



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Observation et
statistiques**

Les résidences secondaires en Pays de la Loire

Fiche départementale Mayenne



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

Résumé

Au 1^{er} janvier 2017, le département de Mayenne abrite 8 930 résidences secondaires au sens fiscal. Ces résidences secondaires représentent 4,5 % du parc régional et correspondent à 5,6 % 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 est ainsi découpable en 3 groupes territoriaux composés de l'agglomération lavalloise, du Nord Mayenne et du Sud Mayenne.

Les caractéristiques des 3 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%
Mayenne	8 930	5,6%	88,4%	83,5%	7,1%	37,1%	23,7%	39,2%	3,20	5,1%	65,7%	63,8%	22,6%
Laval Agglomération	0,6%	-	--	-	+	++	--	0	-	++	--	--	--
Nord Mayenne	3,1%	0	++	++	--	0	-	0	0	-	-	++	++
Sud Mayenne	0,8%	-	+	++	--	-	-	++	++	--	0	+	+

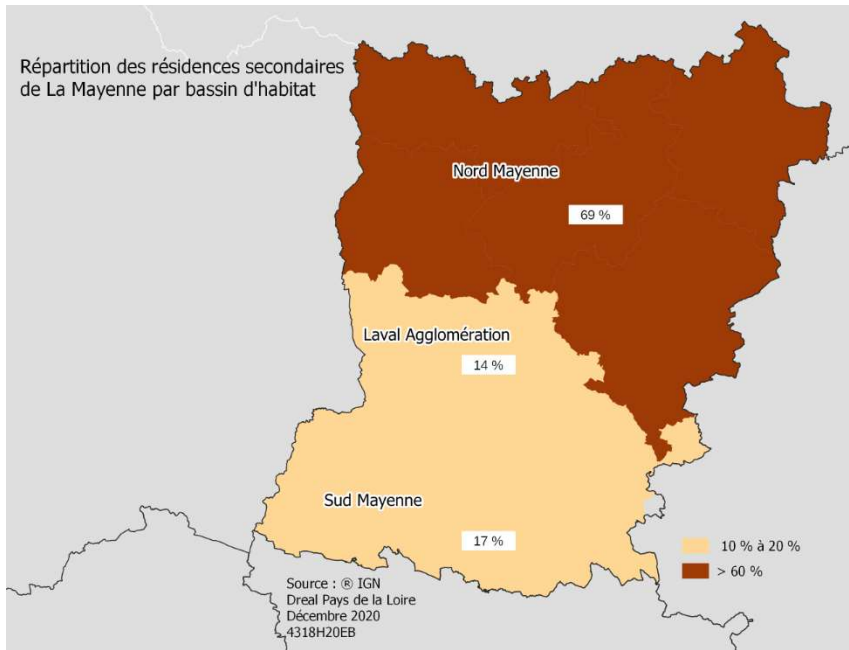
Elles font apparaître les points saillants suivants :

1. **l'agglomération lavalloise** accueille 13 % des résidences secondaires du département. Elle partage avec l'ensemble des territoires à caractère urbain un faible taux de logements individuels, une forte proportion de logements de 1 ou 2 pièces, un taux de rotation plutôt élevé de propriétaires, au demeurant sensiblement moins âgés et plus « locaux » que la moyenne régionale. La taille moyenne des logements (3,07 pièces) est cependant comparable à la moyenne régionale, car le poids de la ville-centre dans le total des résidences secondaires de l'agglomération n'excède pas 53 %.
2. 69 % sont localisées sur le « bassin d'habitat » **Nord Mayenne**. À l'image de la plupart des territoires ruraux, celui-ci offre une très forte proportion de maisons (94 %) et de logements construits avant 1975 (86 %). La taille moyenne des logements n'est cependant pas très élevée (3,17 pièces). Une spécificité marquante de ce territoire réside dans un taux exceptionnel de propriétaires résidant à l'étranger (près de 30 %) et pour cette raison de propriétaires résidant à l'extérieur de la région.
3. 18 % des résidences secondaires sont situées sur la zone **Sud Mayenne**. 92 % sont des maisons, 86 % ont été construites avant 1975. La taille moyenne (3,46 pièces) est plus élevée que dans le nord du département. Non négligeable au regard des territoires comparables de la région, la part des résidents extérieurs y est cependant plus faible.

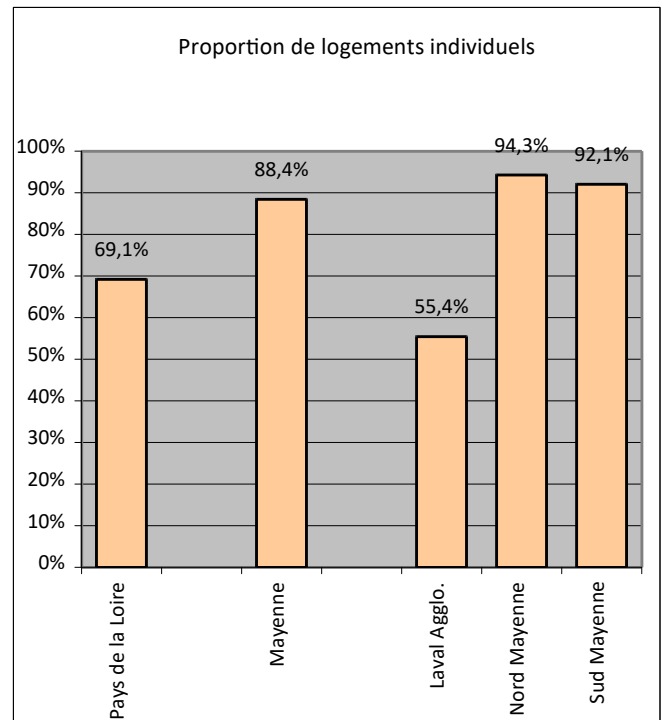
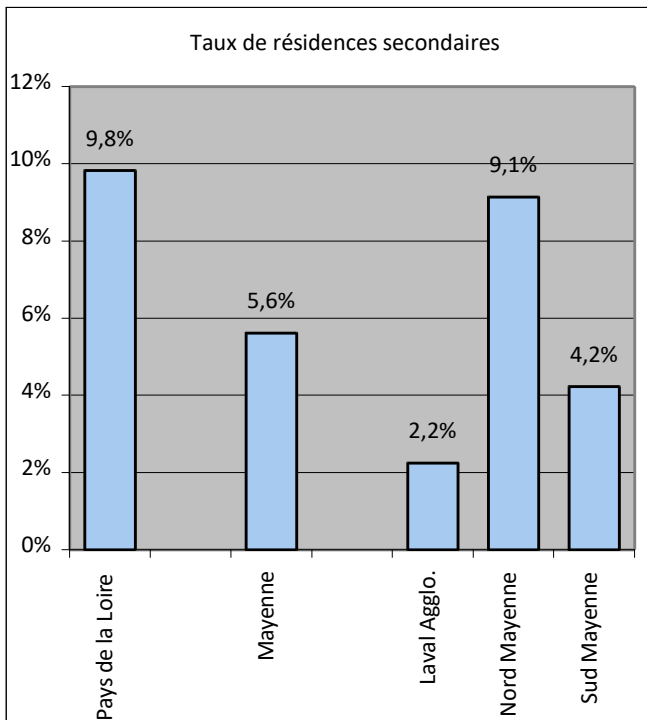
Les évolutions

Depuis 2013, seul le Nord Mayenne voit se poursuivre la progression du nombre de ses résidences secondaires, qui au contraire diminue à Laval et dans le sud. Cela suffit au département pour maintenir son rythme de croissance de la période 1999 – 2017 au niveau de celui de la région. Le taux de résidences secondaires baisse presque exclusivement dans le Sud Mayenne ; cette évolution s'effectue autant par progression du nombre de résidences principales que par diminution des résidences secondaires.

Description des résidences secondaires de la Mayenne par « bassin d'habitat »



En Mayenne au 1^{er} janvier 2017, la source Filocom recense 8 930 résidences secondaires, soit 4,5 % du parc régional. Le « bassin d'habitat » Nord Mayenne en concentre plus des 2/3.

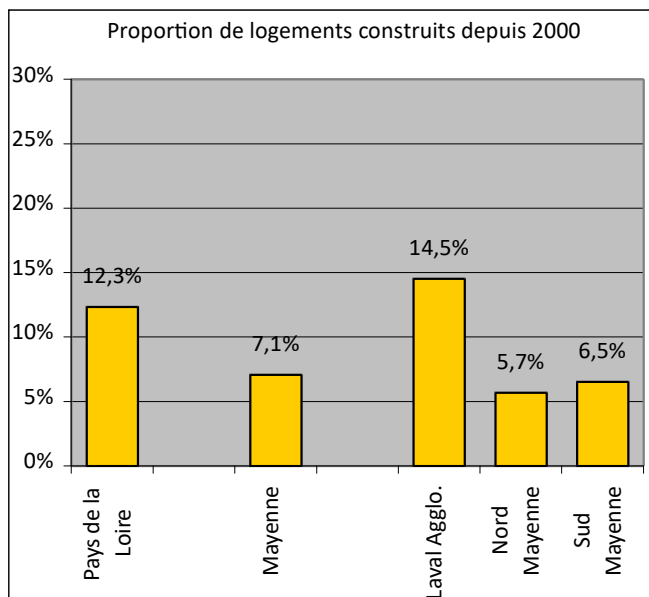
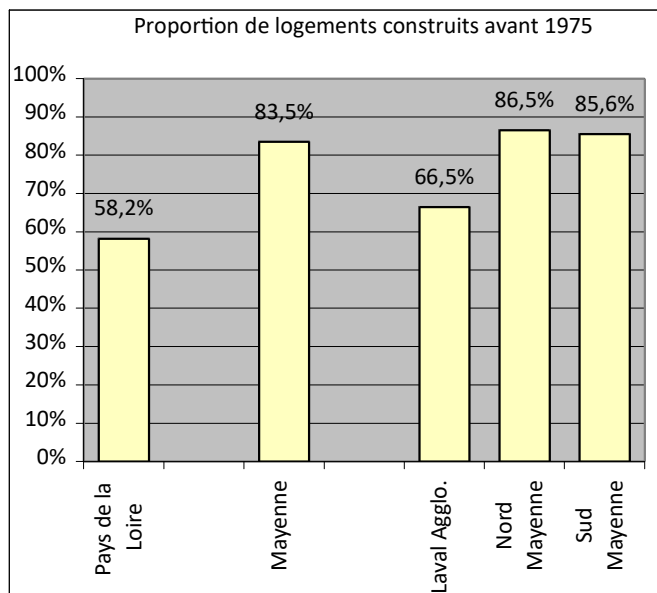


La proportion de résidences secondaires dans l'ensemble du parc logements, limitée à 5,6 % sur le département, est proche de la moyenne régionale sur le Nord Mayenne (9,1 %) où elle se positionne au 5^e rang des 22 « bassins d'habitat » de la région, mais surtout au 1^{er} rang des territoires sans façade littorale. Elle tombe à moins de 5 % sur le Sud Mayenne et devient très faible sur l'agglomération lavalloise tout en y étant, aux environs de 2 %, comparable à celle de la métropole de Nantes et des communautés urbaines d'Angers et du Mans.

Les caractéristiques des logements

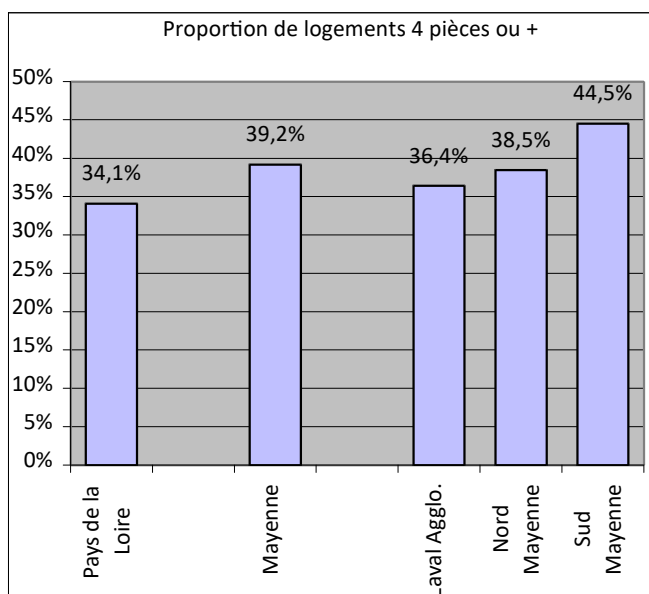
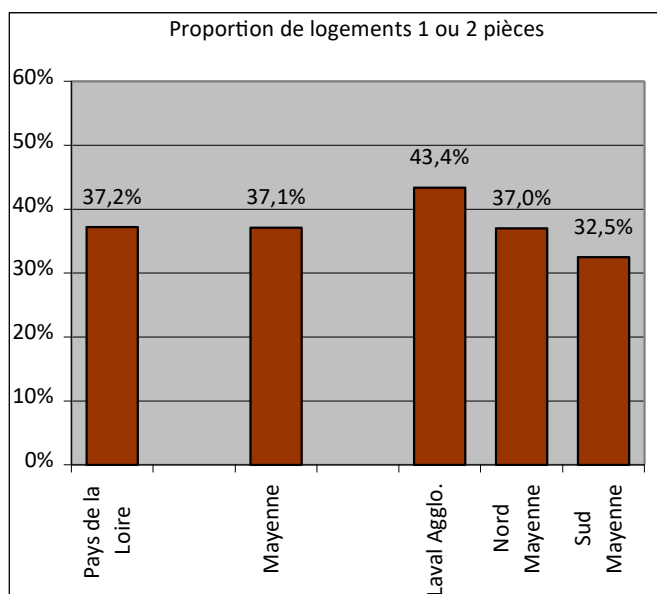
La Mayenne est le département des Pays de la Loire qui connaît la plus forte proportion de résidences secondaires de type individuel, liée aux caractéristiques rurales du département. À l'écart de Laval agglomération, celle-ci dépasse 90 %. Elle reste supérieure à 50 % sur l'agglomération chef-lieu.

En dehors de Laval Agglomération, plus de 85 % des logements occupés en 2017, à titre de résidence secondaire, ont été construits avant 1975 (alors que la moyenne régionale est de 58 %). Sur Laval, cette proportion est réduite à 2/3. La part des logements construits depuis 2000, inférieure à 15 %, place cependant l'agglomération au 8^e rang des 22 « bassins d'habitat » de la région à ce titre.



La Mayenne présente une proportion de résidences secondaires de 1 ou 2 pièces proche de la moyenne régionale (plus forte à Laval, plus faible dans le Sud, comparable dans le Nord), mais une proportion de logements de 4 pièces ou plus partout plus élevée, surtout dans le Sud.

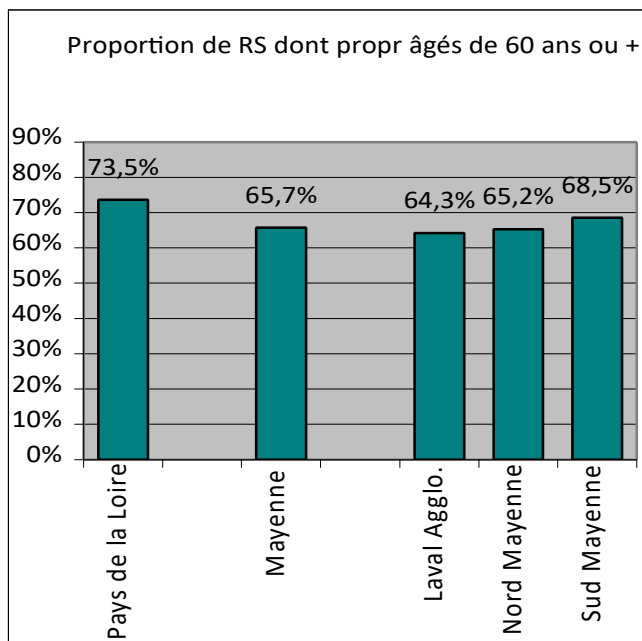
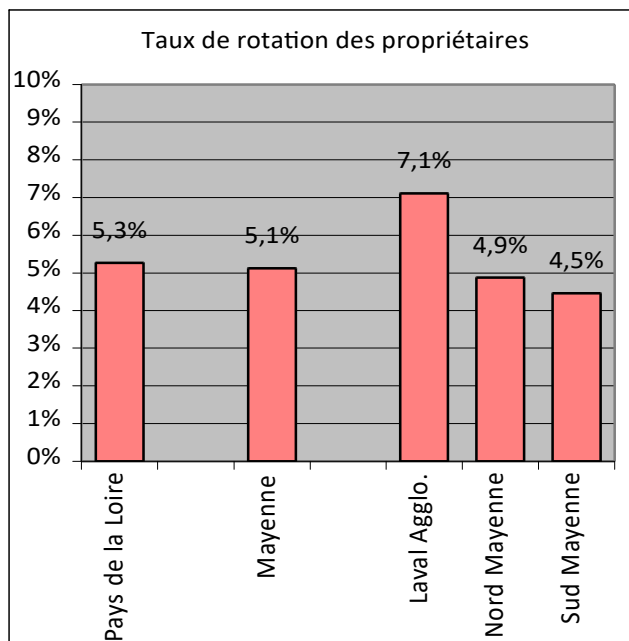
La taille moyenne des résidences secondaires, mesurée en nombre de pièces, place le département de la Mayenne (3,20) au 2^e rang de la région (3,08), derrière le Maine-et-Loire. À ce titre, le « bassin d'habitat » Sud Mayenne (3,46), occupe le 3^e rang des 22 « bassins d'habitat » de la région. Elle se démarque nettement de Nord Mayenne (3,17) et de Laval Agglo (3,07).



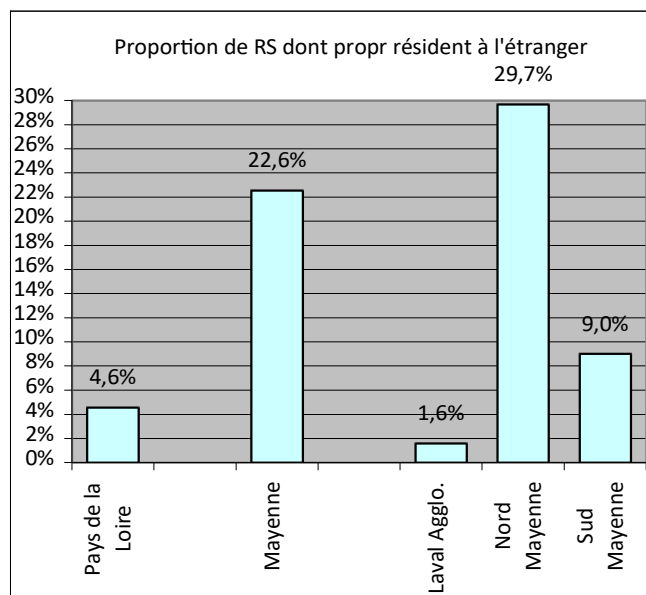
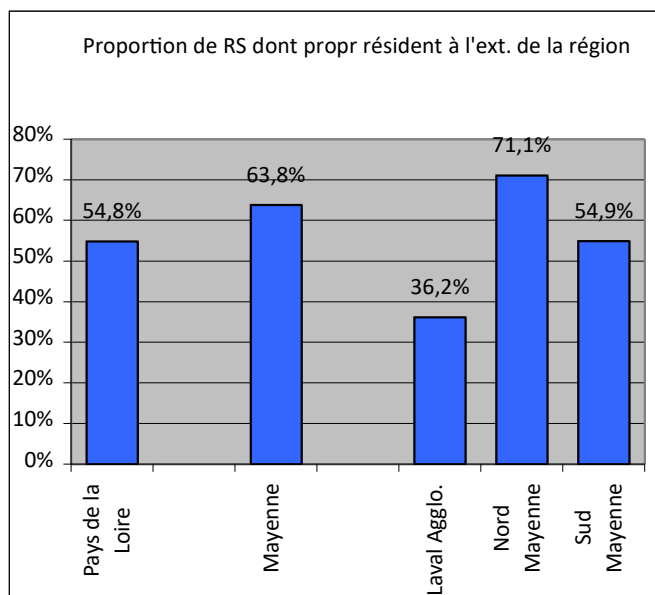
Les propriétaires

Le taux de rotation des propriétaires de résidences secondaires est élevé sur Laval Agglomération (1^{er} rang régional des « bassins d'habitat », devant la région nantaise. Il s'agit de la seule des 22 zones de la région pour lesquelles il est supérieur à 7 % par an sur les 5 dernières années). Par contraste, Nord Mayenne et Sud Mayenne figurent parmi les 6 « bassins d'habitat » enregistrant un taux faible, inférieur à 5 %.

Quel que soit le territoire, la proportion de résidences secondaires détenues par des 60 ans ou plus est inférieure à 70 %. Comme ailleurs, elle est plus faible dans les zones urbaines.



La fréquence d'appartenance du parc de résidences secondaires à des résidents extérieurs à la région est élevée sur le département. Toutefois, si le département occupe le 1^{er} rang régional à cet égard, il le doit entièrement à l'importante implantation de résidents de l'étranger dans le sud, et beaucoup plus encore dans le nord : non seulement la zone Nord Mayenne est, des 22 zones de la région, celle qui présente le plus fort taux de résidents de l'étranger (29,7 %), mais encore, elle précède de loin le Pays de Bocage Vendéen (15,6 %), ces deux zones étant de surcroît les seules de la région possédant un taux supérieur à 15 %.



Les évolutions

Tout au long de la période 1999 – 2017, le rythme de croissance du nombre de résidences secondaires, très voisin de la moyenne régionale sur l'ensemble du département, a été très différent d'un territoire à l'autre.

Par ailleurs, entre 2007 et 2017, la part des résidences secondaires dans le parc logements du département a diminué faiblement, soit -0,2 point (contre -0,6 point sur la région). Cette baisse est très sensible dans le sud du département où elle résulte conjointement et à parts voisines d'une diminution du nombre de résidences secondaires, et d'une progression du reste du parc local de logements. Elle est nettement moins marquée sur l'agglomération lavalloise.

Le Nord Mayenne fait en revanche partie des 5 « bassins d'habitat », sur 22 de la région, pour lesquelles on enregistre sur 10 ans, une progression du taux de résidences secondaires, ici largement portée par la progression de leur nombre. Il est intéressant de noter que les autres zones concernées (en l'occurrence région nantaise, Choletais, Grand Saumurois, Le Mans Métropole, auxquelles on peut ajouter la ville d'Angers et l'Île d'Yeu) ont un caractère urbain ou insulaire qui les distingue nettement de ce territoire plus foncièrement rural.

Depuis 1999, la zone Nord Mayenne a connu une progression continue et régulière, supérieure à la moyenne régionale. Entre 2013 et 2017, il s'agit du seul territoire du département ayant conservé la dynamique antérieure en augmentant de manière constante sa part du parc de résidences secondaires dans le département.

Laval Agglomération a connu une période de très forte croissance entre 2005 et 2013, mais précédée puis suivie d'une baisse.

La tendance est à la baisse sur le Sud Mayenne, particulièrement depuis 2013.

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%
Mayenne	5,8%	5,6%	-0,2%	0,2%	-0,3%	-0,1%
Laval Agglo.	2,4%	2,2%	-0,1%	0,1%	-0,2%	0,0%
Nord Mayenne	8,9%	9,1%	0,2%	0,7%	-0,3%	-0,2%
Sud Mayenne	5,1%	4,2%	-0,9%	-0,4%	-0,3%	-0,1%

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. : 1368H20JCELM

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>