



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Comité d'animation des dispositifs d'observation locaux

Jun 2020

Étude sur le parc de résidences secondaires en Pays de la Loire

Réf. : 1087H20JCELM



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

Service connaissance des territoires et évaluation (SCTE) et Service intermodalité, aménagement et logement (SIAL)

Origine et objectif de la démarche

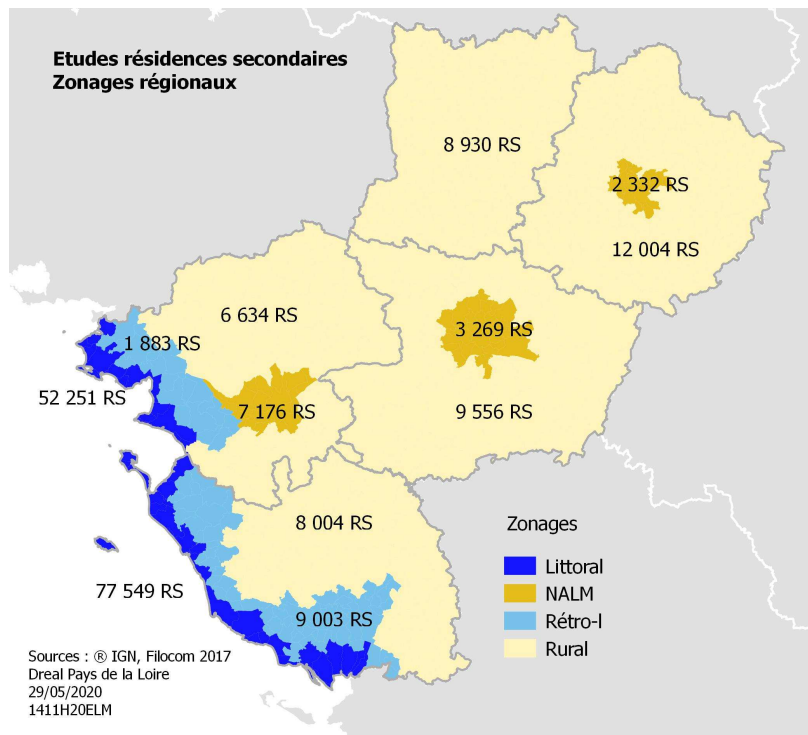
Contexte :

- Parc de résidences secondaires (RS) important sur certains territoires ligériens influant sur les marchés du logement, sur les besoins en construction neuve de la population et sur la capacité de ces territoires à accueillir de la population ;
- Tensions sur les marchés du logement littoraux et urbains ou périurbains ;
- Politique de zéro artificialisation nette.

Enjeux de l'étude :

- Mieux appréhender les marchés locaux de l'habitat et les besoins en logements par une meilleure connaissance du parc de résidences secondaires (RS) et de ses propriétaires et l'analyse de son évolution.

Enseignements



Regroupement de territoires pour l'analyse :
Littoral, rétro-littoral, rural, Nantes-Angers-Le Mans (NALM)

Chiffres clés :

- Littoral = 65,3 % des RS de la région ; 41,7% du parc de logements
- Rétro-littoral = 5,5 % des RS de la région ; 9,0% du parc
- Rural = 22,7 % des RS de la région ; 4,6% du parc
- NALM = 6,5 % des RS de la région ; 2,1% du parc

Enseignements

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 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%
44	Littoral hors pôles	12,7%	++	+	--	0	-	++	0	+	--	++	+	-
44	Littoral pôles	13,6%	++	--	-	-	+	+	--	-	-	++	+	-
44	N1	2,6%	-	--	-	++	++	0	--	--	++	--	--	-
44	N2	1,0%	-	-	--	++	0	0	0	0	++	--	--	-
44	Rétro-l	0,9%	-	++	0	0	--	0	++	++	-	+	+	0
44	Rural hors pôles	3,3%	-	++	++	-	+	-	0	-	-	+	--	0
49	A1	1,0%	-	--	-	0	++	-	--	--	++	--	--	-
49	A2	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	LM1	1,0%	-	--	0	0	++	-	-	--	++	--	--	-
72	LM2	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-l	4,5%	0	++	--	++	--	++	++	++	-	+	++	+
85	Rural hors pôles	3,8%	-	++	++	-	--	0	++	++	-	0	++	++
85	Rural pôles	0,3%	-	--	--	++	0	--	0	0	-	-	--	-

Enseignements

Une grande diversité de caractéristiques des résidences secondaires et de profils des propriétaires :

- **Le littoral ne forme pas un ensemble homogène :**
 - *Des points communs : % résidences secondaires (+), rotation propriétaires (-) , % propriétaires de plus de 60 ans (+) ;*
 - *Des différences : pôles vs hors pôles (type logements, ancienneté, taille moyenne) ; 44 vs 85 (attire pour propriétaires extérieurs à la région)*
- **Les métropoles ne forment pas un ensemble homogène :**
 - *Des points communs : % résidences secondaires (-), % propriétaires de plus de 60 ans (-), attire pour propriétaires extérieurs à la région (-) ;*
 - *Des différences : villes centres vs périphéries (type logts, ancienneté, taille moyenne, rotation propriétaires), N vs ALM*
- **Le rural ne forme pas un ensemble homogène :**
 - *Des points communs : % résidences secondaires (-) , % propriétaires de plus de 60 ans (-), attire pour propriétaires extérieurs à la région (-) ;*
 - *Des différences : pôles vs hors pôles (type logements, ancienneté, taille moyenne) ; 44 & 72 vs 49, 53, 85 (attire pour propriétaires résidant à l'étranger)*
- **Les zones rétro-littorales ont leur spécificité, différentes en 44 et 85**

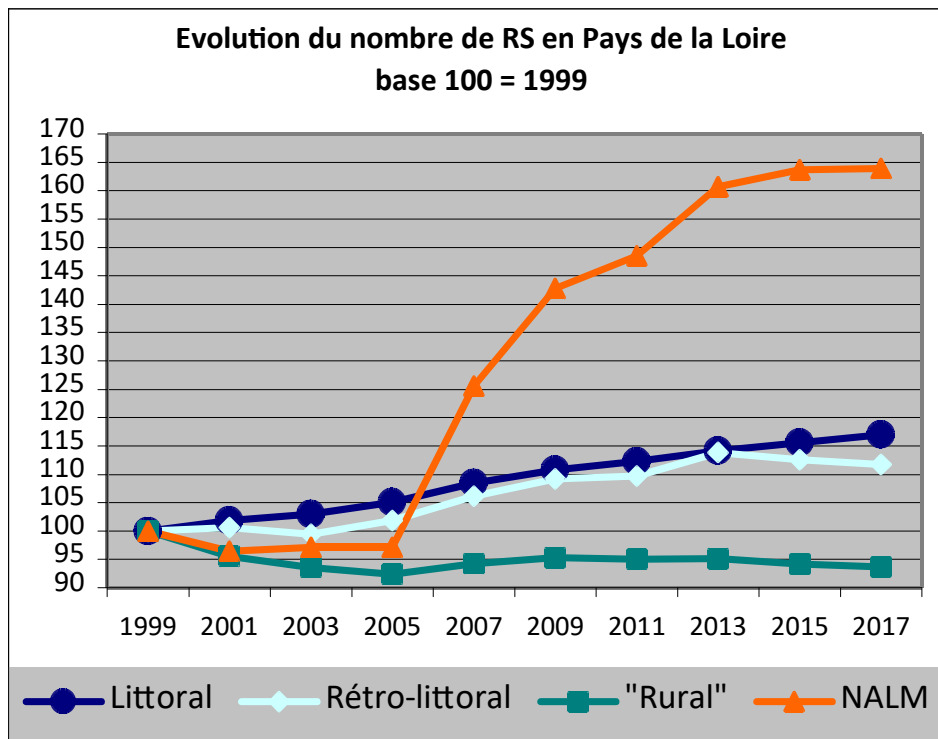
Enseignements

En comparaison avec l'ensemble du parc, éléments à retenir :

- part des logements collectifs plus importante sur Nantes, Angers et Le Mans (72 % contre 57 % tous modes d'occupation confondus), voisine ailleurs ;
- logements plus anciens (part constructions postérieures à 2000 : 12,3 % contre 22,5%), et plus petits (taille moyenne : 3,08 pièces contre 3,67 pièces) ;
- taux de rotation des propriétaires relativement élevé (5,3 % contre 4,4%), surtout à Nantes / Angers / Le Mans (6,9%) ;
- forte proportion de propriétaires âgés de 60 ans ou plus (73 % contre 53%).

⇒ *Mais pas de profil-type de RS et diversité selon les territoires*

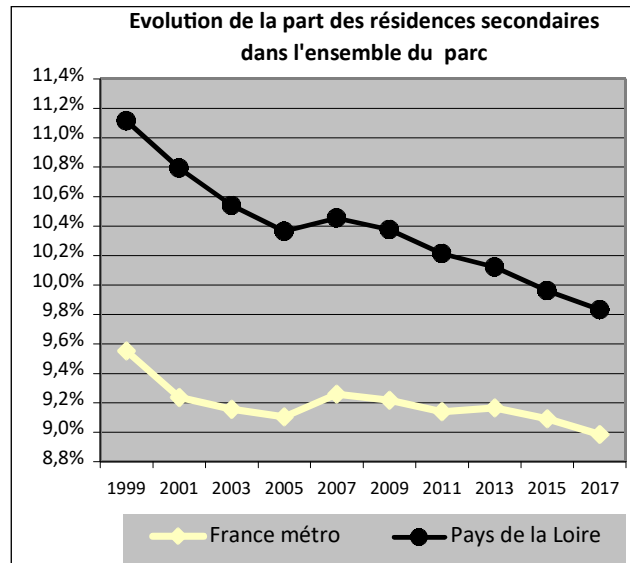
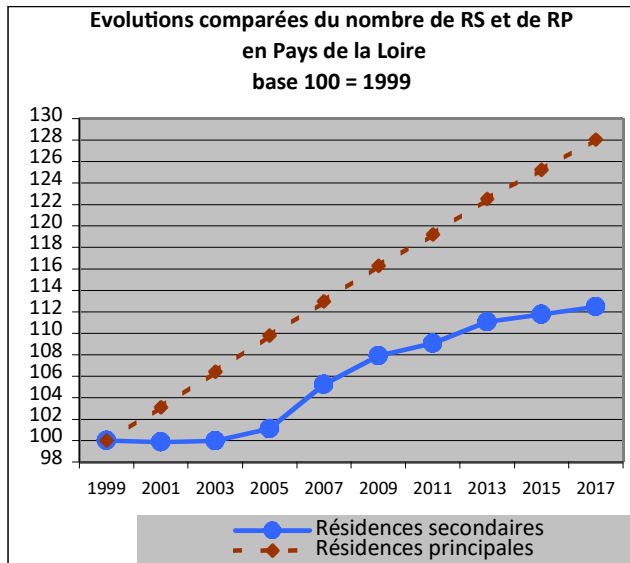
Enseignements



Évolutions fluctuantes selon les espaces :

- un rythme de croissance très fluctuant dans l'espace ;
- régulier sur le littoral et le rétro-littoral ;
- boom dans les villes au cours de la seconde moitié des années 2000 (à relativiser par le faible nombre), mais forte majoration de la TH sur résidences secondaires votée par CM de Nantes en 2015 ;
- diminution puis stagnation ailleurs

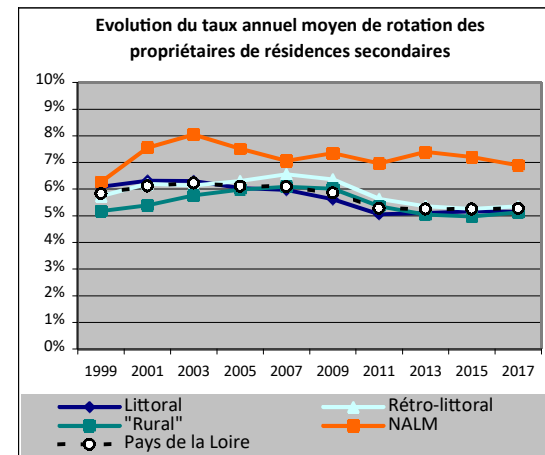
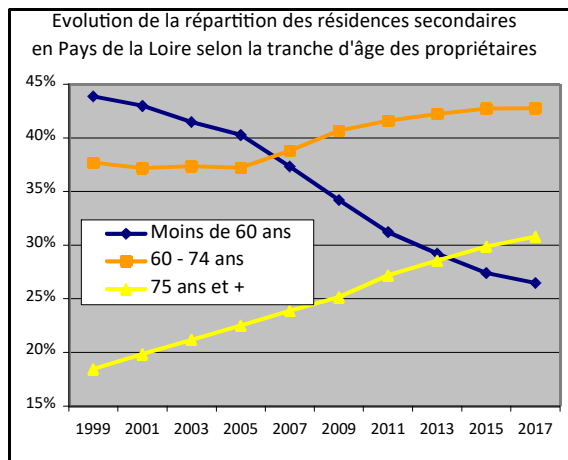
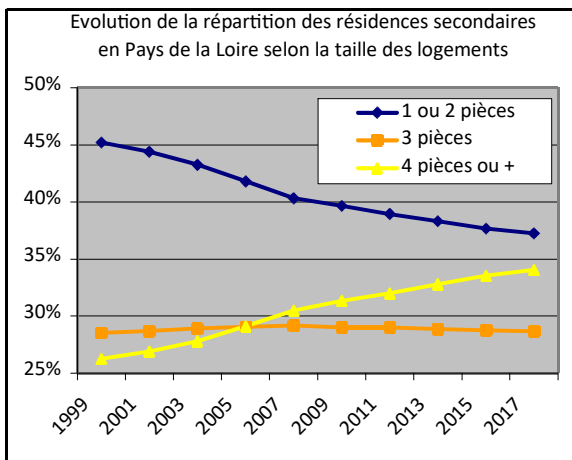
Enseignements



Analyse :

- un rythme de croissance très fluctuant dans le temps, fortement ralenti après le boom de la seconde moitié des années 2000 ;
- qui s'oppose à un taux beaucoup plus régulier pour les résidences principales ;
- d'où découle en partie (avec l'accroissement du nombre de logements vacants) l'affaiblissement du taux de résidences secondaires, particulièrement marqué sur le littoral

Enseignements



Analyse :

- des résidences secondaires de plus en plus grandes ;
- des propriétaires de plus en plus âgés ;
- un taux de rotation des propriétaires relativement stable, et qui demeure plus élevé dans les villes

Enseignements

Un mode d'occupation instable :

- Peu de changements depuis 2005 dans la répartition par lieu de résidence des propriétaires ;
- Entre 2011 et 2013, 6,1 % / an des RS ont changé de mode d'occupation (contre 5,6 % pour l'ensemble du parc, dont 26,5 % pour les logements vacants, et 5,5 % des RS entre 1999 et 2005).

⇒ instabilité du mode d'occupation relativement forte et grandissante (jusque 2013), hormis littoral.

Période	Parc en début de période	Rythme annuel de croissance	dû à construction neuve	dû à solde entrées lgts nouveaux - sorties	dû à flux internes
1999 -2005	176 558	0,2%	1,0%	-0,1%	-0,7%
2005 - 2009	178 493	1,6%	1,2%	0,0%	0,5%
2009 - 2013	190 502	0,7%	0,8%	-0,1%	0,0%

Enseignements

En conclusion :

- Pas de profil-type de RS et diversité selon les territoires ;
- Des poids et donc des impacts très différents sur le marché du logement et sur son évolution.

Des questions :

- Comment l'évolution des pratiques touristiques et des aléas climatiques risquent d'impacter le segment de marché des résidences secondaires ?
- Comment répondre aux besoins en logements dans des marchés tendus et attractifs au niveau touristique ? Ou comment lier l'attractivité touristique et l'attractivité résidentielle ?

Merci de votre attention