

Le parc de logements en Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2011

Un parc de 1 885 350 logements dont la croissance demeure relativement forte mais inégalement répartie

Au 1^{er} janvier 2011, le parc ligérien est composé de 1 885 350 logements. 57,2 % sont localisés dans l'une des sept principales aires urbaines, 23,9 % dans l'une des sept villes centres, 8,7 % sur la seule commune de Nantes.

Le taux de croissance annuel moyen du parc s'établit entre les 1^{er} janvier 2009 et 2011 à 1,34 %, en léger repli par rapport aux quatre années précédentes. Il reste supérieur de 0,25 point à celui de la France métropolitaine. Il demeure plus élevé en Loire-Atlantique et Vendée, ainsi que dans les principales aires urbaines, mais avec une amorce de recentrage plus près des cœurs de villes.

La vacance demeure faible dans la région (6,6 % contre 8,9 % pour la France entière) ; la Vendée, la Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire occupent respectivement les 1^{er}, 2^{ème} et 10^{ème} rangs nationaux par la faiblesse du taux de vacance avec des valeurs de 5,3 %, 5,8 % et 7,3 %. Les résidences secondaires représentent 10,2 % du parc régional.

La part des résidences principales occupées par les propriétaires est plus forte dans la région (64,4 % contre 57,9 % en moyenne nationale) et plus encore en Vendée au 1^{er} rang avec 71,9 %.

Bien qu'en léger repli, la part des logements de type individuel est importante (71,5 % contre 53,8 % en moyenne nationale), principalement en Vendée au 5^{ème} rang national avec 83 %.

Le parc ligérien est plus récent que celui de la France métropolitaine avec 25,9 % construits depuis 1990, contre 21,2 % au niveau national.

Le nombre médian de pièces par logement est plus élevé, 3,17 contre 2,98 au plan national, en partie corollaire de la forte proportion de logements individuels.

Un parc ligérien de 1 885 350 logements, dont 57,2 % dans une des 7 principales aires urbaines

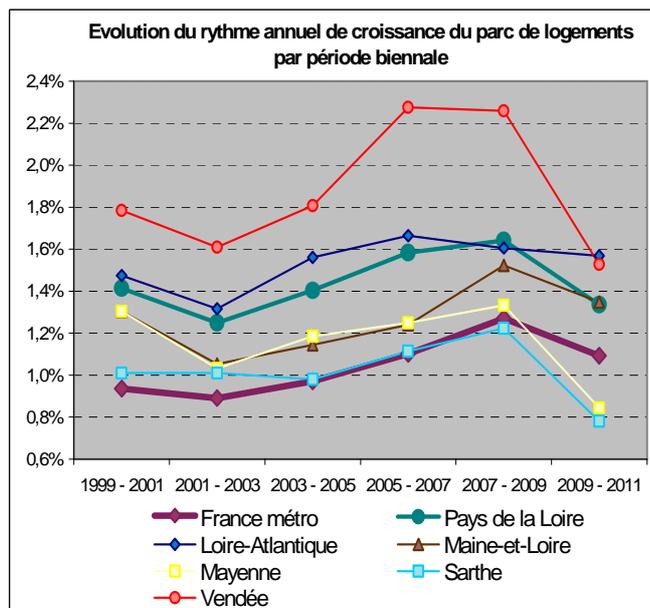
Au 1^{er} janvier 2011, le parc ligérien compte 1 885 352 logements. La Loire-Atlantique en concentre 35,8 % ; suivent la Vendée, 20,9 %, le Maine-et-Loire, 20,1 %, la Sarthe, 15,1 %, et la Mayenne, 8,1%. 57,2 % des logements construits dans la région sont accaparés par les sept principales aires urbaines (Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon, Cholet) : 23,9 % sont situés dans une ville centre, à raison de 8,7 % sur la seule commune de Nantes, 4,5 % sur celle d'Angers, 4,3 % au Mans; les banlieues et périphéries de ces villes absorbent respectivement 14,4 % et 18,9 % du parc régional. Les villes moyennes en réunissent 9,6 %, le rural sous influence de ces villes moyennes, 20,7 %. Hors littoral, le rural échappant aux influences urbaines ne représente plus que 2,6 % du parc ; quant au littoral, il frôle 10 %.

Entre 2009 et 2011, un rythme de croissance relativement élevé (1,34 % par an) mais ralenti, particulièrement en Vendée

Le rythme de croissance du parc ligérien de logements s'établit entre les 1^{ers} janvier 2009 et 2011 à 1,34 % par an, évolution qui correspond à une création annuelle *nette* (solde créations – disparitions ± mutations) de 24 700 logements.

Ce taux est inférieur à celui qui a prévalu entre 2005 et 2007 (1,58 %) comme entre 2007 et 2009 (1,64 %), quatre années durant lesquelles ont été créés en moyenne 28 450 logements. Il se situe dans la moyenne de la période 1999 – 2005. Le ralentissement est commun aux cinq départements, mais plus prononcé en Vendée qui avait connu un rythme exceptionnel entre 2005 et 2009.

Comme au cours des périodes précédentes, le rythme de croissance du parc ligérien de logements demeure entre 2009 et 2011 supérieur à la moyenne nationale, qui est de 1,09 %. Mais l'écart entre Pays de la Loire et France métropolitaine tend à s'amenuiser : 0,48 point entre 2005 et 2007, 0,37 point entre 2007 et 2009, et donc 0,25 point entre 2009 et 2011.



Une croissance plus lente en Mayenne et dans la Sarthe, plus rapide dans le Maine-et-Loire et surtout en Vendée et en Loire-Atlantique.

C'est dans la Sarthe et la Mayenne que les taux annuels de progression 2009 – 2011 du parc de logements sont les plus modestes de la région, respectivement 0,78 % et 0,85 %. De surcroît, le positionnement de ces deux départements au regard des moyennes nationale comme régionale se dégrade de façon régulière depuis 10 ans.

Les taux annuels de progression du parc sont sensiblement plus élevés dans les trois autres départements, atteignant 1,35 % en Maine-et-Loire, 1,53 % en Vendée, 1,57 % en Loire-Atlantique.

Un rythme de construction plus élevé dans les principales aires urbaines

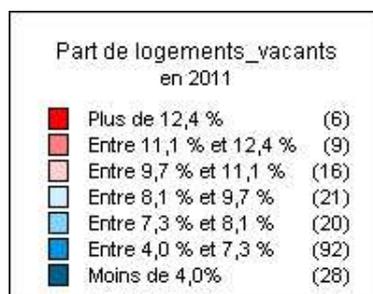
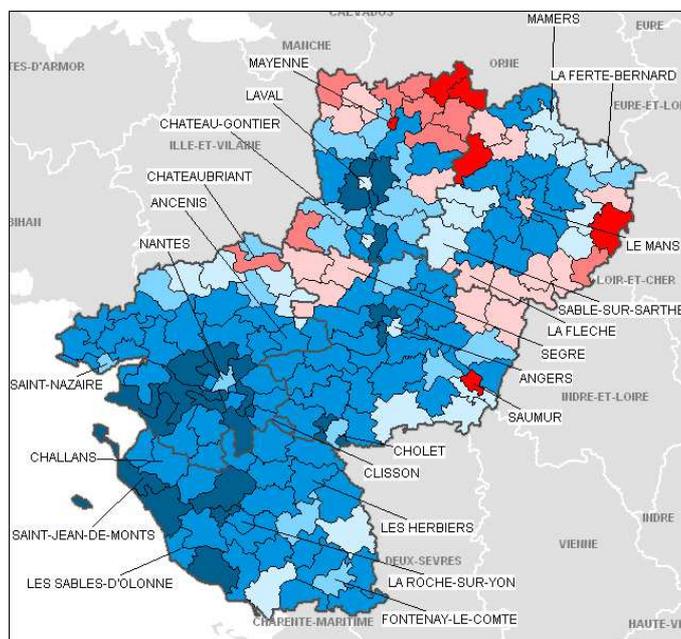
De 1,47 % entre 2009 et 2011, le rythme annuel de croissance du parc des principales aires urbaines devient pour la première fois depuis 2001 supérieur à la moyenne régionale. Il le doit à leur périphérie (où il s'élève à 1,75 %) et à leur banlieue (1,57 %). Il est plus faible dans les villes centres de ces agglomérations (1,19 %) et davantage encore – inférieur à 1 % par an - dans le rural « pur » (0,75 %) et sur le littoral (0,98 %). Il est de 1,15 % dans les villes moyennes et de 1,30 % dans leur zone d'influence.

Une accélération du rythme de croissance du parc dans les centres et banlieues des principales agglomérations, une nette décélération en périphérie comme en dehors des aires urbaines

L'un des événements majeurs des années 2009 et 2010 réside dans la redistribution de la croissance du parc au sein des principales aires urbaines.

Pour la première fois en 2009 - 2010, les principales aires urbaines ont capté plus de 60 % des logements créés en Pays de la Loire (62,8 %) : cette part était inférieure à 55 % (54,3 %) entre 2005 et 2008.

La progression de « part de marché » de ces aires urbaines repose, surtout depuis 2007, sur une reconquête en leur sein des parts des centres et banlieues de Nantes et d'Angers, dont le rythme de croissance du parc a continué de s'accroître. Dans leurs périphéries au contraire, ce rythme a connu une assez sévère décélération.



Sources :

DREAL Pays de la Loire - DGFIP – Filocom 2011

En 2011, 83,2 % des logements servent de résidence principale aux ménages, 10,2 % de résidence secondaire

En 2011 dans les Pays de la Loire, 1 568 310 logements sont occupés à titre de résidences principales. Ces dernières représentent 83,2 % de l'ensemble du parc logements de la région, contre 81,9 % pour l'ensemble de la France métropolitaine.

Les quelque 192 545 résidences secondaires comptent pour 10,2 % du parc régional. Cette proportion doit à « l'effet littoral » d'être supérieure de 1,1 point à la moyenne nationale. Elle s'élève à 23 % en Vendée (11^{ème} rang national, 1^{er} de la façade littorale atlantique), à 10 % en Loire-Atlantique, mais est inférieure à 6 % sur chacun des départements de l'intérieur et même à 3,5 % en Maine-et-Loire.

Bien qu'en léger recul, cette proportion de logements déclarés résidences secondaires reste très élevée sur le littoral dont elle représente près de la moitié (49 %) du parc de logements. Le littoral concentre 47,5 % de l'ensemble des résidences secondaires de la région ; les aires urbaines, 31,4 %, dont 5,9 % dans les villes-centres ; l'espace rural compte pour 18,2 %.

Un taux de vacance très faible dans la région : 6,6 % contre 8,9 % en France métropolitaine

La vacance du parc de logements ligérien (124 500 logements, 6,6 % du parc) demeure notoirement basse (à rapprocher de 8,9 % sur l'ensemble de la France métropolitaine). Avec des taux de 5,3 %, 5,8 % et 7,3 %, les départements de Vendée, de Loire-Atlantique et de Maine-et-Loire occupent respectivement les 1^{er}, 2^{ème} et 10^{ème} rangs nationaux par la faiblesse du taux de vacance. Le taux « culmine » à 8,4 % et 8,5 % dans la Sarthe et en Mayenne, où il reste néanmoins inférieur à la moyenne nationale. Il est particulièrement bas sur le littoral (3,9 %), mais il est également faible dans les banlieues et les périphéries des principales agglomérations (4,5 % et 4,8 %).

Il est systématiquement plus élevé dans les villes centres (en moyenne 8,5 %) que dans leurs 1^{ère} et 2^{ème} couronnes. Il est de 8,0 % à Nantes, 9,1 % à Angers et 10,0 % au Mans.

64,4 % de propriétaires occupants, contre 57,9 % en moyenne nationale : la Vendée au 1^{er} rang

Dans les Pays de la Loire plus nettement que sur l'ensemble de la France, les résidences principales sont majoritairement occupées par leurs propriétaires : c'est le cas de 64,4 % d'entre elles, contre 57,9 % pour la métropole.

Avec un taux de propriétaires occupants de 71,9 %, la Vendée se place au 1^{er} rang des départements français. En Mayenne, Sarthe et Loire-Atlantique, les taux de propriétaires sont compris entre 64,9 % et 63,2 %. Dans le Maine-et-Loire, le taux est de 60,3 %.

C'est dans la périphérie des grandes villes que l'on trouve les plus fortes proportions de propriétaires occupants (77 %), suivie de peu par le rural et le littoral (76 à 72 %), puis les banlieues (69 %) et, plus loin, les villes moyennes (59 %). En revanche, la proportion de propriétaires parmi les occupants tombe en moyenne à 42 % dans les communes centres des sept principales agglomérations, en particulier à 39 % à Nantes et 32 % à Angers.

Proportionnellement plus de locatif social en Maine-et-Loire ; peu de locatif privé ou social dans les territoires faiblement urbanisés, très peu de locatif social sur le littoral

Corollaire et contrepartie de la forte représentation des propriétaires occupants, la proportion de résidences principales occupées par des locataires, qu'ils relèvent du parc public ou du parc privé, est plus faible en Pays de la Loire qu'en France métropolitaine. Dans la région, la part du locatif social est de 12,5 % du parc (inférieure de 1,8 point à la moyenne nationale), celle du locatif privé, de 21,2 % (inférieure de 3,6 points).

Moyennant un taux de 6,4 %, la Vendée fait partie des 11 départements qui comptent la plus faible proportion de locataires sociaux ; hors de La Roche-sur-Yon, la sous-représentation y est, à divers degrés, quasiment générale. À l'opposé, les logements sociaux représentent 17,3 % des résidences principales de Maine-et-Loire (16^{ème} rang national). La proportion en est de 14,3 % dans la Sarthe, 12,3 % en Loire-Atlantique, 9,9 % en Mayenne. Les logements sociaux sont concentrés dans les villes centres (où ils représentent 24,6 % des résidences principales), dans une moindre mesure leurs banlieues (13,5 %) et les villes moyennes (15,6 %). Dans les autres types de territoire, leur proportion chute à moins de 6 % ; sur le littoral, elle atteint ses valeurs plancher à 3,9 %. À Nantes, elle est de 21,3 %, au Mans, de 25,1 %, à Angers, elle atteint 31,9 %.

Parc social et parc privé sont faiblement présents dans l'ensemble de l'espace rural mais également dans les périphéries de grandes villes.

Un habitat pavillonnaire particulièrement développé (71,5 % du parc)

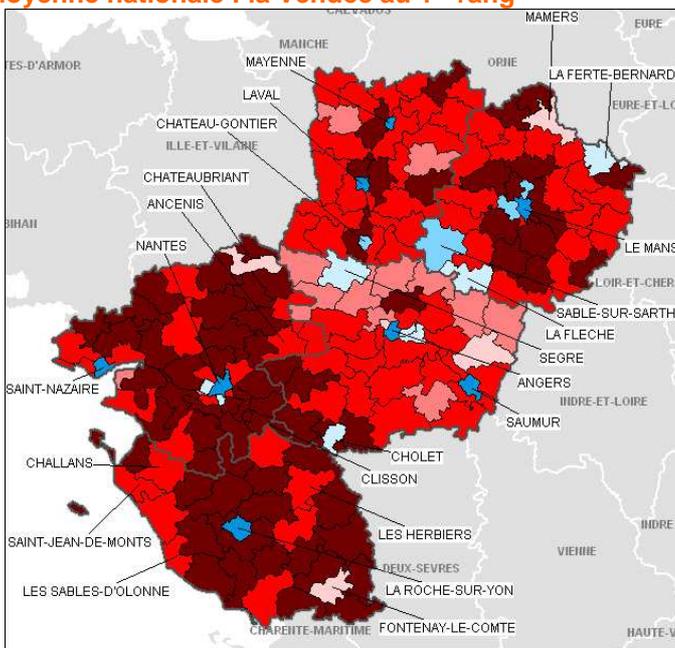
En Pays de la Loire, 71,5 % des logements sont des logements individuels, proportion très nettement supérieure à la moyenne nationale, 53,8 %, et même à la moyenne de province, 59,5 %.

La proportion de logements individuels est supérieure à ces moyennes nationales dans les cinq départements ligériens. Elle est de 63 % en Loire-Atlantique, de 70 % dans le Maine-et-Loire, de 75 % dans la Sarthe, de 79 % en Mayenne et de 83 % en Vendée. La Vendée occupe à ce titre le 5^{ème} rang national.

Les contrastes inhérents au degré d'urbanisation sont encore plus marquants. On enregistre seulement 32 % de logements individuels dans les centres des principales agglomérations, mais avec d'importantes différences entre Nantes et Angers (20,5 % et 22 %) d'une part, La Roche-sur-Yon et Cholet (52 % et 59 %) d'autre part. Dans leurs banlieues, la proportion s'élève à 67 %, dans les villes moyennes à 71 %, et sur le littoral à 77 %. Les maisons représentent plus de 93 % du parc de logements dans l'espace rural et dans les périphéries d'agglomérations.

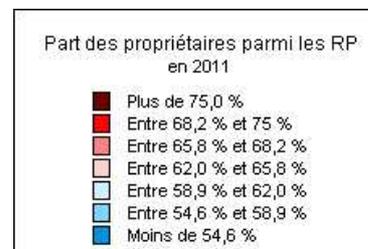
Une part de maisons individuelles un peu plus forte au sein des résidences principales que des résidences secondaires

En Pays de la Loire, le taux de logements individuels est légèrement plus élevé parmi les résidences principales (73,2 %) que parmi les résidences secondaires (70,1 %). Comme sur l'ensemble de la France, les proportions de ces deux modes d'occupation sont donc voisines. Sur le littoral toutefois, 85 % des résidences principales sont des maisons pour 71 % des résidences secondaires.



Sources :

DREAL Pays de la Loire
DGFIP – Filocom 2011



Une part de maisons individuelles beaucoup plus forte parmi les propriétaires occupants de résidences principales que chez les locataires

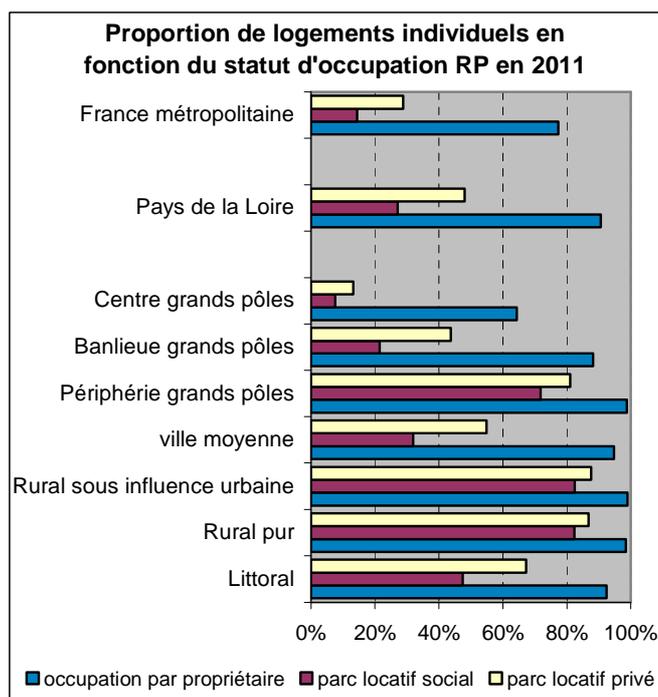
En Pays de la Loire, la proportion de logements individuels varie très fortement avec le statut d'occupation des résidences principales : 27 % pour les locataires du parc social, 48 % pour ceux du parc privé, mais surtout 91 % chez les propriétaires occupants.

Dans les villes centres des sept principales agglomérations, la proportion de logements individuels parmi les résidences principales occupées par les propriétaires est en moyenne de 64 % (46 % à Nantes, 58 % à Angers). Dans tous les autres types de territoire, cette proportion atteint ou dépasse 88 %.

La fréquence des logements individuels au sein du parc locatif est nettement plus faible que parmi les occupants. Qu'il s'agisse du parc social ou du parc privé, elle est particulièrement faible dans les villes centres, beaucoup plus élevée dans les espaces ruraux.

11,1 % de vacance dans les logements collectifs contre 4,8 % dans l'individuel

Quel que soit le territoire concerné, la vacance dans le parc des logements collectifs est sensiblement plus élevée que dans celui des maisons. La vacance affectant les logements collectifs est en outre souvent plus élevée là où l'offre est peu abondante



Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2011

La part des logements individuels demeure nettement majoritaire, mais décroît depuis 2003

En Pays de la Loire, la maison demeure de loin le type de logement privilégié. En 2009 – 2010, les logements individuels ont encore représenté plus de 2/3 des créations de logements.

Pour autant, la part des logements individuels dans le total des créations de logements ne cesse de reculer au profit des collectifs depuis les années 2002-2003, et leur niveau – moins de 17 000 créations par an – est par sa relative faiblesse sans précédent sur les douze dernières années (au moins). Le ralentissement du rythme de croissance du parc est d'ailleurs plus net là où sont concentrés les logements individuels.

Un parc jeune en Loire-Atlantique et en Vendée, et dans les autres départements en dehors du monde rural

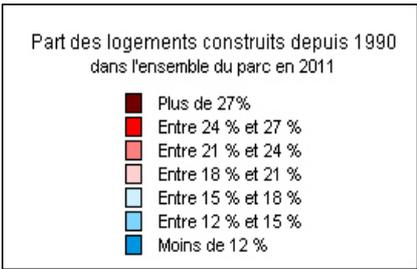
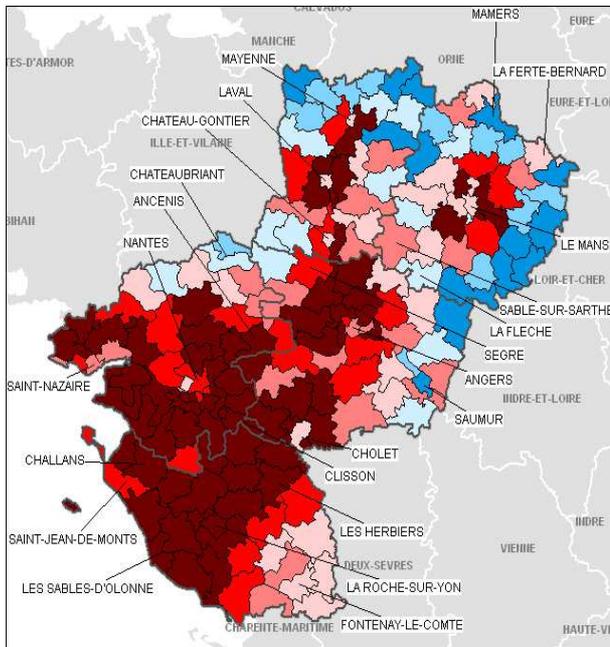
Avec des proportions respectives de 30,9 % et 28,2 % de logements construits depuis 1990, la Vendée et la Loire-Atlantique ont un parc nettement plus jeune que les autres départements de la région et qui les place aux 4^{ème} et 8^{ème} rangs nationaux. Cette proportion est en effet réduite à 23,7% en Maine-et-Loire, à 21,4 % en Mayenne et à seulement 19,1 % dans la Sarthe. La proportion de ce parc jeune atteint 30,5 % en périphérie des principales agglomérations, 29,8 % sur le littoral, 28,6 % dans les banlieues. Elle tombe à 16,3 % dans le rural « pur » - il s'agit alors principalement du rural situé aux franges de la Mayenne et de la Sarthe.

Surtout abondant dans l'espace rural « pur » où il représente encore 57 % de l'ensemble des logements, et même dans celui sous influence des villes moyennes où il est de 46 %, le parc antérieur à 1949 est encore bien présent dans les périphéries de grandes agglomérations, avec 35 % du parc. Il est sensiblement plus rare dans les centres (26 %), les banlieues (17 %) et sur le littoral (19 %).

On notera avec intérêt la cohabitation massive dans les périphéries de grandes agglomérations d'un parc jeune et d'un parc ancien, probablement révélatrice des transformations du paysage urbain de cette catégorie d'espace que l'on peut à ce titre différencier de l'espace rural dans lequel le parc ancien domine nettement. Dans les centres et les banlieues de ces mêmes agglomérations ainsi que sur le littoral, le parc d'âge médian domine, puisque les logements construits entre 1949 et 1990 représentent encore plus de la moitié du total.

Un taux de vacance variant de 3,2 % à 11,2 % selon les périodes de construction

La vacance frappe principalement les logements les plus anciens : taux de 11,2 % pour les constructions datant d'avant 1915, de 7,9 % pour celles de la période 1915 - 1948. Les taux les plus faibles correspondent à la période d'achèvement située entre 1975 et 1989, avec 3,2 %. Les logements construits depuis 1990 ont un taux de vacance en moyenne plus élevé : 4,7 % ou 4,2 % selon que l'achèvement est antérieur ou non à l'an 2000.



Sources :
DREAL Pays de la Loire
DGFIP – Filocom 2011

Des logements particulièrement grands dans les périphéries d'agglomérations, plus petits dans les villes centres et sur le littoral

Le nombre de pièces du parc de logements des Pays de la Loire est dans l'ensemble plutôt élevé : il y a en effet 54,5 % de logements de 4 pièces ou plus dans la région contre 49,5 % en France métropolitaine. La taille médiane du parc est en outre de 3,17 en Pays de la Loire contre 2,98 en France.

Les logements de 1 pièce représentent 8,4 % du parc (9,9 % sur l'ensemble de la France) ; les logements de 2 et 3 pièces, 37,0 % (40,6 % sur l'ensemble de la France). Ces logements sont surtout présents dans les villes centres des principales agglomérations, également sur le littoral.

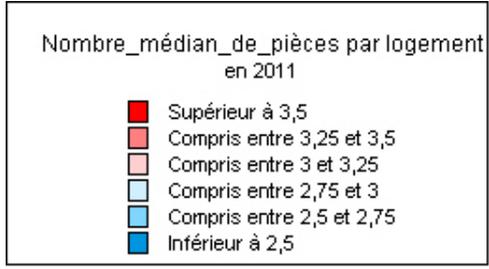
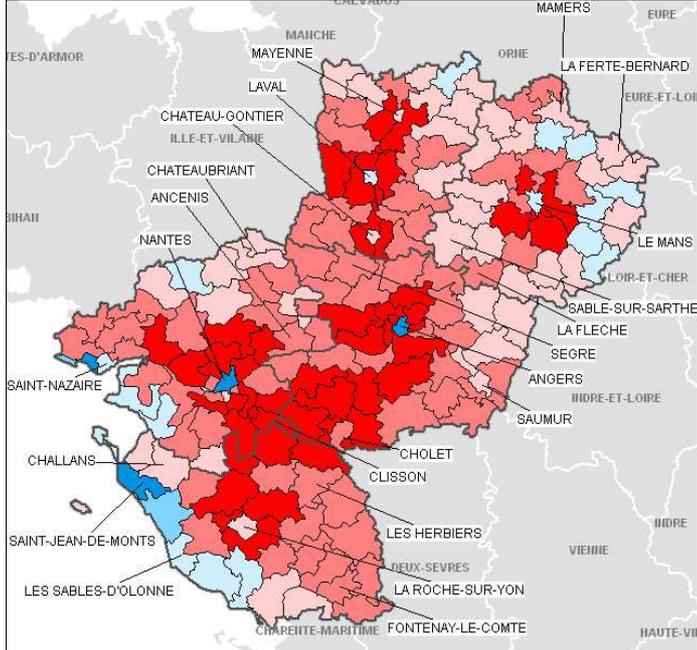
La part des logements 4 pièces et plus est forte dans les périphéries d'agglomérations : 66,3 %, proportion qui dépasse également 60 % dans les banlieues et l'espace rural sous influence urbaine. Elle tombe à 40,3 % et 41,5 % dans les villes centres et sur le littoral.

Des résidences principales occupées par leurs propriétaires plutôt de grande taille, des logements vacants plus petits

Les résidences principales occupées par leur propriétaire sont nettement plus grandes que les résidences principales à usage locatif ou que les résidences secondaires.

En effet, la proportion de logements de 4 pièces ou plus parmi les propriétaires occupants est de 74,1 % ; elle est comprise entre 29 % et 35 % dans les autres hypothèses de mode et statut d'occupation.

La vacance du parc est fortement influencée par sa taille : taux de 17,9 % pour les logements vacants de 1 pièce, de 10,8 % pour les deux-pièces, de 3,6 % pour les quatre-pièces et plus.



Sources :
DREAL Pays de la Loire
DGFIP – Filocom 2011

Des logements individuels nettement plus grands que les logements collectifs

En Pays de la Loire, le type individuel n'est minoritaire que chez les 1 et 2 pièces (respectivement 31 % et 42 % du parc). Il devient majoritaire à partir de 3 pièces (63 %), concerne 83 % des logements de 4 pièces, 93 % des 5 pièces et 97,5 % des 6 pièces et plus.

Source et concepts

Définition des zonages utilisés : centres, banlieues, périphéries, villes moyennes, rural sous influence urbaine, rural « pur », littoral

Les concepts utilisés sont dérivés des « zonages en aires urbaines – 2010 » définis par l'INSEE et fondés sur les résultats du Recensement de Population millésimé 2008 : grands pôles, moyens pôles et petits pôles urbains à chacun desquels sont rattachées des couronnes, communes multipolarisées, communes isolées :

- unité urbaine ou agglomération : ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité de tissu bâti et comptant au moins 2 000 habitants ;
- grand pôle : agglomération offrant au moins 10 000 emplois ;
- moyen pôle : agglomération comptant de 5 000 à moins de 10 000 emplois ;
- petit pôle : agglomération comptant de 1 500 à moins de 5 000 emplois ;
- aire urbaine : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (ou agglomération) et par des communes dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci ;
- couronne : ensemble des communes d'une aire urbaine extérieures au pôle (ou agglomération).

Les concepts de centre, banlieue et périphérie, renvoient dans le présent document à ceux des « grands pôles » comptant au moins 50 000 habitants ainsi qu'à leur couronne. On en dénombre 7 en Pays de la Loire : **Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon, Cholet** :

- le centre correspond à la commune la plus peuplée ;
- dans la banlieue sont incluses le cas échéant les autres communes du pôle (ou agglomération) ;
- la périphérie réunit les communes de la couronne.

Les villes moyennes (53 en Pays de la Loire) correspondent aux communes centres des pôles autres que les 7 principaux, à l'exception des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale.

L'espace rural sous influence urbaine regroupe les communes des pôles autres que les 7 principaux et autres que les villes moyennes, ainsi que l'ensemble des communes multipolarisées, à l'exception des communes présentes dans le zonage loi littoral en tant que commune littorale.

L'espace rural « pur » correspond aux autres communes, à l'exception des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale..

Le littoral est composé des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale, à l'exception de 4 communes de l'aire urbaine de Saint-Nazaire considérées par convention en tant que composantes de l'aire urbaine et non en tant que communes littorales.

Présentation de la source : FILOCOM

FILOCOM (Fichier des LOGements à la COMMune) résulte de l'appariement de 4 fichiers gérés par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) : fichier de la taxe d'habitation, fichier foncier (des propriétés bâties), fichier des propriétaires, et fichier de l'Impôt sur les Revenus. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du Ministère en charge du logement.

Le fichier contient des informations quantitatives et localisées décrivant au 1er janvier des années impaires : le parc de logements (type individuel ou collectif, mode d'occupation, année de construction, nombre de pièces, surface, etc.), les occupants (statut d'occupation, composition des ménages, nombre de personnes occupant le logement, revenus, durée d'occupation du logement, etc.), les propriétaires (personnes physiques ou morales, âge, lieu de résidence, etc.), ainsi que les mutations de logements au cours des cinq dernières années.

Les concepts et modes de collecte (sources administratives, enquêtes) diffèrent de ceux en usage pour d'autres sources comme le Recensement conduit par l'Insee, ce qui peut expliquer quelques différences de résultats. Il faut donc manier les comparaisons avec précaution et en connaissance de cause, le champ couvert par une même variable pouvant différer d'une source à l'autre.

Le parc de logements au 1^{er} janvier 2011

Service connaissance des
territoires et évaluation
Division de l'Observation des
Etudes et des statistiques

34 Place Viarme- BP 32 205
44022 NANTES Cedex 1
Tél. 02 40 99 58 13

Directeur
de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 – 0025

© DREAL 2012

Rédaction et mise en forme :

Sylvain Le Goff

sylvain.le-goff@developpement-durable.gouv.fr