

Observation et statistiques



Les résidences secondaires en Pays de la Loire

Rapport d'étude

Table des matières

Contexte et enjeux de l'étude.....	3
Résumé.....	3
Les caractéristiques des résidences secondaires.....	5
Les caractéristiques générales des résidences secondaires.....	5
L'ensemble des résidences secondaires.....	5
Le taux de résidences secondaires.....	5
Les caractéristiques détaillées des résidences secondaires.....	5
Le type de logements.....	5
L'ancienneté des logements.....	6
La taille des logements.....	6
La rotation des propriétaires de résidences secondaires.....	8
Les résidences secondaires des personnes physiques.....	8
Le taux de résidences secondaires / le type / L'ancienneté / La taille des logements.....	8
L'âge des propriétaires.....	8
Le lieu de résidence des propriétaires.....	9
L'évolution du parc des résidences secondaires.....	10
L'évolution des caractéristiques des résidences secondaires.....	10
Le nombre et le taux de résidences secondaires.....	10
Le type de logements.....	11
La taille des logements.....	11
L'évolution des propriétaires de résidences secondaires.....	11
La rotation des propriétaires.....	11
L'âge des propriétaires (personnes physiques).....	12
Le lieu de résidence des propriétaires (personnes physiques).....	12
Les mobilités au sein du parc de résidences secondaires.....	13
Préambule.....	13
Sur l'ensemble de la région.....	13
Sur le littoral.....	14
Sur le rétro-littoral.....	14
Dans l'espace rural.....	15
Sur la métropole et les communautés urbaines (NALM).....	15
Conclusion.....	17
Annexe 1 – Les « bassins d'habitat ».....	18
Carte des « bassins d'habitat ».....	18
Définition.....	18
Annexe 2 – Les résidences secondaires par département.....	19

Contexte et enjeux de l'étude

Le parc de résidences secondaires, important sur certains territoires ligériens, influe sur les marchés du logement, sur les besoins en construction neuve de la population et sur la capacité des territoires à accueillir de la population.

Au regard de son importance sur certains territoires ligériens, de la tension au sein des marchés du logement, des enjeux de zéro artificialisation et des nouvelles tendances touristiques, sa connaissance est essentielle pour mieux comprendre le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat des territoires touristiques, voire ruraux, et adapter les politiques de l'habitat.

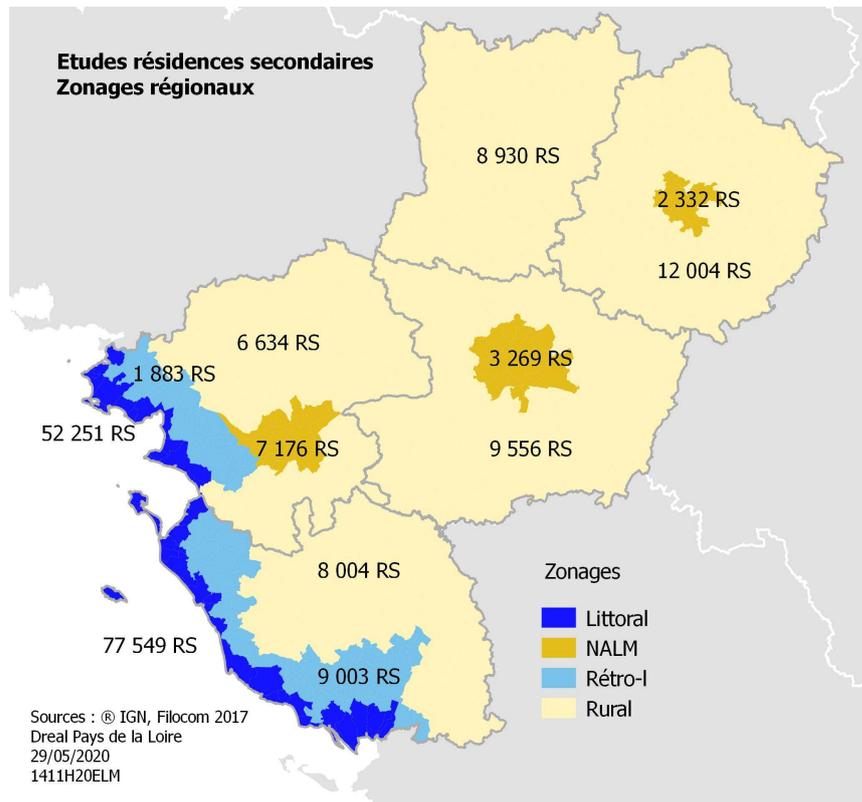
La présente étude vise à permettre de mieux appréhender les marchés locaux de l'habitat et les besoins en logements par une meilleure connaissance du parc de résidences secondaires, de ses propriétaires et de l'analyse de son évolution.

Résumé

Au 1^{er} janvier 2017, les Pays de la Loire comptent près de 200 000 résidences secondaires – au sens fiscal. Ces résidences secondaires correspondent à 9,8 % de l'ensemble des logements du parc régional. Il n'est pas possible d'en définir un profil-type car les caractéristiques du parc tout comme celles des propriétaires diffèrent selon la localisation territoriale.

Au vu de ces spécificités, dans le cadre de l'analyse, les territoires ont été regroupés selon les 4 grandes familles territoriales suivantes : « littoral » ; « rétro-littoral » ; « rural » ; « Nantes-Angers-Le Mans » (NALM).

Ce regroupement permet de faire ressortir les spécificités suivantes :



1. **Le littoral** accueille 65 % des résidences secondaires. Elles y représentent 41,7 % de l'ensemble des logements. Un peu moins de 2/3 (64 %) sont des maisons. La part des constructions récentes (années 2000 et suivantes) avoisine la moyenne régionale, mais à l'image de la plupart des territoires, elle est nettement inférieure à celle des résidences principales. Comme ailleurs, la taille est plus petite que celle des autres logements, mais le décalage est moindre du fait de la sous-représentation des grands logements (4 pièces et plus). Plus des ¾ appartiennent à des propriétaires âgés de 60 ans ou plus. La part revenant à des résidents de l'étranger est particulièrement faible (2,3 %).

2. Un peu moins de 6 % sont localisés sur **le rétro-littoral** où elles ne correspondent plus qu'à 9 % de l'ensemble des logements. La proportion de maisons s'élève à 95 %. Leur taille est relativement élevée. Elles appartiennent à des ménages un peu moins âgés que sur le littoral (70 % à des 60 ans ou +), avec une proportion nettement plus forte (7,7 %) de résidents de l'étranger.

3. Près de 23 % se situent en **zone rurale**, avec une proportion de l'ensemble des logements qui tombe à 4,6 %. La part des maisons est de 90 %. Elles se distinguent nettement par l'ancienneté de la construction (plus de 80 % antérieures à 1975). Comme pour le rétro-littoral, leur taille est relativement élevée et les propriétaires y sont moins âgés que sur le littoral (67 % de 60 ans et +). Le taux de résidents de l'étranger, 11,1 %, y atteint un niveau record.

4. Les **3 principaux EPCI « NALM »** attirent désormais plus de 6 % des résidences secondaires qui y représentent 2,1 % du parc. La proportion de maisons chute à 28 %. Ce groupe est le seul à offrir une récence de construction des résidences secondaires proche de celle des autres logements. Leur taille est particulièrement faible. « Seulement » 58 % appartiennent à des propriétaires de 60 ans ou + et 2,7 % à des résidents de l'étranger.

Depuis 1999, les effectifs de résidences secondaires ont alterné des périodes de stagnation (1999 – 2005), de croissance relativement forte (2005 – 2009), de croissance ralentie (2009 – 2017). Ils ont légèrement diminué en zone rurale, crû régulièrement sur le littoral, fortement après 2005 puis modérément à partir de 2009 dans les métropoles et les communautés urbaines (NALM).

La part du type collectif est restée stable sur le littoral et a progressé au sein des autres familles territoriales, principalement dans la métropole et les communautés urbaines (NALM). La taille moyenne des logements a crû, modérément dans les zones de forte tension, littorales et métropolitaines, plus sensiblement ailleurs. La part détenue par des ménages de 60 ans ou + s'est nettement accrue hors métropole et communautés urbaines (NALM), creusant l'écart avec celles-ci. Celle des résidents de l'étranger, en forte progression en début de période, s'est stabilisée ensuite à moins de 5 %. 55 % des résidences secondaires appartiennent à des ménages de l'extérieur des Pays de la Loire.

L'irrégularité des niveaux de croissance du nombre de résidences secondaires en Pays de la Loire au cours des 3 périodes résulte très essentiellement des évolutions du parc de logements existants. Ainsi, les changements d'usage des logements (mutations internes au sein du parc) ont successivement été très défavorables aux résidences secondaires entre 1999 et 2005, puis favorables entre 2005 et 2009, et enfin équilibrés entre 2009 et 2013. Au cours de cette dernière période, le ralentissement global de la croissance, qui se poursuit au-delà de 2013, s'explique également par un net ralentissement de la création de nouvelles résidences secondaires et par un équilibre dans les changements d'usage des logements existants. Ce constat à l'échelle régionale se décline cependant très diversement aux échelles territoriales.

Les caractéristiques générales des résidences secondaires

L'ensemble des résidences secondaires

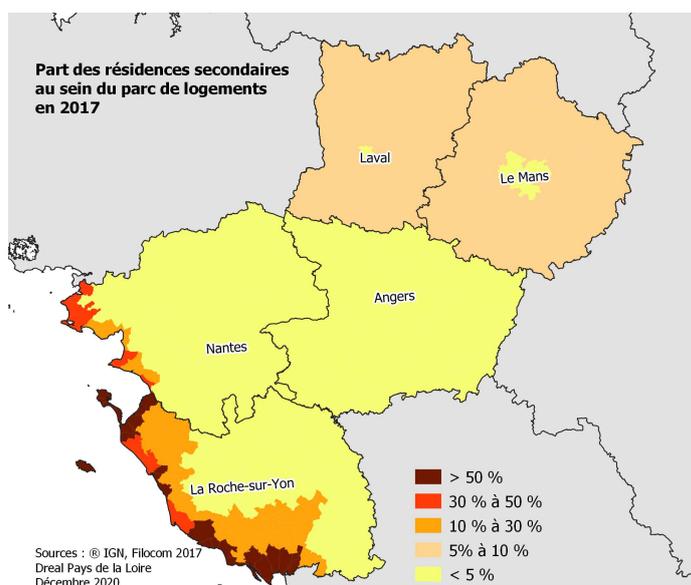
En Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2017, la source Filocom recense 198 627 résidences secondaires.

Selon leur localisation, les caractéristiques de type (collectif / individuel), d'ancienneté (période de construction), et de taille (nombre de pièces) de ces logements diffèrent plus ou moins, et il en va de même de celles de leurs propriétaires. Il est donc vain de chercher à en définir un profil-type. Leur regroupement dans 4 grandes familles territoriales permet en revanche d'en faire ressortir les spécificités sur ces différents points :

- le « littoral » rassemble dans les 46 communes du volet « mer » de la loi Littoral 65,3 % des résidences secondaires de la région ;
- le « rétro-littoral » qui regroupe les communes non littorales des EPCI possédant au moins une commune littorale en accueille 5,5 % ;
- la métropole de Nantes et les communautés urbaines d'Angers du Mans (« NALM ») en captent 6,4 % ;
- le « rural », territoire complémentaire des 3 précédents, rassemble les 22,7 % restantes.

Le taux de résidences secondaires

La part de résidences secondaires dans l'ensemble des logements du parc régional est de 9,8 %.



À l'échelle des départements, la Vendée se détache nettement, avec un taux de 22,3 % qui la place au 10^e rang national, loin devant la Loire-Atlantique (9,2 %, 39^e). Plus loin encore suivent la Mayenne (5,6 %), la Sarthe (4,9 %) et le Maine-et-Loire (3,2 %).

Ce taux varie par ailleurs selon l'appartenance à l'une ou l'autre des quatre familles territoriales, à savoir :

- Littoral : 41,7 % ;
- Rétro-littoral : 9,0 % ;
- Rural : 4,6 % ;
- NALM : 2,1 %.

À l'intérieur de ces 4 familles, on note également une proportion de résidences secondaires différente selon les départements et la présence de pôles (sur le littoral et en Mayenne) comme le montre la carte.

Les caractéristiques détaillées des résidences secondaires

Le type de logements

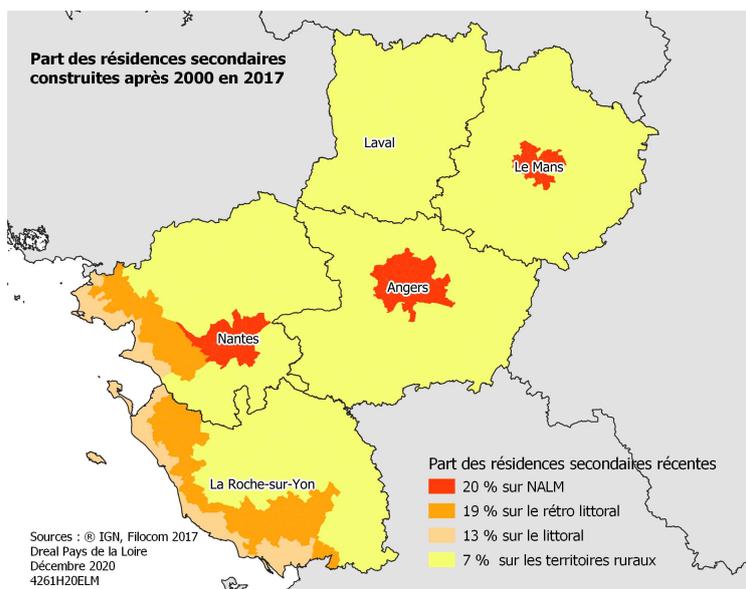
En Pays de la Loire, la proportion de logements individuels parmi les résidences secondaires est en moyenne de 69 %, donc légèrement inférieure à celle de l'ensemble du parc (71 %), en particulier des résidences principales (72 %).

Mais là encore, la similitude globale masque de réelles différences territoriales. Ainsi, en Loire-Atlantique et surtout en Vendée, sur le littoral et plus encore dans la métropole et les communautés urbaines (NALM), la part des logements individuels est moins élevée parmi les résidences secondaires que dans l'ensemble du parc. C'est le contraire dans les départements de l'intérieur, ainsi qu'en zone « rurale » ou rétro-littorale.

% logements type individuel	France métro.	Hors IdF	Département					Rég. PdL	Type territoire			
			44	49	53	72	85		Littoral	Rétro-litto	Rural	NALM
Résidences secondaires	55,6%	59,2%	58,2%	73,9%	88,4%	85,0%	72,1%	69,1%	63,7%	95,5%	90,00 %	27,7%
Ensemble du parc	53,5%	59,2%	61,0%	69,3%	79,6%	75,4%	82,9%	70,8%	66,8%	91,00 %	86,5%	42,7%

L'ancienneté des logements

En Pays de la Loire, la proportion de logements récents (construits depuis 2000) parmi les résidences secondaires est de 12 %, contre 22 % pour l'ensemble du parc, ce qui est proche de la moyenne nationale intégrant ou non l'Île-de-France.



Les différences territoriales apparaissent de nouveau quant à ce critère. Dans le Maine-et-Loire, la Mayenne et la Sarthe, en zone « rurale », la proportion de résidences secondaires récentes est particulièrement et spécifiquement basse.

Sur le littoral de la Loire-Atlantique et de la Vendée, la récence des résidences secondaires est proche de la moyenne régionale mais plus faible que celle de l'ensemble du parc.

Sur le rétro-littoral, elle s'élève encore, mais demeure également en net retrait des autres catégories de logements.

Dans la métropole et les communautés urbaines (NALM) en revanche, elle est encore plus élevée mais se distingue peu des autres catégories.

% logements construits depuis 2000	France métro.	Hors IdF	Département					Rég. PdL	Type territoire			
			44	49	53	72	85		Littoral	Rétro-litto	Rural	NALM
Résidences secondaires	11,8%	12,0%	13,2%	7,9%	7,1%	6,2%	13,7%	12,3%	12,7%	19,3%	7,4%	20,3%
Ensemble du parc	18,2%	19,0%	25,6%	20,2%	17,6%	15,9%	25,7%	22,5%	21,20 %	31,80 %	22,10 %	22,0%

La proportion des résidences secondaires construites avant 1975 dépasse 50 % partout et 75 % dans les départements de l'intérieur ainsi qu'en zone rurale.

% logements construits avant 1975	France métro.	Hors IdF	Département					Rég. PdL	Type territoire			
			44	49	53	72	85		Littoral	Rétro-litto	Rural	NALM
Résidences secondaires	60,9%	59,5%	57,4%	78,5%	83,5%	82,0%	50,1%	58,2%	50,1%	56,3%	82,0%	58,4%
Ensemble du parc	56,8%	55,3%	48,4%	51,8%	58,0%	60,4%	43,8%	50,6%	46,0%	41,80 %	53,0%	50,9%

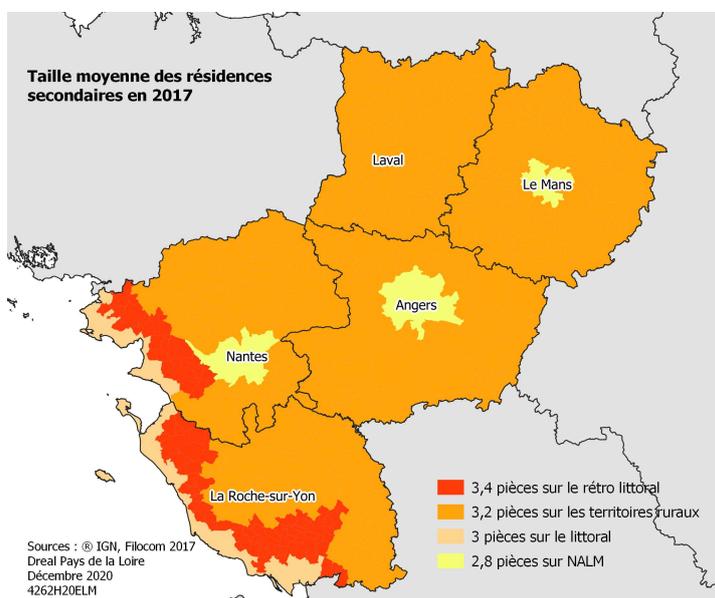
La taille des logements

En Pays de la Loire, les petits logements (1 ou 2 pièces) représentent 37 % des résidences secondaires contre 22 % de l'ensemble du parc. La part des petites résidences secondaires est plus importante dans la métropole et les communautés urbaines (NALM) et plus faible sur le rétro-littoral.

% logements 1 – 2 pièces	France métro.	Hors IdF	Département					Rég. PdL	Type territoire			
			44	49	53	72	85		Littoral	Rétro- littoral	Rural	NALM
Résidences secondaires	41,4%	39,7%	40,0%	36,1%	37,1%	37,8%	35,3%	37,2%	37,7%	25,1%	35,7%	48,5%
Ensemble du parc	25,9%	23,7%	25,4%	21,3%	18,9%	20,3%	19,4%	22,1%	28,2%	14,20 %	16,4%	29,9%

Les grands logements (à partir de 4 pièces) représentent 34 % des résidences secondaires contre 55 % de l'ensemble du parc. Les (relativement) grandes résidences secondaires sont modestement représentées dans la métropole et les communautés urbaines (NALM) et sur le littoral, elles le sont davantage sur le rétro-littoral et le rural.

% logements 4 pièces ou +	France métro.	Hors IdF	Département					Rég. PdL	Type territoire			
			44	49	53	72	85		Littoral	Rétro- littoral	Rural	NALM
Résidences secondaires	33,7%	35,0%	32,9%	41,0%	39,2%	37,9%	32,9%	34,1%	31,7%	43,5%	40,3%	28,1%
Ensemble du parc	49,9%	52,5%	51,8%	58,2%	61,1%	57,1%	55,7%	55,4%	43,8%	62,60 %	63,10 %	47,3%



Conséquence de la sur-représentation des petits logements et de la sous-représentation des grands en leur sein, la taille moyenne des résidences secondaires est inférieure à celle de l'ensemble des logements du parc : en Pays de la Loire, elle est de 3,08 pièces, contre 3,67 tous modes d'occupation confondus.

La raison principale du décalage incombe à la présence massive au sein de l'ensemble du parc de grands logements, essentiellement grandes maisons occupées en tant que résidence principale du propriétaire, catégorie bien plus faiblement représentée parmi les résidences secondaires.

Nombre de pièces	Pays de la Loire	Littoral	Rétro-littoral	Rural	NALM
Taille moyenne résidences secondaires	3,08	3,04	3,33	3,24	2,76
Taille moyenne logements du parc	3,67	3,37	3,86	3,91	3,42
Ecart taille moyenne	-0,59	-0,33	-0,53	-0,66	-0,66
dû à petits collectifs	0,09	0,09	-0,03	-0,02	0,21
dû à 3 pièces collectifs	-0,02	-0,02	-0,04	-0,06	0,02
dû à grands collectifs	-0,13	-0,08	-0,02	-0,04	-0,02
dû à petits individuels	0,16	0,07	0,23	0,31	0,06
dû à 3 pièces individuels	0,21	0,10	0,28	0,16	0,00
dû à grands individuels	-0,89	-0,49	-0,95	-1,01	-0,93

Ce constat est particulièrement vrai à l'écart du littoral, y compris dans la métropole et les communautés urbaines (NALM), où le poids des grandes maisons est sensiblement plus important dans l'ensemble du parc que parmi les résidences secondaires.

Proportion de grandes maisons (4 pièces et +)	Pays de la Loire	Littoral	Rétro-littoral	Rural	NALM
Résidences secondaires	31,3%	29,4%	41,6%	38,5%	15,7%
Ensemble du parc	49,5%	39,7%	61,8%	60,1%	34,5%

La rotation des propriétaires de résidences secondaires

En Pays de la Loire, le taux de rotation au sein du parc de résidences secondaires (part de résidences secondaires ayant changé de propriétaire au moins une fois au cours des 5 dernières années) est en moyenne de 5 %, mais il est nettement plus élevé dans les principales villes, où il est proche des 7 %.

Il est par ailleurs supérieur à l'ensemble du parc surtout dans les principales villes, nettement moins sur le littoral.

Taux de mutations	France métro.	Hors IdF	Département					Rég. PdL	Type territoire			
			44	49	53	72	85		Littoral	Rétro-litto	Rural	NALM
Résidences secondaires	5,0%	5,0%	5,3%	5,5%	5,1%	5,2%	5,2%	5,3%	5,2%	5,3%	5,1%	6,8%
Ensemble du parc	4,1%	4,1%	4,6%	4,3%	4,3%	4,3%	4,4%	4,4%	4,8%	4,5%	4,0%	4,8%

Les résidences secondaires des personnes physiques

187 560 résidences secondaires, soit 94 % d'entre elles, appartiennent à des personnes physiques. Hors de la métropole et des communautés urbaines (NALM), ce pourcentage varie peu : 93 % à 95 % hors littoral, 96 % sur le littoral. Dans la métropole et des communautés urbaines (NALM), il s'abaisse à 85 %.

Le taux de résidences secondaires / le type / L'ancienneté / La taille des logements

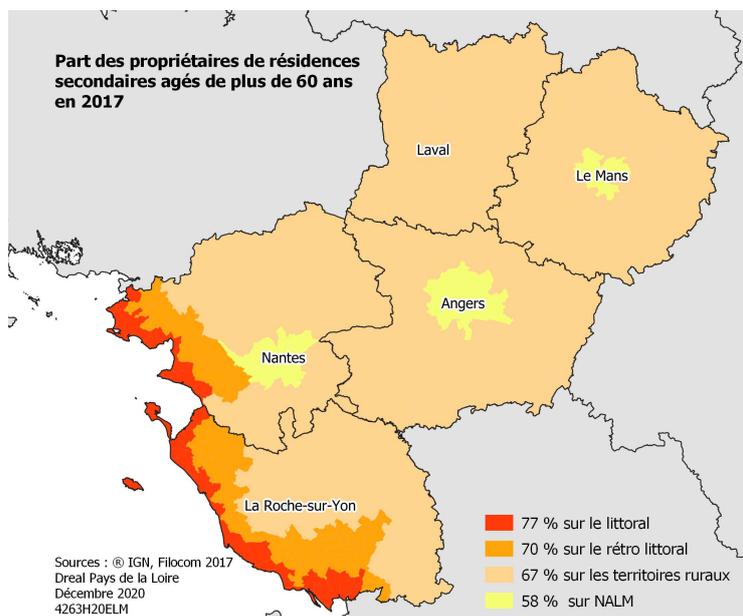
Les résidences secondaires représentent 11 % des logements du parc des personnes physiques (3 % de celui des personnes morales).

70 % (respectivement 54 %) sont des logements individuels.

12 % des logements ont été construits depuis 2000, 58 % avant 1975 : il n'y a donc pas de spécificité en termes d'ancienneté.

La taille moyenne des résidences secondaires appartenant à des personnes physiques est inférieure à celle des personnes morales : 3,07 pièces contre 3,32. Cette différence résulte essentiellement de la proportion de collectifs de 3 pièces et plus : 10 % dans le parc des personnes physiques, 23 % dans celui des personnes morales.

L'âge des propriétaires



Globalement, près des trois quarts des résidences secondaires sur la région appartiennent à des personnes âgées de 60 ans ou plus, alors que c'est le cas de moins de la moitié des résidences principales hors littoral.

Sur le littoral, les propriétaires sont nettement plus âgés quel que soit le mode d'occupation. Dans la métropole nantaise et les communautés urbaines d'Angers et du Mans, les propriétaires de résidences secondaires sont relativement plus jeunes qu'ailleurs.

Partout inférieure à 10 %, la part détenue par les moins de 40 ans approche tout de même ce taux dans les EPCI urbains.

Proportion de lgts appartenant à 60 ans et +	Pays de la Loire	Littoral	Rétro-littoral	Rural	NALM
Résidences secondaires	73,5%	77,2%	70,2%	67,5%	58,3%
Ensemble du parc	53,4%	70,3%	51,90 %	49,70 %	50,2%
<i>dont résidences principales</i>	50,2%	64,6%	49,30 %	47,7%	49,8%
<i>dont logements vacants</i>	59,9%	65,9%	62,10 %	62,10 %	52,8%

Proportion de lgts appartenant à <40 ans	Pays de la Loire	Littoral	Rétro-littoral	Rural	NALM
Résidences secondaires	2,9%	1,6 %	2,90 %	4,9%	9,3%

Le lieu de résidence des propriétaires

Globalement, 55 % des résidences secondaires sur la région sont la propriété de personnes résidant hors de la région, alors que c'est le cas d'à peine plus de 20 % des logements vacants comme des résidences principales, en excluant les propriétaires occupants.

Pour la métropole et communautés urbaines (NALM) cependant, seulement 1/3 des résidences secondaires ont leur propriétaire habitant hors de la région.

Proportion de lgts appartenant à résidents hors de la région	Pays de la Loire	Littoral	Rétro-littoral	Rural	NALM
Résidences secondaires	54,8%	56,4%	63,6%	53,7%	33,2%
Ensemble du parc hors propr. occupants	32,3%	48,7%	33,0%	24,30 %	26,8%
<i>dont résidences principales</i>	22,6%	28,1%	18,60 %	17,40 %	27,1%
<i>dont logements vacants</i>	20,7%	25,6%	17,30 %	19,00 %	22,9%

Toutes proportions gardées, les personnes résidant à l'étranger investissent plus que les autres dans les résidences secondaires (plus sur le rétro-littoral et le rural que sur le littoral).

dont proportion de lgts appartenant à résidents de l'étranger	Pays de la Loire	Littoral	Rétro-littoral	Rural	NALM
Résidences secondaires	4,6%	2,3%	7,7%	11,1%	2,7%
Ensemble du parc hors propr. occupants	2,4%	2,1%	3,30 %	3,0%	1,7%
<i>dont résidences principales</i>	1,3%	1,4%	1,20 %	1,0%	1,7%
<i>dont logements vacants</i>	1,6%	1,6%	1,20 %	1,8%	1,5%

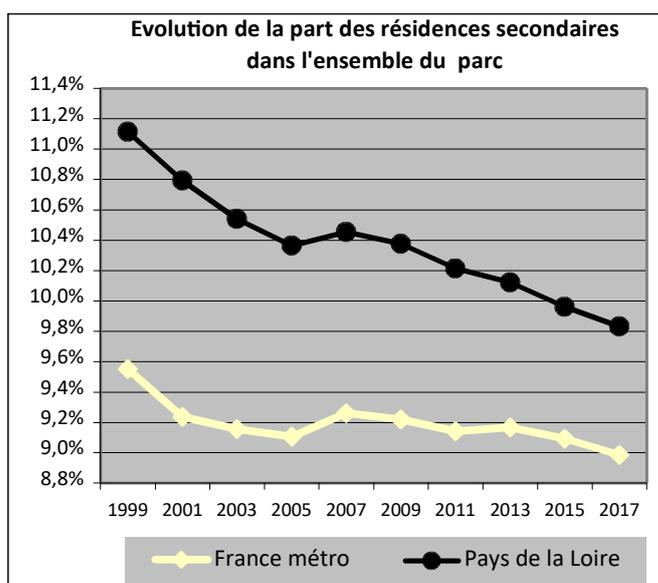
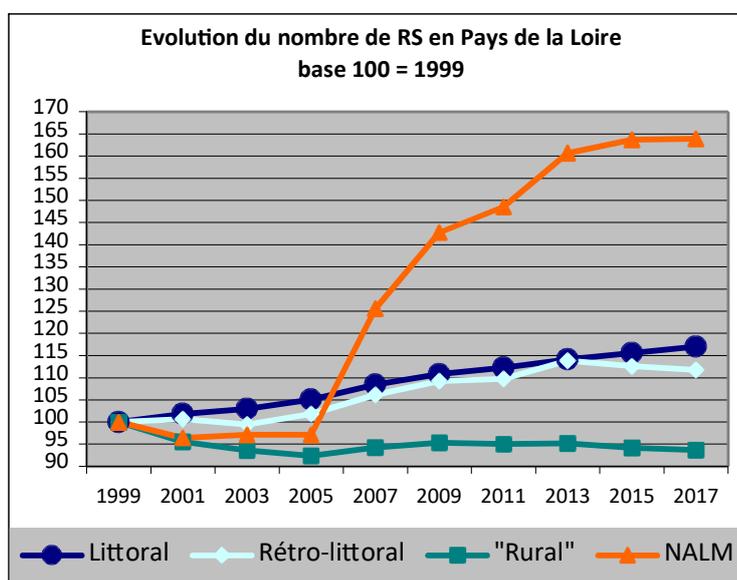
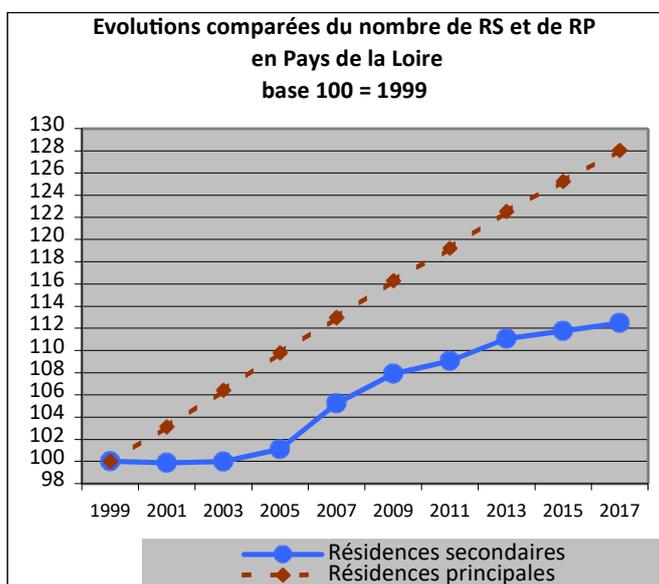
L'évolution des caractéristiques des résidences secondaires

Le nombre et le taux de résidences secondaires

Entre les 1^{ers} janvier 1999 et 2017, le nombre de résidences secondaires en Pays de la Loire est passé en 3 temps de 176 558 à 198 627 (croissance moyenne de + 0,7 % / an) :

- 1999 - 2005 : quasi-stagnation (+ 0,2 % / an) ;
- 2005 - 2009 : progression relativement forte (+ 1,6 % / an) ;
- 2009 - 2017 : progression modérée (+ 0,5 % / an).

Les qualificatifs ainsi utilisés sont à rapporter à la progression généralement plus soutenue et nettement plus régulière (+ 1,4 % / an) du parc des résidences principales tout au long des 18 années : les rythmes de croissance respectifs contribuent ainsi dans une large mesure à expliquer la baisse importante de proportion de résidences secondaires dans l'ensemble du parc au cours de la première période, son maintien durant la deuxième et une baisse modérée pendant la troisième.



Très limité au sein de la métropole et communautés urbaines (NALM) en début de période, le nombre de résidences secondaires y a connu une croissance substantielle entre 2005 et 2009, puis une augmentation moindre par la suite.

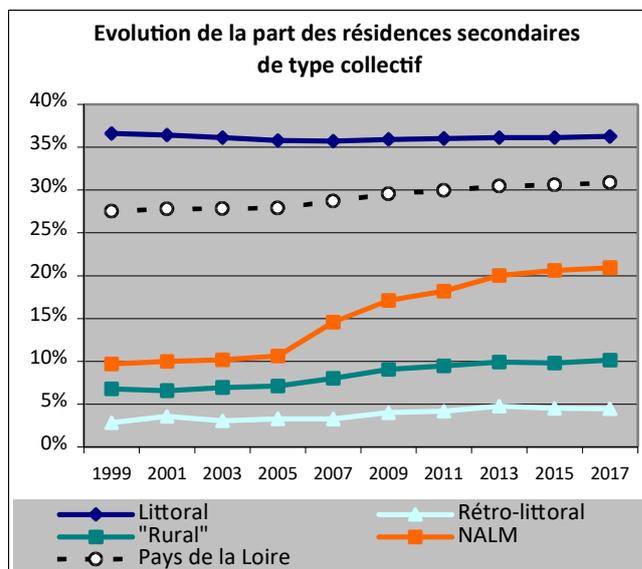
Pour autant, à l'échelle de la région, son évolution demeure essentiellement déterminée par le littoral qui en concentre la part majeure et dont les effectifs sont en progression régulière.

Répartition par type de territoire	1999	2005	2009	2017
Littoral	62,8%	65,3%	64,5%	65,3%
Rétro-littoral	5,5%	5,6%	5,6%	5,5%
Rural	27,3%	24,9%	24,1%	22,7%
NALM	4,4%	4,2%	5,8%	6,5%

Le type de logements

La part des logements de type collectif parmi l'ensemble des résidences secondaires de la région a grimpé au cours des 18 années de 27,2 % à 30,9 % à la faveur principalement de leur développement, cependant fortement ralenti en fin de période dans la métropole et les communautés urbaines (NALM).

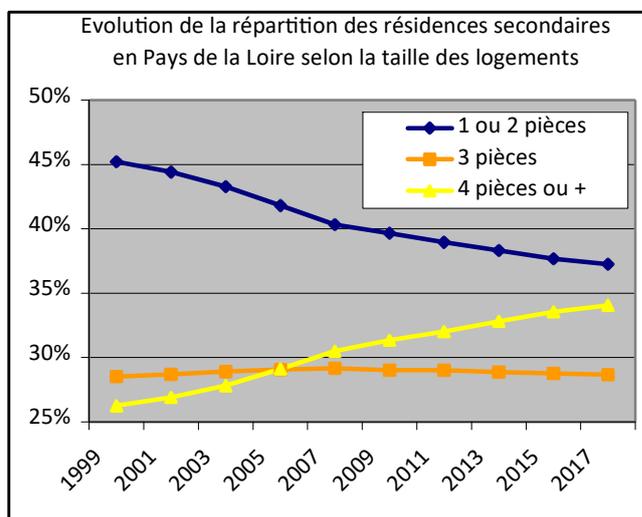
Elle s'est maintenue autour de 36 % sur le littoral, mais elle a plus ou moins progressé ailleurs, passant notamment à partir de 2005 de 10 % à 20 % dans la métropole et les communautés urbaines (NALM).



La taille des logements

Sur la région, la proportion de résidences secondaires de petite taille diminue continuellement au profit des grandes, quoique moins nettement après 2007. De ce fait, leur taille moyenne augmente, mais à un rythme ralenti depuis cette date (2,81 pièces en 1999, 2,97 en 2007, 3,04 en 2013, 3,08 en 2017).

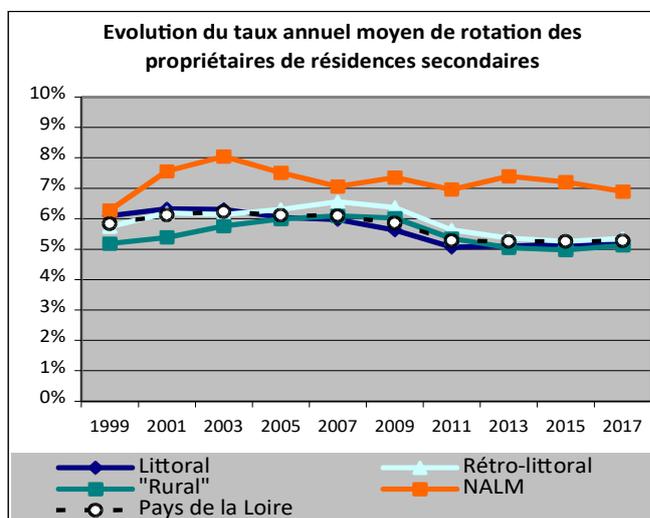
Cette augmentation de la taille moyenne des résidences secondaires (9,7 % sur 18 ans) est commune aux quatre grands territoires, tout en étant nettement plus élevée sur le rétro-littoral (16,7 %) et en zone rurale (18,3 %) que sur le littoral (6,9 %) et dans la métropole et les communautés urbaines (NALM) (2,9 %).



L'évolution des propriétaires de résidences secondaires

La rotation des propriétaires

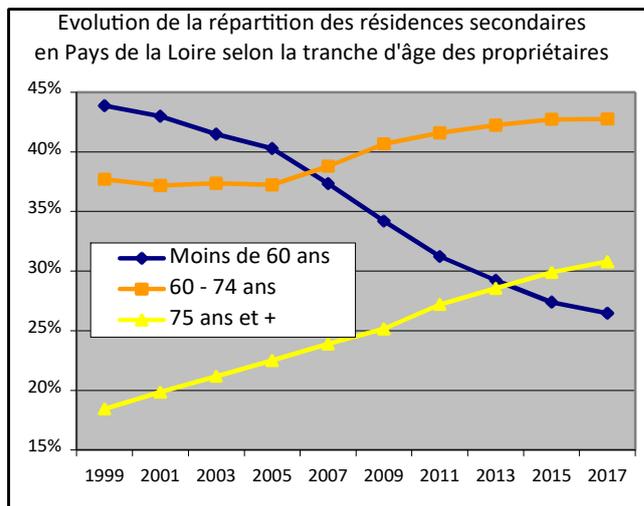
Depuis 2011, à l'exception des 3 principaux EPCI où il se maintient autour de 7 % (davantage dans les villes centres qu'à leur périphérie), le taux de rotation (fréquence annuelle de changement de propriétaire), après être passé par un maximum voisin de 6 % tout au long de la 1^{re} décennie 2000 a nettement baissé (entre 5,1 % et 5,5 % en 2017).



L'âge des propriétaires (personnes physiques)

C'est en partie pour des raisons démographiques que l'on devient propriétaire d'une résidence secondaire de plus en plus tard dans la vie : la part détenue par des personnes de 60 ans ou plus (plus particulièrement de 75 ans ou plus) ne cesse de croître sur l'ensemble de la région (56,1 % en 1999, 62,6 % en 2007, 70,6 % en 2013, 73,4 % en 2017).

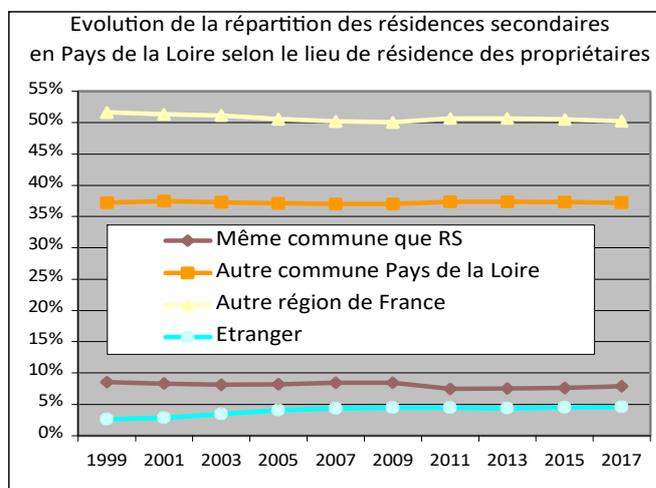
Ce vieillissement des propriétaires (en moyenne + 31 % de part des 60 ans et + sur 18 ans) est beaucoup moins marqué dans la métropole et les communautés urbaines (NALM) (4,1 %) qu'ailleurs (30 % à 38 %). La relative jeunesse des propriétaires de résidences secondaires dans la métropole et les communautés urbaines (NALM) s'affirme donc.



Le lieu de résidence des propriétaires (personnes physiques)

La part de résidences secondaires appartenant à des résidents de l'étranger a fortement augmenté au début des années 2000 avant de se stabiliser à partir de 2007 à un niveau somme toute très modeste (moins de 5 %).

Depuis cette période, la répartition des origines géographiques a peu bougé.



Les mobilités au sein du parc de résidences secondaires

Préambule

Cette partie traite des mobilités au sein du parc de résidences secondaires jusqu'en 2013. Par nature, l'évolution du nombre de résidences secondaires a une origine mixte :

- externe : en raison des entrées de logements neufs ou de logements nouveaux (scission de logements ou transformation de locaux en logements) d'une part, des sorties (destruction, fusion de logements ou transformation de logements en locaux) d'autre part ;
- interne : du fait des changements de modes ou statuts d'occupation au sein du parc au profit / au détriment des résidences secondaires :
 - mode = résidences principales, secondaires, logements vacants ;
 - statut (résidences principales) = occupation par le propriétaire, location sociale, location privée, autre.

L'importance respective des flux externes et internes conditionne donc l'évolution des effectifs.

Sur l'ensemble de la région

Période		1999 - 2001	2001 - 2003	2003 - 2005	2005 - 2007	2007 - 2009	2009 - 2011	2011 - 2013	2013 - 2015
Parc en début de période		176 558	176 317	176 522	178 493	185 776	190 502	192 545	196 096
Mutations externes / an	+ Entrée lgts neufs	1 929	1 578	1 706	2 077	2 174	1 726	1 500	
	+ Entrée lgts nouveaux	519	563	597	649	634	507	510	
	- Sortie lgts	-593	-636	-783	-713	-589	-834	-717	
	Solde mut. externes	1 855	1 505	1 520	2 013	2 219	1 399	1 293	
Mutations internes / an	+ Au profit	7 512	8 429	9 209	11 352	11 334	11 369	12 256	
	- Au détriment	-9 488	-9 831	-9 745	-9 724	-11 189	-11 746	-11 773	
	Solde mut. internes	-1 976	-1 403	-536	1 629	145	-378	483	

Lecture : Entre les 1^{ers} janvier 2011 et 2013, le parc régional a progressé de 192 545 à 196 096 résidences secondaires. Cette progression est due à la fois aux mutations externes (par an, +1 500 logements neufs +510 logements nouveaux -717 sorties) et aux mutations internes (le nombre de logements autres que résidences secondaires début 2011 devenus résidences secondaires début 2013, soit 12 256 par an, étant supérieur au nombre de résidences secondaires ayant changé de mode d'occupation, 11 773).

Plusieurs observations peuvent être formulées (jusque 2013) :

- Sensiblement défavorables aux résidences secondaires en début de période, les mutations internes sont alors responsables de la quasi-stagnation des effectifs. Le rééquilibrage qui survient ensuite en deux temps, réduction puis inversion du sens des flux, résulte d'une forte diminution du déficit avec les résidences principales (qu'elles soient occupées par leur propriétaire ou par des locataires du parc privé), conjuguée au maintien du niveau d'excédent avec les logements vacants ;
- Ce rééquilibrage a pour effet d'amoinrir l'incidence des mutations internes sur l'évolution globale des effectifs, de sorte que, bien que beaucoup moins fréquents et malgré leur net repli des années 2009 à 2013, les flux externes demeurent à partir de 2003 la principale composante de la croissance du parc. En leur sein, on dénombre selon les périodes 2,8 à 3,7 soit en moyenne 3,2 logements neufs pour 1 logement nouveau. Les sorties du parc des résidences secondaires s'avèrent en grande partie compensées par les apports de logements nouveaux et n'ont de ce fait qu'une incidence modeste (quoique plus forte durant les 4 dernières années) sur la progression du parc induite par la construction neuve dont on doit néanmoins souligner le net fléchissement en fin de période ;
- Entre 2011 et 2013, les résidences secondaires de la région ayant changé de mode d'occupation ont représenté en moyenne annuelle 6,1 % du parc ; très inférieure à celle des logements vacants (26,9 %), cette proportion est cependant supérieure à l'ensemble du parc (5,6 %) et tend de surcroît à s'accroître (en moyenne, 5,5 % entre 1999 et 2005), traduisant une instabilité relativement forte et grandissante du mode d'occupation à l'échelle régionale. Par ailleurs, la contribution des logements neufs à la croissance du parc est de 0,8 % par an.

Sur le littoral

	Période	1999 - 2001	2001 - 2003	2003 - 2005	2005 - 2007	2007 - 2009	2009 - 2011	2011 - 2013	2013 - 2015
Parc en début de période		110 892	112 983	114 205	116 526	120 250	122 827	124 501	126 627
Mutations externes / an	+ Entrée lgts neufs	1 367	1 105	1 145	1 183	1 178	884	676	
	+ Entrée lgts nouveaux	228	222	289	273	246	182	180	
	- Sortie lgts	-210	-241	-322	-264	-210	-412	-198	
	Solde mut. externes	1 385	1 086	1 112	1 193	1 213	655	658	
Mutations internes / an	+ Au profit	2 787	3 033	3 317	3 931	3 468	3 518	3 890	
	- Au détrimnt	-3 126	-3 508	-3 269	-3 262	-3 392	-3 336	-3 485	
	Solde mut. internes	-340	-475	49	670	76	183	405	

Lecture : Entre les 1^{ers} janvier 2011 et 2013, le parc du littoral a progressé de 124 501 à 126 627 résidences secondaires. Cette progression est due à la fois aux mutations externes (par an, +676 logements neufs +180 logements nouveaux -198 sorties) et aux mutations internes (le nombre de logements autres que résidences secondaires début 2011 devenus résidences secondaires début 2013, soit 3 890 par an, étant supérieur au nombre de résidences secondaires ayant changé de mode d'occupation, 3 485).

- Comme pour l'ensemble de la région, l'impact des mutations internes sur l'évolution du parc des résidences secondaires se révèle dans un premier temps négatif sur le littoral. Toutefois, le déséquilibre y est beaucoup plus modéré, et la progression globale du parc de l'époque s'en trouve moins pénalisée. Comme sur l'ensemble de la région également, et pour la même raison, on observe, dès 2003, un renversement de solde des mutations internes qui contribue à l'augmentation du flux de résidences secondaires ;
- De son côté, l'impact des flux externes sur le niveau de progression du parc local, déterminant en début de période, diminue fortement après 2009, en raison notamment d'une baisse marquée de l'apport de logements neufs. Il en demeure cependant la composante principale ;
- Au total, sur le littoral, le retour à un solde de mutations internes favorable en fin de période en contrepartie d'une baisse de niveau équivalent de flux externes due aux logements neufs, contribue à maintenir, au prix d'un rythme certes affaibli, la progression du parc de résidences secondaires à un niveau bon an mal an proche de 1 000 logements par an ;
- Entre 2011 et 2013, les résidences secondaires du littoral ayant changé de mode d'occupation ont en moyenne annuelle correspondu à 2,8 % du parc ; sensiblement inférieure à la moyenne régionale, d'une grande régularité dans le temps (taux compris entre 2,7 % et 3,1 % au cours des 7 périodes biennales), cette proportion révèle une grande stabilité du mode d'occupation sur le littoral. Pour sa part, la contribution des logements neufs à la croissance annuelle du parc est limitée à 0,5 %.

Sur le rétro-littoral

	Période	1999 - 2001	2001 - 2003	2003 - 2005	2005 - 2007	2007 - 2009	2009 - 2011	2011 - 2013	2013 - 2015
Parc en début de période		9 737	9 802	9 681	9 915	10 331	10 634	10 682	11 085
Mutations externes / an	+ Entrée lgts neufs	159	142	149	277	260	169	146	
	+ Entrée lgts nouveaux	49	37	45	50	42	35	30	
	- Sortie lgts	-39	-52	-50	-52	-35	-40	-40	
	Solde mut. externes	169	128	144	275	267	164	136	
Mutations internes / an	+ Au profit	517	559	682	699	704	723	857	
	- Au détrimnt	-653	-747	-709	-766	-819	-863	-791	
	Solde mut. internes	-137	-188	-27	-67	-116	-140	66	

Lecture : Entre les 1^{ers} janvier 2011 et 2013, le parc du rétro-littoral a progressé de 10 682 à 11 085 résidences secondaires. Cette progression est due à la fois aux mutations externes (par an, +146 logements neufs +30 logements nouveaux -40 sorties) et aux mutations internes (le nombre de logements autres que résidences secondaires début 2011 devenus résidences secondaires début 2013, soit 857 par an, étant supérieur au nombre de résidences secondaires ayant changé de mode d'occupation, 791).

résidences secondaires début 2013, soit 857 par an, étant supérieur au nombre de résidences secondaires ayant changé de mode d'occupation, 791).

- Sur le rétro-littoral, l'impact des mutations internes sur l'évolution du nombre des résidences secondaires ne se révèle légèrement positif qu'entre 2011 et 2013 ;
- En dehors de ces deux dernières années, la progression de ce nombre repose donc intégralement sur les flux externes, surtout sur les logements neufs dont la contribution à la croissance du parc s'élève à 1,4 % par an entre 2011 et 2013 ;
- Entre 2011 et 2013, les résidences secondaires du rétro-littoral ayant connu un changement de mode d'occupation ont représenté en moyenne annuelle 7,4 % du parc.

Dans l'espace rural

	Période	1999 - 2001	2001 - 2003	2003 - 2005	2005 - 2007	2007 - 2009	2009 - 2011	2011 - 2013	2013 - 2015
Parc en début de période		48 041	45 921	44 975	44 390	45 291	45 781	45 644	45 709
Mutations externes / an	+ Entrée lgts neufs	183	185	262	400	489	418	314	
	+ Entrée lgts nouveaux	218	245	212	248	223	218	241	
	- Sortie lgts	-264	-256	-300	-317	-262	-272	-318	
	Solde mut. externes	138	174	174	331	451	364	237	
Mutations internes / an	+ Au profit	3 112	3 574	3 888	4 441	4 541	4 511	4 647	
	- Au détriment	-4 309	-4 221	-4 356	-4 321	-4 747	-4 944	-4 851	
	Solde mut. internes	-1 198	-647	-468	120	-206	-433	-205	

Lecture : Entre les 1^{ers} janvier 2011 et 2013, le parc des territoires ruraux a progressé de 45 644 à 45 709 résidences secondaires. Cette progression est due aux mutations externes (par an, +314 logements neufs +241 logements nouveaux -318 sorties) diminuées des flux internes présentant un solde négatif (le nombre de logements autres que résidences secondaires début 2011 devenus résidences secondaires début 2013, soit 4 647 par an, étant inférieur au nombre de résidences secondaires ayant changé de mode d'occupation, 4 851).

- En zone rurale comme sur le rétro-littoral, l'impact des mutations internes sur l'évolution du nombre des résidences secondaires se révèle négatif sur la quasi-totalité de la période, mais il l'est plus particulièrement à ses débuts conduisant alors à une baisse des effectifs ;
- Le nombre de résidences secondaires est quasiment stable depuis 2009, les flux externes ayant pour effet de compenser le déficit des flux internes ; la contribution des logements neufs à la croissance du parc est de 0,7 % par an entre 2011 et 2013 ;
- Entre 2011 et 2013, les résidences secondaires du rétro-littoral ayant connu un changement de mode d'occupation ont représenté une moyenne annuelle 10,6 % du parc exprimant une grande instabilité.

Sur la métropole et les communautés urbaines (NALM)

	Période	1999 - 2001	2001 - 2003	2003 - 2005	2005 - 2007	2007 - 2009	2009 - 2011	2011 - 2013	2013 - 2015
Parc en début de période		7 888	7 611	7 661	7 662	9 904	11 260	11 718	12 675
Mutations externes / an	+ Entrée lgts neufs	220	147	151	217	248	255	364	
	+ Entrée lgts nouveaux	24	59	51	79	124	73	60	
	- Sortie lgts	-80	-89	-112	-81	-83	-111	-162	
	Solde mut. externes	164	118	90	215	288	217	262	
Mutations internes / an	+ Au profit	1 098	1 264	1 323	2 282	2 622	2 617	2 863	
	- Au détriment	1 400	1 357	1 412	1 376	2 232	2 605	2 646	
	Solde mut. internes	-302	-93	-89	906	390	13	217	

Lecture : Entre les 1^{ers} janvier 2011 et 2013, le parc de la métropole et des communautés urbaines (NALM) a progressé de 11 718 à 12 675 résidences secondaires. Cette progression est due aux mutations externes (par an, +364 logements neufs +60 logements nouveaux -162 sorties) majorées de flux internes présentant un solde positif (le nombre de logements autres que résidences secondaires début 2011 devenus résidences secondaires début 2013, soit 2 863 par an, étant supérieur au nombre de résidences secondaires ayant changé de mode d'occupation, 2 646).

- Sur la métropole et les communautés urbaines (NALM) considérées globalement, après avoir été négatif jusque 2005, l'impact des mutations internes sur l'évolution du nombre des résidences secondaires est demeuré par la suite plus ou moins nettement positif, mais avec une nette tendance à la diminution ;
- De leur côté, les flux externes ont crû davantage après cette date. La contribution des logements neufs à la croissance du parc a atteint un niveau sans précédent et sans équivalent de 3,1 % par an entre 2011 et 2013, période au cours de laquelle les résidences secondaires ayant changé de mode d'occupation ont représenté en moyenne annuelle 22,2 % du parc.

Conclusion

Les caractéristiques du parc de résidences secondaires et son évolution ne sont pas homogènes au sein de la région et se distinguent principalement selon quatre espaces : les espaces littoraux, rétro-littoraux, métropolitains (la métropole de Nantes et les communautés urbaines d'Angers et du Mans) et ruraux. Par ailleurs, comparativement avec le parc de résidences principales, le parc de résidences secondaires dispose aussi de spécificités.

Ainsi, l'impact des résidences secondaires sur les marchés du logement et les enjeux qui lui sont liés sont très différents selon les territoires, la proportion des résidences secondaires et leurs caractéristiques.

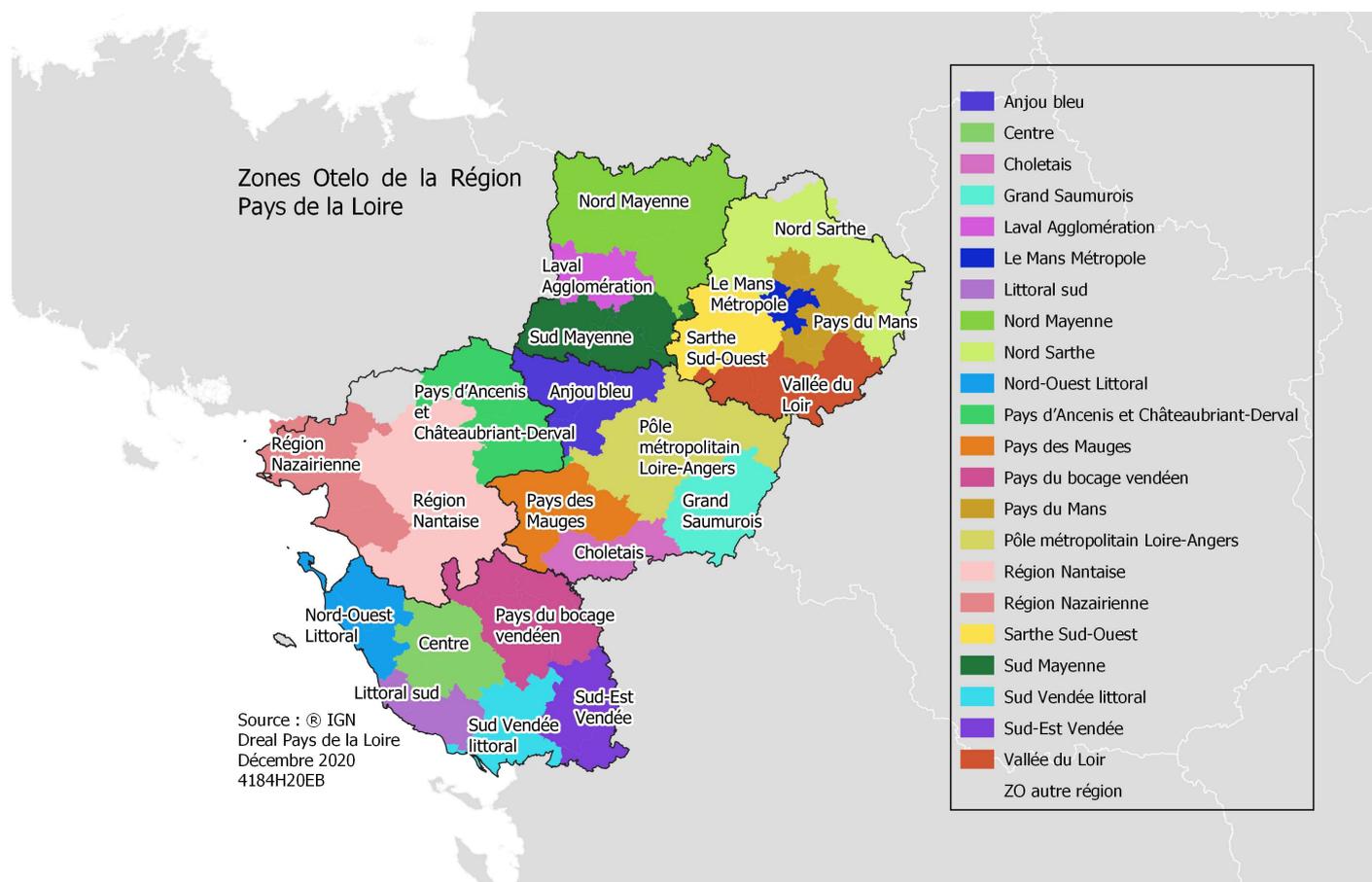
L'ancienneté du parc de résidences secondaires en particulier au sein des territoires ruraux peut interroger les acteurs sur l'évolution de ce parc et sa rénovation.

La double attractivité des territoires littoraux, métropolitains de la région et dans une moindre mesure rétro-littoraux (résidentiel et touristique) entraîne une croissance importante du parc de logements. Ainsi, le nombre de résidences secondaires au sein de l'ensemble de la région augmente depuis de nombreuses années (+0,7 % par an entre 1999 et 2017), mais moins fortement que celui des résidences principales (+1,4 % par an). La région nantaise fait exception avec, entre 2007 et 2017, une plus forte augmentation de ses résidences secondaires que de ses résidences principales.

L'ensemble des dynamiques résidentielles et touristiques occasionnent ainsi des tensions sur une partie des marchés de l'habitat de la région avec des coûts du foncier et de l'immobilier élevés et en augmentation, ainsi qu'une raréfaction des espaces constructibles. Sur certains des territoires de la région, se loger dans le parc de résidences principales devient ainsi de plus en plus difficile pour une partie des ménages.

La question de la réponse aux besoins en logements dans les territoires tendus et touristiques se pose ainsi aussi au regard du parc de résidences secondaires et de son évolution, également induite par la nature des pratiques touristiques et par les incidences des aléas climatiques sur certains territoires.

Carte des « bassins d'habitat »



Définition

Les « bassins d'habitat » (ou « zones OTELO ») correspondent aux nouvelles zones constituées pour l'estimation des besoins en logements. Cette maille territoriale a été utilisée pour l'analyse départementale de la présente étude. 22 « bassins d'habitat » ont été définis pour la région Pays de la Loire.

La méthode d'estimation des besoins en logements s'appuie sur l'outil OTELO, développé par le Cerema pour le ministère en charge du logement. La version actuelle de cet outil repose sur une approximation des « marchés locaux de l'habitat » à travers les « zones d'emploi » maillage du territorial produit par l'Insee.

Dans le cadre du développement d'une nouvelle version de l'outil OTELO déclinable à l'échelle des collectivités locales, le ministère a estimé nécessaire de faire évoluer le cadre de la méthode d'estimation des besoins en logements en constituant une nouvelle maille territoriale dénommée « bassins d'habitat ». Elle doit permettre d'estimer les besoins à une échelle pertinente en termes de projections de population mais aussi de marché local de l'habitat, ce que l'échelle EPCI ne permet pas systématiquement (selon la taille et les enjeux du territoire). Ce zonage est constitué de regroupements d'EPCI contigus constitués spécifiquement pour l'estimation locale des besoins en logements.

Les « bassins d'habitat » constituent une maille cohérente d'approximation des marchés locaux de l'habitat. Ils représentent un objet de politique publique pertinent et comptent au minimum 50 000 habitants, seuil à partir duquel l'Insee fournit des projections de population.

L'étude des résidences secondaires en Pays de la Loire a également fait l'objet d'une analyse pour les cinq départements de la région.

Cette analyse se traduit par la production de fiches départementales consultables en annexe du présent rapport, ainsi que dans la rubrique dédiée du site internet de la DREAL Pays de la Loire : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/etudes-relatives-aux-politiques-de-marches-du-r2261.html>

L'étude sur les résidences secondaires en pays de la Loire

Cette étude se base sur l'analyse des données de la base « Filocom ». Vous pouvez consulter l'étude régionale, la synthèse et les fiches départementales dans la rubrique dédiée du site internet de la DREAL Pays de la Loire : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/etudes-relatives-aux-politiques-de-marches-du-r2261.html>

Les précisions sur l'outil OTELO et l'estimation des besoins en logements

Vous pouvez consulter les précisions sur ces sujets dans la rubriques dédiée du site internet de la DREAL : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/estimation-des-besoins-en-logements-r1959.html>

Plus d'informations sur la territorialisation de la production de logements en Pays de la Loire : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/territorialisation-de-la-production-de-logements-r198.html>

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement

Service intermodalité,
aménagement, logement

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex 22
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Annick Bonneville

ISSN : 2109-0017

Réf. : 1365H20JCELM