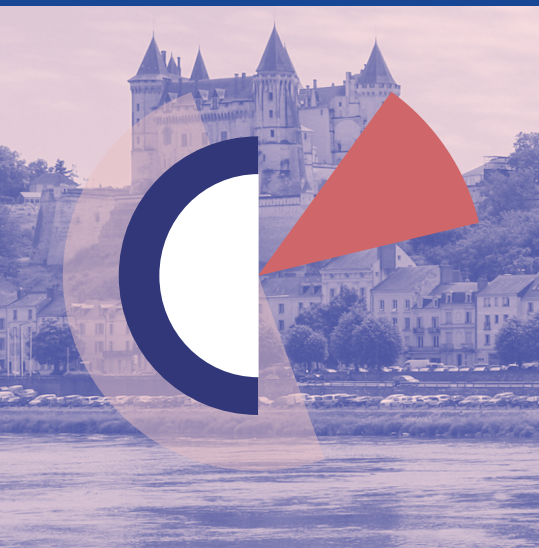


Une résidence principale sur cinq en sous-occupation très accentuée

Insee Analyses Pays de la Loire • n° 158 • Août 2026



En 2022, à Nantes Métropole, une résidence principale sur cinq est très sous-occupée. La part de sous-occupation très accentuée de la métropole est la plus faible des intercommunalités des Pays de la Loire. Elle reste toutefois élevée par rapport à la moyenne des métropoles hors Grand Paris. En nombre de logements, en lien avec la taille de son parc immobilier, Nantes Métropole est le territoire le plus concerné de la région. La forte proportion de maisons à Nantes Métropole favorise la sous-occupation très accentuée et explique en partie son positionnement par rapport aux autres métropoles françaises. La sous-occupation très accentuée évolue également au fil du parcours résidentiel des ménages et atteint son apogée entre 60 et 79 ans. Elle est plus élevée à mesure que l'on s'éloigne de la commune de Nantes. Enfin, la part de résidences principales très sous-occupées reste stable entre 2006 et 2022, même si leur nombre progresse au rythme de l'extension du parc de logements.

En partenariat avec :



Cette étude est issue d'un partenariat entre l'Insee et Nantes Métropole.

Dans un contexte de forte demande de logements et de recherche de sobriété foncière, la question de l'occupation des logements dans les territoires en tension, comme Nantes Métropole, représente un enjeu majeur pour les acteurs publics ► **encadré 1**.

À Nantes Métropole, en 2022, 20 % des **résidences principales**, soit 67 200 logements, sont en situation de **sous-occupation très accentuée**, appelées très sous-occupées dans cette étude ► **figure 1**. Bien que le nombre de logements concernés soit le plus élevé des intercommunalités des Pays de la Loire, le taux de sous-occupation très accentuée à Nantes Métropole est plus faible, 11 points en dessous du niveau régional (31 %). Il reste cependant élevé au regard des territoires qui lui ressemblent, avec 4 points de plus que la moyenne des métropoles hors Grand Paris (16 %).

► 1. Répartition des résidences principales par type d'occupation en 2022

Type d'occupation	Nantes métropole		Pays de la Loire	Métropoles hors Grand Paris
	Nombre	Répartition (%)	Répartition (%)	
Résidences principales	329 500	100	100	100
dont				
sous-occupation très accentuée	67 200	20	31	16
sous-occupation prononcée	54 700	17	23	17
sous-occupation modérée	79 800	24	24	26
occupation normale	118 100	36	20	36
suroccupation	9 700	3	2	5

Note : Les studios occupés par une personne seule sont considérés comme adaptés à la taille du ménage et classés en occupation normale.

Lecture : À Nantes Métropole, 67 200 résidences principales sont en situation de sous-occupation très accentuée, soit 20 % de l'ensemble des résidences principales. Ce taux est de 31 % dans les Pays de la Loire et de 16 % dans les métropoles hors Grand Paris.

Champ : Ensemble des résidences principales (de type maison individuelle ou appartement), occupées par des ménages ordinaires.

Source : Insee, Recensement de la population (RP) 2022.

Trois degrés de sous-occupation peuvent être distingués : modérée (une pièce de plus que la **norme d'occupation**), prononcée (deux pièces de plus) et très accentuée (au moins trois pièces de plus). À Nantes Métropole, six résidences principales sur dix sont sous-occupées, quel qu'en soit le degré. Les évolutions sociétales, telles que les gardes alternées plus fréquentes ou le développement du télétravail, peuvent créer un besoin de pièces supplémentaires. Ainsi, pour cibler les logements disposant d'un surplus de pièces par rapport à l'utilisation effective des résidents, l'étude se concentre sur les logements en sous-occupation très accentuée.

À côté des résidences principales, d'autres types de logements peuvent être inoccupés

ou habités ponctuellement, quelques jours dans l'année. À Nantes Métropole, les logements très sous-occupés sont nettement plus nombreux que les logements vacants (19 000), les résidences secondaires (6 200) et les logements occasionnels (6 200).

Une part de maisons élevée qui favorise la sous-occupation très accentuée

La part de maisons est un marqueur de la sous-occupation très accentuée à l'échelon des métropoles ► **figure 2**. Les métropoles à dominante pavillonnaire, comme Lille ou Orléans, sont plus exposées que celles où l'habitat collectif domine,

comme Lyon ou Nice. Cet effet tient à la taille des maisons car seuls les logements de cinq pièces ou plus sont, par définition, concernés par la sous-occupation très accentuée. Les maisons, qui représentent 90 % des résidences de cinq pièces ou plus de Nantes Métropole, sont ainsi plus souvent très sous-occupées (46 %) que les appartements (4 %). À nombre de pièces égal, des écarts subsistent : 53 % des maisons de cinq pièces sont très sous-occupées, contre 45 % des appartements de cinq pièces.

Néanmoins, la part de maisons n'explique pas tout. Par exemple, les métropoles de Nantes et de Bordeaux ont une part de maisons similaire (respectivement 40 % et 39 %), mais la sous-occupation très accentuée est plus fréquente à Nantes (20 % des résidences principales, contre 16 %). Plus généralement, à part de maisons équivalente, les logements des métropoles du sud de la France sont moins souvent très sous-occupés que ceux du nord.

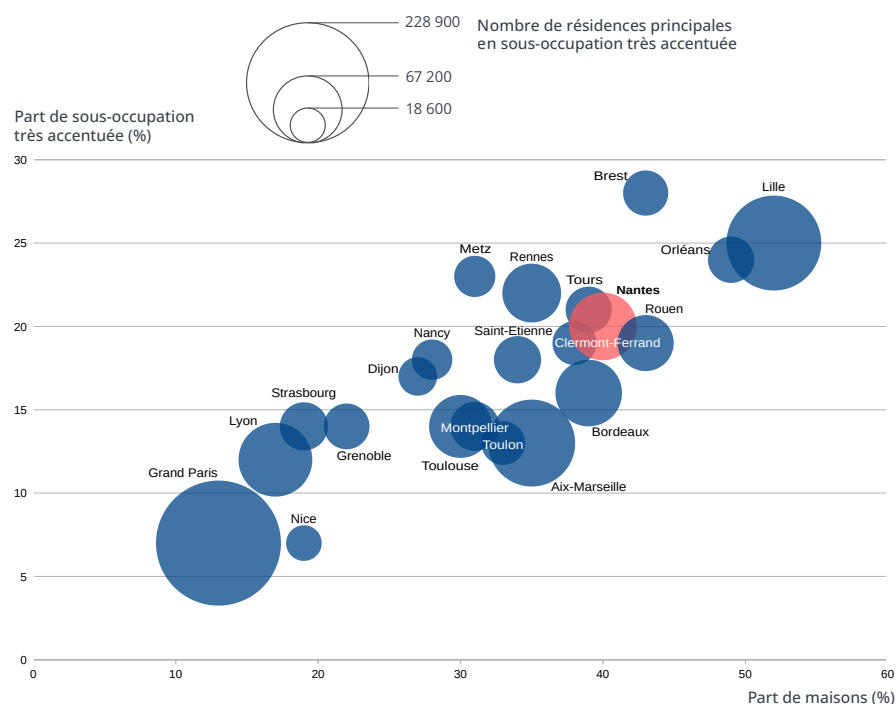
D'autres caractéristiques des logements, comme l'âge du bâti, influent sur leur occupation. Ainsi, les résidences construites avant 1946 sont deux fois plus souvent très sous-occupées que celles construites après 1991 (30 %, contre 14 %), en lien avec l'évolution du parc immobilier vers l'habitat collectif (57 % de maisons avant 1946, contre 31 % après 1991). La sous-occupation très accentuée est aussi beaucoup plus fréquente chez les propriétaires occupants. Elle concerne 38 % de leurs logements, contre seulement 3 % des logements occupés par des locataires, dans le parc social comme dans le parc privé.

Un héritage du parcours résidentiel

Le profil des ménages et leur parcours résidentiel jouent fortement sur l'occupation des logements ► **figure 3**, à Nantes Métropole comme en France. À moins de 40 ans, les ménages vivent rarement dans un logement très sous-occupé (5 %). En effet, ces ménages, plus souvent constitués d'une seule personne, habitent majoritairement dans des logements d'une ou deux pièces, trop petits pour être sujets à la sous-occupation très accentuée. Ces ménages sont aussi plus fréquemment locataires, pour lesquels ce phénomène est moins répandu. Enfin, ils résident davantage en cœur de métropole : c'est la seule catégorie d'âge plus présente à Nantes (65 %) que dans le reste de la métropole (35 %).

La sous-occupation très accentuée atteint 21 % parmi les ménages entre 40 et 59 ans. Avec l'arrivée des enfants, pour

► 2. Part de sous-occupation très accentuée et de maisons dans les métropoles en 2022



Lecture : À Nantes Métropole, 20 % des résidences principales sont en sous-occupation très accentuée, soit 67 200 logements, et 40 % des résidences principales sont des maisons individuelles.

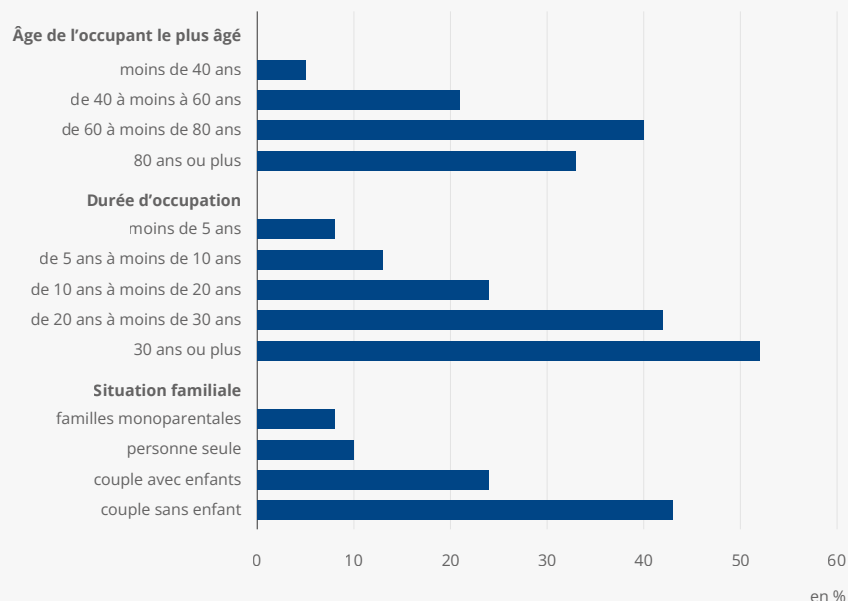
Champ : Ensemble des résidences principales (de type maison individuelle ou appartement), occupées par des ménages ordinaires.

Source : Insee, RP 2022.

une majorité d'entre eux, le logement s'agrandit : 40 % habitent un logement de cinq pièces ou plus. Certains accèdent également à la propriété (57 % d'entre eux), et s'éloignent dans le même temps de la commune de Nantes.

Avec le départ des enfants, des pièces se libèrent, mais les ménages conservent généralement leur logement [Lavaud C. et al., 2025]. La sous-occupation très accentuée atteint ainsi son apogée (40 %) chez les ménages de 60 à 79 ans.

► 3. Part de sous-occupation très accentuée dans les résidences principales de Nantes Métropole en 2022



Lecture : À Nantes Métropole en 2022, 33 % des résidences principales des ménages dont l'occupant le plus âgé a 80 ans ou plus sont en situation de sous-occupation très accentuée.

Champ : Ensemble des résidences principales (de type maison individuelle ou appartement), occupées par des ménages ordinaires.

Source : Insee, RP 2022.

Enfin, elle s'érode légèrement à partir de 80 ans avec, pour certains, des adaptations du logement à la taille de son ménage et à son degré d'autonomie. Ainsi, les ménages de 80 ans ou plus occupent moins souvent (35 %) des logements de cinq pièces ou plus que les ménages entre 60 et 79 ans (43 %).

Une sous-occupation très accentuée moins fréquente à Nantes qu'en périphérie

Dans la ville de Nantes, la part de résidences principales très sous-occupées est la plus faible (12 %) de la métropole ► **figure 4**. Cette part reste contenue dans les communes limitrophes de Nantes, comme à Saint-Herblain (19 %) ou Rezé (19 %), mais elle est plus de trois fois plus élevée qu'à Nantes dans les communes plus éloignées comme Sautron (45 %), Basse-Goulaine (45 %), Saint-Aignan-Grandlieu (42 %) et Brains (39 %). Plus les communes sont proches de Nantes, moins leur part de résidences principales très sous-occupées est élevée, mais plus elles comptent de logements très sous-occupés. Ainsi, malgré un faible taux de sous-occupation très accentuée, la ville de Nantes regroupe le plus grand nombre de logements très sous-occupés (21 300) de la métropole.

Dans certains quartiers (identifiés par les **Iris** dans cette étude) du nord de la métropole, la sous-occupation très accentuée concerne jusqu'aux deux tiers des résidences principales : par exemple, dans le quartier des Bords de l'Erdre (67 %) à la Chapelle-sur-Erdre, à Cholière (69 %) ou encore à Bois-Raguenet dans la commune d'Orvault (64 %). Au sud de la métropole, la moitié des logements sont concernés dans certains quartiers de Basse-Goulaine et Vertou. À l'inverse, le centre de Nantes concentre des quartiers où la sous-occupation très accentuée est marginale (moins de 4 %), par exemple dans les quartiers du Champs de Mars et de République.

Entre 2006 et 2022, une part de logements très sous-occupés stable

Entre 2006 et 2022, la part des résidences principales très sous-occupées reste stable à l'échelle de la métropole, autour de 20 %. Leur nombre progresse donc au même rythme que celui de l'ensemble des résidences principales, avec 15 800 logements de plus en 2022. À l'échelle métropolitaine, cette stabilité est portée par plusieurs grandes communes : Nantes, Saint-Herblain, Carquefou, Saint-Sébastien-sur-Loire, Couëron et Vertou.

► Encadré 1 – Le mot du partenaire

Nantes Métropole engage l'élaboration de son quatrième Programme Local de l'Habitat (PLH). Il doit fixer les ambitions et priorités pour les six prochaines années, afin d'apporter des solutions concrètes aux besoins en logements de l'ensemble des habitants, tout en assurant un développement équilibré du territoire.

Répondre à des besoins persistants en logements reste un défi essentiel pour le territoire, et l'impératif de sobriété foncière conduit à repenser les façons d'y parvenir. Il s'agit de mobiliser davantage le parc de logements déjà existants et les tissus déjà urbanisés. Nantes Métropole a ainsi ouvert des réflexions nouvelles pour mettre en œuvre des solutions alternatives à la construction classique, inscrites dans les engagements du Grand Débat Fabrique de nos Villes.

L'une de ces solutions consiste, pour Nantes Métropole, à œuvrer pour une meilleure occupation du parc de logements existants, dont une part importante est très sous-occupée, en particulier les logements individuels occupés par des personnes de 65 ans ou plus. L'enjeu est donc double : accompagner le bien-vieillir dans la métropole et mieux répondre aux besoins en logement, en veillant à un meilleur usage des logements existants.

Ainsi, la connaissance du parc de logements sous-occupés est essentielle pour mieux appréhender et accompagner ces évolutions, et intégrer dans le prochain PLH un plan d'actions adapté.

La part de résidences principales très sous-occupées diminue d'au moins 5 points à Bouaye, Saint-Léger-les-Vignes, Thouaré-sur-Loire et Sautron. Mais ces communes détenaient des taux élevés, supérieurs à 35 % en 2006. À l'opposé, la part de résidences principales très sous-occupées progresse d'au moins 5 points dans trois communes : Brains, Saint-Aignan-Grandlieu et Basse-Goulaine. Ainsi, Basse-Goulaine rejoint Sautron à la tête des communes ayant la part de résidences principales très sous-occupées la plus forte de la métropole.

à Vertou, la sous-occupation très accentuée se contracte de 28 % à 23 % dans le centre, alors qu'elle progresse de 31 % à 45 % dans le quartier Grand Noé, proche de la Haie-Fouassière. À Couëron, elle augmente de 36 % à 49 % dans le quartier de l'Erdurière, en bordure de Saint-Étienne-de-Montluc, alors qu'elle se contracte de 26 % à 21 % aux Ardillettes, plus proche du centre-ville. ●

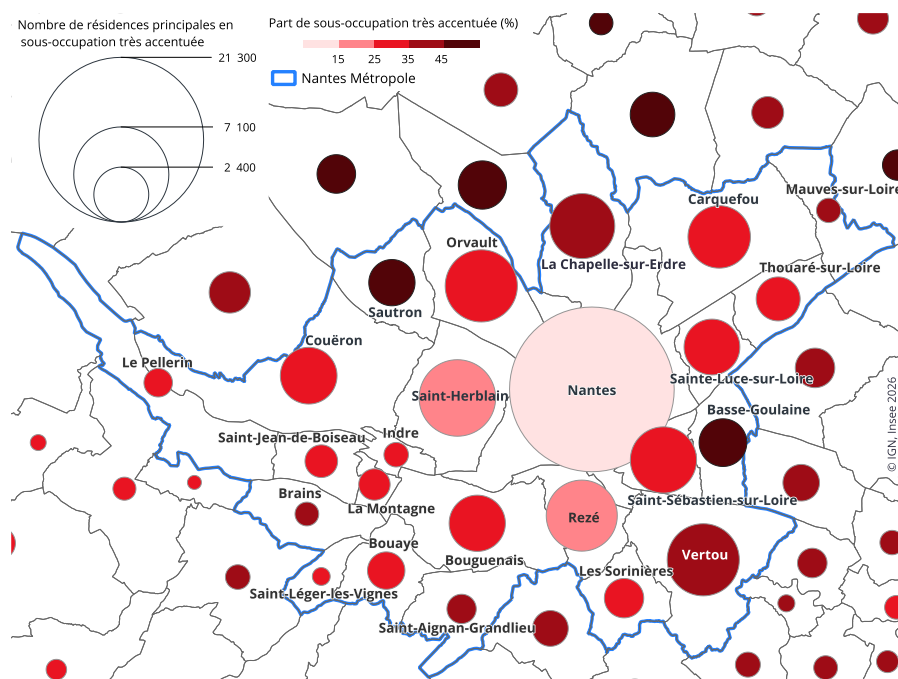
Arnaud Fizzala, Samuel Trivière (Insee)

Au sein des communes, la sous-occupation très accentuée peut avoir des trajectoires divergentes selon les quartiers. Par exemple,



Retrouvez davantage de données associées à cette publication sur insee.fr

► 4. Nombre et taux de résidences principales très sous-occupées par commune en 2022



Lecture : 21 300 résidences principales sont très sous-occupées à Nantes, soit 12 % de l'ensemble des résidences principales de la commune.

Champ : Ensemble des résidences principales (de type maison individuelle ou appartement), occupées par des ménages ordinaires.

Source : Insee, RP 2022.

► Définitions

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Elle est dite en situation de **sous-occupation très accentuée** (ou très sous-occupée, autre dénomination retenue dans cette étude) si elle comporte au moins trois pièces de plus que le nombre théoriquement nécessaire au ménage qui l'occupe (norme d'occupation).

La **norme d'occupation** est calculée ainsi :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour chaque personne de 19 ans ou plus ne vivant pas en couple dans le ménage ;
- pour les personnes de moins de 19 ans, une pièce pour deux personnes si elles ont le même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par personne.

Une résidence principale est donc dite en situation de sous-occupation très accentuée (ou très sous-occupée) si elle comporte au moins cinq pièces d'habitation pour une personne seule ou un couple sans enfant, six pièces pour une famille monoparentale avec un enfant ou un couple avec un enfant, etc. Le nombre de pièces d'habitation inclut la cuisine si sa surface est supérieure à 12 m². Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les entrées, couloirs, salles de bain, etc. Les personnes séjournant ponctuellement dans le logement (enfant vivant la majeure partie de l'année chez l'autre parent, enfant majeur logé ailleurs pour ses études, etc.) ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre de pièces théoriquement nécessaires.

A contrario, une résidence principale **suroccupée** comprend au moins une pièce de moins que la norme d'occupation. Les studios occupés par une personne seule sont classés en suroccupation selon cette norme. Néanmoins, dans cette étude, ils sont considérés comme adaptés à la taille du ménage, et donc classés en occupation normale.

L'**Iris**, îlots Regroupés pour l'Information Statistique, constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Il doit respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps. Les communes d'au moins 10 000 habitants et une forte proportion des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en Iris. Ce découpage constitue une partition de leur territoire. La France compte environ 16 100 Iris dont 650 dans les DOM.

Les **quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV) sont des territoires d'intervention de l'État et des collectivités territoriales définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, dans l'objectif commun de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines. Leur liste et leurs contours ont été élaborés par le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), devenu, depuis le 1^{er} janvier 2020, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). En France métropolitaine, ils ont été identifiés selon un critère unique, celui du revenu par habitant.

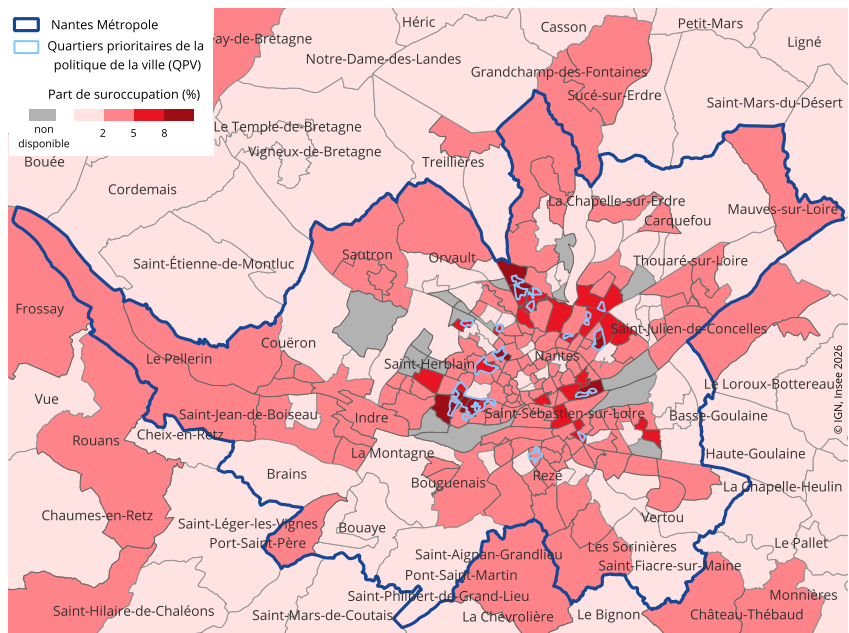
► Encadré 2 – Davantage de suroccupation à Nantes

En 2022, 3 % des résidences principales de Nantes Métropole sont **suroccupées**. La suroccupation se concentre sur la ville de Nantes, où 4 % des résidences principales sont concernées, soit 6 000 logements. Dans le reste des communes métropolitaines, elle est proche du niveau régional (2 %, soit 3 700 résidences principales).

Les **quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV) de Nantes Métropole sont davantage touchés par la suroccupation : 8 % des résidences principales sont concernées, soit 2 000 logements. Dans ces quartiers, la suroccupation touche majoritairement les logements de trois pièces ou plus, tandis que dans le reste de la métropole, elle concerne davantage les studios et les deux pièces.

Dans l'ensemble de la métropole, les locataires sont plus exposés à la suroccupation que les propriétaires : 5 % des locations sont suroccupées, contre 1 % des logements habités par leurs propriétaires. De plus, parmi les logements loués, la suroccupation est deux fois plus fréquente dans le parc social (8 %) que dans le parc privé (4 %).

► Part de suroccupation des résidences principales par Iris en 2022



Note : Les studios occupés par une personne seule sont considérés comme adaptés à la taille du ménage et classés en occupation normale.

Lecture : À Saint-Herblain, 10 % des résidences principales de l'Iris de la Bernadière sont suroccupées. Le QPV de Bellevue est en partie situé sur cet Iris.

Champ : Ensemble des résidences principales (de type maison individuelle ou appartement), occupées par des ménages ordinaires.

Source : Insee, RP 2022.

► Sources

La principale source mobilisée dans cette étude est le recensement de la population 2022, en France hors Mayotte. Le nombre de pièces et la description des habitants du logement sont déclarés par l'enquêté selon les consignes figurant dans le questionnaire. L'étude porte uniquement sur les résidences principales de type maison individuelle ou appartement. Les autres types de logements (logements-foyers, chambres d'hôtel, chambres de service, etc.) ne sont pas concernés.

► Pour en savoir plus

- **Lavaud C. et al., « Un quart des ménages vivent dans un logement en sous-occupation très accentuée »,** Insee Première n° 2064, juillet 2025.
- **Durieux S. et al., « Plus de 100 000 résidences principales en sous-occupation très accentuée »,** Insee Analyse Provence-Alpes-Côte d'Azur n° 147, juillet 2025.
- **Julé M., « Dans les Pays de la Loire, 97 500 personnes vivent dans un logement suroccupé »,** Faits et Chiffres n° 476, juin 2013.

