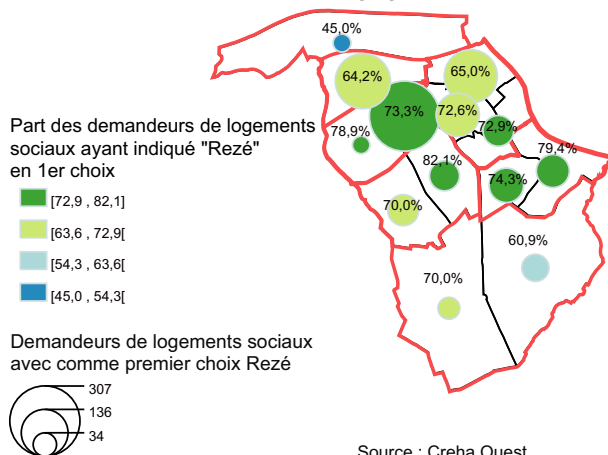
Source: CREHA OUEST

Au 01/01/2010, 1 303 ménages rezéens avaient une demande de logement social en cours. A cette période, on constate que les demandeurs sont principalement localisés sur les quartiers Pont Rousseau (28,8%), Château (24,2%) et Rezé-Hôtel de Ville (17,3%); ils regroupent à eux seuls plus des deux tiers de l'ensemble des demandeurs de logement social.

Rapporté à l'ensemble des ménages rezéens, 7,7% des ménages ont une demande de logement social en cours.

Globalement, sur la ville de Rezé, 67,5% des demandeurs de logement social souhaiteraient rester sur Rezé en premier choix. Par ailleurs, on observe que les demandeurs les plus attachés à leur ville se situent sur les quartiers de Ragon (74,3%) et Blordière (72,3%). A l'inverse, les moins attachés se situent sur les quartiers Trentemoult (47,4%) et Pont Rousseau (65,4%).

### Les demandeurs de logements sociaux au 01/01/2010 - Rezé -



Source : Creha Ouest

### Les ménages souhaitant un logement à Rezé

#### Ménages souhaitant un logement sur Rezé

Origine demandeur	Choix 1 = Rezé		Choix 2 = Rezé		Choix 3 = Rezé	
	01/01/2009	01/01/2010	01/01/2009	01/01/2010	01/01/2009	01/01/2010
Rezé	889	880	161	188	71	77
Nantes	378	375	secret stat	secret stat	0	secret stat
Saint-Herblain	44	36	0	0	0	0
Bouguenais	35	39	0	0	0	0
Vertou	29	26	secret stat	secret stat	secret stat	secret stat
Saint-Sébastien-sur-Loire	26	25	0	0	0	0
Autres communes de Nantes Métropole	82	63	0	secret stat	0	secret stat
Autres communes hors Nantes Métropole	246	223	secret stat	secret stat	0	secret stat
<b>Total des demandes</b>	<b>1 729</b>	<b>1 667</b>	<b>164</b>	<b>196</b>	<b>73</b>	<b>82</b>

Source: CREHA OUEST

Au 1er janvier 2010, 2090 ménages (rezéens ou non) ont souhaité s'installer dans un logement social à Rezé (contre 2096 en 2009). Sur ces 2090 ménages, 1 667 ont choisi la ville de Rezé en premier choix (soit 80%), 196 ménages ont souhaité s'y installer en deuxième choix, enfin 82 ménages auraient aimé y résider en troisième choix.

Parmi les 1667 ménages ayant souhaité résider à Rezé en premier choix, près de 53% vivent déjà sur Rezé, 22% habitent à Nantes au moment de la demande, et 13% demeurent dans une commune extérieure à Nantes Métropole.

Globalement, on constate entre les deux périodes observées, une baisse du nombre de ménages souhaitant un logement social à Rezé ainsi qu'une baisse du nombre de ménages rezéens souhaitant rester sur cette ville en premier choix, contrairement à ce que l'on a observé entre 2008 et 2009.

## Logements autorisés

### Logements privés autorisés

Logements privés autorisés		
Quartiers	Nb total de logements privés autorisés sur la période 2005 à 2009	Dont nb de logements privés autorisés en 2009
Trentemoult - Les Iles	95	8
Rezé - Hôtel de Ville	13	2
Pont Rousseau	379	13
Château	35	10
Houssais	33	12
Blordière	367	4
Ragon	330	151
non ventilés	9	0
<b>Ville de Rezé</b>	<b>1 261</b>	<b>200</b>

Source : Service Urbanisme Ville de Rezé

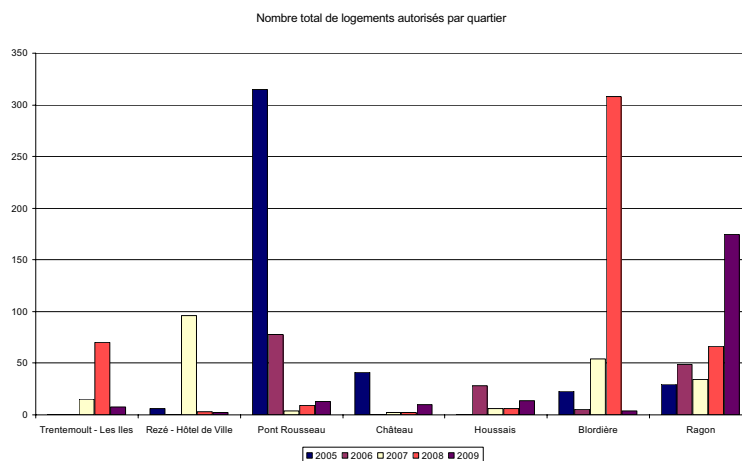
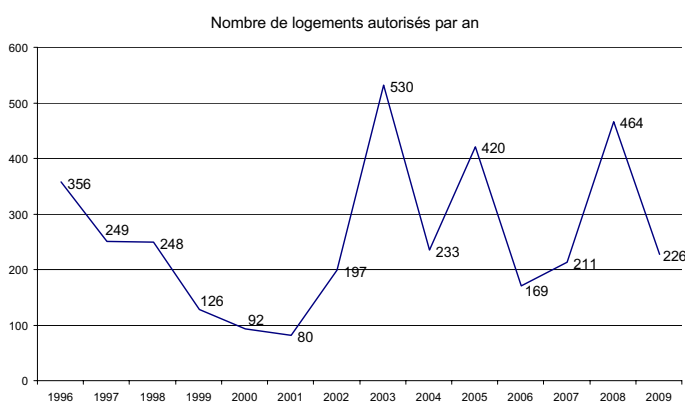
### Logements sociaux autorisés

Logements sociaux autorisés		
Quartiers	Nb total de logements sociaux autorisés sur la période 2005 à 2009	Dont nb de logements sociaux autorisés en 2009
Trentemoult - Les Iles	0	0
Rezé - Hôtel de Ville	95	0
Pont Rousseau	40	0
Château	21	0
Houssais	22	2
Blordière	27	0
Ragon	24	24
non ventilés	0	0
<b>Ville de Rezé</b>	<b>229</b>	<b>26</b>

Source : Service Urbanisme Ville de Rezé

Enfin, sur l'ensemble des logements autorisés entre 2005 et 2009 (1 490 logements privés et sociaux), les logements sociaux représentent 15,3% (soit la même proportion qu'en 2008).

### Ensemble des logements autorisés



Entre 2005 et 2009, la ville de Rezé a autorisé la construction de 1 261 logements privés, dont 16% en 2009. Sur la période observée, 30% de ces logements se situent sur le quartier Pont Rousseau, 29% sur Blordière et 26% sur Ragon. Sur ce dernier, près de la moitié de ces logements ont été autorisés en 2009 (représentant ¾ des logements autorisés en 2009).

229 logements sociaux ont été autorisés sur la période 2005-2009 dont 26 logements en 2009.

Parmi ces 26 logements, 24 se situent sur Ragon.

Le quartier Rezé-Hôtel de Ville est le quartier où le nombre de logements sociaux autorisés a été le plus important : 95 logements entre 2005 et 2009.

Sur la période 1996-2008, le nombre de logements autorisés a diminué. De 356 autorisations en 1996, la ville est descendue à 80 en 2001, puis a connu une très forte hausse jusqu'en 2003 (530 logements autorisés). Depuis, le nombre de logements autorisés oscille fortement (de 169 logements en 2006 à 464 en 2008).

Sur la période 2000-2007, 78,3% des autorisations de constructions de logements ont porté sur les quartiers Pont Rousseau, Blordière et Ragon (respectivement 28%, 26% et 24%).

## Déclarations d'intention d'aliéner

### La déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

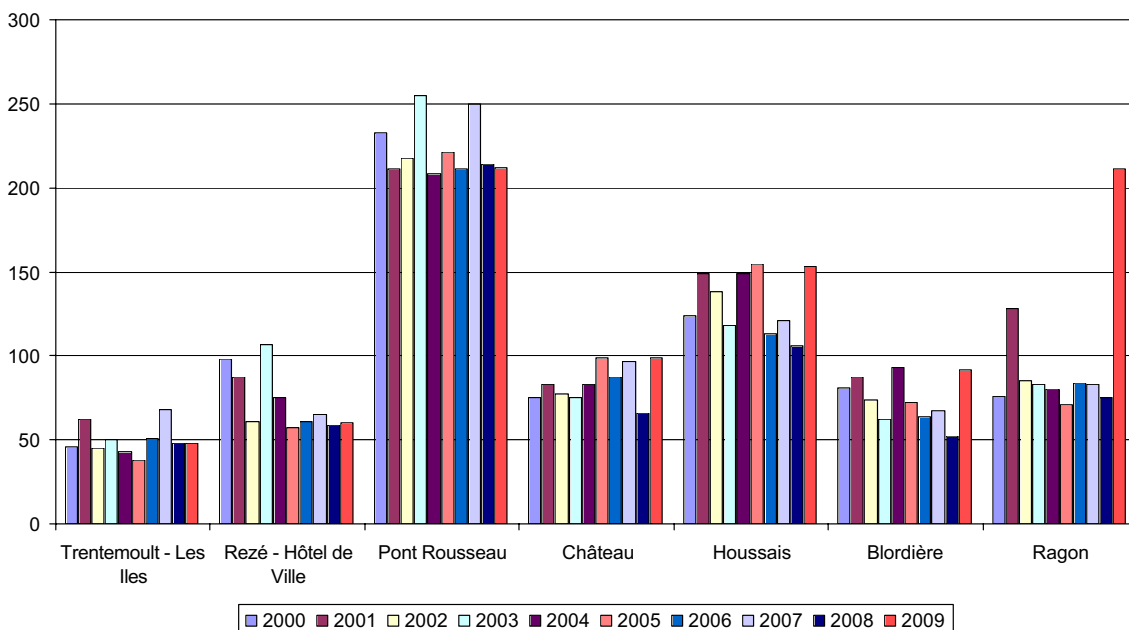
Cette formalité obligatoire précède la vente d'une maison, d'un appartement ou d'un terrain situé en zone urbaine ou d'urbanisation future au plan local d'urbanisme.

Elle permet à la collectivité de faire valoir éventuellement son droit de préemption urbain. Elle se substitue alors, selon certaines conditions, à l'acquéreur.

Quartiers	Nb de déclarations d'intention d'aliéner TOTAL (logements individuels et collectifs + terrains)										Moyenne par an 2000/2009
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Trentemoult - Les Iles	46	62	45	50	43	38	51	68	48	48	50
Rezé - Hôtel de Ville	98	87	61	107	75	57	61	65	59	60	74
Pont Rousseau	233	211	218	255	208	221	211	250	214	212	225
Château	75	83	77	75	83	99	87	97	66	99	82
Houssais	124	149	138	118	149	155	113	121	106	153	130
Blordière	81	87	74	62	93	72	64	67	52	92	72
Ragon	76	128	85	83	80	71	84	83	75	211	85
non ventilés	0	0	0	0	0	0	40	54	2	2	11
<b>Ville de Rezé</b>	<b>740</b>	<b>826</b>	<b>732</b>	<b>771</b>	<b>736</b>	<b>806</b>	<b>671</b>	<b>805</b>	<b>622</b>	<b>875</b>	<b>745</b>

Source : Ville, service Urbanisme

Evolution des DIA par quartier



Le nombre de déclarations d'intention d'aliéner total (logements individuels et collectifs + terrains) est de 875 en 2009, soit en hausse de 18% par rapport à 2000 (+135). La hausse a été plus prononcée sur le quartier Ragon : le nombre de DIA a plus que doublé.

## Prestations Aides au logement CAF

Evolution du nombre d'allocataires Aides au logement CAF

Quartiers	Nb d'allocataires Aides au logement CAF		Evolution 2008/2009		Part parmi les ménages*
	2008	2009	Effectifs	%	
Trentemoult - Les Iles	83	68	-15	-18,1	9,1
Rezé - Hôtel de Ville	441	406	-35	-7,9	26,2
Pont Rousseau	969	1007	+38	+3,9	20,3
Château	893	889	-4	-0,4	30,7
Houssais	305	315	+10	+3,3	10,9
Blordière	373	372	-1	-0,3	18,4
Ragon	190	176	-14	-7,4	9,4
non ventilés	168	306	-	-	-
<b>Ville de Rezé</b>	<b>3 422</b>	<b>3 539</b>	<b>+117</b>	<b>+3,4</b>	<b>20,9</b>

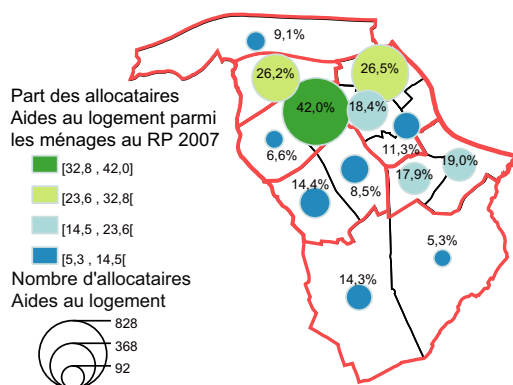
\* au RP 2007

Source : CAF & INSEE RP 2007

**Aides au logement**  
Il existe trois types d'aide au logement versés par la CAF ou la MSA et destinés aux ménages de ressources modestes, locataires ou accédants à la propriété : l'allocation personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS). Ces aides ne sont pas cumulables. Leur montant varie selon le niveau de ressources, la taille de la famille, les dépenses plafonnées de logement et le statut d'occupation.

Au 31/12/2009, 3 539 ménages rezéens bénéficiaient d'une allocation d'aides au logement CAF : le nombre d'allocataires percevant une prestation logement est en augmentation sur la période 2008/2009 (+3,4%). Au total sur la ville de Rezé, 21% des ménages percevaient une prestation logement au 31/12/2009. Ce taux varie au niveau des quartiers de 31% sur le secteur Château à 9% sur Trentemoult et Ragon.

Allocataires Aides au logement CAF en 2009 - Rezé -



Source : CAF & INSEE, RP 2007