

Au 1^{er} janvier 2009, la région concentre 1 836 000 logements

Au 1^{er} janvier 2009, le parc ligérien est composé de 1 835 950 logements. Le ¼ du parc est localisé dans une des sept principales villes centres de la région et la ville de Nantes concentre à elle seule 8,7 % du parc régional.

Au cours des 10 dernières années, le taux de croissance annuel moyen du parc est de 1,5 %, sous l'impulsion des zones périphériques de Vendée et Loire-Atlantique. Il est supérieur de 0,5 point à celui de la France métropolitaine.

La vacance est très faible dans la région (6,3 % contre 8,8 % France entière), la Vendée, la Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire occupent respectivement les 1^{er}, 2^{ème} et 5^{ème} rangs nationaux pour la faiblesse de leur taux de vacance.

La région compte 190 500 résidences secondaires soit 10,4% de son parc.

La part des propriétaires occupant des résidences principales est plus forte dans la région (64,2 % contre 60,0 % pour la France de province) et tout particulièrement en Vendée (71,8 %).

La part des maisons individuelles est importante : 71,6 % contre 59,6% pour la France de province.

Le parc ligérien est plus récent que la moyenne nationale avec 23 % de son parc construit après 1990 contre 18,8 % au niveau national.

La taille moyenne des résidences principales est de 89,1 m² contre 87,7 m² pour la France de province.

Un parc ligérien de logements en forte croissance

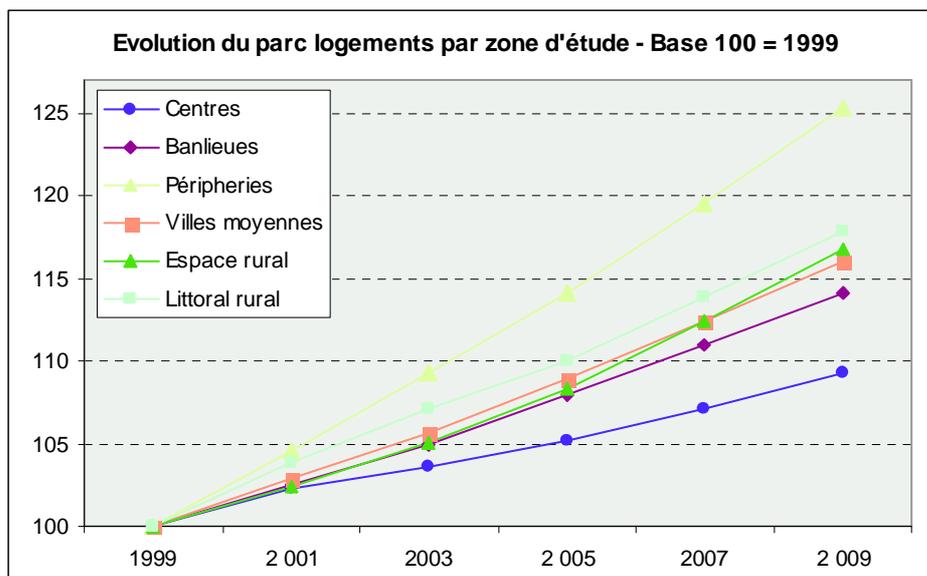
Au 1^{er} janvier 2009, le parc ligérien est composé de 1 835 950 logements. La Loire-Atlantique concentre 35 % de ce parc et occupe la 10^{ème} place nationale. La Vendée et le Maine-et-Loire en représentent chacun un peu plus de 20 %. La Sarthe, puis la Mayenne, en détiennent respectivement un peu plus de 15 % et de 8 %.

Le 1/4 du parc de logements est présent dans une des sept principales villes centres de la région, dont 8,7 % sur Nantes, 4,5 % sur Angers, 4,3 % sur Le Mans. Les banlieues de ces sept villes regroupent autour de 14 % du parc, tout comme leurs périphéries. Les aires urbaines des villes moyennes rassemblent 11,6 % du parc. Le rural représente 37 %, dont 7,3 % de logements localisés sur une commune littorale.

Parc 2009	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Région
nombre	654 007	369 050	151 075	279 403	382 415	1 835 950
part régionale	35,6%	20,1%	8,2%	15,2%	20,8%	

Sur la décennie 1999-2009, le rythme annuel de croissance du parc, soit 1,5 %, est supérieur de 0,3 à 0,5 point à celui de la France métropolitaine. Il est particulièrement élevé en Vendée, en moyenne de 1,9 % sur l'ensemble des 10 années, et même de 2,3 % sur la seule période 2005 - 2009. Il est également soutenu en Loire-Atlantique où il se situe à 1,5 % entre 1999 et 2009.

La croissance du parc de logements est plus marquée dans les périphéries des grandes agglomérations où le rythme annuel se maintient entre 2,2 et 2,4 % sur l'ensemble de la période. C'est dans les centres de ces mêmes agglomérations qu'il est le plus modéré, à 0,9 %.



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après la DGI

Un marché du logement qui se déplace des centres, très secondairement des banlieues, vers les périphéries d'agglomérations, voire le rural dans les départements de Loire-Atlantique et Vendée.

Entre 1999 et 2009, la part des villes centres dans le parc régional de logements recule. Ce phénomène que l'on observe également mais dans une plus faible mesure dans les banlieues profite essentiellement aux périphéries d'agglomérations et plus modérément à chacun des autres types de territoires. La contribution des communes rurales de Loire-Atlantique et de Vendée à la nouvelle offre de logements croît d'année en année, signe d'une attractivité nouvelle.

Un très faible taux de vacance dans la région

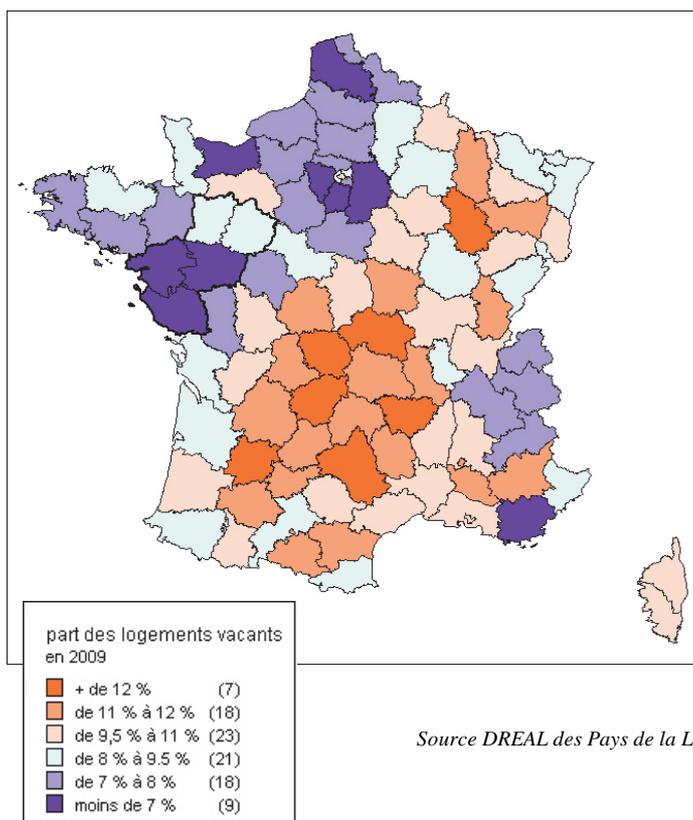
En 2009, on compte dans les Pays de la Loire 1 529 786 logements occupés à titre de résidences principales. La proportion de résidences principales dans l'ensemble du parc logements (plus de 83 %) est supérieure à celle de l'ensemble de la France métropolitaine.

Les quelque 190 500 résidences secondaires comptent pour 10,4 % du parc régional. Cette proportion doit à « l'effet littoral » d'être supérieure de 1,6 point à celle de la France métropolitaine. Elle dépasse 10 % en Loire-Atlantique et surtout 23 % en Vendée (10^{ème} rang national, 1^{er} de la façade littorale atlantique), elle est en revanche inférieure à 6 % sur chacun des départements de l'intérieur et même à 4 % en Maine-et-Loire.

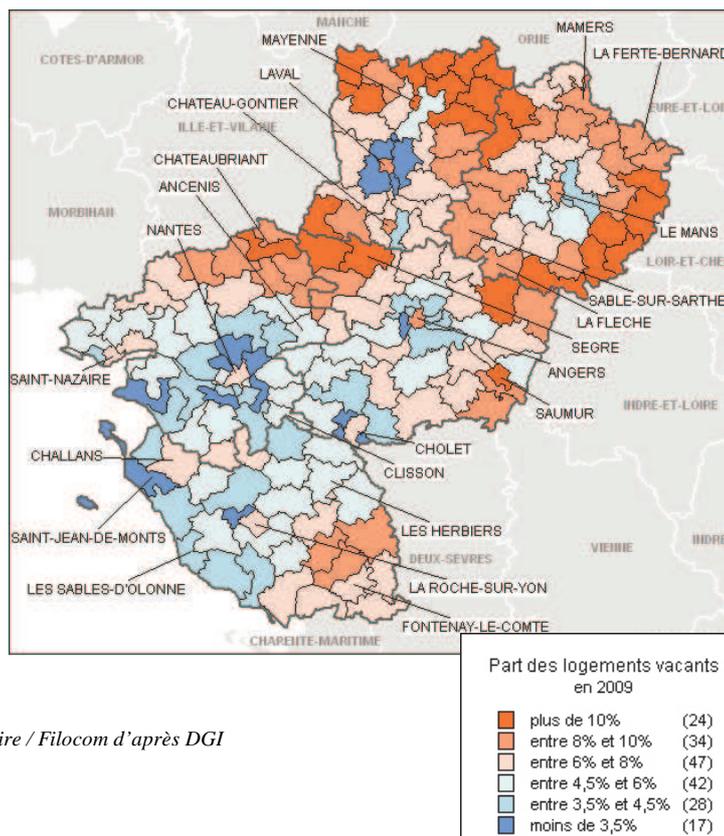
Par ailleurs, la part des résidences secondaires est très élevée sur le « rural littoral » où elle représente plus de la moitié du parc de logements.

La vacance du parc de logements ligérien touche 115 000 logements. Son taux demeure notoirement bas (6,3 % contre 8,8 % sur l'ensemble de la France métropolitaine). Avec des taux de 5,0 %, 5,5 % et 6,7 %, la Vendée, la Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire occupent respectivement les 1^{er}, 2^{ème} et 5^{ème} rangs nationaux par la faiblesse du taux de vacance. Celui-ci s'élève un peu au-dessus de 8 % en Mayenne et dans la Sarthe.

Le taux de vacance est particulièrement faible sur le « rural littoral » (3,4 %) ainsi que sur les îles vendéennes. Au regard de la moyenne régionale mais non de la moyenne nationale, il apparaît élevé dans les centres de grandes villes, l'espace rural et les villes moyennes. Il est systématiquement plus élevé dans les villes centres que dans leurs 1^{ère} et 2^{ème} couronnes.



Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI



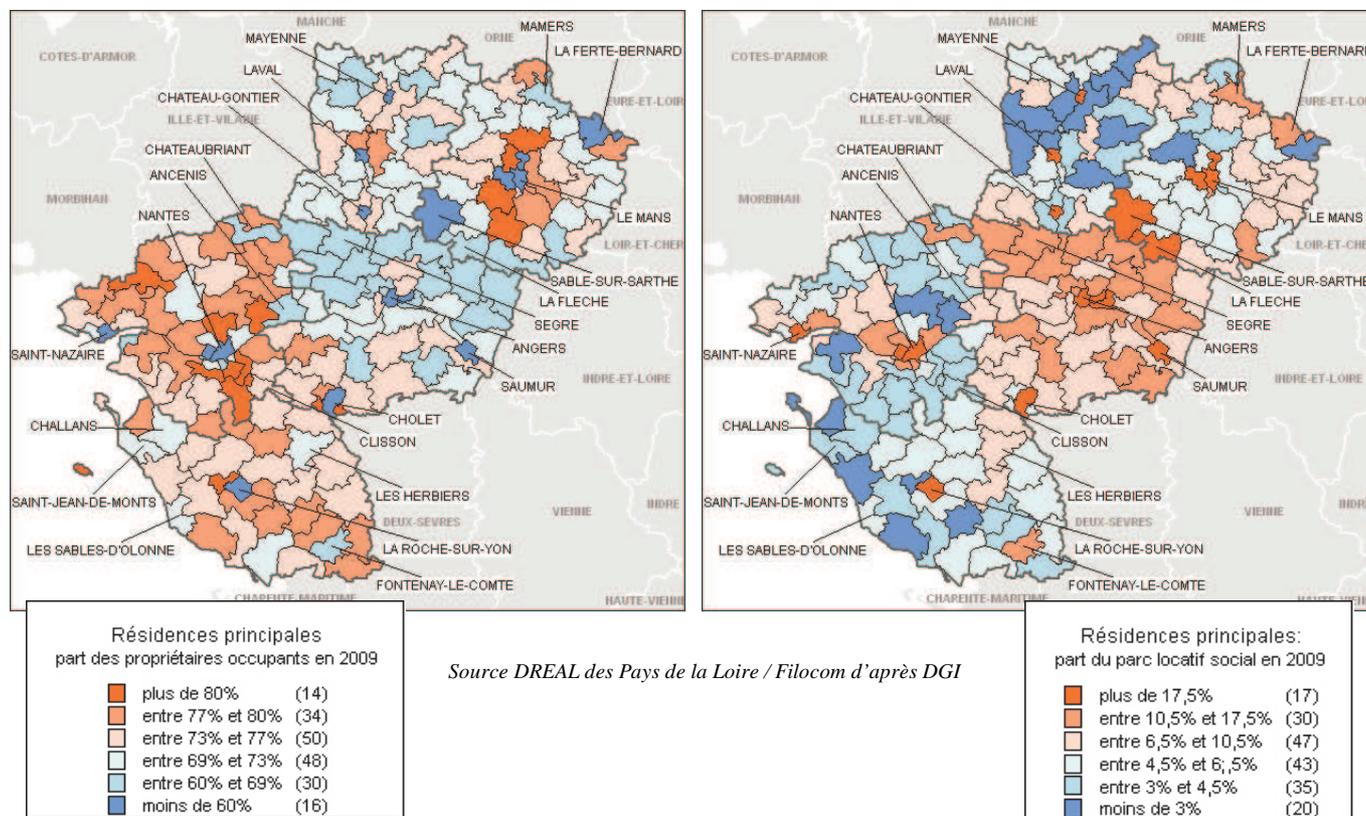
Une progression linéaire des résidences principales, entre 1999 et 2009, plus irrégulière pour les résidences secondaires et surtout les logements vacants

Entre 1999 et 2009, le nombre de résidences principales a progressé au rythme constant de 1,5 ± 0,1 % par an (0,9% sur la France métropolitaine). Les logements vacants ont connu une évolution nettement plus irrégulière de leur parc, avec sur la période 2005 – 2009 une progression très soutenue qui caractérise également les résidences secondaires. Cette croissance manifeste de la vacance depuis 2005 est plus prononcée en milieu urbain et péri-urbain qu'en milieu rural et surtout que sur le 'rural littoral', seul zonage d'étude dont le nombre de logements vacants en 2009 est inférieur à ce qu'il était 10 ans plus tôt. Elle est sensiblement plus nette dans les départements de l'intérieur, dont le parc logements est globalement plus ancien et donc plus concerné par le problème.

Une forte proportion de propriétaires occupants malgré le faible taux des villes centres

Dans les Pays de la Loire plus que sur le territoire national, les résidences principales sont occupées par leurs propriétaires (64,2 % contre 57,9 % pour la métropole en incluant la région parisienne et 60,0 % en l'excluant). Le niveau supérieur à la moyenne nationale est commun à tous les départements, mais varie sensiblement de + 2,1 points dans le Maine-et-Loire à +13,9 points en Vendée, 1^{er} département français.

C'est dans la périphérie des grandes villes que l'on trouve les plus fortes proportions de propriétaires occupants (plus de 78 %), viennent ensuite le littoral et le rural (74 à 73 %), puis plus près de la moyenne régionale, les banlieues et les villes moyennes (entre 69 et 65 %). En revanche, la proportion de propriétaires parmi les occupants est inférieure à 43 % dans les communes centres des 7 grandes agglomérations.



Un parc locatif moins présent que sur le reste du territoire national, notamment pour le parc privé et principalement concentré sur les pôles urbains

La proportion de résidences principales occupées par des locataires, qu'ils relèvent du parc privé ou du parc public, est plus faible en Pays de la Loire qu'en France métropolitaine. Dans la région, la part du locatif privé est de 21,0 % (inférieure de 3,4 points), celle du locatif social de 12,7 % (inférieure de 1,9 point).

La part du locatif privé est relativement stable d'un département à l'autre (entre 19 % et un peu plus de 22 %) ; les locataires privés sont particulièrement présents dans les centres des principales agglomérations (part à 31,6 %) et peu nombreux dans leurs banlieues et périphéries (part tombant aux alentours de 15 %). La part du locatif social varie davantage d'un département à l'autre (6,7 % à 17,4 %) ; il est surtout présent dans le centre des grandes villes. Les deux formes de location sont sous-représentées dans les espaces les moins urbanisés (rural, littoral ou non) mais également dans les périphéries de grandes villes où la péri-urbanisation commence à gagner du terrain, en lien avec l'accession à la propriété.

Une proportion élevée de maisons individuelles, assortie d'une vacance notablement faible pour ce type de logements

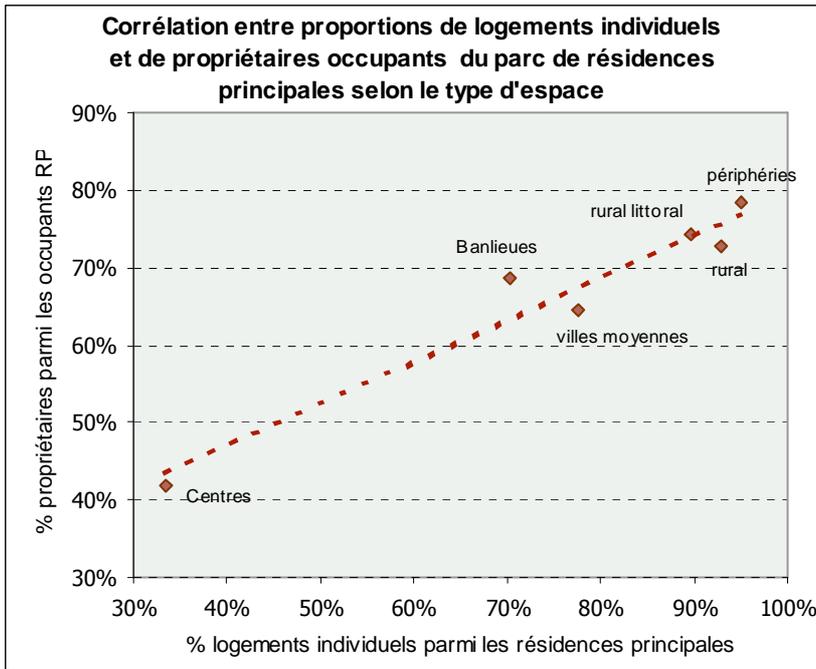
Dans les Pays de la Loire, 71,6 % des logements sont des logements individuels, proportion très largement supérieure à la moyenne nationale (53,9 %), et même à la moyenne de province (59,6 %), dans les cinq départements. C'est en Loire-Atlantique qu'elle est la plus faible (63 %). La Mayenne et la Vendée (79 et 83 %) occupent les 13^{ème} et 4^{ème} rangs nationaux.

Les contrastes inhérents au degré d'urbanisation sont importants. On enregistre seulement 33 % de logements individuels dans les centres d'agglomérations, contre 66 %, 73 % et 84 % dans les banlieues des principales agglomérations, les villes moyennes et le « rural littoral ». Les maisons individuelles représentent plus de 90 % du parc de logements dans le rural non littoral et dans les périphéries d'agglomérations.

Le faible taux de vacance régionale global, 6,3 %, tombe à 4,8 % pour les logements individuels contre 10 % pour les collectifs. Ce rapport de 1 à 2 entre vacance individuelle et collective se retrouve au niveau national.

La Vendée se singularise par la très forte représentation des maisons individuelles parmi les résidences principales (87 %) qui lui vaut la 2^{ème} place au classement des départements. Tout en se situant à 72%, la part de l'habitat pavillonnaire au sein des résidences secondaires y est sensiblement moindre.

Un lien fort entre la part des maisons individuelles et le poids des propriétaires occupants



La proportion de logements individuels varie très fortement avec le statut d'occupation des résidences principales : 26,5 % pour les locataires du parc social, 48 % pour ceux du parc privé, mais près de 91 % chez les propriétaires occupants. La relation entre le poids des logements individuels et la part des propriétaires est donc très forte. Le poids des propriétaires occupants est moins élevé dans les territoires présentant une part plus forte de logements collectifs. Ceci est particulièrement marqué pour les 7 principales villes centres : 33,5 % de logements individuels et 42 % de propriétaires. A l'opposé, on comptabilise 95 % de logements individuels dans les périphéries des principales villes centres et 78,4 % de propriétaires.

Source DREAL des Pays de la Loire / Filocom d'après DGI

Entre 1999 et 2009, près de 4 nouveaux logements sur 5 sont individuels

Entre 1999 et 2009, la contribution des logements individuels à la croissance du parc est très élevée (supérieure à 80 %) dans 4 départements sur 5 et dans les territoires encore peu marqués par l'urbanisation. Sur la Loire-Atlantique, cette part tombe à 66%. Par ailleurs, elle est de 59 % dans les banlieues et 27 % dans les centres d'agglomérations.

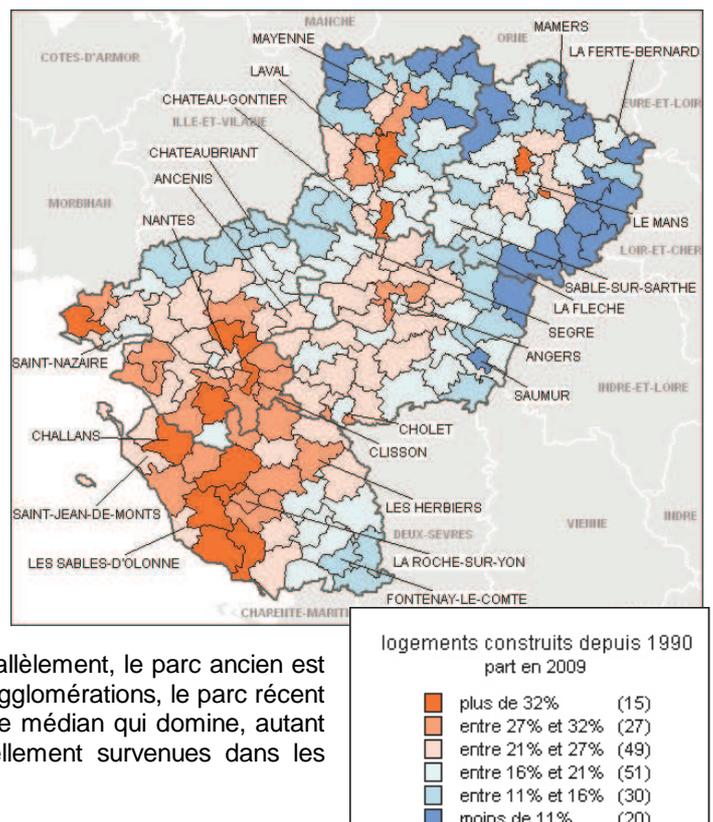
Le léger recul observé depuis 2003 de la part des logements individuels au sein du parc créé durant 10 ans ne remet pas en cause la prééminence régionale de l'habitat pavillonnaire. Ce tassement de la part de l'habitat individuel est généralement plus marqué dans les zones urbanisées où l'habitat collectif est traditionnellement plus important (Loire-Atlantique, centres et banlieues des grandes agglomérations) que dans les zones où prévaut l'habitat individuel. Il est inexistant en Mayenne. Il témoigne donc d'abord d'un renforcement de la spécialisation des territoires à l'égard du type de logement dominant.

Un parc jeune ou en voie de rajeunissement en dehors du monde rural

En 2009, les logements construits depuis 1990 forment 23,0 % du parc, proportion supérieure à la moyenne nationale égale à 18,8 %. Avec plus de 27 % et de 25 %, la Vendée et la Loire-Atlantique se classent à cet égard aux 4^{ème} et 7^{ème} rangs nationaux. Ce taux de jeunesse atteint 29 % sur le littoral et 28% en périphérie des grandes agglomérations. Il tombe à 21 % dans les centres de celles-ci et légèrement en deçà des 20 % dans l'espace rural à l'écart du littoral.

Inversement, la part de logements construits avant 1949 n'est plus que de 32,9 %, alors qu'elle atteint 36,1 % sur l'ensemble de la France métropolitaine. Abondant dans l'espace rural où il représente encore 48% de l'ensemble des logements, le parc ancien (antérieur à 1949) demeure bien présent dans les périphéries de grandes agglomérations, avec 35% du parc. Il est sensiblement plus rare dans les banlieues et sur le littoral.

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 en cours du paysage urbain de cette catégorie d'espace que l'on peut à ce titre différencier de l'espace rural dans lequel seul le parc ancien domine. Parallèlement, le parc ancien est particulièrement réduit dans les banlieues de ces mêmes agglomérations, le parc récent légèrement sur-représenté, c'est donc surtout le parc d'âge médian qui domine, autant de constatations témoignant de transformations essentiellement survenues dans les années d'après-guerre.



Des logements vacants principalement dans le parc ancien

L'ancienneté du parc régional concerne principalement les logements vacants : 55 % d'entre eux datent d'avant 1949, proportion qui tombe à 36 % pour les résidences secondaires et à 31% pour les résidences principales. Le taux de vacance monte ainsi à 10,4 % pour les logements construits avant 1949.

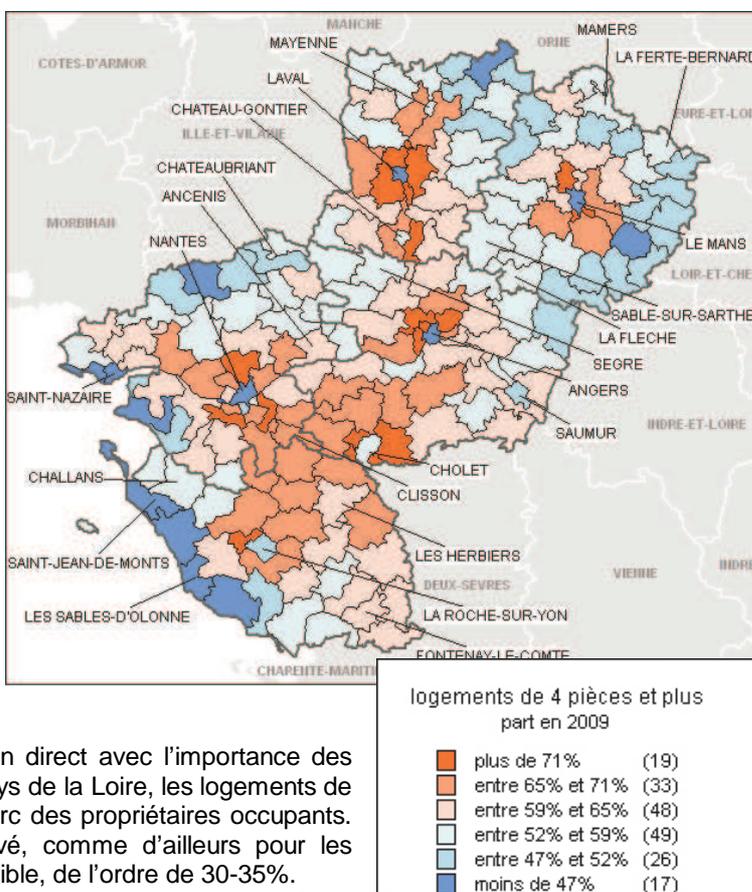
Des grands logements particulièrement présents dans les périphéries d'agglomérations

Le nombre de pièces du parc de logements des Pays de la Loire est dans l'ensemble élevé : il y a en effet davantage de 4 pièces, de 5 pièces et de 6 pièces ou plus dans la région que sur l'ensemble de la France (respectivement, 54,0% et 49,2% du parc). La surface moyenne du parc régional est ainsi de 84.5 m² contre 80.6 m² pour la France métropolitaine.

Les plus grands logements sont plus présents dans les départements de l'intérieur (58,1 % en Mayenne). Cette part est particulièrement forte dans les périphéries d'agglomérations, mais leur proportion est également forte dans les banlieues et l'espace rural. Ils sont en revanche minoritaires dans les villes centres des principales agglomérations mais aussi sur le littoral rural qui compte de nombreuses résidences secondaires de taille moyenne nettement plus petite. Parmi les résidences principales, presque 3 sur 5 (58,7 %) sont des logements composés d'au moins 4 pièces. Cette situation contraste avec les résidences secondaires et les logements vacants qui sont surtout de petits logements : respectivement 68,7 % et 69,9% de 3 pièces ou moins, alors que cette proportion est de 46% sur l'ensemble du parc. Le taux de vacance atteint ainsi 16,9 % pour les T1 et descend jusqu'à 3 % pour les 5 pièces et plus.

La proportion de ces « grands logements » est en lien direct avec l'importance des propriétaires occupant leur résidence principale : en Pays de la Loire, les logements de 4 pièces ou plus correspondent en effet à 73% du parc des propriétaires occupants. Chez les locataires, du parc public ou du parc privé, comme d'ailleurs pour les résidences secondaires, cette part est beaucoup plus faible, de l'ordre de 30-35%.

Le locatif social présente la spécificité d'avoir un parc essentiellement concentré sur des logements de 3 et 4 pièces : 65 % contre 50,1 % pour l'ensemble du parc.



La part de grands logements dans les maisons et les appartements est assez semblable sur les différents territoires, à l'exception du rural littoral où les logements sont plus petits

La fréquence de logements individuels augmente avec la taille du parc. Le type individuel n'est minoritaire que chez les 1 et 2 pièces ; il devient majoritaire à partir de 3 pièces, plus nettement encore à partir de 4 pièces : 86 % des « grands logements » sont des logements individuels.

En Pays de la Loire, 21,8 % des logements collectifs sont composés de 4 pièces et plus contre 66,8 % dans le parc individuel. Les parts de grands logements par type de construction sont assez proches quels que soient les territoires, à la seule exception du rural littoral qui présente un nombre plus faible de grands logements, à la fois sur le collectif et sur l'individuel. Les différences observées de grands logements entre territoires résultent donc principalement de la structure de ces zones entre logements individuels et collectifs.

Entre 1999 et 2009, plus de 4 nouveaux logements sur 5 comptent au moins 4 pièces

Entre 1999 et 2009, 83% des logements nouveaux sur la région sont des logements de 4 pièces ou plus. Cette part des « grands logements » dans le parc de création récente est singulièrement forte au regard de leur poids dans l'ensemble du parc (49,5% en 1999, 54,0 % en 2009).

On assiste certes depuis 2003 à un tassement de l'emprise des « grands logements » sur le parc nouvellement créé, mais résultant d'une nouvelle dynamique de construction des 2 et 3 pièces plus que d'un fléchissement de celle des logements de plus grande taille.

Cette évolution générale s'accompagne d'un renforcement des spécificités territoriales.

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 MEEDDM.

Le fichier contient des informations quantitatives et localisées décrivant au 1^{er} 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 de la Population 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.

Définition des zonages utilisés : centres, banlieues, périphéries, villes moyennes, rural, littoral rural

Les concepts utilisés sont dérivés des zonages d'études encore en vigueur jusqu'à l'automne 2011 à l'INSEE et fondés sur les résultats du dernier Recensement Général de Population (1999) : *unité urbaine, pôle urbain, aire urbaine, couronne péri-urbaine* :

- *unité urbaine* : ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti et comptant au moins 2 000 habitants ;
- *pôle urbain* : unité urbaine offrant au moins 5 000 emplois ;
- *aire urbaine* : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain 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 péri-urbaine* : ensemble des communes de l'aire urbaine à l'exclusion du pôle urbain.

Les concepts de **centres**, **banlieues** et **périphéries**, renvoient aux aires urbaines rattachées à des unités urbaines de 50 000 habitants ou plus qui toutes sont des pôles urbains. On en compte 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 de l'*aire urbaine* ;
- dans la **banlieue** sont incluses le cas échéant les autres communes du *pôle urbain* associé ;
- la **périphérie** réunit les communes de la *couronne péri-urbaine*.

Les **villes moyennes** correspondent aux autres aires urbaines (15 en Pays de la Loire) rattachées à des unités urbaines de moins de 50 000 habitants.

L'espace rural au sens large couvre l'ensemble des communes non rattachées à une aire urbaine. Dans la présente étude sont distinguées les communes du **littoral** (issues de l'inventaire de l'ex-Institut Français de l'Environnement), des communes du (de l'espace) **rural** proprement dit.

Notas :

- Les communes littorales faisant partie d'une aire urbaine sont considérées en tant que composantes de l'aire urbaine et non en tant que communes littorales ;
- Avec l'intégration des résultats du Recensement Rénové, les concepts utilisés devraient faire l'objet de révisions périodiques à compter de l'automne 2011.

Pour en savoir plus :

http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=571

Rédaction et mise en forme :

Sylvain LE GOFF

sylvain-legoff@developpement-durable.gouv.fr

Philippe PIROT

philippe.pirot@developpement-durable.gouv.fr

Le parc de logements

Service connaissance des territoires et évaluation
Division de l'observation des études 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 2011