

Observation et statistiques

Les résidences secondaires en Pays de la Loire

Fiche départementale Loire-Atlantique

Résumé

Au 1^{er} janvier 2017, le département de la Loire-Atlantique abrite 67 944 résidences secondaires au sens fiscal. Ces résidences secondaires représentent 34,1 % du parc régional et correspondent à 9,2 % de l'ensemble des logements du parc départemental. Il n'est pas possible d'en définir un profil-type car les caractéristiques du parc tout comme celles des propriétaires diffèrent selon la localisation.

Le département réunit ainsi 6 groupes territoriaux sur la base des critères suivants : appartenance à une métropole (en distinguant ville centre du reste de la métropole), caractère littoral au sens de la loi éponyme (en distinguant les pôles hébergeant au moins 10 000 logements des autres communes), rétro-littoralité (communes d'un EPCI possédant au moins une commune littorale, hors communes littorales), reste du département par défaut appelé « rural hors pôles ». Il a également été découpé en 3 « bassins d'habitat ».

Les caractéristiques des 6 groupes territoriaux

	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 +	Taux rotation propri.	% proprie PP > 60 ans	% prop PP résidant ext région	donc % prop PP résidant ETG
Pays de la Loire	198 627	9,8%	69,1%	58,2%	12,3%	37,2%	28,7%	34,1%	5,3%	73,5%	54,8%	4,6%
Loire-Atlantique	67 944	9,2%	58,3%	57,4%	13,2%	40,0%	27,1%	32,9%	5,3%	74,5%	47,8%	2,5%
Littoral hors pôles	12,7%	++	+	--	0	-	++	0	--	++	0	-
Littoral pôles	13,6%	++	--	-	-	+	+	--	-	++	+	-
Nantes ville	2,6%	-	--	-	++	++	0	--	++	--	--	-
Nantes reste métro.	1,0%	-	-	--	++	0	0	0	++	--	--	-
Rétro-l	0,9%	-	++	0	0	--	0	++	-	+	0	0
Rural hors pôles	3,3%	-	++	++	-	+	-	-	--	+	--	0

Elles font apparaître les points saillants suivants :

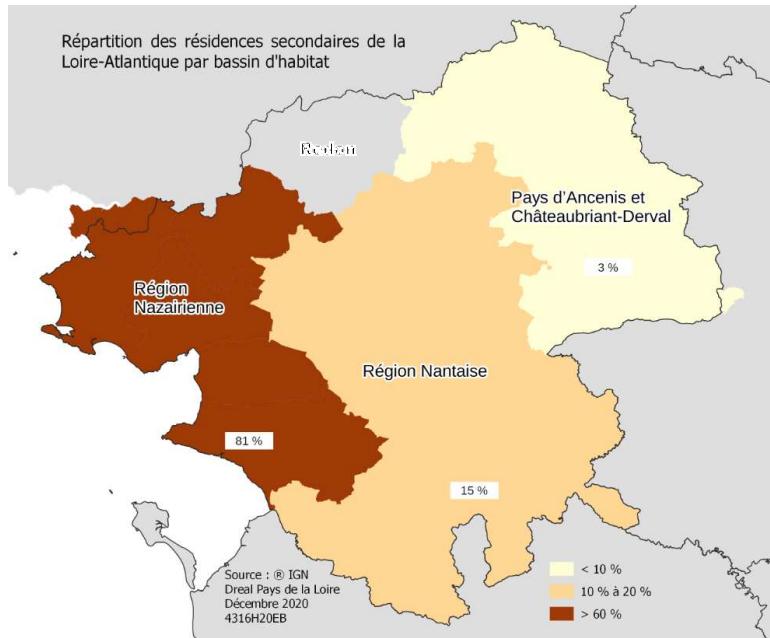
1. le **littoral** accueille 77 % des résidences secondaires du département, réparties à parts égales dans les pôles et à l'écart. Outre la part des résidences secondaires dans le total des logements, ressortent également comme caractéristiques :
 - l'importante proportion de logements de taille moyenne (3 pièces) ;
 - l'âge élevé des propriétaires ;
 - la modestie des parts de logements anciens ;
 - le faible nombre de résidents de l'étranger ;
 - le peu de rotations parmi les propriétaires.

Les pôles se distinguent en outre par la proportion faible de logements individuels et de grands logements, et la part relativement élevée de petits logements.
2. Moins de 3 % sont localisés sur le **rétro-littoral**. Cet espace offre une très forte proportion (plus de 90 %) de maisons et une proportion importante de 4 pièces ou plus avec pour corollaire un espace habitable important, et une faible part de logements de 1 – 2 pièces.
3. Sur **Nantes Métropole** se trouvent 11 % des résidences secondaires, à raison de 72 % dans la ville-centre et 28 % en périphérie. Ce sont des logements récents, la rotation des propriétaires y est importante, la part de propriétaires résidant à l'extérieur de la région, faible. La ville-centre se distingue principalement par l'importance des petits logements.
4. Le « **rural** » absorbe les quelques 9 % restants. Les résidences secondaires, parmi lesquelles plus de 90 % sont des maisons, y comptent parmi les plus anciennes de la région. L'espace compte parmi ceux qui attirent le moins les résidents de l'extérieur de la région.

Les évolutions au sein des 6 groupes territoriaux

La progression du nombre de résidences secondaires suit de près l'évolution régionale. Le taux de résidences secondaires baisse fortement près du littoral en raison de la hausse marquée des parcs locaux de résidences principales et, plus accessoirement, des logements vacants.

Description des résidences secondaires de la Loire-Atlantique par « bassin d'habitat »



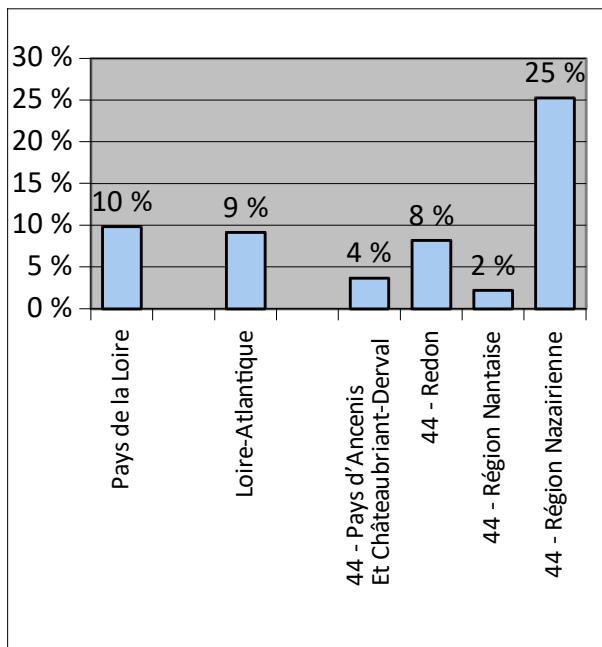
En Loire-Atlantique au 1^{er} janvier 2017, la source Filocom recense 67 944 résidences secondaires, soit 34,1 % du parc régional.

Ces logements sont, très inégalement, répartis sur les 3 « bassins d'habitat » de la région, 81 % sont concentrés sur la zone de la région Nazairienne.

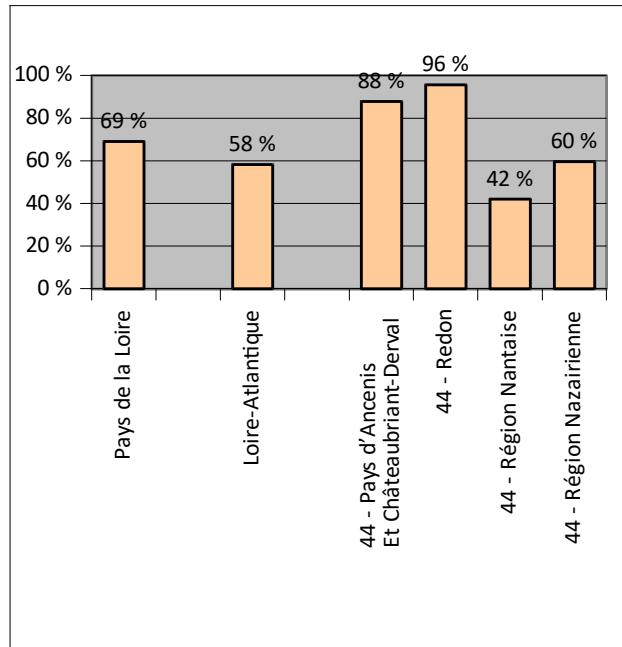
Sur le littoral, les pôles (communes comptant plus de 10 000 logements tous modes d'occupation confondus) captent 52 % des résidences secondaires.

Précision : Les données du « bassin d'habitat » de l'EPCI de Redon sont comptabilisées sur la région Bretagne. La part de résidences secondaires pour ce bassin n'est donc pas représentée sur la carte. Les données présentées dans les histogrammes portent uniquement sur les communes de l'EPCI de Redon situées en Loire-Atlantique.

Taux de résidences secondaires



Proportion de logements individuels



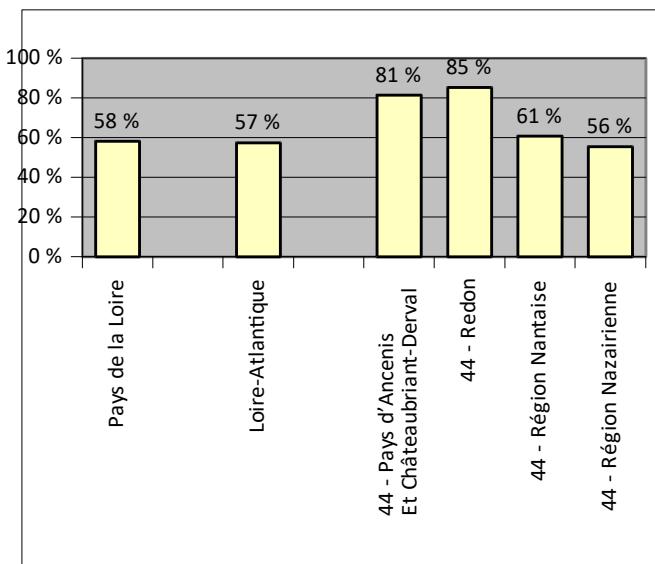
La proportion de résidences secondaires dans l'ensemble des logements est en moyenne de 9,2 % sur le département (2^e rang régional). Elle dépasse 25 % sur la région nazairienne, puis passe en dessous les 10 % sur les 2 autres « bassins d'habitat » et sur les communes ligériennes appartenant à l'EPCI de Redon. La proportion la plus faible de résidences secondaires se rencontre sur la région nantaise avec 2 %.

Les caractéristiques des logements

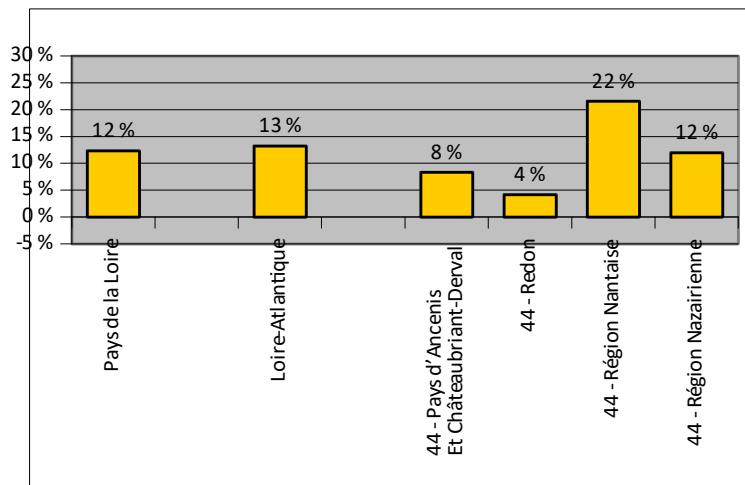
La proportion de logements individuels au sein du parc de résidences secondaires varie fortement avec plus de 80 % pour les communes de l'intercommunalité de Redon et le « bassin d'habitat » du Pays d'Ancenis et Châteaubriant-Derval. Elle approche les 60 % pour la région nazairienne et atteint les 42 % pour celle de la région nantaise.

Sur tous les territoires du département, une majorité des logements occupés en 2017 à titre de résidence secondaire ont été construits avant 1975. Les 2 principales zones limitent cependant cette fréquence de logements « anciens » entre 50 % et 60 %, contre plus de 80 % ailleurs. La région nantaise offre une autre spécificité, plus forte encore, celle de compter plus de 20 % de résidences secondaires construites depuis 2000, devançant de plus de 4 points toutes les autres « bassins d'habitat » de la région.

Proportion de résidences secondaires construites avant 1975



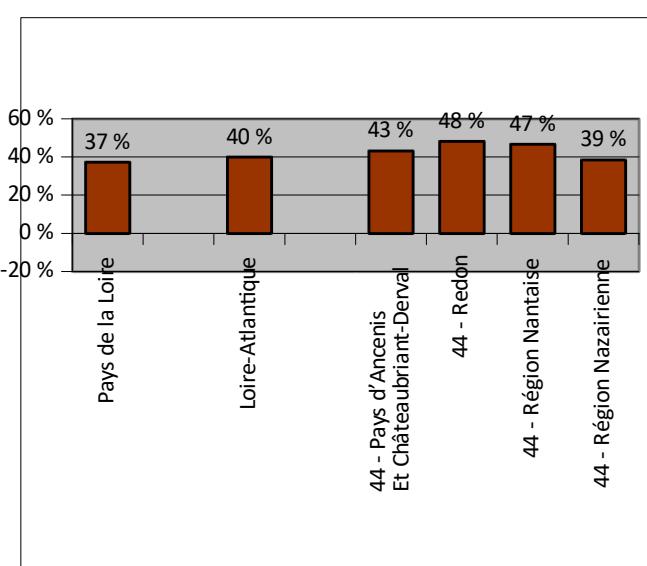
Proportion de résidences secondaires construites après 2000



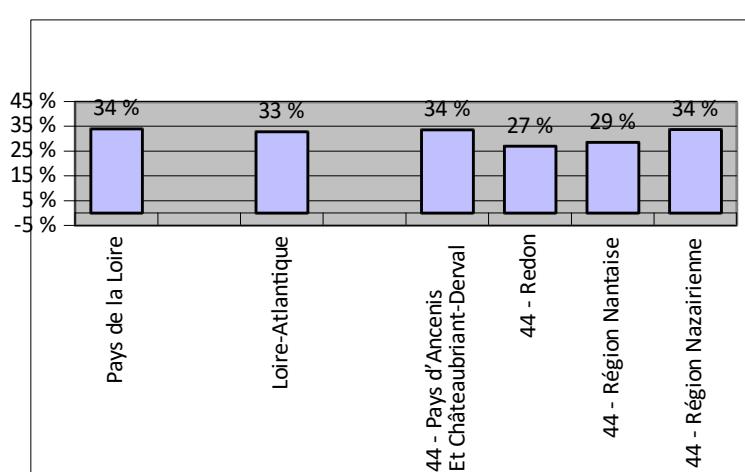
La taille moyenne mesurée en nombre de pièces (2,80) de la région nantaise est la plus faible des 22 « bassins d'habitat » de la région, substantiellement inférieure aux valeurs régionales (3,08) et départementale (3,04). Cette taille s'explique par la forte proportion des résidences secondaires d'une ou deux pièces, en particulier dans la ville-centre, et à l'inverse par la faible part de logements d'au moins 4 pièces.

Il est toutefois essentiel de dissocier la ville de Nantes (2,47) du reste du territoire métropolitain qui ne vise pas la même population de propriétaires. De la même manière, mais moyennant une différence moindre, il convient de distinguer, près du littoral, les communes pôles (2,93) des autres communes (3,26) et du rétro-littoral (3,42).

Proportion de résidences secondaires d'une pièce ou 2



Proportion de résidences secondaires de 4 pièces ou plus

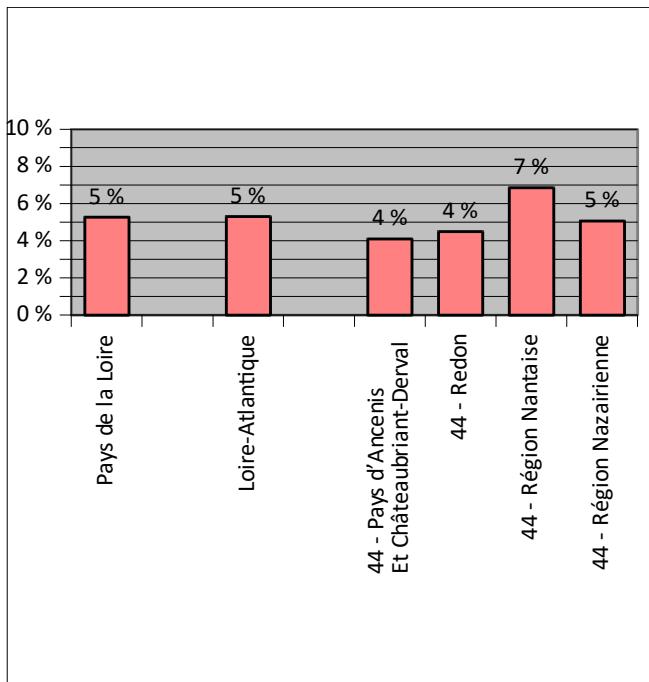


Les propriétaires

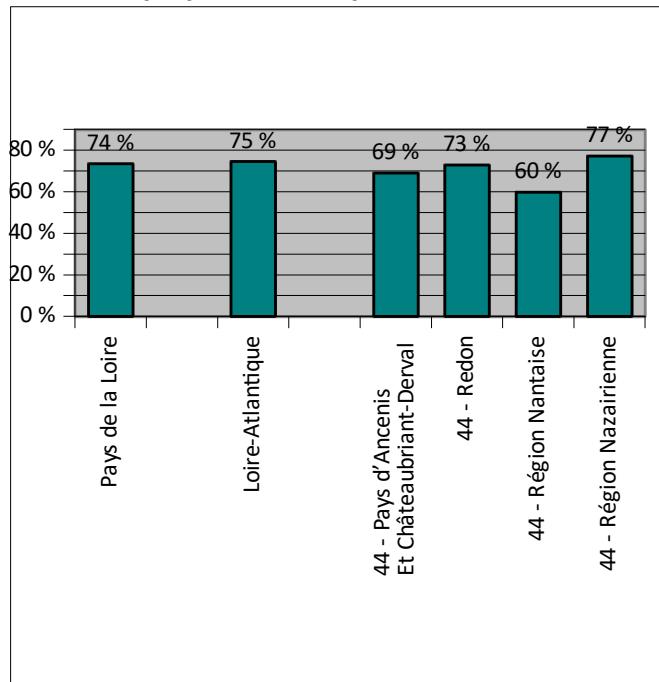
Le taux de rotation des propriétaires de résidences secondaires est plus élevé que la moyenne régionale (5,3 %) au sein de la région nantaise (6,9 %) et plus faible au sein du Pays d'Ancenis et Châteaubriant-Derval (4,1 %).

Du point de vue de l'âge des propriétaires, l'influence littorale est manifeste pour la région nazairienne, seul « bassin d'habitat » du département où la proportion de résidences secondaires détenues par des 60 ans ou plus dépasse 75 %. À l'opposé, au sein de la région nantaise, elle est inférieure à 60 % (aussi bien en ville qu'en périphérie).

Taux de rotation des propriétaires

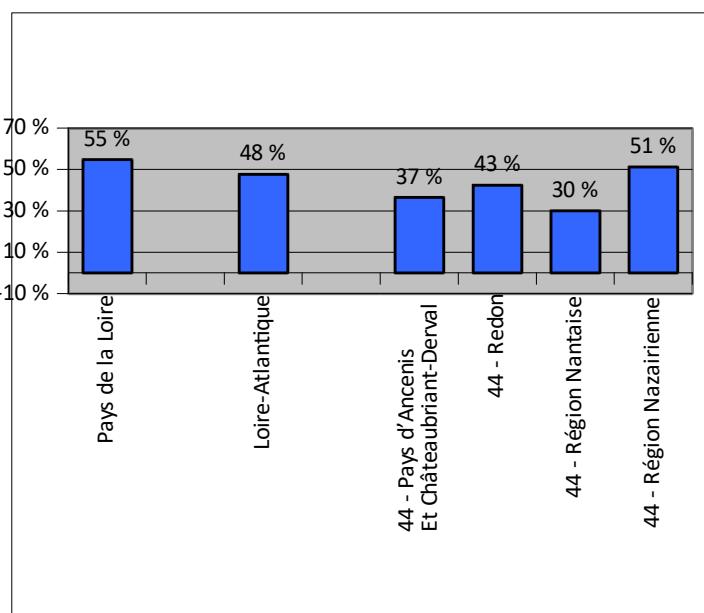


Proportion de résidences secondaires avec des propriétaires de plus de 60 ans

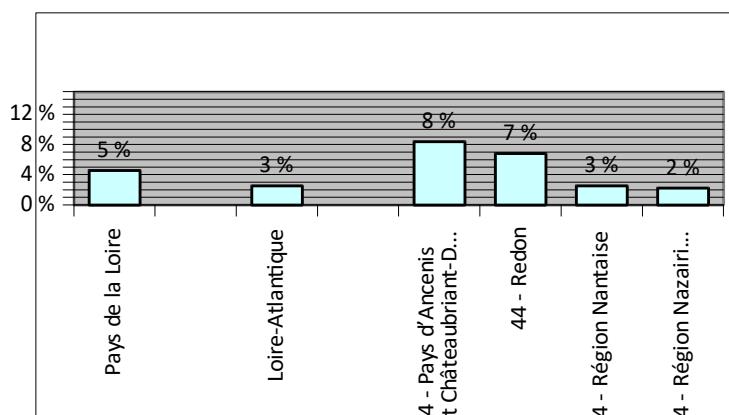


La fréquence d'appartenance du parc de résidences secondaires à des résidents extérieurs à la région est relativement modeste sur le département. Elle représente la moitié du parc des résidences principales uniquement sur la région nazairienne. À l'intérieur des « bassins d'habitat », elle est variée, plus élevée près du littoral, nettement plus basse à Nantes et en périphérie de la métropole. Avec un taux supérieur à 8 %, la fréquence d'appartenance à des résidents de l'étranger est très élevée sur le « bassin d'habitat » du Pays d'Ancenis et Châteaubriant-Derval. Elle est particulièrement faible au sein des villes.

Proportion de résidences secondaires dont propriétaire résidant à l'extérieur de la région



Proportion de résidences secondaires dont propriétaire résidant à l'étranger



Les évolutions

Tout au long de la période 1999 – 2017, le rythme de croissance du nombre de résidences secondaires, très comparable à la moyenne régionale sur l'ensemble du département, a en fait été très différent d'un territoire à l'autre.

Il faut distinguer à cet effet :

- Nantes Métropole, qui a connu une progression spectaculaire entre 2005 et 2009 suivie d'une décélération et même d'une diminution entre 2015 et 2017 (à rapprocher d'une sensible majoration de la taxe d'habitation) ;
- à l'opposé, les territoires non littoraux dont l'attractivité n'a cessé de décroître.

Entre ces deux extrêmes, les territoires les plus attractifs (littoraux) ont connu une progression moindre mais relativement régulière de leur parc de résidences secondaires.

Par ailleurs, entre 2007 et 2017, la part des résidences secondaires dans le parc de logements a diminué dans 2 « bassins d'habitat » sur 3 ainsi que dans les communes de l'EPCI de Redon soit de 0,8 point sur le département.

Par construction, cette baisse résulte :

- hypothèse 1 : soit d'une diminution du nombre de résidences secondaires, plus ou moins amplifiée par la progression du reste du parc local de logements (résidences principales + logements vacants) ;
- hypothèse 2 : soit d'un rythme de progression de ces résidences secondaires inférieur à celui du reste du parc.

L'intensité de l'éventuelle dégradation du taux de résidences secondaires ne dépend donc pas seulement de l'évolution du nombre de résidences secondaires, mais encore, voire surtout, de l'écart des taux d'évolution respectifs des résidences secondaires d'une part, des résidences principales et plus accessoirement des logements vacants d'autre part.

Taux de RS	2007	2017	Variation	Dûe à var résidences secondaires	Dûe à var résidences principales	Dûe à var logements vacants
Pays de la Loire	10,5%	9,8%	-0,6%	0,6%	-1,0%	-0,2%
Loire-Atlantique	9,9%	9,2%	-0,8%	0,6%	-1,2%	-0,1%
Pays d'Ancenis et Châteaubriant-Derval	4,8%	3,7%	-1,1%	-0,6%	-0,5%	-0,1%
Redon	10,7%	8,2%	-2,5%	-1,3%	-1,1%	-0,1%
Région Nantaise	2,2%	2,2%	0,1%	0,4%	-0,3%	0,0%
Région Nazairienne	27,2%	25,3%	-1,9%	1,2%	-2,7%	-0,4%

Pour la région nantaise, la progression du nombre de résidences secondaires s'accompagne d'un rythme relativement modéré pour les autres composantes du parc. C'est le seul territoire du département dont le taux de résidences secondaires est en légère hausse. La progression des résidences secondaires de la région nazairienne n'est pas suffisante au regard de la forte augmentation des résidences principales.

Le recul de la part des résidences secondaires au sein du Pays d'Ancenis et Châteaubriant-Derval conjugue une diminution du nombre de résidences secondaires avec une augmentation du nombre des résidences principales.

Dans les 7 territoires les moins attractifs, c'est l'hypothèse 1 qui prévaut.

Trois des quatre territoires principaux (les territoires littoraux dans le cas présent), par opposition à Nantes Métropole, enregistrent simultanément les plus fortes diminutions du taux de résidences secondaires et une progression de leur nombre. Celle-ci est inexisteante ailleurs hormis Nantes.

Précisions sur les « bassins d'habitat » :

Les « bassins d'habitat » correspondent aux nouvelles zones constituées pour l'estimation des besoins en logements. Cette maille territoriale a été utilisée pour l'analyse départementale de la présente étude. 22 « bassins d'habitat » ont été définis pour la région Pays de la Loire.

La méthode d'estimation des besoins en logements s'appuie sur l'outil OTELO, développé par le Cerema pour le ministère en charge du logement. La version actuelle de cet outil repose sur une approximation des « marchés locaux de l'habitat » à travers les « zones d'emploi » maillage territorial produit par l'Insee.

Dans le cadre du développement d'une nouvelle version de l'outil OTELO déclinable à l'échelle des collectivités locales, le ministère a estimé nécessaire de faire évoluer le cadre de la méthode d'estimation des besoins en logements en constituant une nouvelle maille territoriale dénommée « bassins d'habitat ». Elle doit permettre d'estimer les besoins à une échelle pertinente en termes de projections de population mais aussi de marché local de l'habitat, ce que l'échelle EPCI ne permet pas systématiquement (selon la taille et les enjeux du territoire). Ce zonage est constitué de regroupements d'EPCI contigus constitués spécifiquement pour l'estimation locale des besoins en logements.

Les « bassins d'habitat » constituent une maille cohérente d'approximation des marchés locaux de l'habitat. Ils représentent un objet de politique publique pertinent et comptent au minimum 50 000 habitants, seuil à partir duquel l'Insee fournit des projections de population.

Précisions sur la démarche

Cette fiche départementale s'appuie sur une étude plus large réalisée à l'échelle régionale. L'étude se base sur l'analyse des données Filocom.

L'étude sur les résidences secondaires en pays de la Loire

Vous pouvez consulter l'étude régionale, la synthèse 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-relatives-aux-politiques-de-marches-du-r2261.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

Plus d'informations sur la territorialisation de la production de logements en Pays de la Loire :
<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/territorialisation-de-la-production-de-logements-r198.html>

Réf. : 1366H20JCELM