



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Observation et  
statistiques**

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

**Fiche départementale Vendée**



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

## Résumé

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le département de Vendée abrite 94 556 résidences secondaires au sens fiscal. Ces résidences secondaires représentent 47,6 % du parc régional et correspondent à 22,3 % 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 5 groupes territoriaux sur la base des critères suivants : caractère littoral au sens de la Loi éponyme (en distinguant les pôles hébergeant au moins 10 000 logements des autres communes), rétro-littoralité (communes d'un EPCI possédant au moins une commune littorale, hors communes littorales), reste du département par défaut appelé « rural » en dissociant La Roche-sur-Yon du reste. Les « bassins d'habitat » sont quant à eux au nombre de 5.

## Les caractéristiques des 5 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%
Vendée	94 556	22,3%	72,1%	50,1%	13,7%	35,3%	31,7%	32,9%	3,07	5,2%	75,3%	59,7%	3,9%
Littoral hors pôles	22,8%	++	+	--	+	--	++	0	+	--	++	++	-
Littoral pôles	16,3%	++	-	--	-	++	++	--	--	0	++	++	-
Rétro-l	4,5%	0	++	--	++	--	++	++	++	-	+	++	+
Rural hors pôles	3,8%	-	++	++	-	--	-	++	++	-	0	+	++
Rural pôles	0,3%	-	--	--	++	0	--	0	0	-	-	--	-

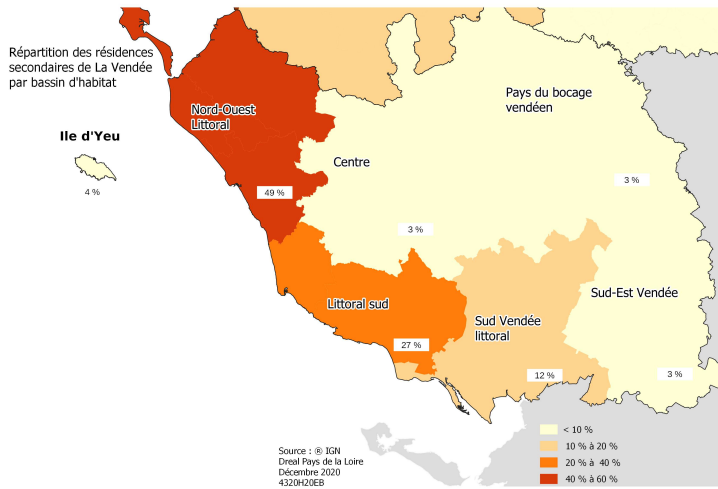
Elles font apparaître les points saillants suivants :

1. **le littoral** accueille 82 % des résidences secondaires du département, réparties à raison de 42 % dans les pôles et 58 % à l'écart. Outre leur part dans le total des logements, ressortent les proportions modestes de logements anciens, importantes de logements de taille moyenne (3 pièces), de propriétaires âgés, de résidents de l'extérieur de la région mais non de l'étranger. Les pôles se distinguent en outre par les proportions faibles de maisons et de grands logements, relativement élevées de petits logements impactant la taille moyenne, ainsi que par un taux de rotation moins bas.
2. 9,5 % sont localisées sur **le rétro-littoral**, proportion plus de 3 fois supérieure à celle observée en Loire-Atlantique. Cet espace offre des pourcentages très forts de maisons (96 %), de constructions postérieures à 2000 (20 %), de 3 pièces ou plus, et faible de logements de 1 à 2 pièces avec pour corollaire une taille moyenne importante (3,37 pièces) ainsi qu'une part importante de résidents de l'extérieur.
3. **Le reste du territoire** absorbe les 8,5 % restants, avec de nettes différences entre La Roche-sur-Yon qui compte notamment 24 % de constructions postérieures à 2000, et les zones plus rurales disposant de logements de grande taille (3,35 pièces) attractives notamment pour les résidents de l'étranger (14,7 %).

## Les évolutions

Le nombre de résidences secondaires croît dans la quasi-totalité des territoires. Près du littoral, le taux de résidences secondaires baisse fortement en raison de la dynamique qui porte les résidences principales et, plus accessoirement, des logements vacants.

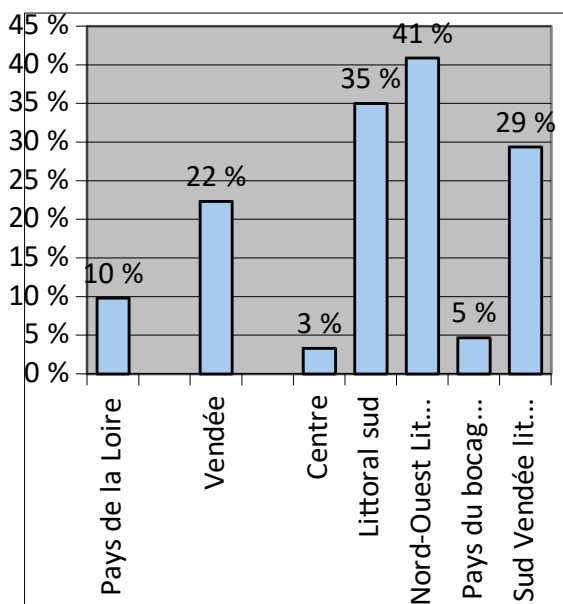
## Description des résidences secondaires de la Vendée par « bassin d'habitat »



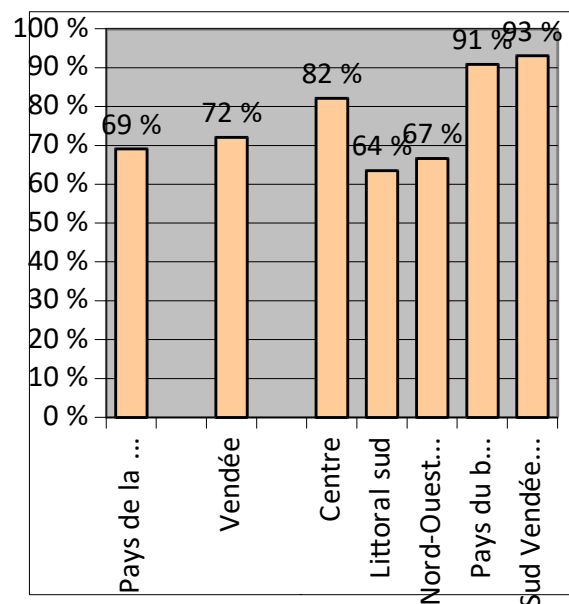
En Vendée au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la source Filocom recense 94 556 résidences secondaires, soit 47,6 % du parc régional. 91 % de ces logements sont situés dans l'une des 3 zones littorales du continent.

Les pôles du littoral (communes comptant plus de 10 000 logements tous modes d'occupation confondus) captent 34 % des résidences secondaires du département, les autres communes littorales, 48 %.

Taux de résidences secondaires



Proportion de logements individuels



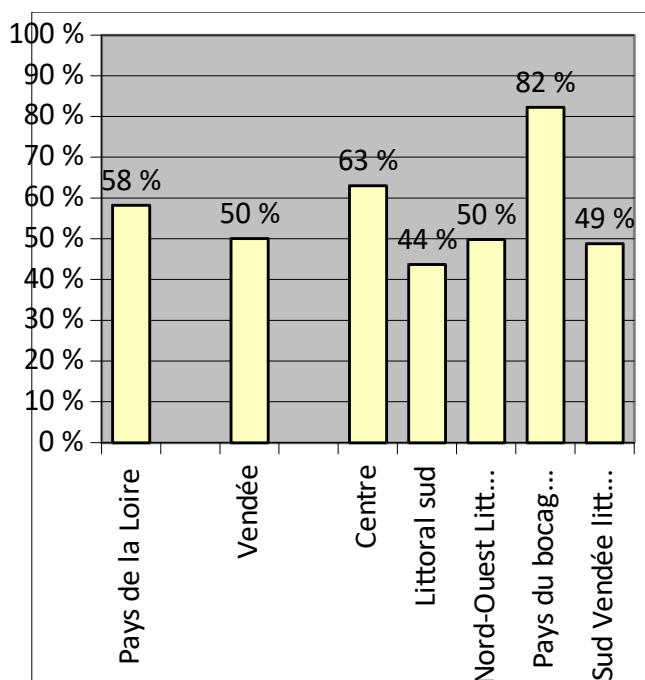
La proportion de résidences secondaires dans l'ensemble des logements est en moyenne de 22,3 % sur le département (1<sup>er</sup> rang régional, loin devant la Loire-Atlantique, 2<sup>e</sup> avec 9,2 %). Elle culmine à 58 % sur l'Île d'Yeu. Sur les 3 « bassins d'habitat » littoraux continentaux, elle est comprise entre 29 % et 41 %. Sur les 2 territoires sans façade littorale, elle est inférieure à 5 %.

### Les caractéristiques des logements

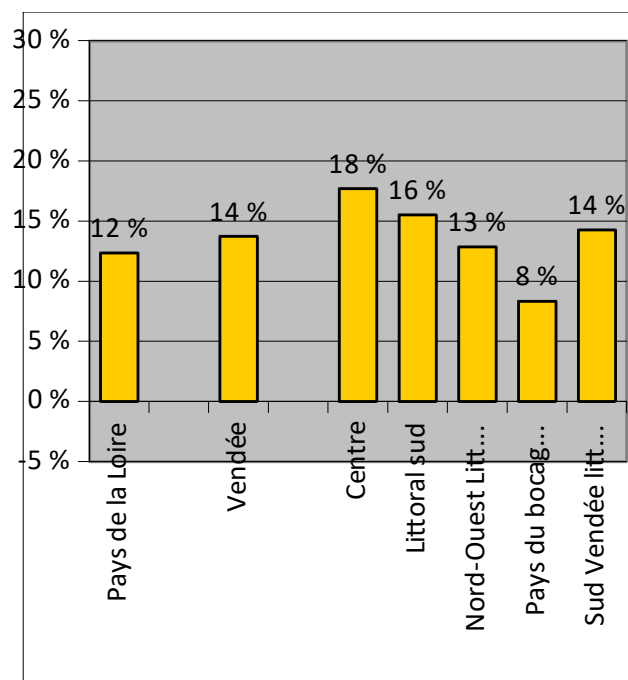
Sur 3 des 5 « bassins d'habitat », la proportion de résidences secondaires de type individuel dépasse 80 % sinon 90 %. Elle est plus faible sur les « bassins d'habitat » Littoral Sud et Nord-Ouest Littoral.

Sur le département, les logements occupés en 2017 à titre de résidence secondaire sont partagés également entre logements de constructions antérieures et postérieures à 1975. Les logements antérieurs sont plus ou moins fortement majoritaires à l'écart du littoral.

**Proportion de résidences secondaires construites avant 1975**



**Proportion de résidences secondaires construites après 2000**

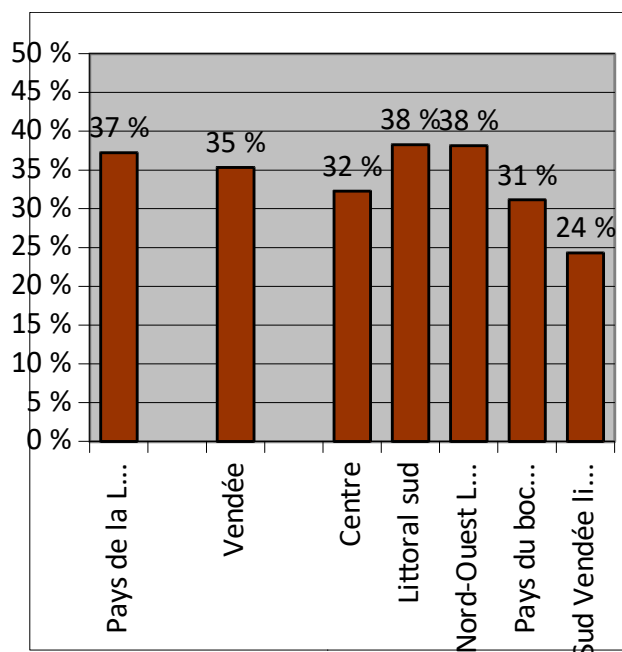


Concernant la part des résidences secondaires d'une ou deux pièces, les « bassins d'habitat » Littoral Sud et Nord-Ouest Littoral, avec un taux de plus de 38 %, dépassent légèrement le taux régional. À l'opposé, le « bassin d'habitat » Sud Vendée Littoral, avec 24 %, dispose du taux le plus faible de la région.

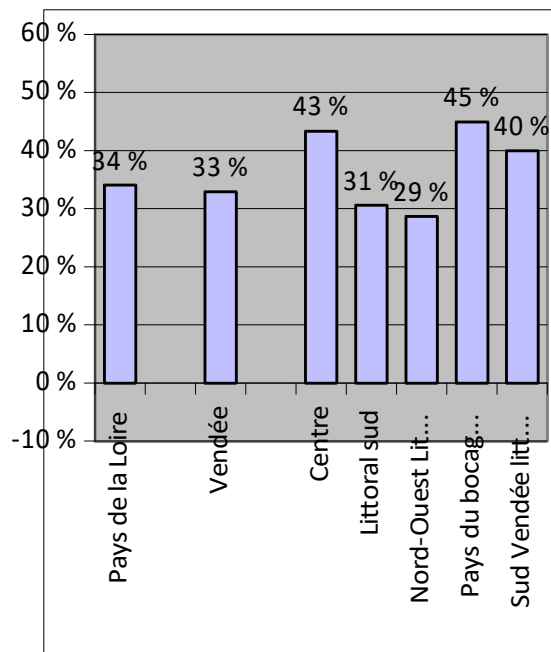
Les grandes résidences principales constituent une part importante du parc de résidences secondaires au Centre, dans le Pays du Bocage Vendéen puis au Sud Vendée Littoral. Les deux autres « bassins d'habitat » du département se classent avec la région nantaise aux 3 derniers rangs à cet égard.

La taille moyenne des résidences secondaires du département, mesurée en nombre de pièces (3,07), qui se situe pratiquement du niveau de la moyenne régionale (3,08), n'est, pour ces raisons, guère significative, tant elle offre de contrastes d'un territoire à l'autre.

**Proportion de résidences secondaires d'une pièce ou 2**



**Proportion de résidences secondaires de 4 pièces ou plus**

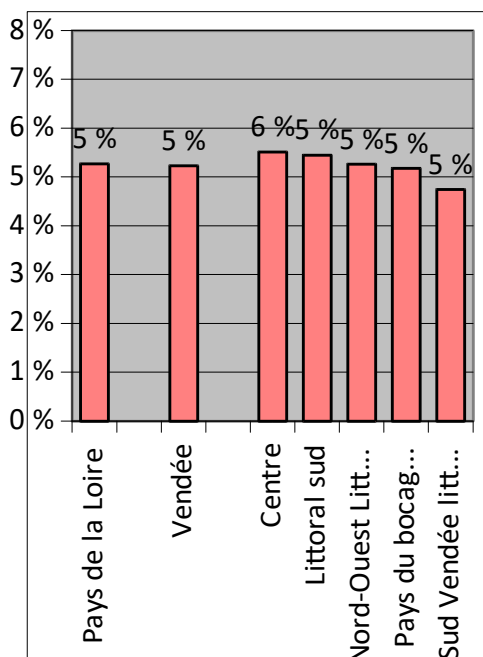


## Les propriétaires

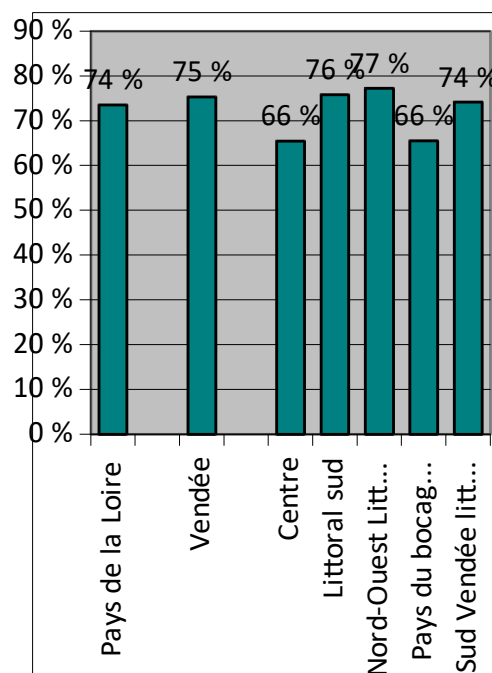
Le taux de rotation des propriétaires de résidences secondaires sur les territoires vendéens ne s'écarte guère des moyennes départementale et régionale, au demeurant très voisines. Il est un peu plus faible sur l'Île d'Yeu et le Sud Vendée Littoral.

L'influence du littoral est en revanche marquée s'agissant de l'âge des propriétaires (personnes physiques) qui sont pour plus de 75 % d'entre eux âgés de 60 ans ou plus (2 « bassins d'habitat » littoraux de Vendée figurent à cet égard, au même titre qu'un de Loire-Atlantique). Au contraire, ce taux s'abaisse à 65 % sur les 2 « bassins d'habitat » situés à l'écart du littoral, taux qui, bien que plus élevé que dans les villes, les place dans les derniers de la région.

Taux de rotation des propriétaires

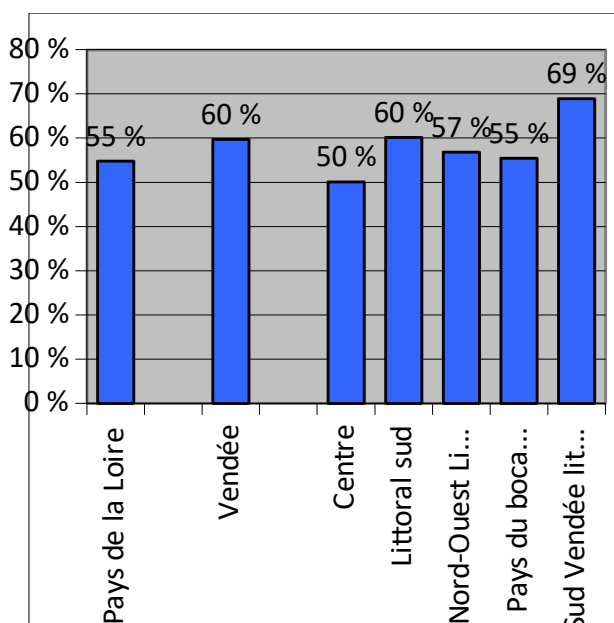


Proportion de résidences secondaires avec des propriétaires de plus de 60 ans

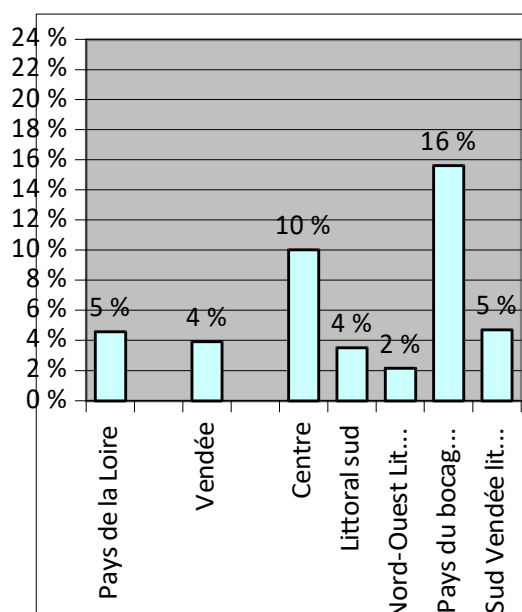


La fréquence d'appartenance du parc de résidences secondaires à des résidents extérieurs à la région est relativement élevée sur le département (2<sup>e</sup> derrière la Mayenne) mais là encore contrastée. Sans être exclusive, en Vendée, la proximité littorale la favorise néanmoins, le Sud Vendée Littoral se hissant ainsi au 2<sup>e</sup> rang régional. Le Pays du Bocage Vendéen est lui aussi au 2<sup>e</sup> rang mais cette fois concernant les propriétaires résidant à l'étranger, alors que le département est quant à lui situé à la 4<sup>e</sup> place sur ce sujet.

Proportion de résidences secondaires dont propriétaire résidant à l'extérieur de la région



Proportion de résidences secondaires dont propriétaire résidant à l'étranger



## Les évolutions

Tout au long de la période 1999 – 2017, le rythme de croissance du nombre de résidences secondaires demeure supérieur à la moyenne régionale sur la plupart des territoires du département. Les zones littorales connaissent néanmoins une progression plus régulière.

Le Bocage, en dépit d'une forte inversion de tendance au cours des 6 dernières années, voit son parc de résidences secondaires se maintenir à son niveau de 1999.

Par ailleurs, entre 2007 et 2017, la part des résidences secondaires dans le parc logements a diminué de 1,6 point sur l'ensemble de la Vendée, évolution de loin sans équivalence ailleurs, puisque comprise entre 0,2 point et 0,8 point dans les autres départements. Ce paradoxe apparent associant une forte croissance du parc de résidences secondaires et une forte baisse du taux de résidences secondaires provient d'un rythme de progression du nombre de ces résidences secondaires inférieur à celui du reste du parc dans tous les territoires du département.

Ce paradoxe atteint toutefois son paroxysme sur le littoral qui enregistre un rythme de progression élevé de son parc de résidences secondaires et en même temps une progression sans équivalent de l'ensemble du parc de logements, essentiellement des résidences principales. On le retrouve d'ailleurs aussi sur les territoires littoraux de Loire-Atlantique. Il repose sur le principe que ces territoires attractifs pour les résidences secondaires le sont plus encore pour les résidences principales. Il est en revanche absent des territoires non littoraux où la progression du nombre de résidences secondaires s'accompagne d'une progression également modérée du nombre de résidences principales.

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%
Vendée	23,9%	22,3%	-1,6%	1,3%	-2,6%	-0,3%
Centre	3,7%	3,3%	-0,4%	0,3%	-0,6%	0,0%
Littoral sud	36,2%	35,0%	-1,2%	2,7%	-3,6%	-0,3%
Nord-Ouest Littoral	44,2%	40,9%	-3,3%	1,3%	-4,1%	-0,6%
Pays du bocage vendéen	5,0%	4,7%	-0,3%	0,3%	-0,5%	-0,1%
Sud Vendée littoral	31,4%	29,4%	-2,0%	0,5%	-2,3%	-0,2%

## 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. : 1370H20JCELM

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>