

Le parc de logements en Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2013

Un parc de 1 937 503 logements dont la croissance demeure plus importante en Loire-Atlantique

Au 1^{er} janvier 2013, le parc ligérien est composé de 1 937 503 logements. 57,5 % sont localisés dans l'une des sept principales aires urbaines, 23,9 % dans l'une des sept villes centres, 8,8 % sur la seule commune de Nantes.

Le taux de croissance annuel moyen du parc s'établit entre les 1^{er} janvier 2011 et 2013 à 1,37 %. Il est supérieur de 0,32 point à celui de la France métropolitaine. Il demeure plus élevé en Loire-Atlantique, ainsi que dans les principales aires urbaines où il confirme le redéploiement des nouveaux logements vers les banlieues, stoppant le fort étalement urbain observé dans les années 2000.

La vacance demeure faible dans la région, avec un taux de 6,7 % contre 8,9 % pour la France entière ; la Vendée et la Loire-Atlantique occupent respectivement les 1^{er} et 2^{ème} rangs nationaux pour la faiblesse du taux de vacance, dont les valeurs sont respectivement de 5,4 % et 5,8 %.

La part des résidences principales occupées par les propriétaires est plus forte dans la région (64,3 % contre 57,8 % en moyenne nationale) et plus encore en Vendée confortée au 1^{er} rang avec 72,1 %.

Confirmant un léger repli, la part des logements de type individuel reste importante (71,3 % contre 53,7 % en moyenne nationale), principalement en Vendée au 5^{ème} rang national avec 83,1 %.

Le parc ligérien est plus récent que celui de la France métropolitaine avec 28,1 % de logements construits depuis 1990, contre 23,1 % au niveau national.

Le nombre médian de pièces par logement est plus élevé, 3,18 contre 2,99 au plan national, corollaire de la forte proportion de propriétaires occupants de logements individuels.

Un parc ligérien de 1 937 503 logements, dont 57,5 % dans une des 7 principales aires urbaines

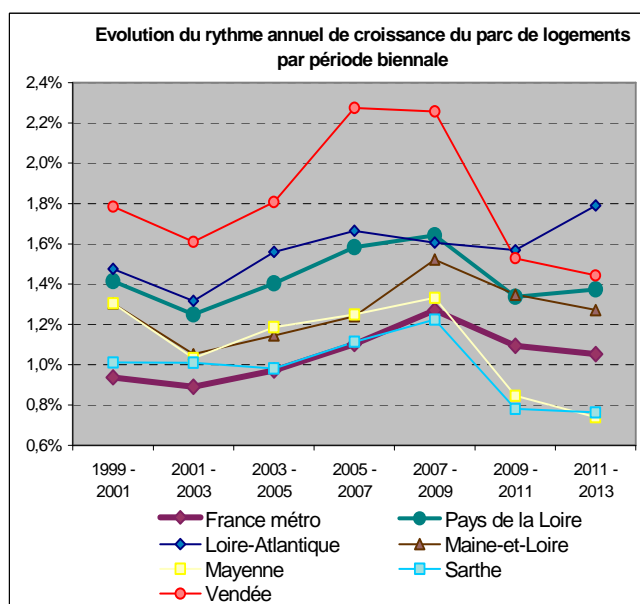
Au 1^{er} janvier 2013, le parc ligérien compte 1 937 503 logements. La Loire-Atlantique en concentre 36,1 % ; suivent la Vendée, 20,9 %, le Maine-et-Loire, 20,1 %, la Sarthe, 14,9 %, et la Mayenne, 8,0 %. 57,5 % des logements construits dans la région sont accaparés par les sept principales aires urbaines (Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon, Cholet) : 23,9 % sont situés dans une des villes centre, à raison de 8,8 % sur la seule commune de Nantes, 4,5 % sur celle d'Angers, 4,2 % au Mans; les banlieues et périphéries de ces villes absorbent respectivement 14,6 % et 19,0 % du parc régional. Les villes moyennes en réunissent 9,6 %, le rural sous influence de ces villes moyennes, 20,5 %. Le rural échappant aux influences urbaines ne représente plus que 2,6 % du parc ; quant au littoral, il frôle 10 %.

Entre 2011 et 2013, un rythme de croissance relativement élevé (1,37 % par an, contre 1,05 % sur l'ensemble de la France métropolitaine)

Le taux de croissance du parc ligérien de logements s'établit entre les 1^{ers} janvier 2011 et 2013 à 1,37 % par an, évolution qui correspond à une création annuelle *nette* (solde créations – disparitions ± mutations) de 26 076 logements.

Ce rythme est très voisin de celui de la période 2009 – 2011 (1,34 %). En réalité, il continue de fléchir dans 4 départements, mais connaît une vigoureuse reprise en Loire-Atlantique où la création annuelle (nette) de 12 182 logements représente 46,7 % du total régional, proportion qui culminait antérieurement à 41,8 % (entre 2009 et 2011).

Comme au cours des périodes précédentes, le rythme de croissance du parc ligérien de logements demeure entre 2011 et 2013 supérieur à la moyenne nationale, qui est de 1,05 %. L'écart entre Pays de la Loire et France métropolitaine qui tendait à s'amenuiser : 0,48 point entre 2005 et 2007, 0,37 point entre 2007 et 2009, 0,25 point entre 2009 et 2011, repart à la hausse : 0,32 point entre 2011 et 2013.



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

C'est dans la Mayenne et la Sarthe que les taux annuels de progression 2011 – 2013 du parc de logements sont les plus modestes de la région, respectivement 0,74 % et 0,76 %. De surcroît, le positionnement de ces deux départements au regard des moyennes nationale comme régionale se dégrade de façon régulière depuis 12 ans.

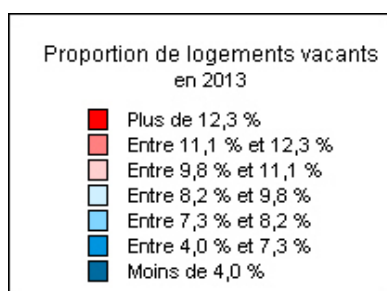
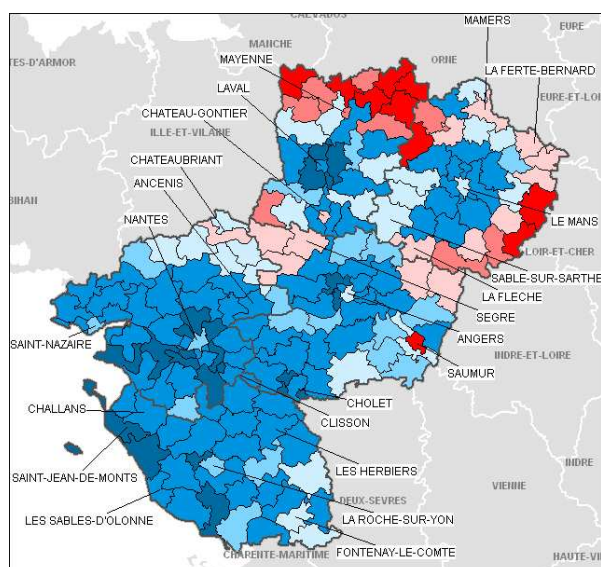
Les taux annuels de progression du parc sont sensiblement plus élevés dans les trois autres départements, atteignant 1,27 % en Maine-et-Loire, 1,44 % en Vendée et 1,79 % en Loire-Atlantique.

Un rythme de progression du parc surtout élevé dans les banlieues des principales aires urbaines

Avec un taux de 1,58 % entre 2011 et 2013, le rythme annuel de croissance du parc des principales aires urbaines creuse l'écart avec la moyenne régionale. Il le doit aux banlieues (où il atteint 2,10 %), tandis qu'il continue de fléchir en périphéries (où il est de 1,57 %). Il demeure plus faible mais poursuit sa progression dans les villes centres de ces agglomérations (1,28 %). Après avoir connu sur le littoral un « creux » à moins de 1 % entre 2009 et 2011, il remonte à 1,20 % entre 2011 et 2013. Il poursuit sa baisse dans le rural au sens large (1,15 %) et surtout dans les villes petites et moyennes considérées dans leur ensemble (0,84 %).

Une progression de la part des nouveaux logements revenant aux aires urbaines accompagnée d'un rééquilibrage spatial en leur sein

Dans les zones péri-urbaines (périphérie et rural sous influence urbaine), le fort repli observé en 2009 – 2010 se confirme donc en 2011 – 2012, avec des rythmes de progression annuelle inférieurs de 0,8 point aux niveaux atteints lors des années 2005 à 2008. Sur ces territoires, les taux de croissance sont inférieurs à ceux du début des années 2000, confirmant l'arrêt du fort étalement urbain observé alors.



En 2013, 83,2 % des logements servent de résidence principale aux ménages, 10,1 % de résidence secondaire

En 2013, dans les Pays de la Loire, 1 611 766 logements sont occupés à titre de résidences principales. Ces dernières représentent 83,2 % de l'ensemble du parc de logements de la région, contre 81,9 % pour l'ensemble de la France métropolitaine.

Les quelque 196 096 résidences secondaires comptent pour 10,1 % du parc régional. Cette proportion doit à « l'effet littoral » d'être supérieure de 0,9 point à la moyenne nationale. Elle s'élève à 22,8 % en Vendée (10^{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 3,3 % en Maine-et-Loire.

Bien qu'en léger recul, la proportion de logements déclarés résidences secondaires reste très élevée sur le littoral dont elle représente 48,6 % du parc. Le littoral concentre 47,3 % de l'ensemble des résidences secondaires de la région ; les aires urbaines, 31,7 %, dont 6,5 % dans les villes-centres ; l'espace rural dans son ensemble compte pour 17,8 %.

Un taux de vacance très faible dans la région : 6,7 % contre 8,9 % en France métropolitaine

La vacance du parc de logements ligérien (129 641 logements, 6,7 %) demeure notablement basse (à rapprocher de 8,9 % sur l'ensemble de la France métropolitaine). Avec des taux de 5,4 % et 5,8 %, les départements de Vendée, de Loire-Atlantique et de Maine-et-Loire occupent respectivement les 1^{er} et 2^{ème} rangs nationaux par la faiblesse du taux de vacance. Le taux « culmine » à 8,5 % dans la Sarthe et en Mayenne, où il reste néanmoins inférieur à la moyenne nationale. Il est particulièrement bas sur le littoral (4,0 %), mais il est également faible dans les banlieues et les périphéries des principales agglomérations (4,7 % et 4,9 %).

Il est systématiquement plus élevé dans les villes centres (en moyenne 8,2 %) que dans leurs 1^{ère} et 2^{ème} couronnes. Il est de 7,6 % à Nantes, 9,3 % au Mans et 9,6 % à Angers.

Sources :

DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2013

64,3 % de propriétaires occupants, contre 57,8 % 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 64,3 % d'entre elles, contre 57,8 % pour la métropole.

Avec un taux de propriétaires occupants de 72,1 %, la Vendée conforte son 1^{er} rang des départements français. En Mayenne, Sarthe et Loire-Atlantique, les taux de propriétaires sont compris entre 65,6 % et 62,3 %. 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 (68 %) et, plus loin, les villes moyennes (59 %). En revanche, la proportion de propriétaires parmi les occupants tombe en moyenne à 41,4 % dans les communes centres des sept principales agglomérations, en particulier 38 % à Nantes et 32 % à Angers.

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 2,1 points à la moyenne nationale), celle du locatif privé, de 21,5 % (inférieure de 3,4 points).

Moyennant un taux de 6,4 %, la Vendée fait partie des 10 départements qui comptent la plus faible proportion de logements sociaux ; hors de La Roche-sur-Yon, la sous-représentation y est quasiment générale. À l'opposé, les logements sociaux représentent 17,3 % des résidences principales de Maine-et-Loire (15^{ème} rang national). La proportion en est de 14,4 % dans la Sarthe, 12,5 % en Loire-Atlantique, 9,8 % en Mayenne.

50,4 % des logements locatifs sociaux de la région sont concentrés dans les villes centres (où ils représentent 24,6 % des résidences principales), 16,6 % dans leurs banlieues et 11,7 % dans les villes moyennes. Dans les autres types de territoire, cette proportion du parc des résidences principales chute à moins de 7 % ; sur le littoral, elle atteint ses valeurs plancher à 3,8 %.

Le parc locatif privé est moins concentré dans l'espace que son homologue social. 38,9 % des logements sont dans les centres (32,7 % des résidences principales), 11,7 % dans leurs banlieues.

Parc social comme parc privé sont faiblement présents dans l'ensemble de l'espace rural mais également en périphérie de grandes villes.

Un habitat pavillonnaire particulièrement développé (71,3 % du parc)

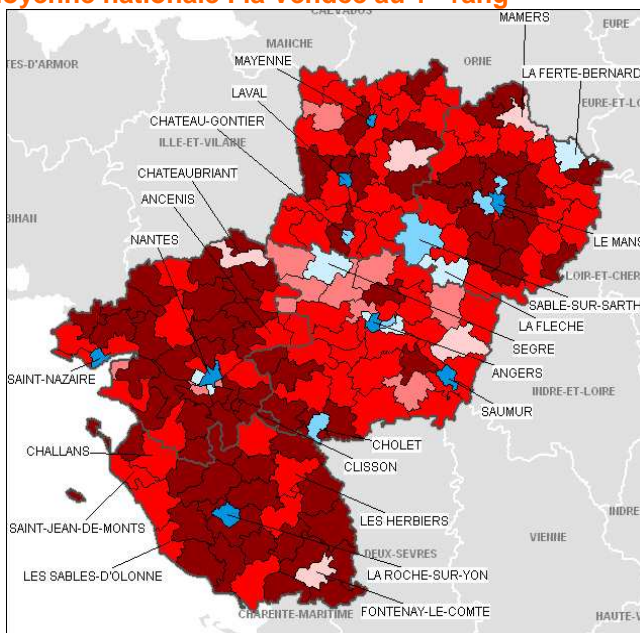
En Pays de la Loire, 71,3 % des logements sont des maisons, proportion très nettement supérieure à la moyenne nationale, 53,7 %, et même à la moyenne de province, 59,4 %.

La proportion de maisons est supérieure à ces moyennes nationales dans les cinq départements ligériens. Elle varie entre 62,1 % en Loire-Atlantique et 83,1 % en Vendée qui occupe à ce titre le 5^{ème} rang national.

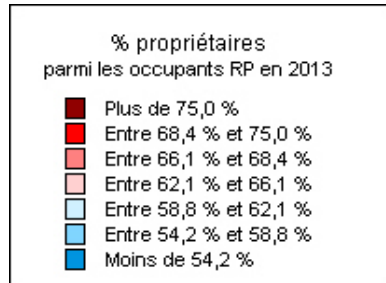
Les contrastes inhérents au degré d'urbanisation sont encore plus marquants. On enregistre seulement 31,1 % de logements individuels dans les centres des principales agglomérations, mais avec d'importantes différences entre Nantes et Angers (20,0 % et 21,6 %) d'une part, La Roche-sur-Yon et Cholet (52,3 % et 58,9 %) d'autre part. Dans leurs banlieues, la proportion s'élève à 67 %, dans les villes moyennes à 72 %, et sur le littoral à 77 %. Les maisons représentent plus de 93 % du parc de logements du rural et des périphéries d'agglomérations.

En Pays de la Loire, le taux de logements individuels est légèrement plus élevé parmi les résidences principales (73,0 %) que parmi les résidences secondaires (69,6 %). Comme sur l'ensemble de la France, les proportions de logements individuels / collectifs sont donc voisines pour ces deux modes d'occupation.

Dans les zones peu urbanisées (périphéries, espace rural) toutefois, la fréquence de logements individuels dépasse 90 % quel que soit le mode d'occupation. Dans les zones plus urbanisées (agglomérations, littoral), le mode d'occupation a une incidence plus importante. Sur le littoral, 85 % des résidences principales sont des maisons pour 71 % des résidences secondaires.



Sources :
DREAL Pays de la Loire
DGFiP – Filocom 2013



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

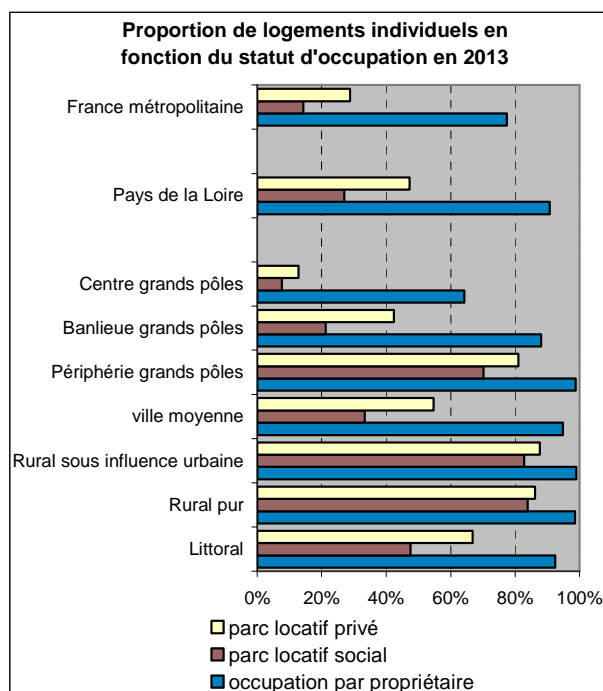
En Pays de la Loire, la proportion de logements individuels varie très fortement avec le statut d'occupation des résidences principales : 27 % pour les locataires du parc social, 47 % pour ceux du parc privé, mais surtout 91 % chez les propriétaires occupants.

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 %.

Qu'il s'agisse du parc social ou du parc privé, la fréquence des maisons parmi les locations est particulièrement faible dans les villes centres, élevée dans les espaces ruraux.

10,9 % de vacance dans les logements collectifs contre 5,0 % 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 2013

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 2011 – 2012, les logements individuels représentent encore 64 % des nouveaux logements.

Pour autant, la part des logements individuels dans le total de ces nouveaux logements ne cesse de reculer au profit des collectifs depuis les années 2002-2003, au cours desquelles elle s'est élevée à 84 %. Leur niveau – moins de 17 000 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, plus ancien dans le monde rural

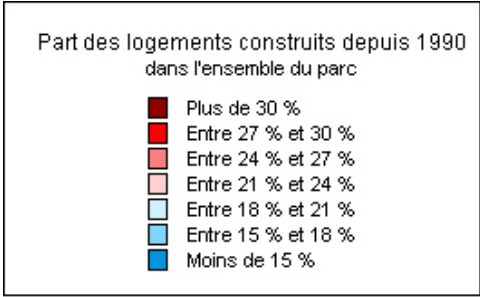
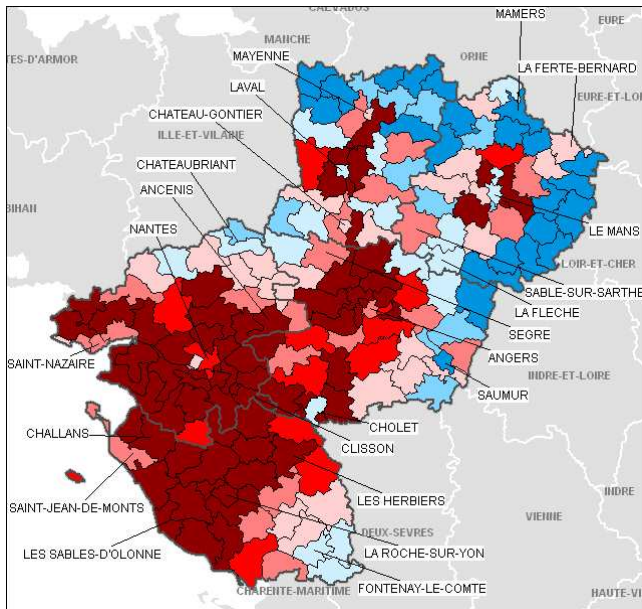
En Pays de la Loire, 28,1 % des logements ont été construits depuis 1990 (23,1 % en France métropolitaine). Avec des proportions respectives de 32,8 % et 30,9 % de logements construits depuis 1990, la Vendée et la Loire-Atlantique ont un parc nettement plus jeune que les autres départements de la région et qui les place aux 5^{ème} et 8^{ème} rangs nationaux. Cette proportion est en effet réduite à 25,7 % en Maine-et-Loire, à 22,8 % en Mayenne et à 20,7 % dans la Sarthe. La proportion de ce parc jeune atteint 32,7 % en périphérie des principales agglomérations, 31,8 % dans les banlieues, 31,3 % sur le littoral. Elle tombe à 17,9 % 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 56 % de l'ensemble des logements, et même dans celui sous influence des villes moyennes où il est de 45 %, le parc antérieur à 1949 est encore bien présent dans les périphéries de grandes agglomérations, avec 34 % du parc. Il est sensiblement plus rare dans les centres (25 %), les banlieues (16 %) et sur le littoral (18 %).

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 50 ± 2 % du total (42 % en moyenne régionale).

Un taux de vacance variant de 3,3 % à 11,5 % selon les périodes de construction

La vacance frappe principalement les logements les plus anciens : taux de 11,5 % pour les constructions datant d'avant 1915, de 8,1 % pour celles de la période 1915 - 1948. Les taux les plus faibles correspondent à la période d'achèvement située entre 1982 et 1989, avec 3,3 %. Les logements construits depuis 1990 ont un taux de vacance en moyenne plus élevé : 4,5 % ou 4,2 % selon que l'achèvement est antérieur ou non à l'an 2000.



Sources :
DREAL Pays de la Loire
DGFIP – Filocom 2013

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 : 54,9 % des logements de la région comptent en effet 4 pièces ou plus, contre 49,7 % en France métropolitaine. La taille médiane du parc est de 3,18 en Pays de la Loire contre 2,99 en France.

Les logements de 1 pièce représentent 8,2 % du parc (9,8 % sur l'ensemble de la France) ; les logements de 2 et 3 pièces, 36,9 % (40,6 % sur l'ensemble de la France). Ces logements sont surtout présents dans les villes centres des principales agglomérations, également sur le littoral.

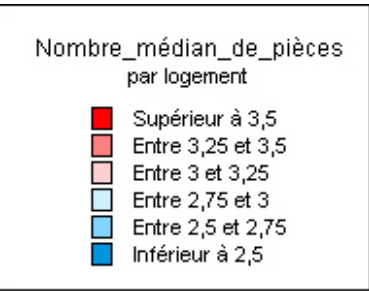
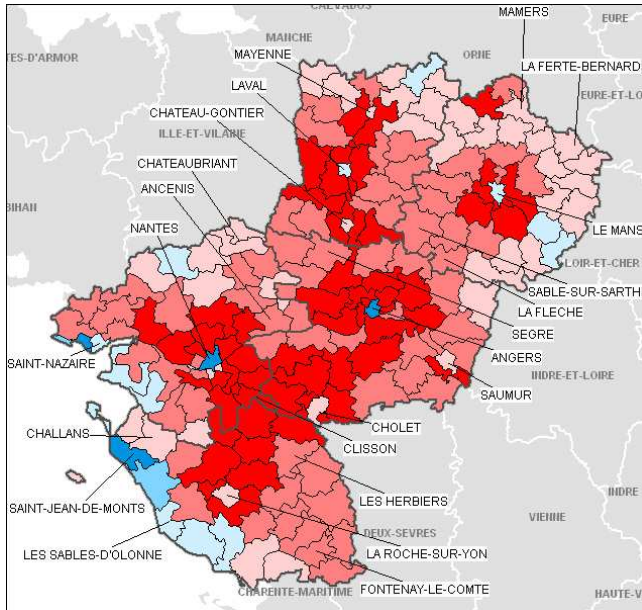
La part des logements de 4 pièces et plus est forte dans les périphéries d'agglomérations : 67,2 %, proportion qui dépasse également 60 % dans les banlieues et l'espace rural sous influence urbaine. Elle tombe à 42,2 % et 39,9 % sur le littoral et dans les villes centres.

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

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 taille médiane des logements des propriétaires occupants est de 3,76 (59,6 % des logements comptent 4 pièces ou plus) ; dans les autres hypothèses de mode/statut d'occupation, elle est comprise entre 2,25 (locatif privé) et 2,60 (locatif social) en passant par 2,40 (résidences secondaires). La taille médiane des logements vacants est de 2,20.

La taille médiane des nouveaux logements est de 3,74.



Sources :
DREAL Pays de la Loire
DGFIP – Filocom 2013

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 29,6 % et 40,8 % du parc). Il devient majoritaire à partir de 3 pièces (62,5 %), concerne 83,1 % des logements de 4 pièces, 93,3 % des 5 pièces et 97,5 % des 6 pièces et plus.

La taille médiane des maisons est de 3,50 pièces, celle des appartements, de 2,01 pièces.

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 des 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.

Concept de médiane

Dans le présent document, la taille médiane **théorique** $N + p_n$ d'un ensemble de logements (N = nombre de pièces, avec $0 < p_n < 1$) se situe entre deux nombres entiers N et $N + 1$ tels que la part p_1 cumulée des logements de taille inférieure à N est inférieure à 50 % et la part p_2 cumulée des logements de taille inférieure à $N + 1$ est supérieure à 50 %. Par interpolation linéaire, on calcule $p_n = (0,5 - p_1)/(p_2 - p_1)$.

Le parc de logements
au 1^{er} janvier 2013

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

5 rue Françoise Giroud
- CS 16326
44263 NANTES Cedex 2
Tél. 02 72 74 74 40

Directeur
de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 – 0025

© DREAL 2014

Rédaction et mise en forme :

Sylvain Le Goff

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