



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Observation et
statistiques**

Les résidences secondaires en Pays de la Loire

Fiche départementale Maine-et-Loire



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

Résumé

Au 1^{er} janvier 2017, le département de Maine-et-Loire abrite 12 825 résidences secondaires au sens fiscal. Ces résidences secondaires représentent 6,5 % du parc régional et correspondent à 3,2 % de l'ensemble des logements du parc départemental. 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.

Le département réunit ainsi 4 groupes territoriaux sur la base des critères suivants : appartenance à une métropole (en distinguant ville-centre du reste du territoire métropolitain), « ruralité » (au moins relative, distinguant les pôles hébergeant au moins 10 000 logements, à savoir Cholet, Saumur, Sèvremoine, Beaupréau, du reste du département).

Les caractéristiques des 4 groupes territoriaux

Situation RS 2017		Répartition RS	Taux RS	% lgts individuels	% lgts constr avant 1975	% lgts constr depuis 2000	% lgts 1 - 2 pièces	% lgts 3 pièces	% lgts 4 pièces ou +	Taille moyenne lgts (nb pièces)	Taux rotation propr.	% propr PP > 60 ans	% propr PP résidant ext région	dont % propr PP résidant ETG
Pays de la Loire		198 627	9,8%	69,1%	58,2%	12,3%	37,2%	28,7%	34,1%	3,08	5,3%	73,5%	54,8%	4,6%
Maine-et-Loire		12 825	3,2%	73,9%	78,5%	7,9%	36,1%	22,9%	41,0%	3,27	5,5%	67,2%	46,4%	8,9%
49	Angers ville	1,0%	-	--	-	0	++	-	--	--	++	--	--	-
49	Reste ALM	0,6%	-	+	+	+	0	--	++	++	-	0	--	-
49	Rural hors pôles	4,1%	-	++	++	--	--	-	++	++	--	+	+	++
49	Rural pôles	0,7%	-	-	+	--	0	-	+	0	++	--	-	0

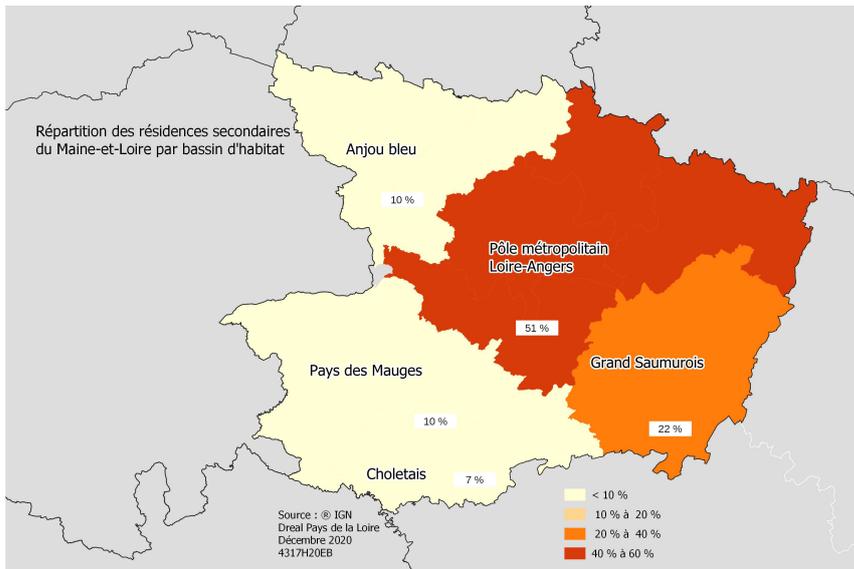
Elles font apparaître les points saillants suivants :

1. **Angers Loire Métropole** accueille 25,5 % des résidences secondaires du département, à raison de 63 % dans la ville-centre et 37 % en périphérie. Outre la modicité de leur part dans le total des logements, le faible pourcentage de propriétaires résidant à l'extérieur de la région, dans une certaine mesure à l'étranger, constitue un des rares traits communs à ces deux ensembles territoriaux. Des oppositions significatives apparaissent en effet : importance des collectifs, relative ancienneté et petite taille des logements, niveau du taux de rotation des propriétaires et relative jeunesse des propriétaires caractérisent la ville-centre à la différence de la périphérie.
2. Le « **rural** » absorbe les 3/4 des résidences secondaires, le plus souvent (85 fois sur 100) hors pôles. Dans ce rural, ces logements sont le plus souvent des maisons (93 %), construits avant 1975 (86 %), de grande taille (moyenne : 3,44 pièces), dont les propriétaires changent peu, et dont une forte proportion résident à l'étranger (11,6 %). Les pôles se distinguent par une proportion plus élevée (6,9 %) de rotations parmi les propriétaires. Avec le reste du rural, ils ont en commun une nette sous-représentation de logements construits depuis 2000.

Les évolutions

À l'image des départements de l'intérieur de la région, la progression du nombre de résidences secondaires a été interrompue pour laisser place après 2013 à une diminution. Le Grand Saumurois et le Choletais échappent cependant à cette tendance. L'Anjou Bleu se distingue des autres territoires par une baisse plus nette du taux de résidences secondaires, sans commune mesure toutefois avec celle que l'on observe sur le rural. Cette baisse est, à parts voisines, imputable à la progression locale du nombre de résidences principales et au recul du nombre de résidences secondaires.

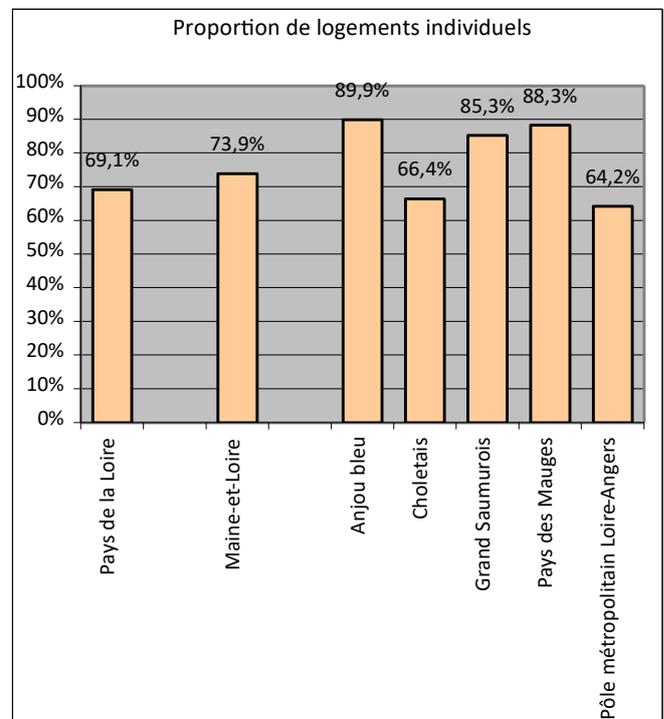
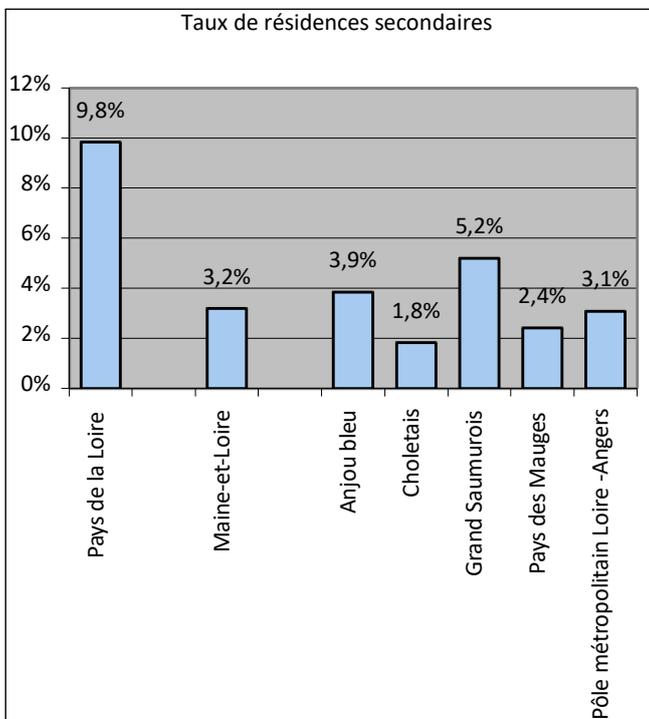
Description des résidences secondaires du Maine-et-Loire par « bassin d'habitat »



En Maine-et-Loire au 1^{er} janvier 2017, la source Filocom recense 12 825 résidences secondaires, soit 6,5 % du parc régional. Ces logements sont très inégalement répartis sur 5 « bassins d'habitat ». A lui seul, le pôle métropolitain Loire-Angers en réunit 51 %.

Au sein de ce pôle, 32 % des résidences secondaires se situent dans la ville centre, 19 % en périphérie d'Angers Loire Métropole, 49 % hors d'ALM.

Ailleurs, les pôles ruraux (communes comptant plus de 10 000 logements tous modes d'occupation confondus, à savoir Cholet, Saumur, Sèvremoine, Beaupréau-en-Mauges) captent 7,6 % des résidences secondaires.

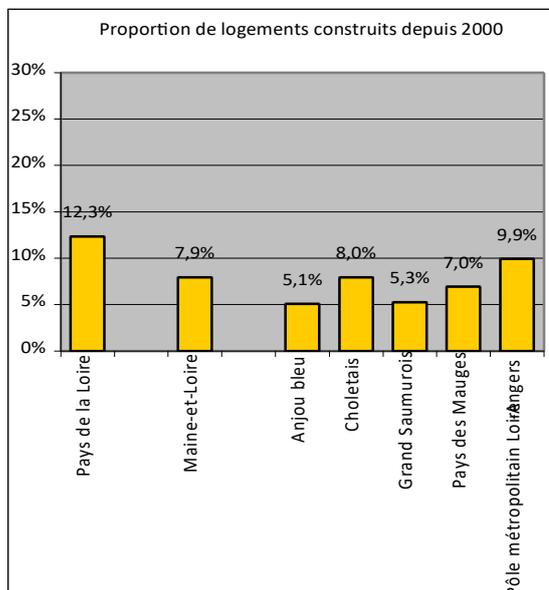
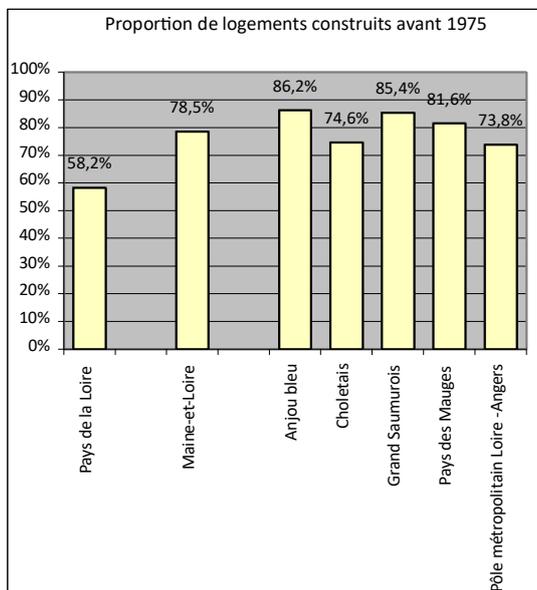


La proportion de résidences secondaires dans l'ensemble des logements, en moyenne de 3,2 % sur le département, ne dépasse 5 % que sur le Grand Saumurois.

Les caractéristiques des logements

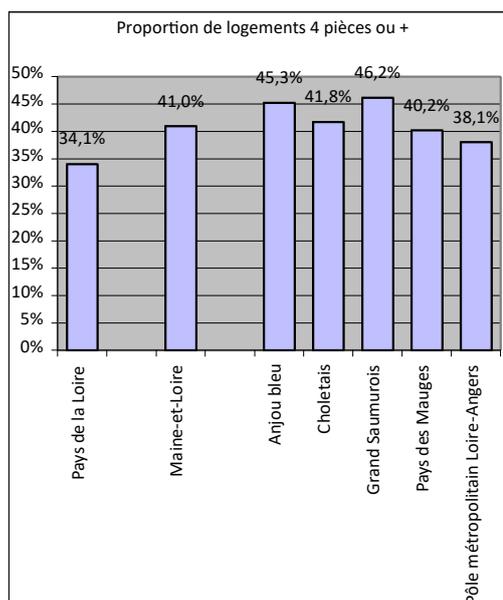
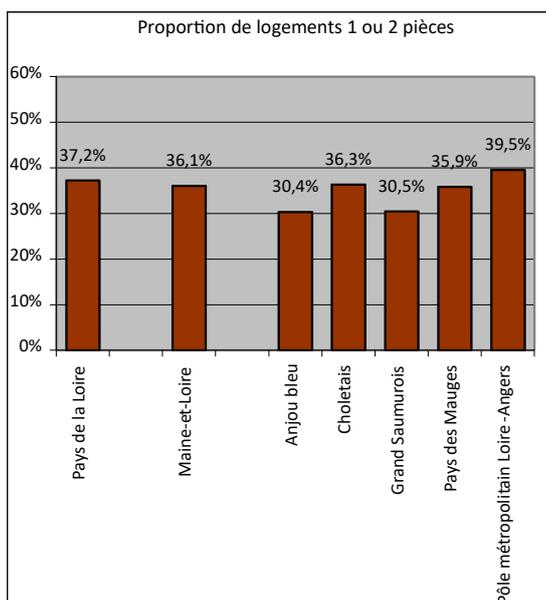
Sur 3 des 5 « bassins d'habitat », la proportion de résidences secondaires de type individuel dépasse 80 %, jamais 90 %. Sur le Choletais comme sur le pôle angevin, elle est voisine de 65 %. Sur le pôle angevin, elle est de 13 % dans la ville-centre, 73 % sur le reste de ALM, 93 % à l'extérieur d'ALM.

Sur l'ensemble du département, près de 4 des logements occupés sur 5 en 2017 à titre de résidence secondaire ont été construits avant 1975. À Cholet comme sur le pôle angevin, cette proportion est un peu plus faible mais demeure supérieure à 70 %. Aucun territoire ne compte plus de 10 % de résidences secondaires construites depuis 2000.



Aucun territoire ne compte plus de 40 % de résidences secondaires de 1 ou 2 pièces. Leur proportion s'élève néanmoins à 51,9 % sur la ville d'Angers. Hormis le pôle angevin, tous les territoires comptent plus de 40 % de logements de 4 pièces ou plus.

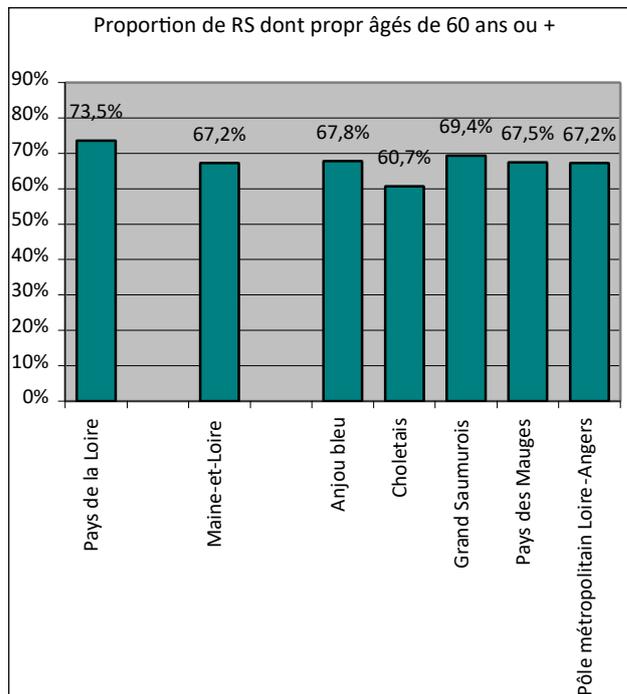
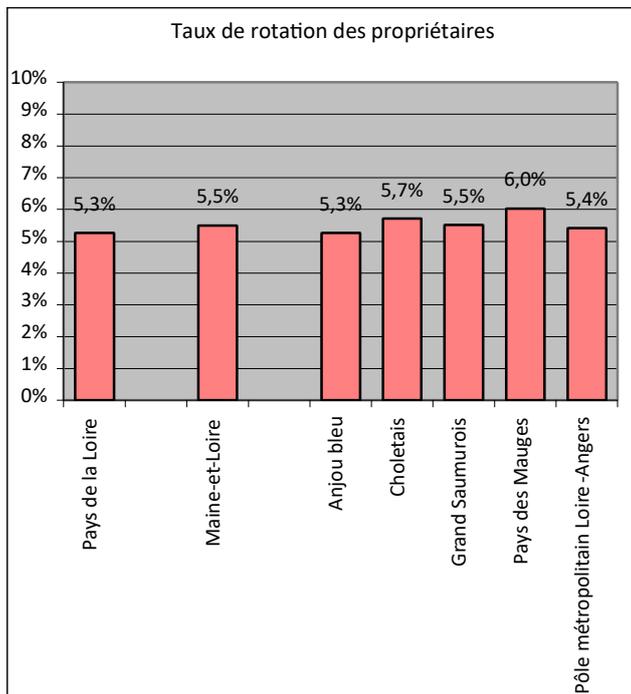
Pour la taille moyenne du parc de résidences secondaires mesurée en nombre de pièces (3,27), nettement supérieure à la moyenne de la région (3,08), le département occupe la 1^{re} place. Cette taille atteint son maximum dans l'Anjou Bleu (3,49), précédant de peu le Grand Saumurois (3,47). Suivent le Choletais (3,22) et les Mauges (3,21). Même le pôle angevin (3,16) offre des logements de taille supérieure à la moyenne régionale. En son sein cependant, la ville centre (2,64) se démarque très sensiblement de la périphérie intérieure de l'EPCI (3,32) et plus encore extérieure (3,43).



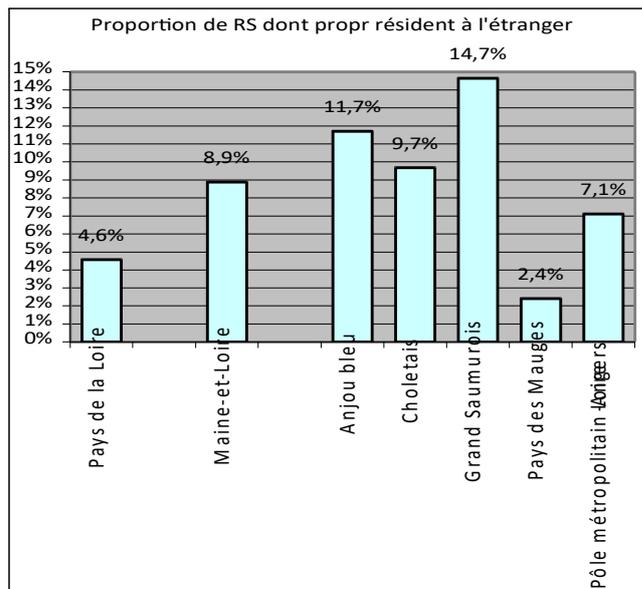
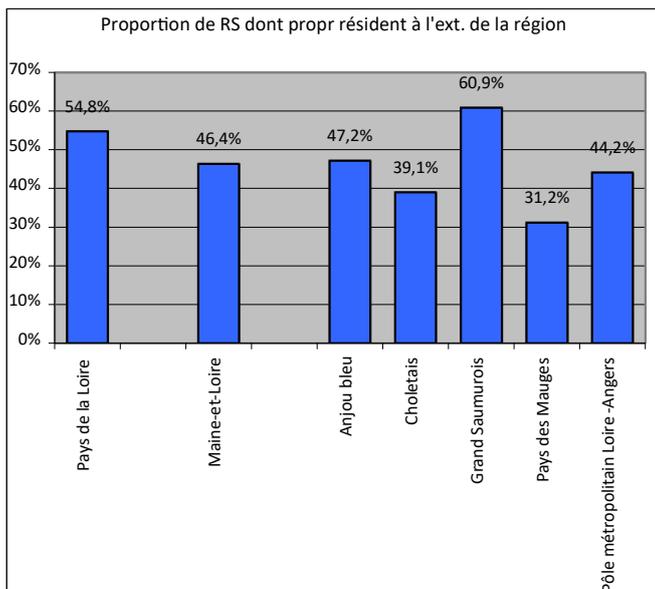
Les propriétaires

Dans le Maine-et-Loire, les taux de rotation de propriétaires de résidences secondaires sont assez uniformes, au niveau de ou légèrement supérieurs à la moyenne régionale.

Quel que soit le « bassin d'habitat », la proportion de propriétaires âgés de 60 ans ou plus est comprise entre 60 % et 70 %, donc en deçà de la moyenne régionale. Elle tombe même à 58 % sur la ville d'Angers.



La fréquence d'appartenance du parc de résidences secondaires à des résidents extérieurs à la région est très variée, culminant à plus de 60 % dans le Grand Saumurois, mais globalement limitée à 46 %. Aucun territoire toutefois ne connaît de taux inférieur à 30 %. La fréquence d'appartenance à des résidents de l'étranger est en revanche relativement élevée. Elle est supérieure à 10 % dans 2 zones (5 zones sur 22 de la région qui présentent un tel niveau), de près de 15 % dans le Grand Saumurois, et à 5 % dans 4 d'entre elles.



Les évolutions

Sur l'ensemble de la période 1999 – 2017, mais notamment après 2009, le rythme de croissance du nombre de résidences secondaires a été plus modeste sur le Maine-et-Loire que sur le reste de la région.

On peut distinguer :

- le Choletais et surtout le Grand Saumurois dont la progression sur le long terme est supérieure à la moyenne régionale ;
- le pôle angevin qui s'en rapproche ;
- l'Anjou Bleu et les Mauges dont le nombre de résidences secondaires, malgré des tendances d'évolution opposées depuis 2013, est inférieur à ce qu'il était en 1999.

Taux de RS	2007	2017	Variation	Dûe à var résidences secondaires	Dûe à var résidences principales	Dûe à var logements vacants
Pays de la Loire	10,5%	9,8%	-0,6%	0,6%	-1,0%	-0,2%
Maine-et-Loire	3,4%	3,2%	-0,2%	0,2%	-0,3%	-0,1%
Anjou bleu	4,5%	3,9%	-0,6%	-0,1%	-0,4%	-0,1%
Choletais	1,8%	1,8%	0,1%	0,2%	-0,1%	0,0%
Grand Saumurois	5,2%	5,2%	0,0%	0,3%	-0,2%	-0,1%
Pays des Mauges	2,7%	2,4%	-0,2%	0,1%	-0,3%	-0,1%
Pôle métropolitain Loire-Angers	3,2%	3,1%	-0,2%	0,2%	-0,3%	0,0%

Par ailleurs, entre 2007 et 2017, la part des résidences secondaires dans le parc logements a connu sur le département une baisse de 0,2 point. Cette baisse résulte d'un rythme de progression inférieur à celui du reste du parc, à l'image de ce que l'on observe sur le pôle angevin.

Seule la zone Anjou Bleu connaît un recul significatif (sans être exceptionnel quand on le compare à certains autres territoires). Ce recul conjugue diminution du nombre de résidences secondaires et surtout augmentation du nombre de résidences principales.

La principale zone de captation des résidences secondaires (Grand Saumurois) maintient son taux en raison d'un rythme de progression du nombre de résidences secondaires comparable à celui de l'ensemble du parc, il est vrai tous deux modestes.

Précisions sur les « bassins d'habitat » :

Les « bassins d'habitat » 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 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.

Précisions sur la démarche

Cette fiche départementale s'appuie sur une étude plus large réalisée à l'échelle régionale. L'étude se base sur l'analyse des données Filocom.

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

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-marchés-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 rubrique dédiée du site internet de la DREAL :

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/estimation-des-besoins-en-logements-r1959.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. : 1367H20JCELM