

Les résidences secondaires en Pays de la Loire

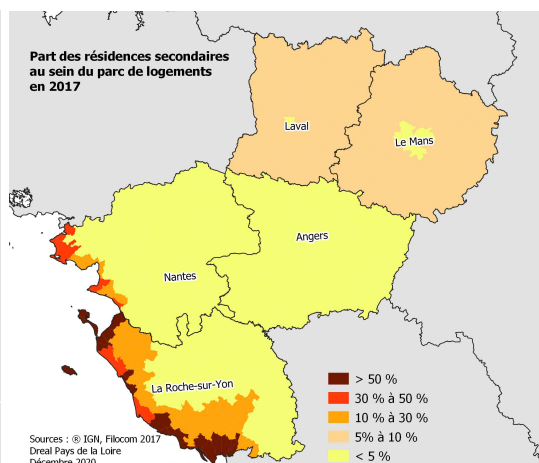
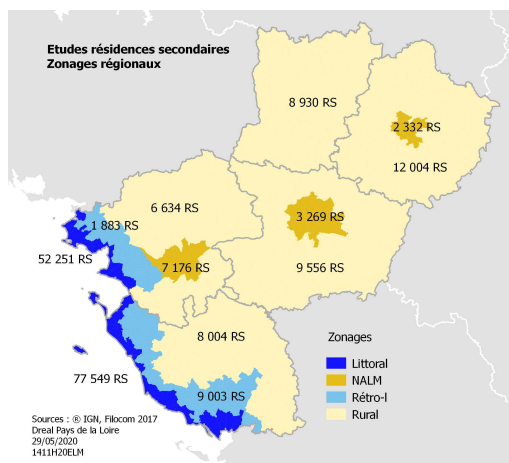
Synthèse de l'étude

Contexte

Le parc de logements de certains établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ligériens est constitué d'une part importante de résidences secondaires. Ce segment de parc influe sur les marchés du logement, sur les besoins en construction neuve et sur la capacité de ces territoires à accueillir de la population. Il participe ainsi à la mise sous tension des marchés du logement de plusieurs territoires. Au vu des enjeux liés aux besoins en logements et au développement durable, cette étude a pour objectifs de mieux connaître le parc de résidences secondaires, ses propriétaires et son évolution.

Au vu des spécificités des résidences secondaires, les territoires ont été regroupés pour l'analyse selon la typologie suivante : littoral, rétro-littoral, rural, Nantes-Angers-Le Mans (NALM, regroupées sous la terminologie « métropoles »).

Un parc important sur le littoral



Au 1^{er} janvier 2017, les Pays de la Loire comptent près de 200 000 résidences secondaires.

65 % des résidences secondaires sont situées sur le littoral régional, 23 % dans les territoires ruraux, 6,5 % dans les trois métropoles de la région et 5,5 % en rétro-littoral.

À l'intérieur de ces 4 familles, on note également une proportion de résidences secondaires différente selon les départements et la présence de pôles.

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

Les résidences secondaires représentent 42 % du parc de logements du littoral, 9 % du parc des territoires du rétro-littoral, 5 % du parc des territoires ruraux et 2 % du groupe Nantes-Angers-Le Mans.

À l'échelle des départements, la Vendée se détache nettement, avec un taux de 22,3 % de résidences secondaires, plaçant le département 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 %).

Les caractéristiques des résidences secondaires

Des résidences secondaires aux caractéristiques souvent différentes du reste du parc

La région Pays de la Loire se caractérise par une proportion **importante** de **logements individuels** dans l'ensemble du parc de logements par rapport à la France métropolitaine et même de province, particularité que l'on retrouve pour les résidences secondaires. Néanmoins, 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 %).

Les logements sont plus **anciens** que dans l'ensemble du parc : 58 % des résidences secondaires ont été construites avant 1975 contre 51 % dans l'ensemble du parc. En corollaire, la proportion de logements récents, de 12,3 %, parmi les résidences secondaires est nettement plus faible que dans l'ensemble du parc. Elle est proche de la moyenne nationale intégrant ou non l'Île-de-France.

La **taille** moyenne des résidences secondaires (3,08 pièces) est inférieure à celle de l'ensemble des logements du parc (3,67 pièces tous modes d'occupation confondus), du fait de la sur-représentation des petits logements au sein des résidences secondaires et de la sous-représentation des grands.

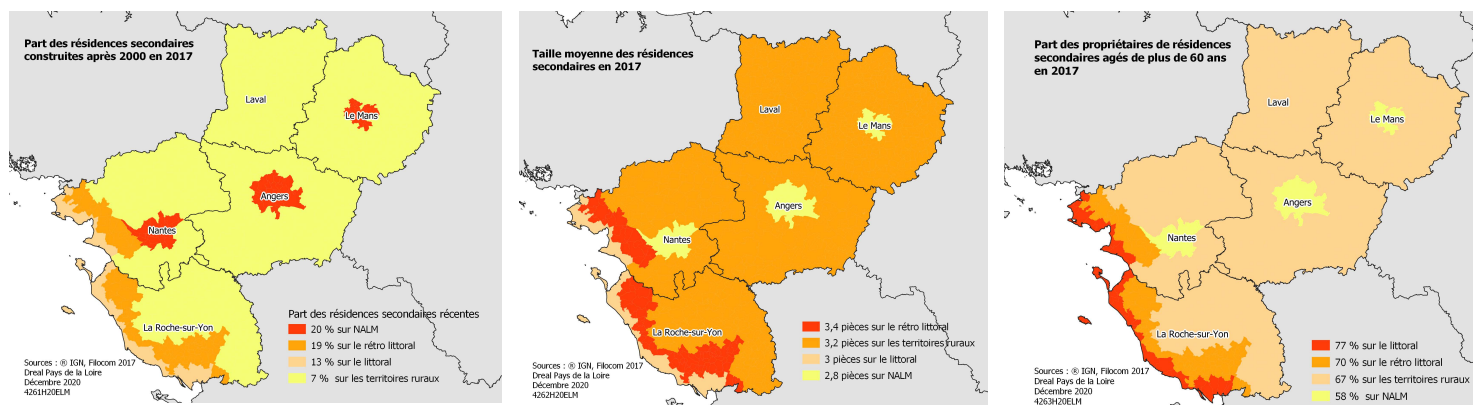
Le taux de rotation (fréquence annuelle moyenne de changement de propriétaire) au sein du parc de résidences secondaires est en moyenne de 5,3 %. Il est plus élevé que dans le parc de résidences principales.

Les propriétaires des résidences secondaires régionales

94 % des résidences secondaires appartiennent à des personnes physiques. Globalement, près des $\frac{3}{4}$ des résidences secondaires de la région appartiennent à des personnes âgées de 60 ans ou plus. 55 % 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.

Néanmoins, ces chiffres régionaux cachent des disparités. En effet, on ne peut pas en définir un profil-type car les caractéristiques du parc tout comme celles des propriétaires diffèrent selon la localisation territoriale.

Les caractéristiques des résidences secondaires et de leurs propriétaires par territoire



Sur le littoral

Un peu moins des $\frac{2}{3}$ des résidences secondaires 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 avec le parc de résidences principales est moindre du fait de la sous-représentation des grands logements (4 pièces et plus) au sein de l'ensemble du parc. Plus des $\frac{3}{4}$ appartiennent à des propriétaires âgés de 60 ans ou plus. La part revenant à des résidents de l'étranger est particulièrement faible (2,3 %).

Sur le rétro-littoral

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.

En zone rurale

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 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.

Au sein des 3 principaux EPCI

Ce groupe « NALM » 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 plus et 2,7 % à des résidents de l'étranger.

Des spécificités sont à noter à l'intérieur de chaque groupe.

Ainsi, les petits logements collectifs sont plus nombreux au sein des pôles littoraux que sur le reste du littoral. Les caractéristiques des résidences secondaires du littoral de Loire-Atlantique sont proches de celles du littoral vendéen.

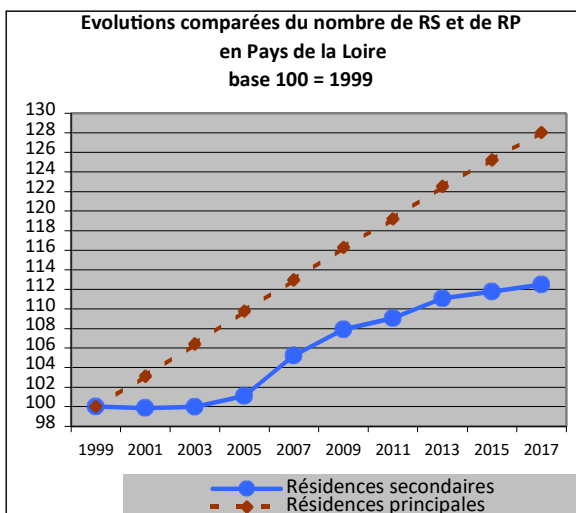
La proportion de résidences secondaires récentes est plus importante au sein des communes en rétro-littoral en Vendée qu'en Loire-Atlantique.

Le rural hors pôle de Loire-Atlantique se distingue légèrement des autres territoires ruraux avec des résidences secondaires plus petites et davantage de propriétaires vivant en Pays de la Loire.

Situation RS en 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 résident ext région	dont % propr PP résident 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%
44	Littoral hors pôles	12,7%	++	+	--	0	-	++	0	+	--	++	+	-
44	Littoral pôles	13,6%	++	--	-	-	+	--	-	-	--	++	+	-
44	Ville de Nantes	2,6%	-	--	-	++	++	0	--	--	++	--	--	-
44	Périurbain de Nantes	1,0%	-	-	--	++	0	0	0	0	++	--	--	-
44	Rétro - littoral	0,9%	-	++	0	0	--	0	++	++	-	+	+	0
44	Rural hors pôles	3,3%	-	++	++	-	+	-	0	-	-	+	--	0
49	Ville d'Angers	1,0%	-	--	-	0	++	-	--	--	++	--	--	-
49	Périurbain d'Angers	0,6%	-	+	+	+	0	--	0	++	-	0	-	-
49	Rural hors pôles	4,1%	-	++	++	--	--	-	++	++	-	+	+	++
49	Rural pôles	0,7%	-	--	++	--	0	-	+	0	++	--	--	0
53	Rural hors pôles	4,2%	-	++	++	--	-	-	+	+	--	0	++	++
53	Rural pôles	0,3%	-	--	0	+	++	-	--	--	++	--	--	--
72	Ville du Mans	1,0%	-	--	0	0	++	-	-	--	++	--	--	-
72	Périurbain du Mans	0,2%	-	+	+	0	--	--	++	++	--	--	-	-
72	Rural hors pôles	6,1%	-	++	++	--	0	0	+	+	-	0	++	0
85	Littoral hors pôles	22,8%	++	+	--	+	--	++	0	+	-	++	++	-
85	Littoral pôles	16,3%	++	-	--	-	++	++	--	--	0	++	++	-
85	Rétro-littoral	4,5%	0	++	--	++	--	++	++	++	-	+	++	+
85	Rural hors pôles	3,8%	-	++	++	-	--	0	++	++	-	0	++	++
85	Rural pôles	0,3%	-	--	--	++	0	--	0	0	-	-	--	-

Les résidences secondaires des pôles ruraux ont des caractéristiques très différentes selon les départements. Les métropoles ne forment pas non plus un ensemble homogène. Ainsi, la part des résidences secondaires récentes est plus importante à Nantes que dans les deux autres métropoles. Les résidences secondaires des couronnes périurbaines sont différentes de celles des villes centres. De plus, la couronne périurbaine du Mans accueille des résidences secondaires plus grandes que les autres couronnes périurbaines, avec une stabilité plus importante des propriétaires.

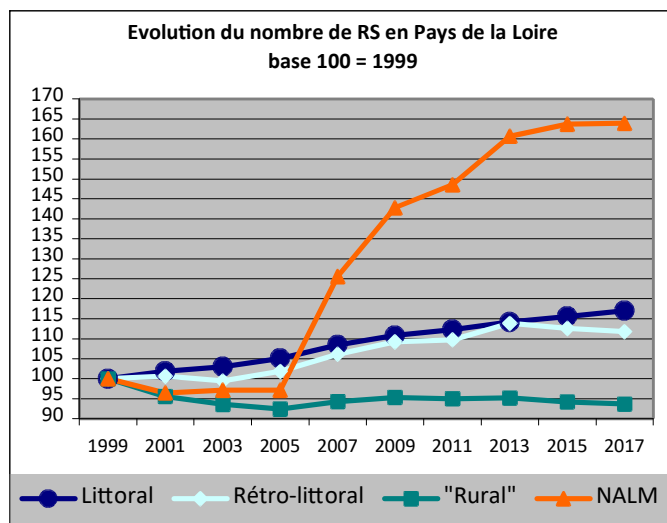
Les évolutions du parc de résidences secondaires



Depuis 1999, l'évolution des résidences secondaires a été rythmée par une période de stagnation entre 1999 et 2005, de croissance relativement forte entre 2005 et 2009 puis d'une croissance ralentie entre 2009 et 2017.

L'irrégularité des niveaux de croissance du nombre de résidences secondaires en Pays de la Loire au cours de 3 périodes (1999 à 2005 ; 2005 à 2009 ; 2009 à 2013) résulte essentiellement des évolutions du solde des mutations internes au sein du parc de logements existants. Ainsi, les changements de mode d'occupation des logements (résidences principales, résidences secondaires ou logements vacants) 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 (2009-2013), le net ralentissement de la création de nouveaux logements (construction de nouvelles résidences secondaires ou scission de logements...) et le retour à l'équilibre des mutations internes au parc après une période particulièrement propice entre 2005 et 2007, se conjuguent pour expliquer le ralentissement global de croissance qui se poursuit au-delà de 2013.



Ce constat à l'échelle régionale se décline cependant très diversement aux échelles territoriales.

À l'échelle de la région, l'évolution des résidences secondaires demeure essentiellement déterminée par le littoral qui en concentre la part majeure et dont les effectifs sont en progression régulière.

On note un boom des résidences secondaires dans les villes au cours de la seconde moitié des années 2000 (à relativiser néanmoins par leur plus faible nombre initial).

Les effectifs ont légèrement diminué en zone rurale.

Evolution des caractéristiques des résidences secondaires

La part des logements collectifs est restée stable sur le littoral et a progressé au sein des autres territoires, principalement dans les métropoles. La taille moyenne des logements a augmenté, modérément dans les zones de forte tension, littorales et métropolitaines, plus sensiblement ailleurs. La part détenue par des ménages de 60 ans ou plus s'est nettement accrue hors métropoles, 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.

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).

Conclusion

L'impact des résidences secondaires sur les marchés du logement est très différent selon les territoires, la proportion des résidences secondaires et leurs caractéristiques. Les évolutions des pratiques touristiques ainsi que les aléas climatiques entraîneront des mutations au sein de ce parc posant la question de la réponse aux besoins en logements dans des territoires tendus et touristiques.

Précisions sur la démarche

Cette synthèse s'appuie sur une étude réalisée à l'échelle régionale, ainsi que pour chaque département et par type de territoire. L'étude se base sur l'analyse des données Filocom.

Pour consulter l'étude « Les résidences secondaires en pays de la Loire »

Vous pouvez consulter l'étude régionale 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-r2041.html>

Plus d'informations sur les marchés du logement sur le site internet de la DREAL Pays de la Loire :
<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/marches-du-logement-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. : 2411H20ELMJC