



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Observation et  
statistiques**

# **Les résidences secondaires en Pays de la Loire**

**Fiche départementale Sarthe**



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

## Résumé

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le département de la Sarthe enregistre 14 372 résidences secondaires au sens fiscal. Ces résidences secondaires représentent 7,2 % du parc régional et correspondent à 4,9 % 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 5 groupes territoriaux correspondant aux « bassins d'habitat ».

## Les caractéristiques des 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%
Sarthe	14 372	4,9%	85,0%	82,0%	6,2%	37,8%	24,3%	37,9%	3,17	5,2%	66,9%	56,9%	4,1%
Le Mans Métropole	1,2%	-	--	-	+	++	--	-	--	++	--	--	-
Nord Sarthe	2,6%	-	++	++	--	-	0	0	+	--	-	++	-
Pays du Mans	0,8%	-	++	+	--	+	-	0	0	-	0	0	-
Sarthe Sud-Ouest	0,9%	-	+	++	--	0	-	+	+	+	0	0	0
Vallée du Loir	1,7%	-	++	++	--	0	-	0	+	-	+	++	0

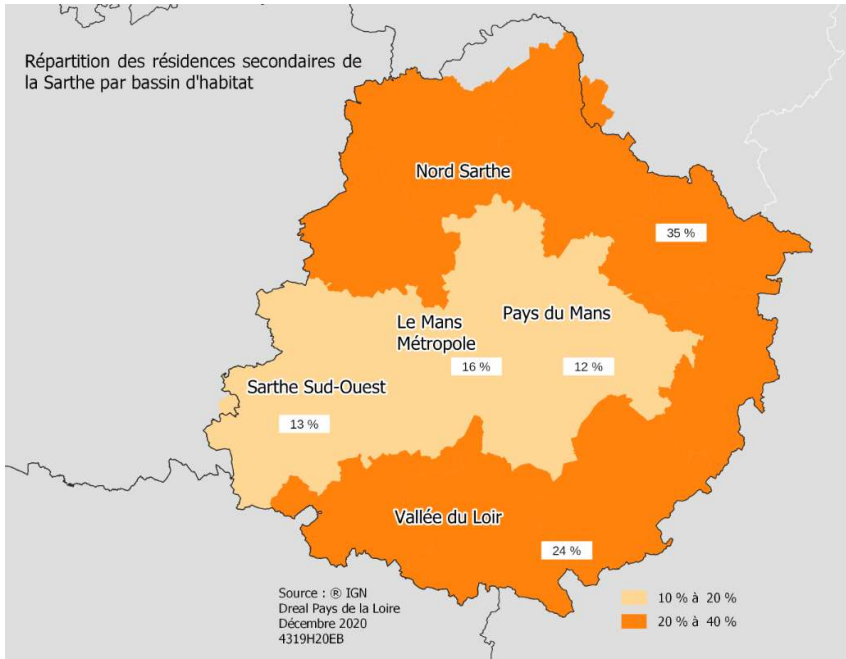
Elles font apparaître les points saillants suivants :

1. Sur **Le Mans Métropole** se trouvent 16 % des résidences secondaires du département, à raison de 85 % dans la ville-centre et 15 % en périphérie. Du fait de ce déséquilibre de répartition au sein de la métropole plus marqué qu'à Nantes et Angers, les résidences secondaires y présentent des caractéristiques proches de celles des principales villes-centres, avec une faible proportion de logements individuels, beaucoup de petits logements, un taux de rotation des propriétaires plus élevé, des propriétaires relativement peu âgés et une faible proportion d'entre eux résidant hors de la région.
2. Les résidences secondaires des **4 autres territoires** ont en commun des profils de logements et de propriétaires similaires, en plusieurs points caractéristiques de territoires ruraux, à l'opposé du Mans (90 % à 95 % de logements individuels, plus de 80 % construits avant 1975, entre 4 et 7 % construits depuis 2000, taille moyenne entre 3,12 et 3,27 pièces). Toutefois Nord Sarthe et Vallée du Loir, qui réunissent 71 % des résidences secondaires des 4 territoires, et qui jouxtent deux régions limitrophes, peuvent se prévaloir d'une forte proportion de propriétaires résidant à l'extérieur des Pays de la Loire, sans toutefois d'attrait marqué pour ceux de l'étranger.

## Les évolutions

La Sarthe est le seul département des Pays de la Loire à voir, sur le long terme, décroître le nombre de ses résidences secondaires, à un rythme il est vrai sensiblement ralenti depuis 10 ans. À cette évolution, seule la métropole de Le Mans échappe. Elle est surtout importante sur Nord Sarthe et Vallée du Loir : c'est la raison majeure pour laquelle ces deux zones, pourtant présumées les plus attractives du département, voient le taux de résidences secondaires au sein du département baisser fortement.

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

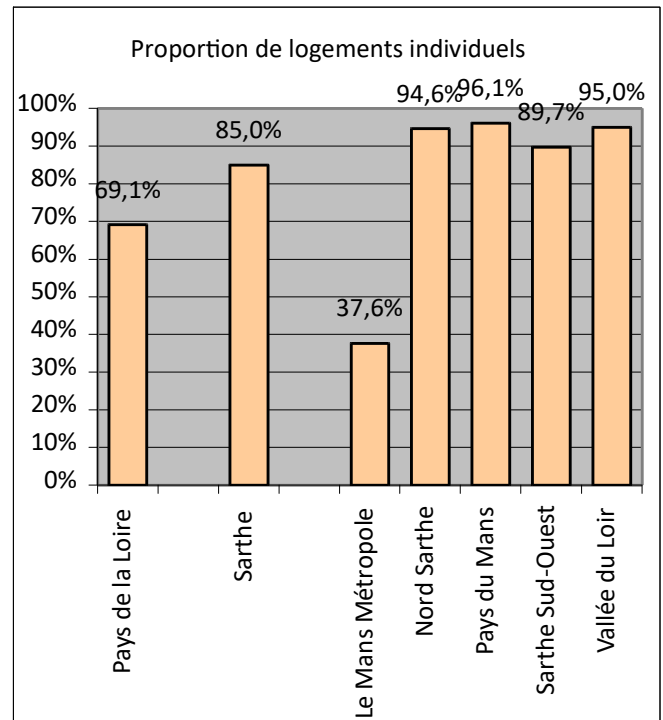
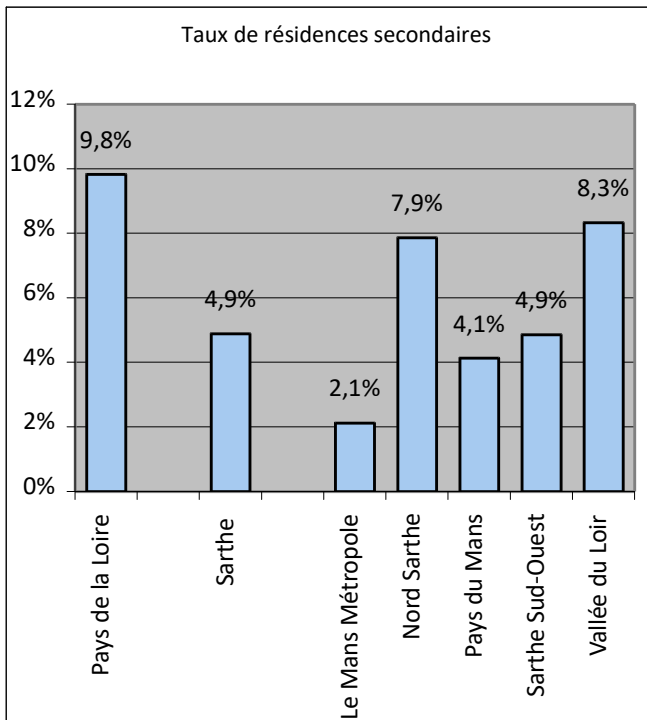


En Sarthe, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la source Filocom recense 14 372 résidences secondaires, soit 7,2 % du parc régional.

Ces logements sont répartis sur 5 « bassins d'habitat ».

Le Mans Métropole en accueille 16 % ; au sein de ce pôle, 85 % des résidences secondaires se situent dans la ville centre.

Les zones Nord Sarthe et Vallée du Loir qui ceignent l'Est du département, accaparent près de 60 % des résidences secondaires du département.

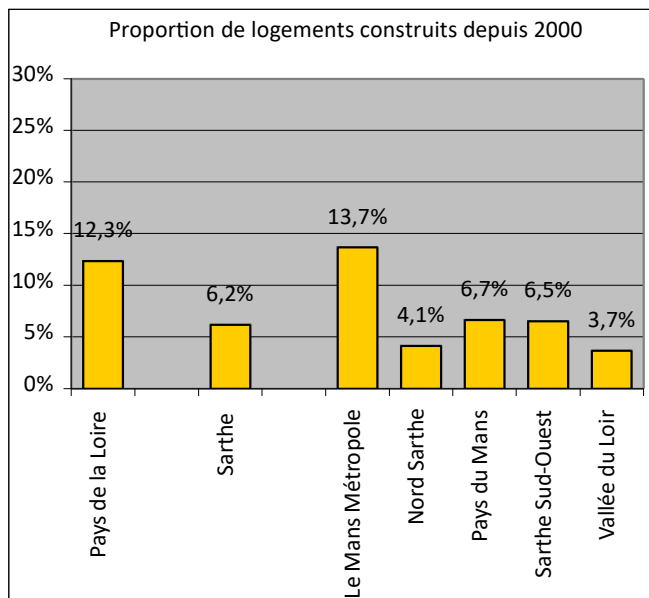
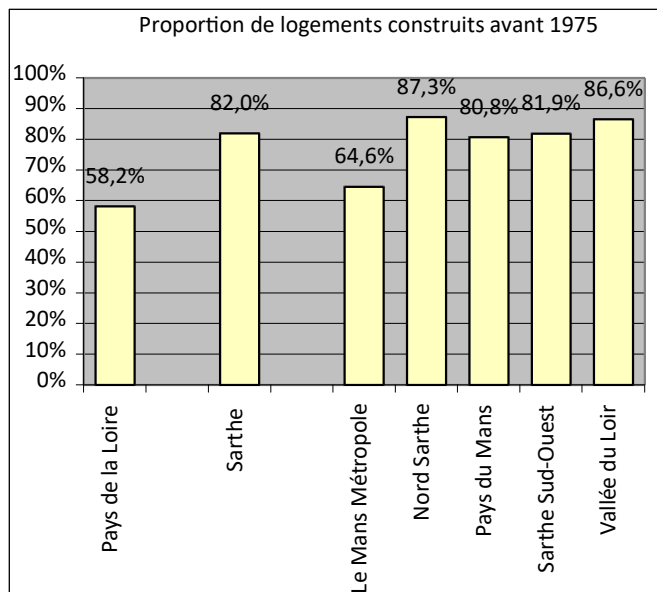


La proportion de résidences secondaires dans l'ensemble des logements, en moyenne de 4,9 % sur le département, avoisine 8 % dans le Nord Sarthe et la Vallée du Loir. Ailleurs, elle est inférieure à 5 %. Sur Le Mans Métropole, elle est comparable à celle des homologues nantaise et angevine.

## Les caractéristiques des logements

À l'écart de Le Mans Métropole, la proportion de logements individuels dépasse 90 %. Sur le pôle manceau, elle est de 30 % dans la ville-centre, 85 % en périphérie.

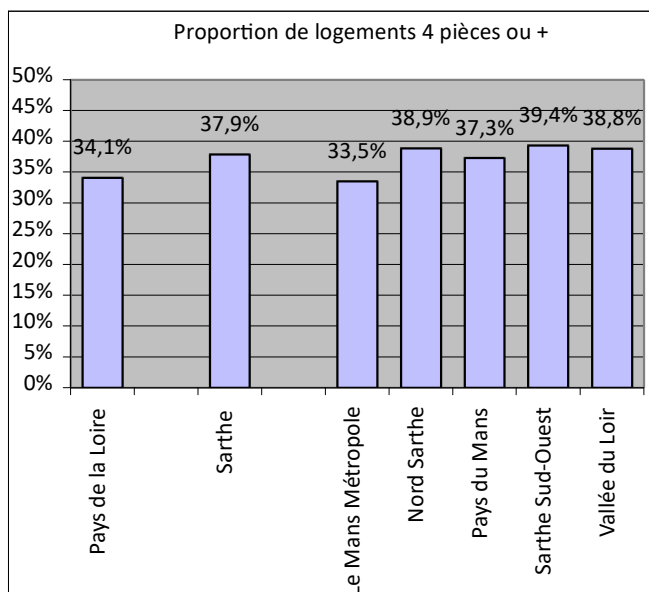
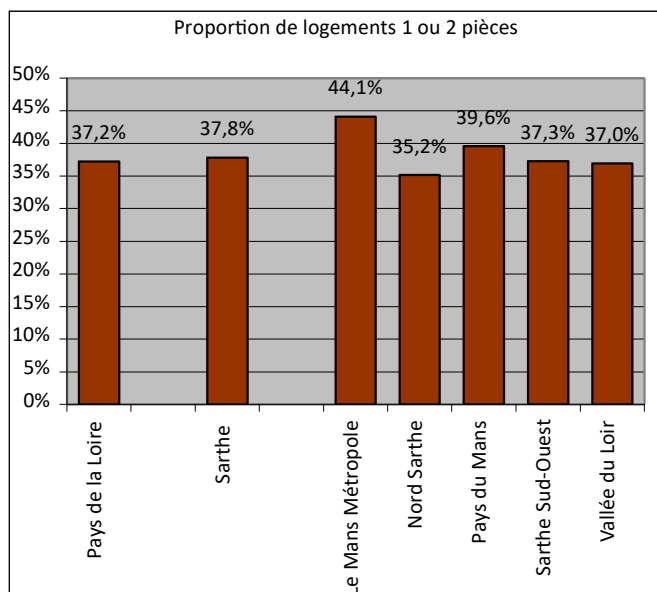
Sur l'ensemble du département, plus de 4 logements sur 5 occupés en 2017 à titre de résidence secondaire ont été construits avant 1975. Sur le pôle manceau, cette proportion est un peu plus faible tout en étant supérieure à la moyenne régionale. Avec un taux de 13,7 %, Le Mans Métropole est le seul territoire sarthois comptant plus de 10 % de résidences secondaires construites depuis 2000. Dans les autres territoires, cette proportion est systématiquement inférieure à 7 %.



Hormis Le Mans Métropole, aucun territoire ne compte plus de 40 % de résidences secondaires comptant 1 ou 2 pièces. À la différence de Nantes et d'Angers, la proportion est inférieure à 50 % (46,6 %) sur la ville du Mans.

Aucun territoire ne compte plus de 40 % de logements de 4 pièces.

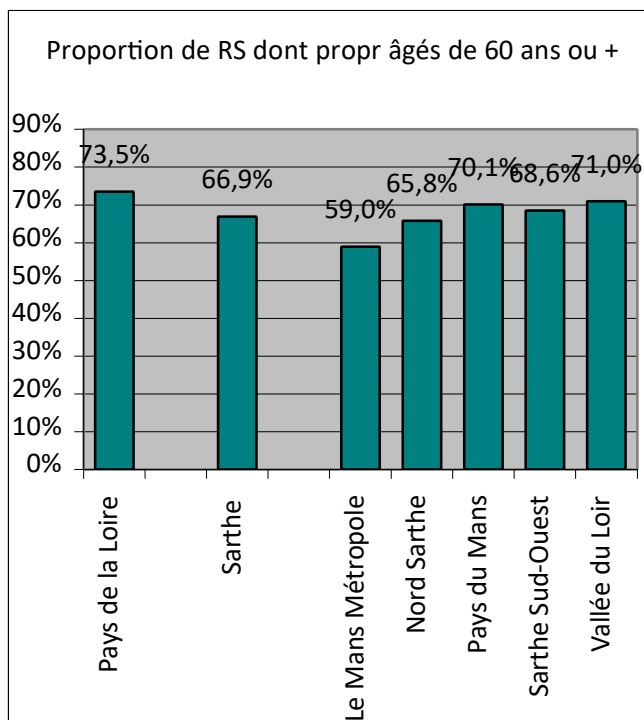
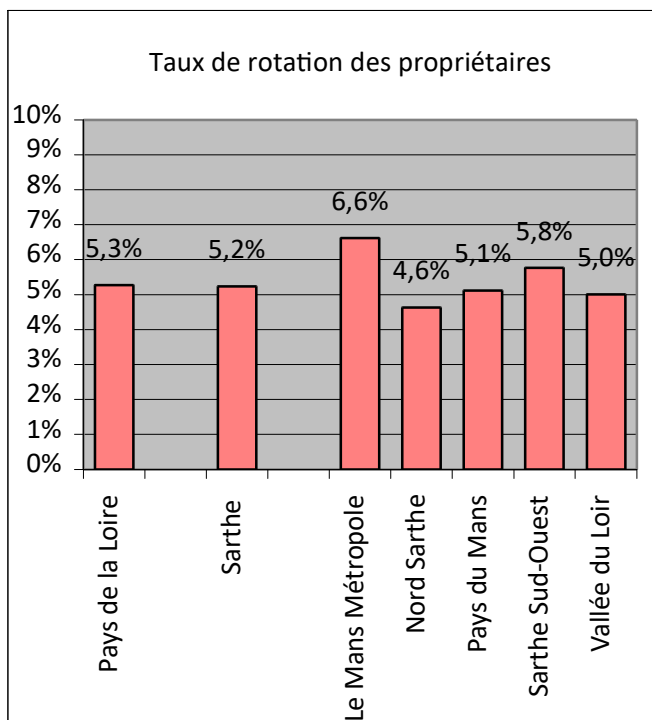
La taille moyenne du parc de résidences secondaires, mesurée en nombre de pièces, est de 3,17, donc supérieure à la moyenne de la région (3,08), mais plaçant le département au 3<sup>e</sup> rang, derrière respectivement le Maine-et-Loire et la Mayenne. Le Mans est en retrait (2,91) en raison de la ville (2,81) mais non de sa périphérie (3,49). Ailleurs, cette taille s'échelonne entre 3,12 (Pays du Mans) et 3,27 (Sarthe Sud-ouest), en passant par 3,23 dans le Nord Sarthe comme dans la Vallée du Loir.



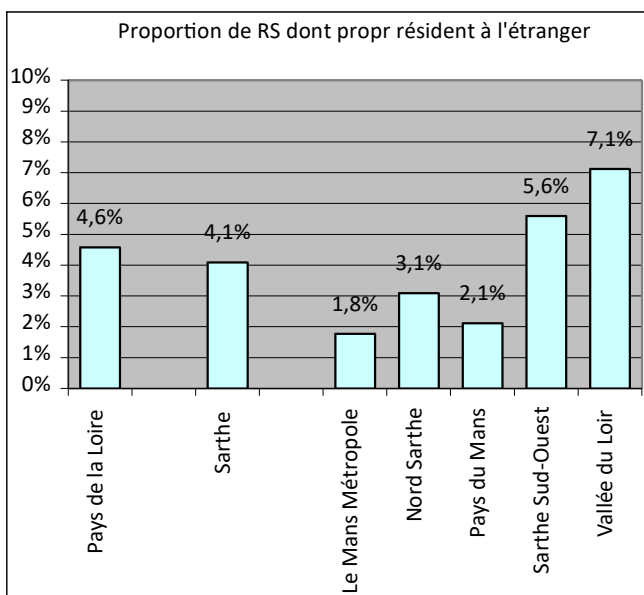
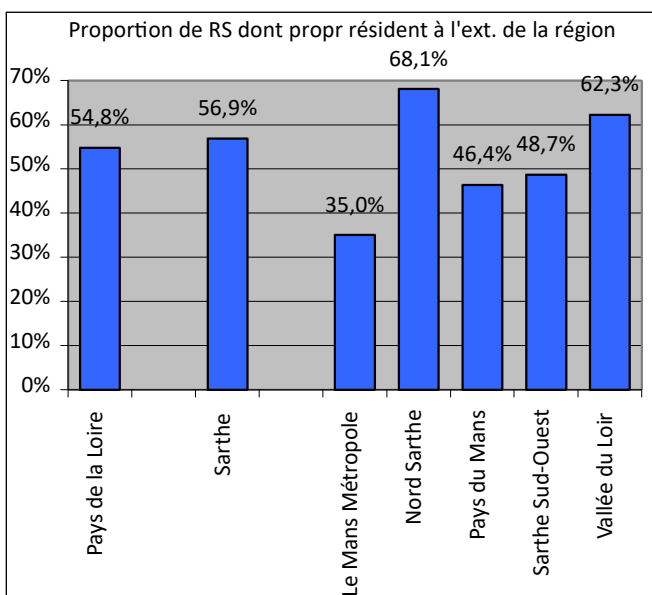
## Les propriétaires

Dans la Sarthe, le taux de rotation des propriétaires de résidences secondaires est plus élevé sur Le Mans Métropole, comme de façon générale dans les principales villes.

En dehors du Mans Métropole où elle est inférieure à 60 %, la proportion de propriétaires âgés de 60 ans ou plus est généralement voisine de 70 %.



La fréquence d'appartenance à des résidents extérieurs à la région est très contrastée, offrant des taux de plus de 60 % dans le Nord Sarthe et la Vallée du Loir, autrement dit les zones où se concentre le parc de résidences secondaires du département. Elle est inférieure à 50 % ailleurs, tombant même à 35 % sur Le Mans Métropole. Aucun territoire toutefois ne connaît de taux de résidents extérieurs inférieur à 30 %. La Sarthe n'est en revanche pas très prisée par les résidents de l'étranger puisque le taux culminant de 7,1 % sur la Vallée du Loir place ce territoire seulement au 9<sup>e</sup> rang des 22 « bassins d'habitat » de la région.



## Les évolutions

Sur l'ensemble de la période 1999 – 2017, en dehors de Le Mans Métropole depuis 2005, la Sarthe connaît dans toutes ses composantes territoriales une décroissance quasi continue de son parc de résidences secondaires : il s'agit du seul département de la région dans ce cas, même si la décroissance s'est nettement ralentie par suite de l'émergence du Mans.

<b>Taux de RS</b>	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%
Sarthe	5,4%	4,9%	-0,5%	-0,1%	-0,3%	-0,1%
Le Mans Métropole	1,9%	2,1%	0,2%	0,3%	-0,1%	0,0%
Nord Sarthe	9,0%	7,9%	-1,1%	-0,6%	-0,3%	-0,2%
Pays du Mans	4,9%	4,1%	-0,7%	-0,2%	-0,5%	-0,1%
Sarthe Sud-Ouest	5,1%	4,9%	-0,2%	0,2%	-0,4%	-0,1%
Vallée du Loir	9,5%	8,3%	-1,2%	-0,6%	-0,3%	-0,2%

Entre 2007 et 2017, la part des résidences secondaires dans le parc logements a connu sur le département une baisse de 0,5 point dont le niveau est très largement imputable à la chute du nombre de résidences secondaires dans les deux zones (Nord Sarthe et Vallée du Loir) pourtant demeurées les plus attractives du département. Dans ces zones, comme dans les autres territoires ruraux du département, l'évolution des autres composantes du parc (résidences principales et logements vacants) est venue amplifier le phénomène.

## 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>

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. : 1369H20JCELM