

DREAL des Pays
de la Loire

Service
Connaissance des
territoires et
évaluation (SCTE)

Division de
l'observation, des
études et des
statistiques (DOES)



CADOL

21 mars 2017

Le parc régional de logements
au 1^{er} janvier 2015
et son évolution
à partir de la source Filocom

Intervenant : Sylvain LE GOFF

1^{ère} partie

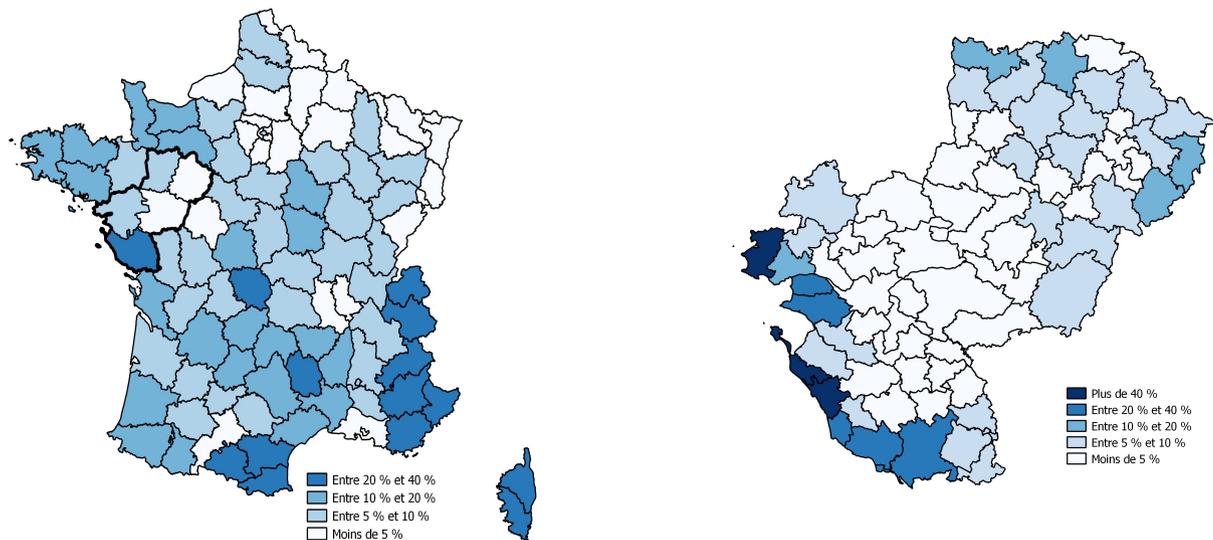
Photographie du parc des Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2015

Au 1^{er} janvier 2015, les Pays de la Loire comptent 1 980 776 logements

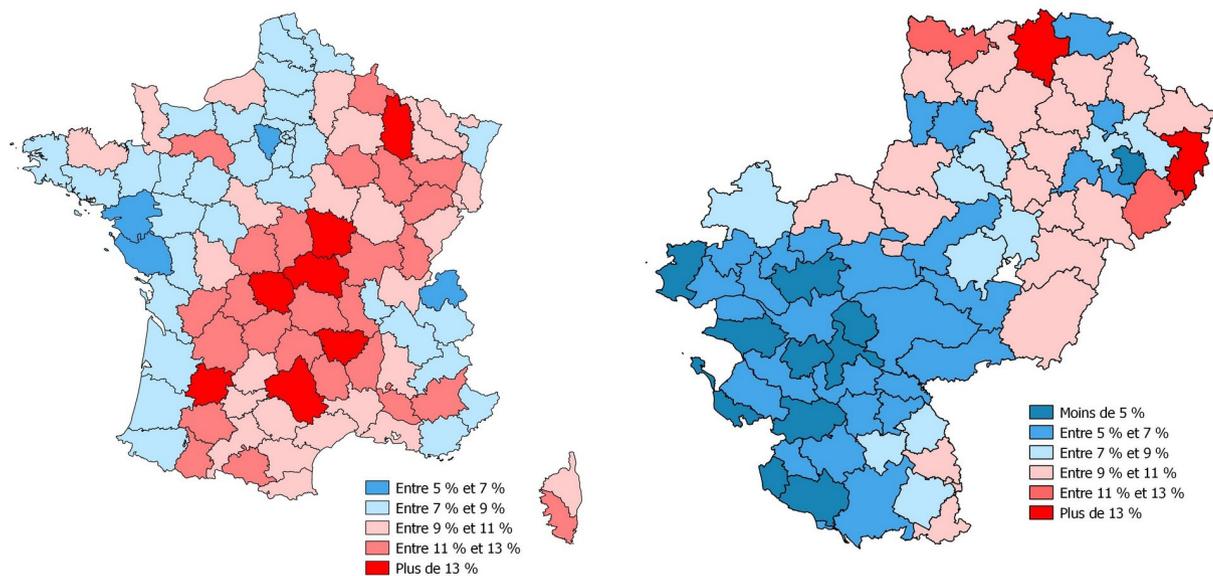
		PdL	FM	Observations
Répartition selon mode occupation	Rés. principales	83,1%	81,8%	5 logements sur 6
	Rés. secondaires	10,0%	9,1%	47,5 % des RS sur communes du type littoral, Vendée, 10ème rang (22,4%)
	Lgts vacants	6,9%	9,1%	PdL, 1 ^{er} rang (valeurs basses) Vendée, 1 ^{er} rang (5,5%), Loire-Atlantique, 2 ^{ème} rang (6,0%)
	<i>individuels</i>	5,2%		
	<i>collectifs</i>	11,0%		
Répartition selon statut occupation rés. princip.	Propriétaires occ.	64,2%	57,6%	PdL, 2 ^{ème} rang derrière Bretagne (66,3%) Vendée, 1 ^{er} rang (72,1%)
	Locatif privé	21,7%	24,8%	
	Autres (1)	14,1%	17,6%	
% logements individuels		71,1%	53,9%	PdL, 2 ^{ème} rang derrière Centre-VdL (71,5%) Vendée, 5 ^{ème} rang (83,1%)
% logements constr. depuis 2000		20,8%	16,6%	PdL, 1 ^{er} rang Vendée, 4 ^{ème} rang (24,1%) , Loire-Atlantique, 7 ^{ème} rang (23,2%)
% logements 4 pièces ou +		55,3%	49,8%	Province : 52,4 %
Taille moyenne (nombre pièces)		3,66	3,49	

(1) Logements locatifs des bailleurs sociaux (89 % en Pays de la Loire en 2015) + des collectivités territoriales (4%) + sans statut d'occupation défini (7%)

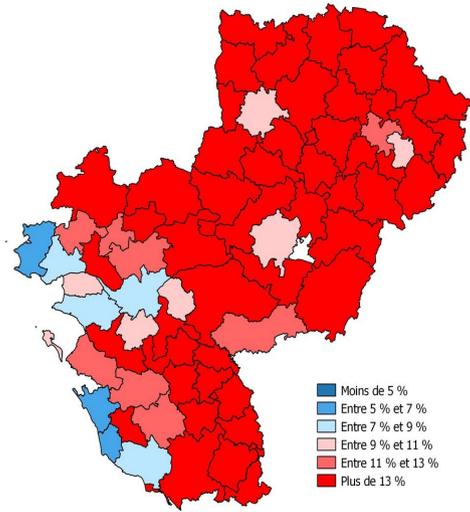
Part des résidences secondaires dans le total logements



Part des logements vacants dans le total logements

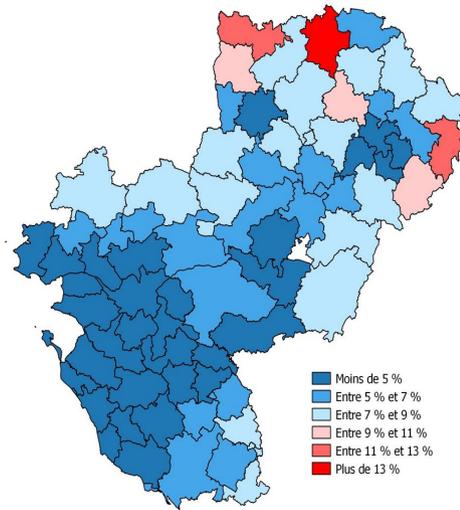


Part des logements vacants dans le total logements

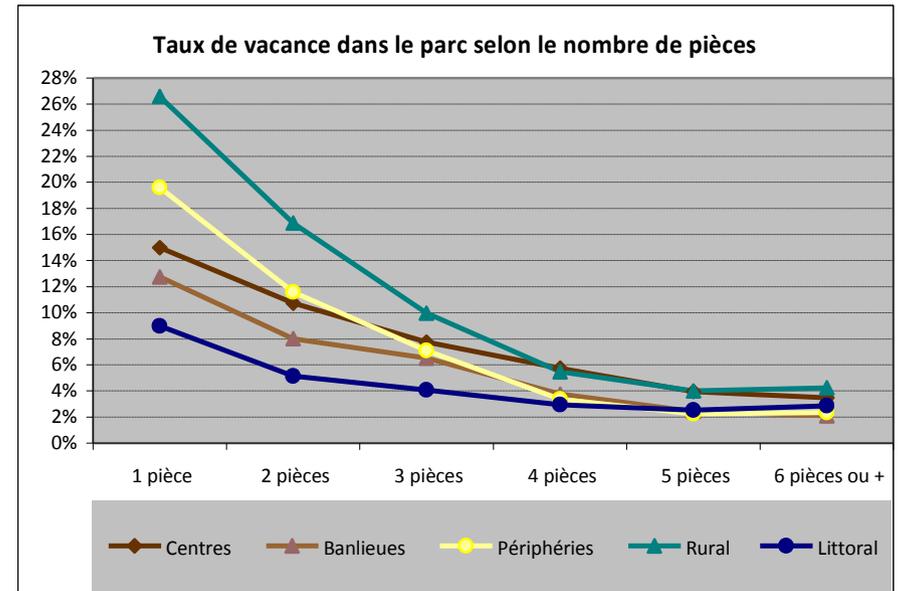
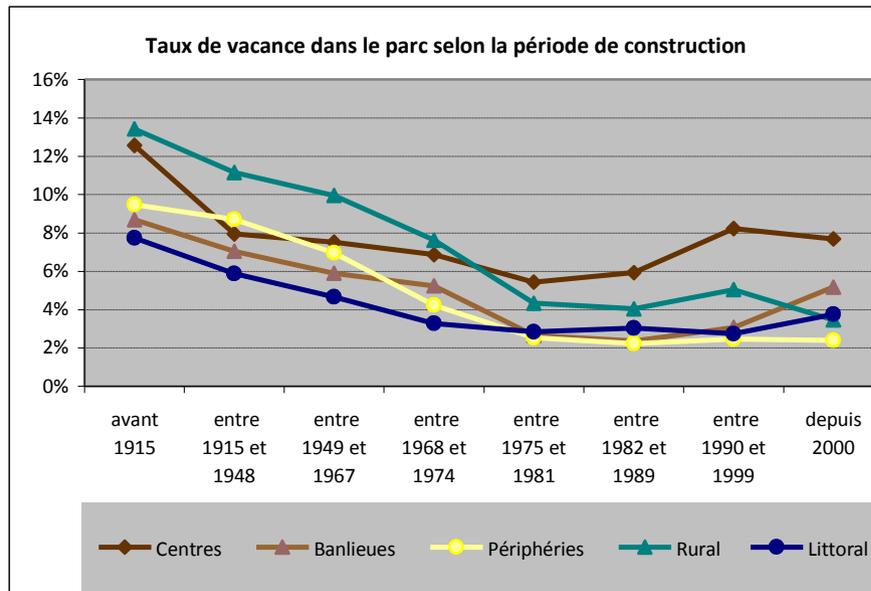
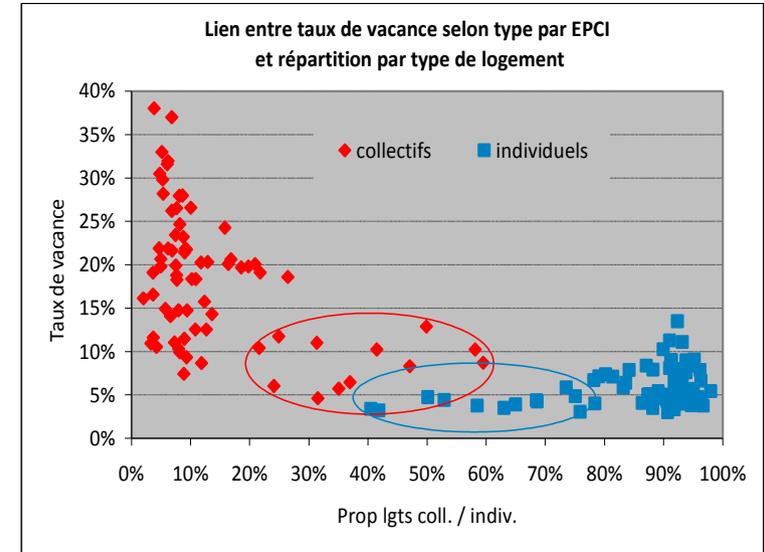


Logements collectifs

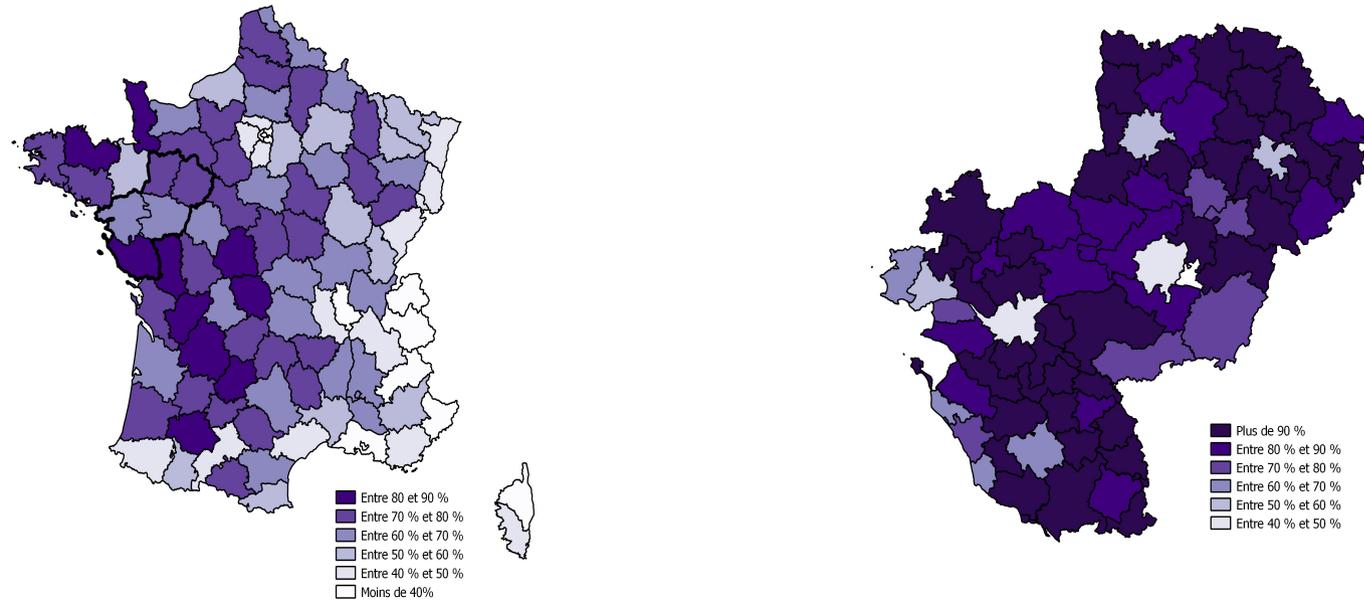
Sources : DREAL Pays de la Loire - DGFIP - Filocom 2015



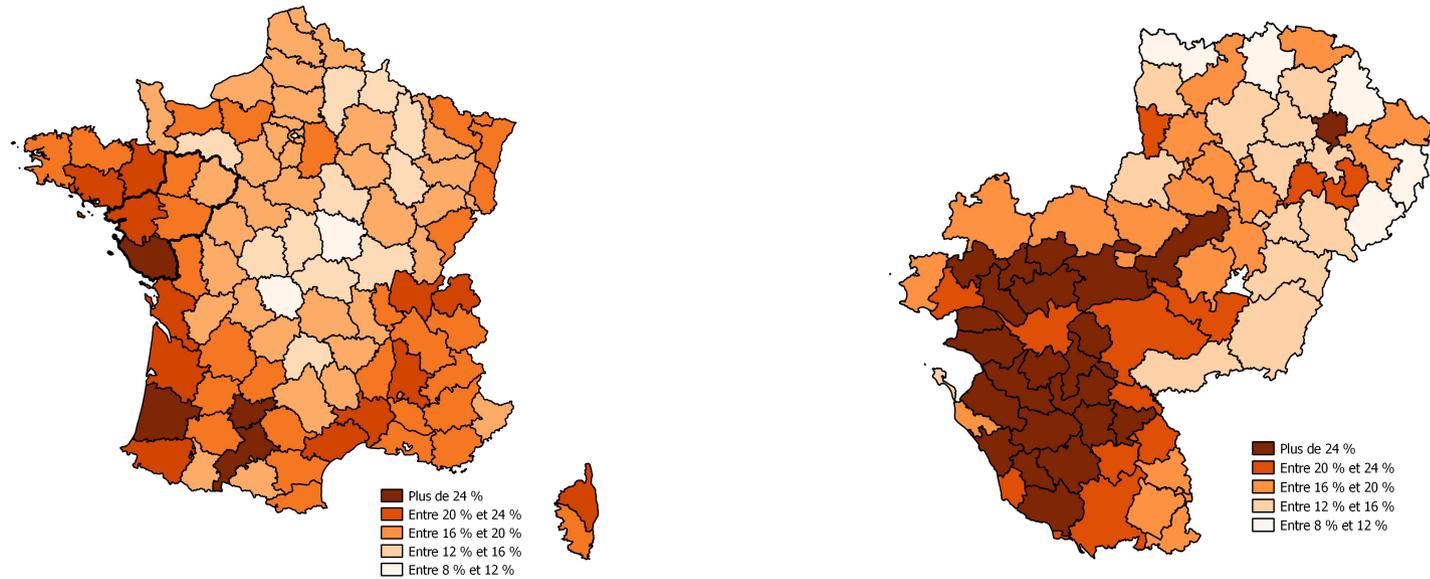
Logements individuels



Part des logements individuels dans le total logements

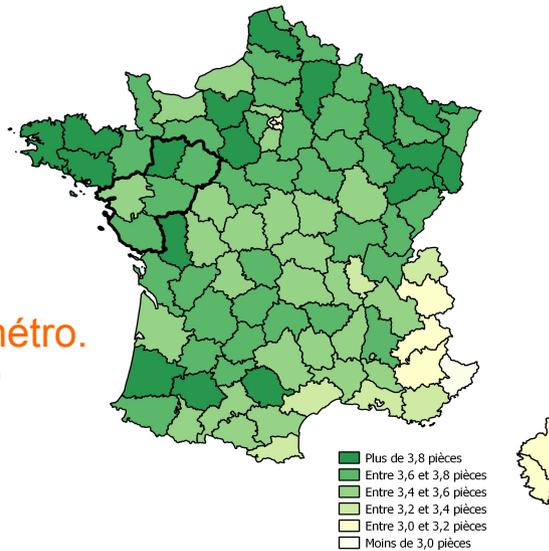


Part des logements construits depuis 2000 dans le total logements

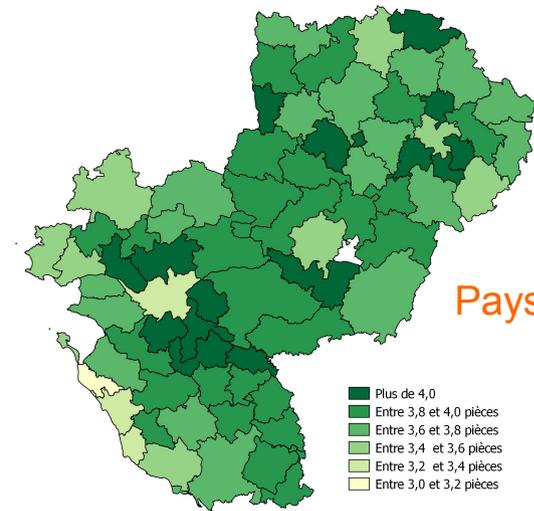


Nombre moyen de pièces par logement

France métro.
3,49



Pays de la Loire
3,66



Nombre moyen de pièces	Pays de la Loire				France métro.			
	Lgts coll.	% total lgts	Lgts indiv.	% total lgts	Lgts coll.	% total lgts	Lgts indiv.	% total lgts
Résidences principales	2,65	22,7%	4,23	60,5%	2,80	36,6%	4,29	45,2%
Occup. Propr.	3,17	5,0%	4,40	48,4%	3,19	10,5%	4,41	36,4%
Locatif public	2,89	7,8%	3,50	3,0%	2,99	10,8%	3,75	2,1%
Locatif privé	2,18	9,6%	3,56	8,5%	2,37	14,6%	3,74	5,9%
Résidences secondaires	2,20	3,0%	3,45	6,9%	2,23	4,0%	3,62	5,1%
Logements vacants	2,33	3,2%	3,33	3,7%	2,41	5,6%	3,50	3,6%
Ensemble	2,57	28,9%	4,11	71,1%	2,70	46,1%	4,17	53,9%

C.Q.F.R. (Ce qu'il faut retenir) (1)

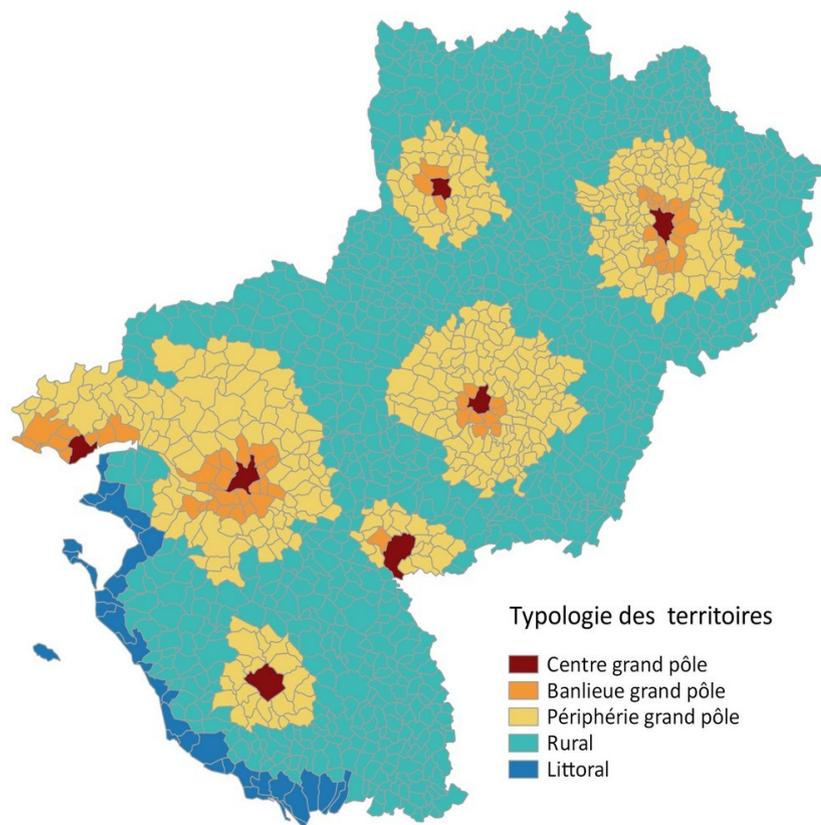
Parc au 1^{er} janvier 2015

- ◆ Fortes spécificités du parc régional :
 - % logements vacants ;
 - % propriétaires occupant RP ;
 - % logements individuels ;
 - % logements récents
- ◆ Fortes spécificités dues à :
 - Loire- Atlantique (% logements vacants, % logements récents) ;
 - Vendée (% logements vacants, % propriétaires occupant RP, % logements individuels, % logements récents + % résidences secondaires)
- ◆ Taux de vacance très faible sur le littoral, faible à l'ouest de la région, mais inférieur à la moyenne nationale dans les 5 départements de la région
- ◆ Taux de vacance collectifs (en moyenne, 11%) :
 - élevé – souvent très élevé, supérieur à 15 %, mais avec de fortes disparités inter-territoriales
 - lorsque la proportion de collectifs dans le parc est faible (< 20%) <=> territoires « ruraux » ;
 - modéré – 5 à 13 % - lorsque la proportion de collectifs dans le parc est + importante (entre 20% et 60 %) <=> une douzaine d'EPCI « urbains » ;
 - => *peut être très fort lorsque la part (le nombre) de collectifs est faible (qualité ou attractivité de l'offre ?)*
- ◆ Taux de vacance individuels (en moyenne, 5,2%) :
 - très faible – 3 à 6 % - là où la proportion d'individuels dans le parc est la moins importante (entre 40% et 80 %) - une douzaine d'EPCI « urbains »
 - modéré – 4 à 13 % - lorsque la proportion de logements individuels dans le parc est forte (> 80%) <=> territoires « ruraux » ;
 - => *est (relativement) fort lorsque la part (le nombre) d'individuels est important (quantité de l'offre?)*
- ◆ Taux de vacance en relation avec période de construction et avec taille des logements
- ◆ Taille relativement élevée des logements en raison de la forte proportion de logements individuels, en particulier en propriété occupante

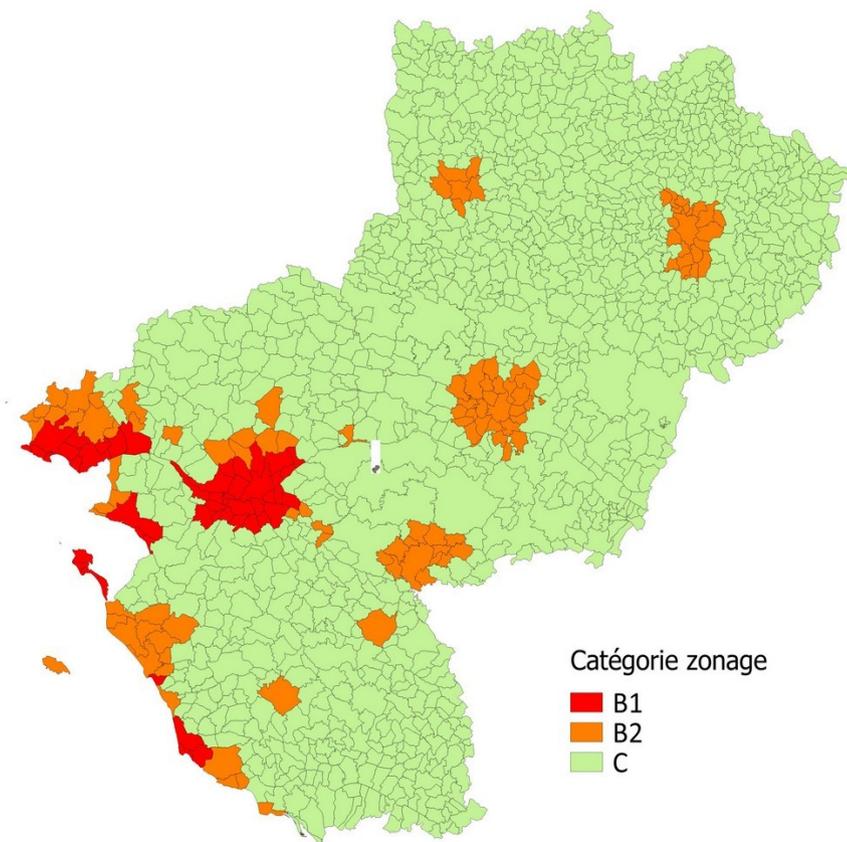
2^{ème} partie

Evolution du parc des Pays de la Loire depuis 1999

Types de territoires



Zonages A/B/C



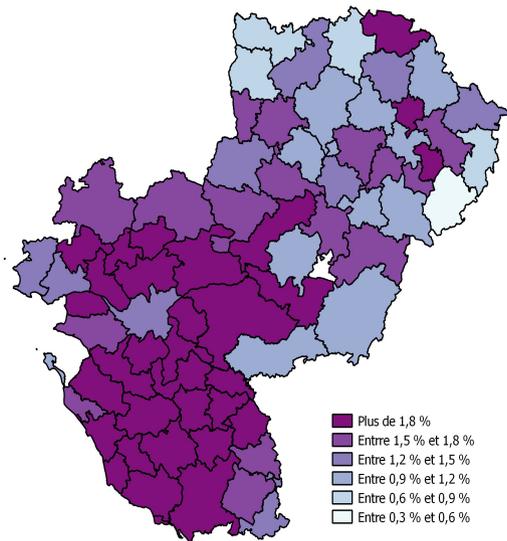
Production annuelle de « *nouveaux logements* » (*logements nouvellement mis sur le marché*)

Flux net = (Stock au 1/1/N – Stock au 1/1/N-2) / 2 = (Entrées – sorties) / 2

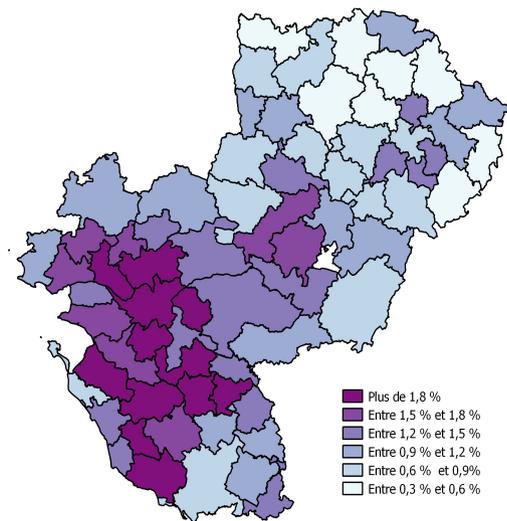
	Entrées (+)	Sorties (-)
	+ Logements neufs	- Logements détruits
	+ scission logements	- fusion logements
(Logements nouveaux)	+ transformation locaux → logements	- transformation logements → locaux

Rythme annuel de croissance du parc

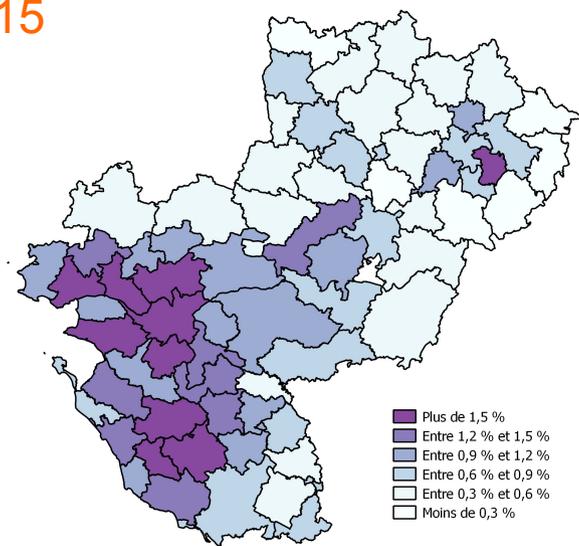
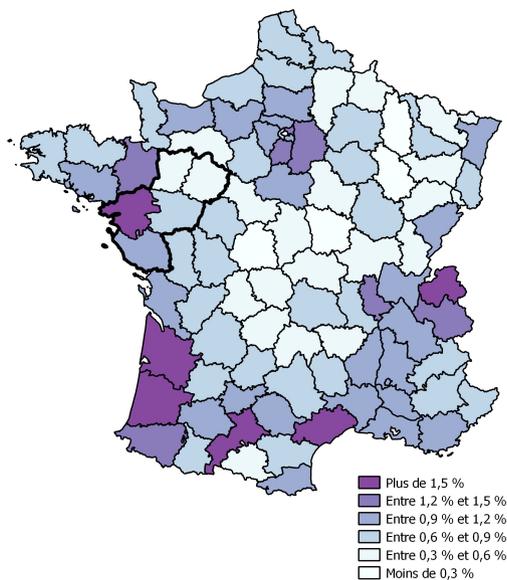
2005 - 2009



2009 - 2013

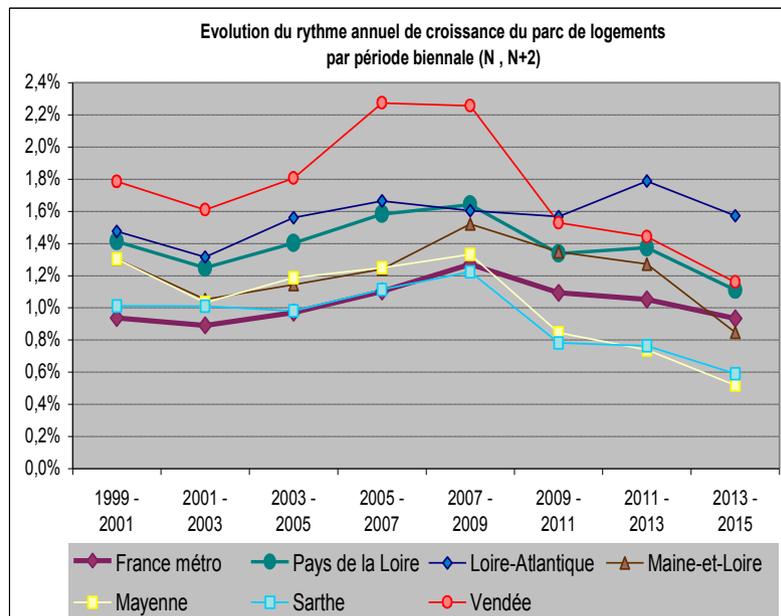


2013 - 2015

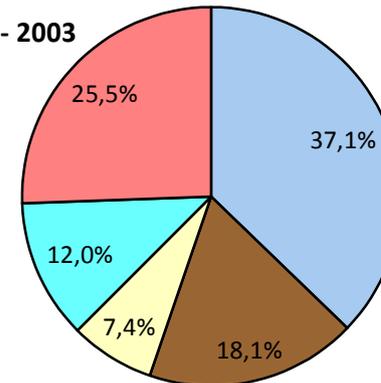


Rythme de croissance et répartition des nouveaux logements (1)

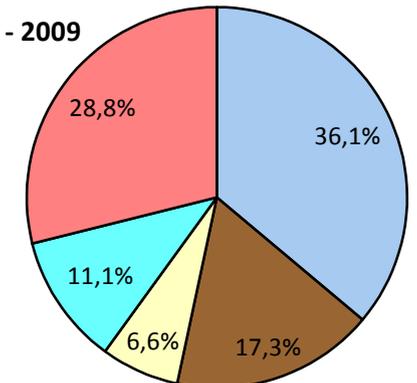
	Moyenne annuelle	1999 -2000	2001 -2002	2003 -2004	2005 -2006	2007 -2008	2009 - 2010	2011- 2012	2013- 2014
France métro.	Rythme de croissance	0,94%	0,89%	0,97%	1,10%	1,27%	1,09%	1,05%	0,93%
Pays de la Loire	Rythme de croissance	1,41%	1,25%	1,40%	1,58%	1,64%	1,34%	1,37%	1,11%
	Nouveaux logements	22 618	20 533	23 673	27 479	29 424	24 701	26 076	21 637
<i>Loire-Atlantique</i>		8 354	7 669	9 340	10 285	10 253	10 335	12 183	11 085
<i>Maine-et-Loire</i>		4 278	3 538	3 931	4 360	5 492	5 006	4 852	3 303
<i>Mayenne</i>		1 756	1 425	1 673	1 804	1 973	1 282	1 140	811
<i>Sarthe</i>		2 552	2 602	2 579	2 987	3 358	2 190	2 174	1 705
<i>Vendée</i>		5 679	5 301	6 151	8 043	8 349	5 888	5 728	4 733



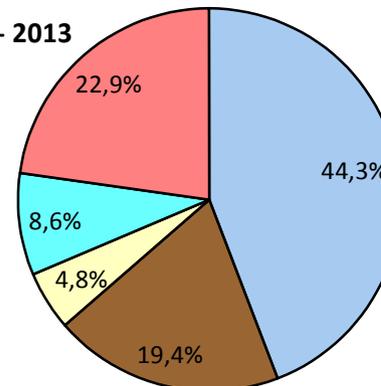
1999 - 2003



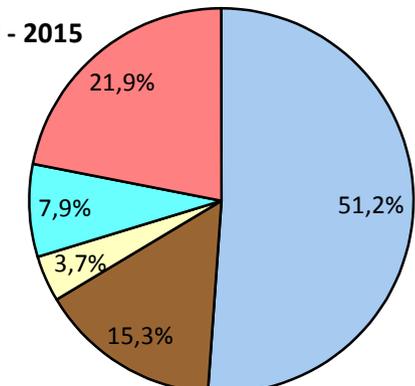
2005 - 2009



2009 - 2013

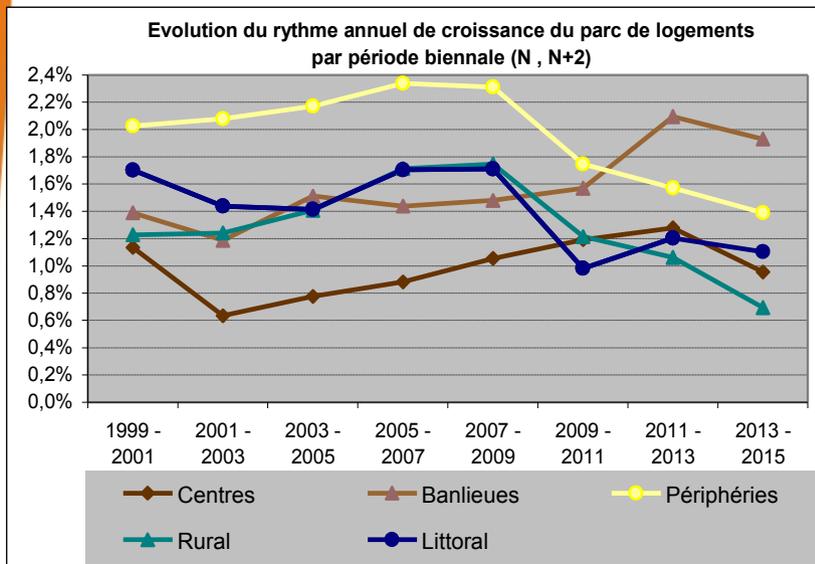


2013 - 2015

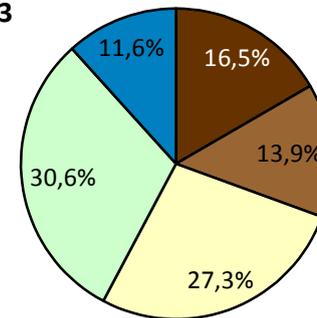


Rythme de croissance et répartition des nouveaux logements (2)

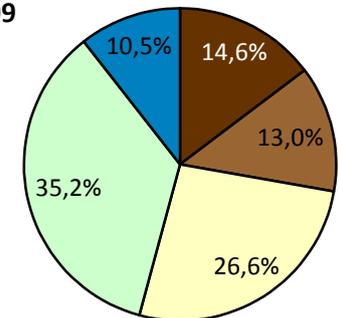
Variation annuelle du nombre de logements supplémentaires	1999 – 2001	2001 – 2003	2003 - 2005	2005 - 2007	2007 – 2009	2009 – 2011	2011 - 2013	2013 - 2015
Ensemble	22 618	20 533	23 673	27 479	29 424	24 701	26 076	21 637
Centres	4 598	2 621	3 250	3 754	4 577	5 281	5 808	4 442
Banlieues	3 204	2 816	3 673	3 599	3 816	4 165	5 753	5 520
Périphéries	5 680	6 068	6 609	7 439	7 697	6 070	5 648	5 152
Rural	6 455	6 687	7 775	9 751	10 282	7 382	6 611	4 401
Littoral	2 681	2 342	2 367	2 938	3 053	1 804	2 258	2 122



1999 - 2003

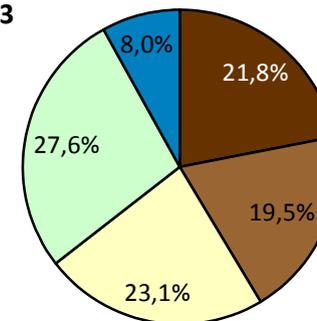


2005 - 2009

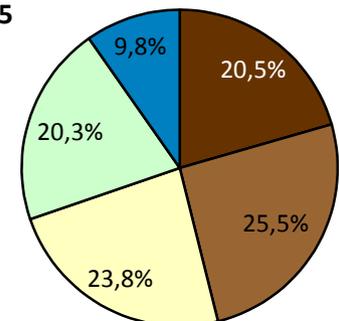


■ Centres ■ Banlieues □ Périphéries □ Rural ■ Littoral

2009 - 2013

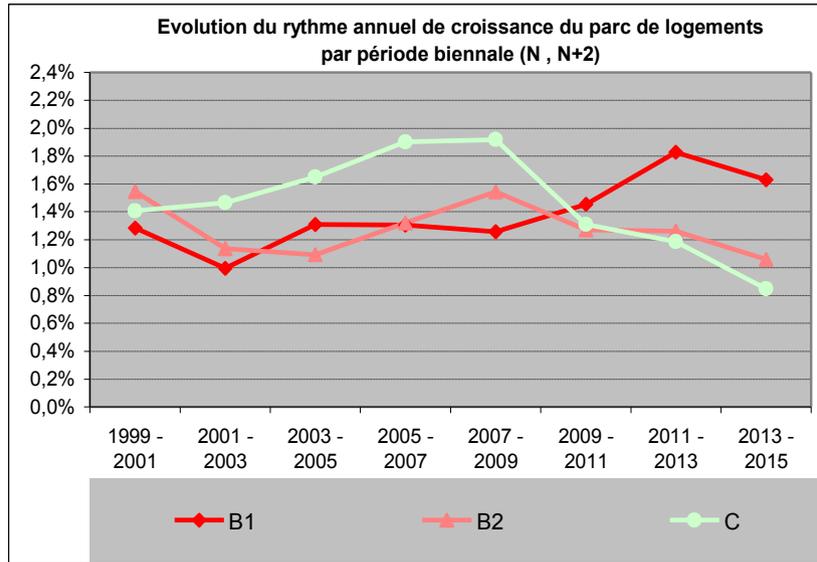


2013 - 2015

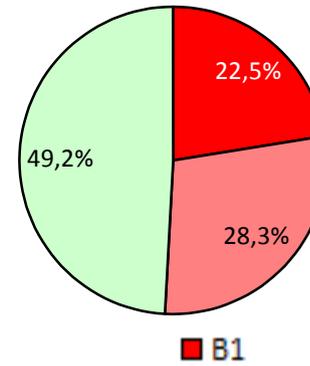


Rythme de croissance et répartition des nouveaux logements (3)

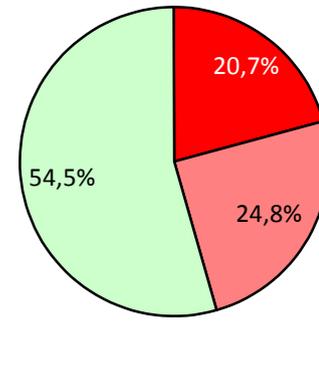
Variation annuelle du nombre de logements supplémentaires	1999 – 2001	2001 – 2003	2003 - 2005	2005 - 2007	2007 – 2009	2009 – 2011	2011 - 2013	2013 - 2015
Ensemble	22 618	20 533	23 673	27 479	29 424	24 701	26 076	21 637
B1	5 424	4 309	5 790	5 921	5 852	6 954	9 000	8 315
B2	6 977	5 279	5 187	6 414	7 712	6 532	6 661	5 719
C	10 218	10 945	12 697	15 144	15 861	11 216	10 416	7 603



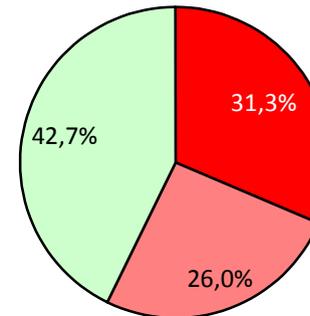
1999 - 2003



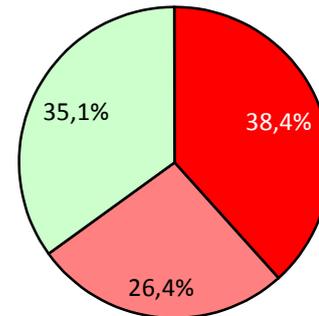
2005 - 2009



2009 - 2013

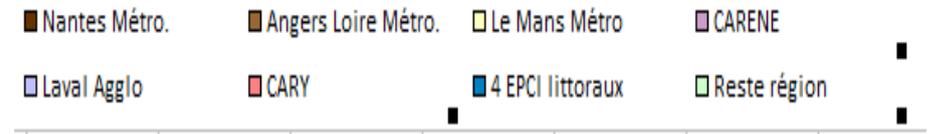
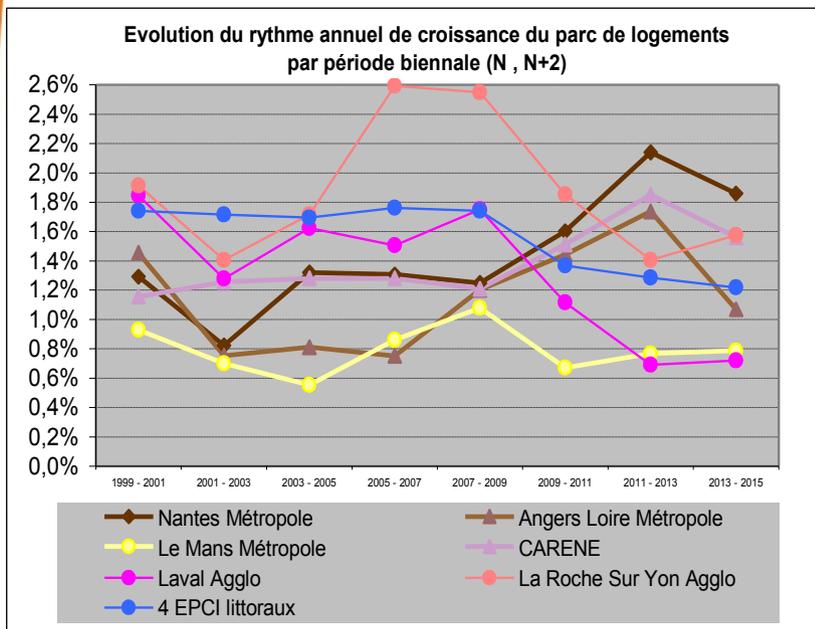


2013 - 2015

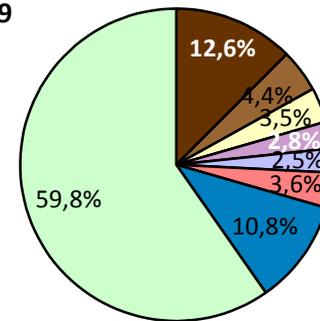


Rythme de croissance et répartition des nouveaux logements (4)

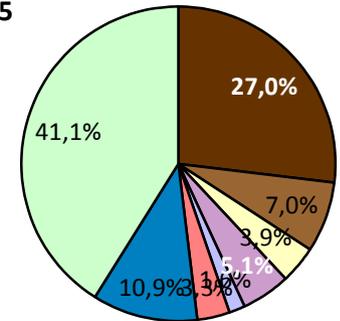
Variation annuelle du nombre de logements supplémentaires	1999 – 2001	2001 – 2003	2003 - 2005	2005 - 2007	2007 – 2009	2009 – 2011	2011 - 2013	2013 - 2015
Ensemble	22 618	20 533	23 673	27 479	29 424	24 701	26 076	21 637
Nantes M.	3 339	2 180	3 565	3 618	3 552	4 668	6 458	5 851
Angers Loire M.	1 757	935	1 022	961	1 565	1 926	2 390	1 519
Le Mans M.	899	688	552	869	1 108	704	815	849
CARENE	676	752	786	806	781	1 001	1 264	1 105
Laval Agglo	719	515	672	643	772	508	321	339
CARY	675	514	645	1 014	1 048	799	627	724



2005 - 2009



2013 - 2015



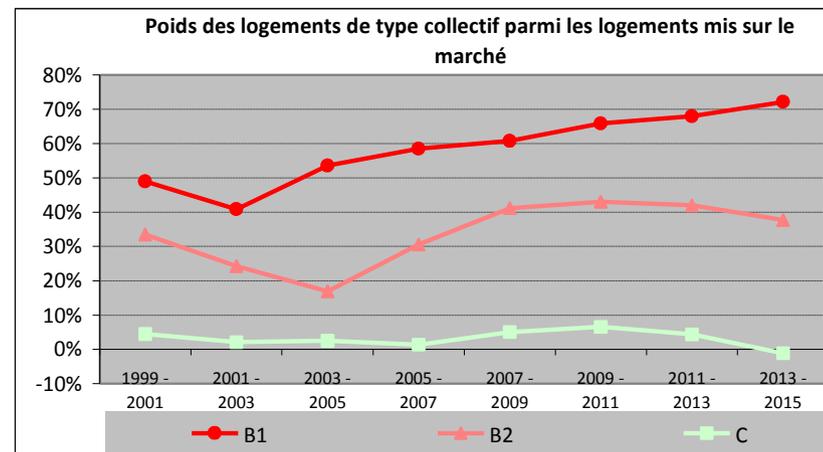
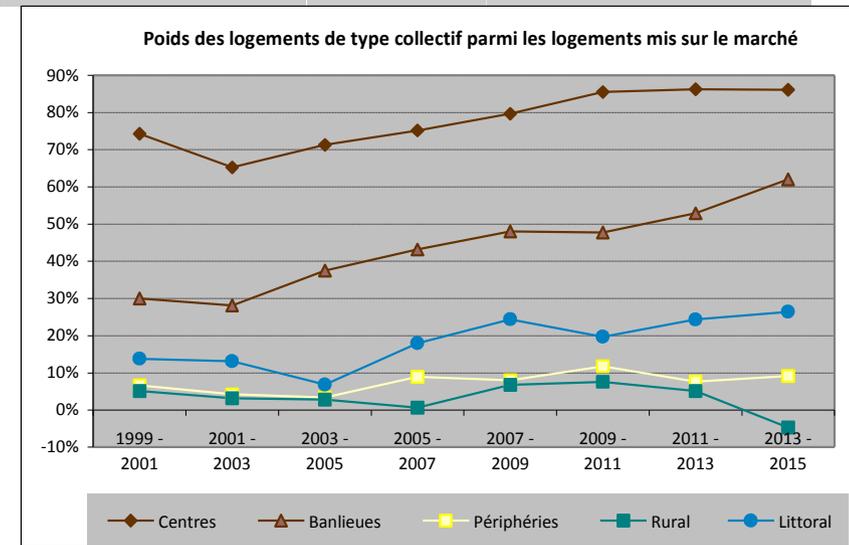
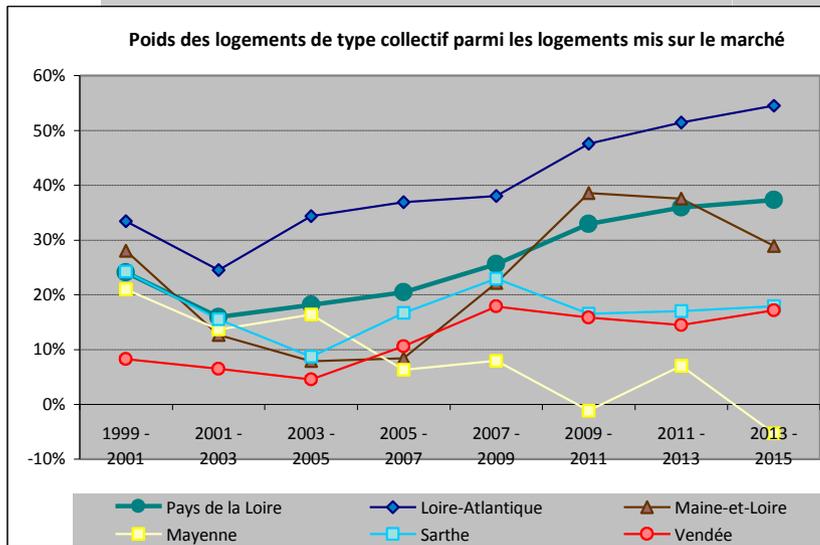
Répartition des nouveaux logements selon mode et statut d'occupation RP

Variation annuelle du nombre de logements supplémentaires	1999 – 2001	2001 – 2003	2003 - 2005	2005 - 2007	2007 – 2009	2009 – 2011	2011 - 2013	2013 - 2015
Ensemble logements	22 618	20 533	23 673	27 479	29 424	24 701	26 076	21 637
<i>Résidences principales</i>	20 516	21 560	22 272	20 892	21 908	19 262	21 728	17 809
<i>Résidences secondaires.</i>	-121	103	986	3 642	2 363	1 022	1 776	607
<i>Logements vacants</i>	2 222	-1 130	416	2 946	5 153	4 418	2 572	3 221

Variation annuelle du nombre de résidences principales supplémentaires	1999 – 2001	2001 – 2003	2003 - 2005	2005 - 2007	2007 – 2009	2009 – 2011	2011 - 2013	2013 - 2015
Résidences principales	20 516	21 560	22 272	20 892	21 908	19 262	21 728	17 809
<i>Propriétaires occupants</i>	14 997	16 656	16 746	17 940	18 806	13 804	13 072	10 336
<i>Parc locatif privé</i>	5 195	4 811	6 050	4 504	4 188	5 983	6 531	6 240
<i>Autres RP</i>	325	94	-524	-1 552	-1 086	-525	2 126	1 233

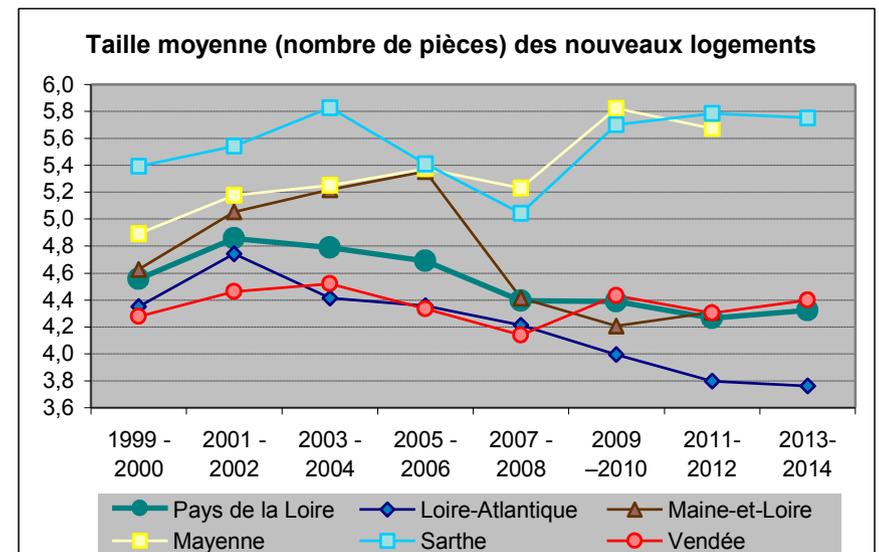
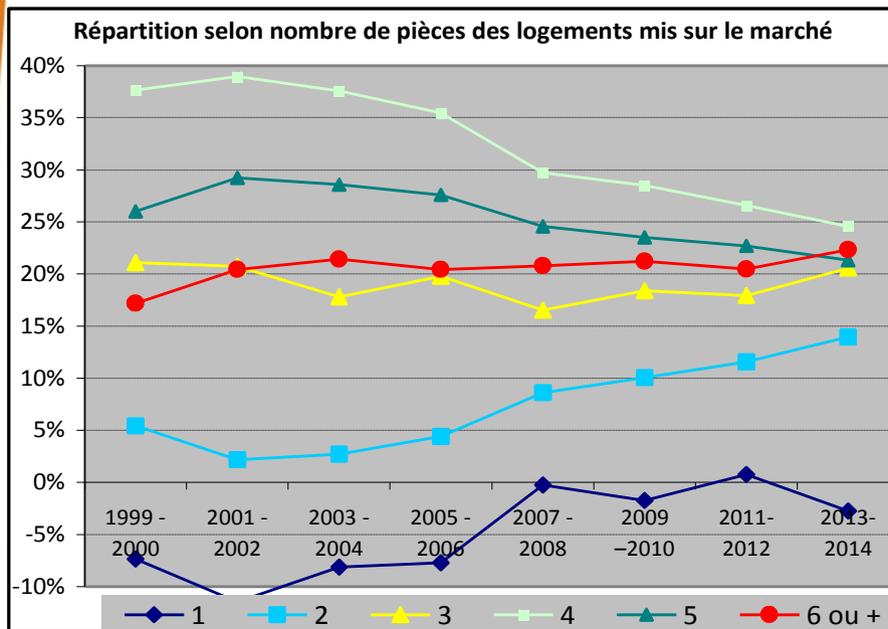
Répartition des nouveaux logements selon type collectif / individuel

Variation annuelle du nombre de logements supplémentaires	1999 – 2001	2001 – 2003	2003 – 2005	2005 – 2007	2007 – 2009	2009 – 2011	2011 – 2013	2013 – 2015
Ensemble logements	22 618	20 533	23 673	27 479	29 424	24 701	26 076	21 637
<i>Logements collectifs</i>	5 453	3 275	4 299	5 633	7 535	8 132	9 371	8 072
<i>Logements individuels</i>	17 165	17 258	19 375	21 847	21 889	16 570	16 705	13 565

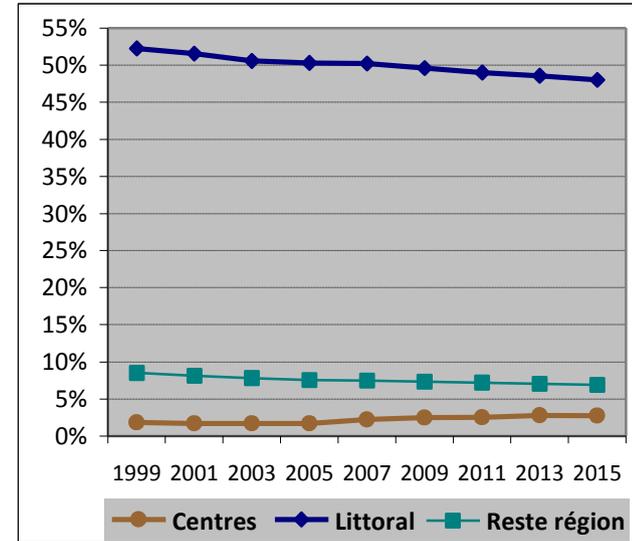
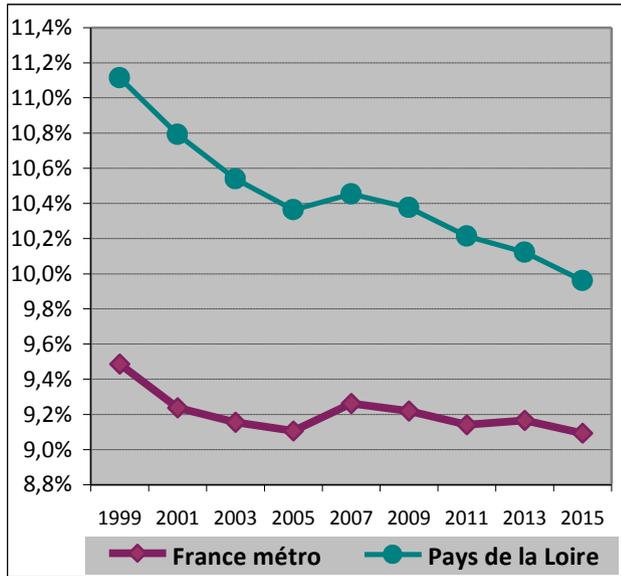


Répartition des nouveaux logements selon nombre de pièces

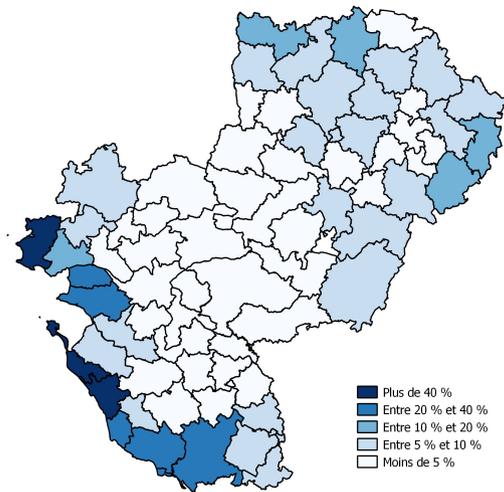
Variation annuelle du nombre de logements supplémentaires	1999 – 2001	2001 – 2003	2003 – 2005	2005 – 2007	2007 – 2009	2009 – 2011	2011 – 2013	2013 – 2015
Ensemble logements	22 618	20 533	23 673	27 479	29 424	24 701	26 076	21 637
1 pièce	-1662	-2360	-1925	-2113	-69	-427	203	-592
2 pièces	1228	449	643	1210	2532	2487	3 014	3 020
3 pièces	4771	4255	4219	5435	4866	4548	4 677	4 450
4 pièces	8510	7996	8896	9751	8750	7043	6 927	5 313
5 pièces	5884	6003	6764	7580	7230	5810	5 919	4 611
6 pièces ou plus	3887	4195	5073	5617	6115	5242	5 337	4 835



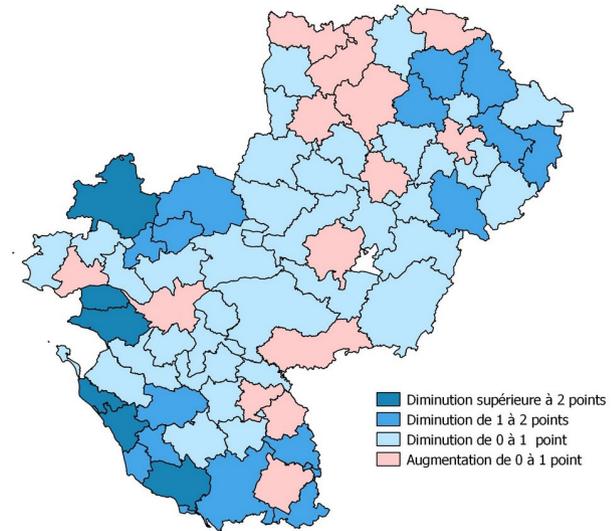
Evolution de la part des résidences secondaires dans le total logements



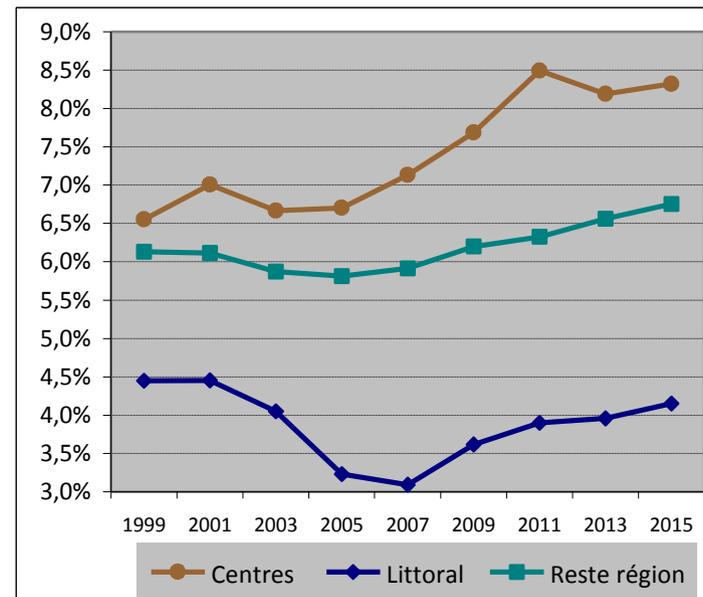
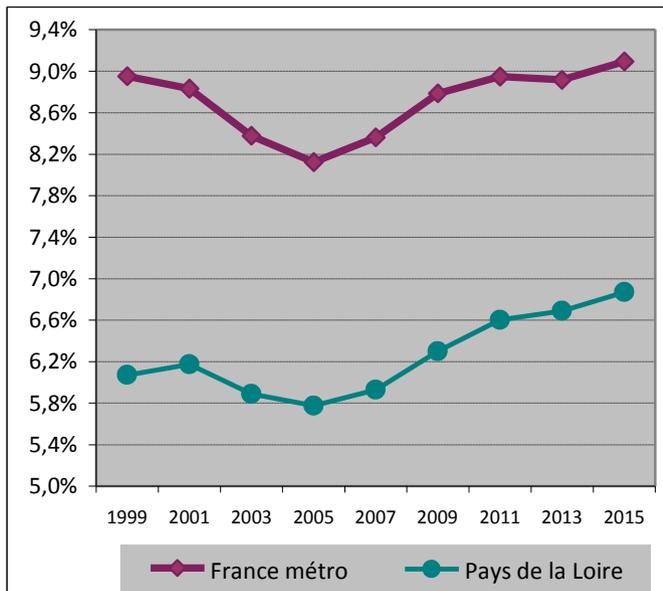
% rés secondaires 2015



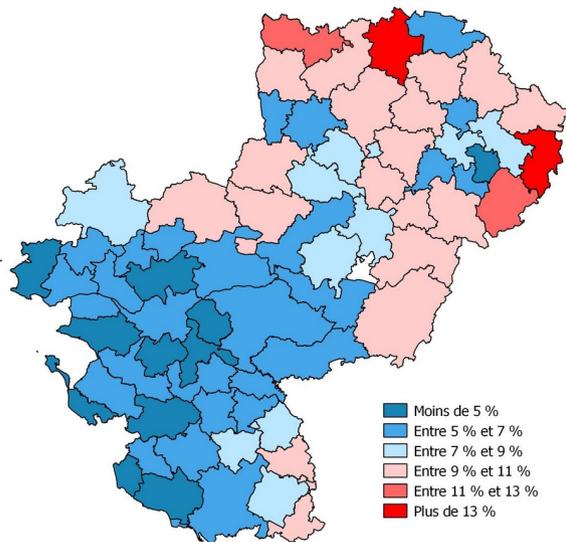
Evolution 2007 - 2015



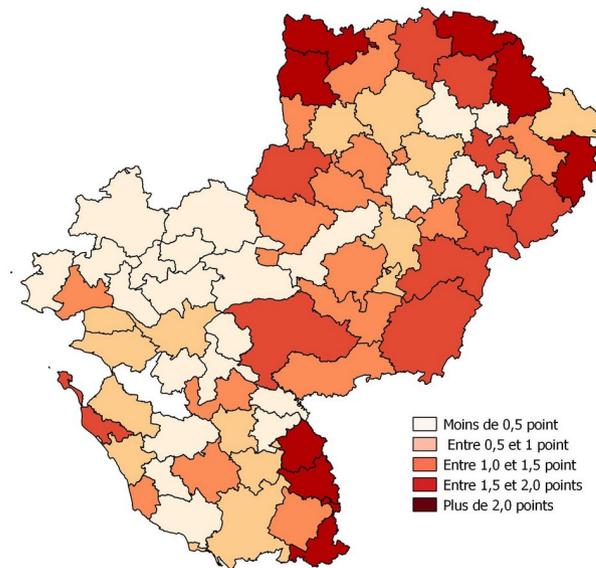
Evolution de la part des logements vacants dans le total logements



% logements vacants 2015



Evolution 2007 - 2015



Origines de l'évolution du taux de vacance entre 2007 – 2015 (1)

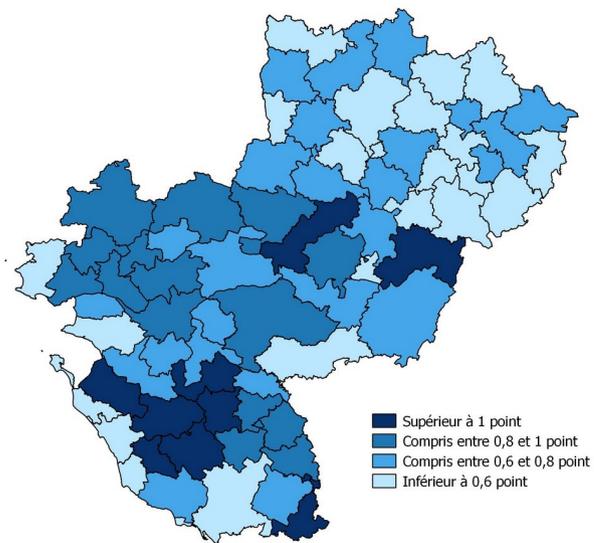
	Tx vac		Var. taux de vacance			due à var nb lgts vacants (selon car.)					
	2007	2015	totale	due à var parc	due à var nb lgts vacants	Type		Per. constr		Nb pièces	
						Coll.	Indiv.	Av 75	Dep 75	<4	>=4
Pays de la Loire	5,93%	6,87%	0,94%	-0,80%	1,74%	0,89%	0,85%	0,86%	0,88%	1,07%	0,67%
Loire-Atlantique	5,47%	6,00%	0,53%	-0,83%	1,36%	0,91%	0,45%	0,53%	0,83%	0,94%	0,42%
Maine-et-Loire	6,21%	7,52%	1,31%	-0,83%	2,14%	1,18%	0,96%	1,13%	1,01%	1,35%	0,79%
Mayenne	7,71%	9,00%	1,29%	-0,64%	1,93%	0,63%	1,30%	1,24%	0,70%	0,84%	1,09%
Sarthe	7,57%	8,92%	1,34%	-0,62%	1,96%	0,93%	1,03%	1,04%	0,93%	1,10%	0,86%
Vendée	4,50%	5,52%	1,02%	-0,75%	1,76%	0,66%	1,11%	0,91%	0,85%	1,08%	0,69%
Centres	7,13%	8,32%	1,19%	-0,78%	1,97%	1,73%	0,24%	0,71%	1,26%	1,53%	0,43%
Banlieues	3,93%	4,96%	1,02%	-0,75%	1,77%	1,23%	0,54%	0,74%	1,03%	1,16%	0,61%
Périphéries	4,81%	5,08%	0,27%	-0,76%	1,04%	0,22%	0,81%	0,54%	0,50%	0,50%	0,54%
Rural	7,41%	8,56%	1,16%	-0,87%	2,03%	0,61%	1,42%	1,28%	0,75%	1,03%	1,00%
Littoral	3,09%	4,15%	1,06%	-0,43%	1,49%	0,54%	0,95%	0,65%	0,85%	0,99%	0,50%
B1	5,23%	6,04%	0,82%	-0,79%	1,60%	1,20%	0,41%	0,60%	1,01%	1,20%	0,40%
B2	5,31%	6,47%	1,16%	-0,69%	1,85%	1,31%	0,54%	0,72%	1,13%	1,27%	0,59%
C	6,70%	7,59%	0,89%	-0,86%	1,75%	0,46%	1,28%	1,10%	0,64%	0,87%	0,88%

due à var nb lgts vacants (selon car.)

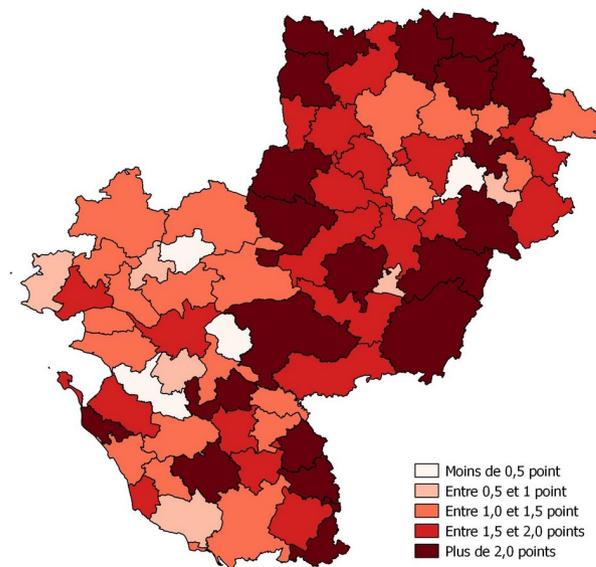
	due à var nb lgts vacants	Collectifs * après 2000 * 1 à 3 pièces	Individuels * avant 1915 * 3 pièces ou +	Impact 7/96 catégories
Pays de la Loire	1,74%	0,39%	0,32%	41%
Centres	1,97%	0,78%	0,02%	40%
Banlieues	1,77%	0,63%	0,09%	41%
Périphéries	1,04%	0,12%	0,36%	46%
Rural	2,03%	0,19%	0,68%	43%
Littoral	1,49%	0,27%	0,10%	25%

Origines de l'évolution du taux de vacance entre 2007 – 2015 (2)

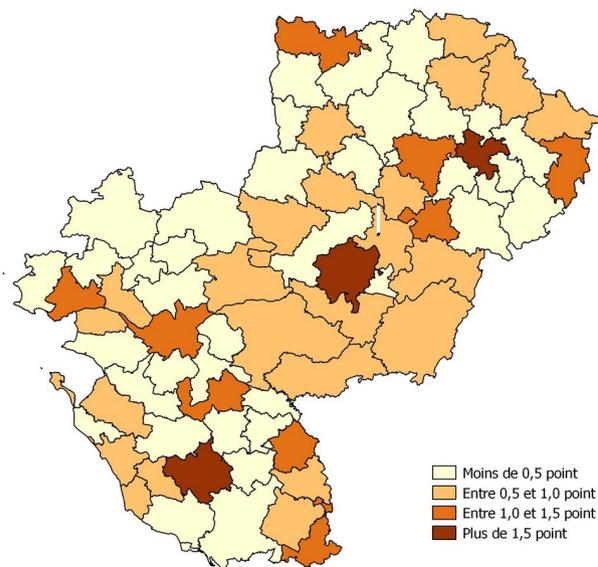
*Baisse du taux de vacance
due à la croissance des effectifs du parc*



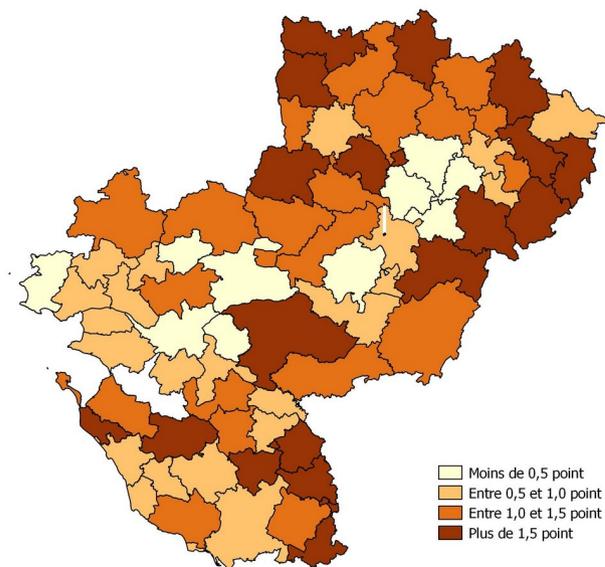
*Hausse du taux de vacance
due à la croissance du nombre de logements vacants*



*Hausse du taux de vacance
due à la croissance du nombre de logements
collectifs vacants*

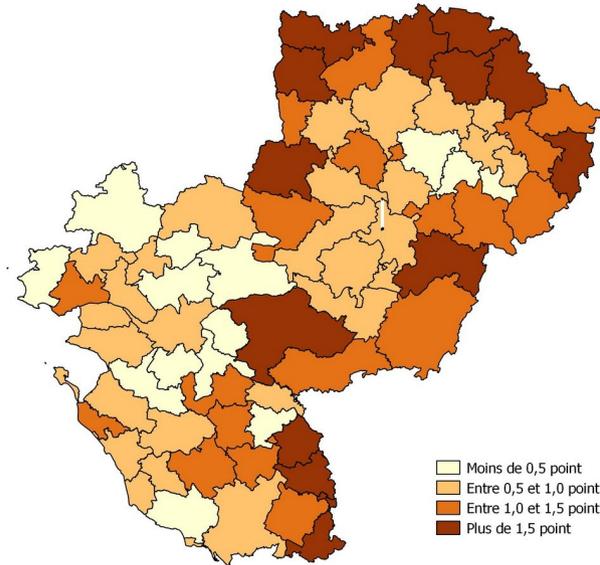


*Hausse du taux de vacance
due à la croissance du nombre de logements
individuels vacants*

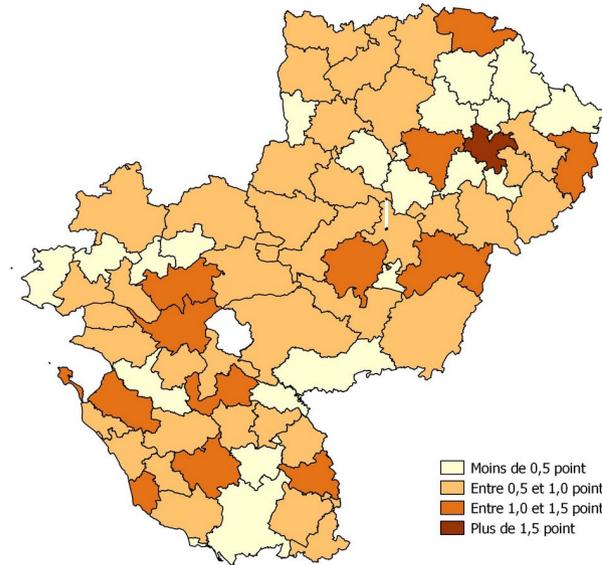


Origines de l'évolution du taux de vacance entre 2007 – 2015 (3)

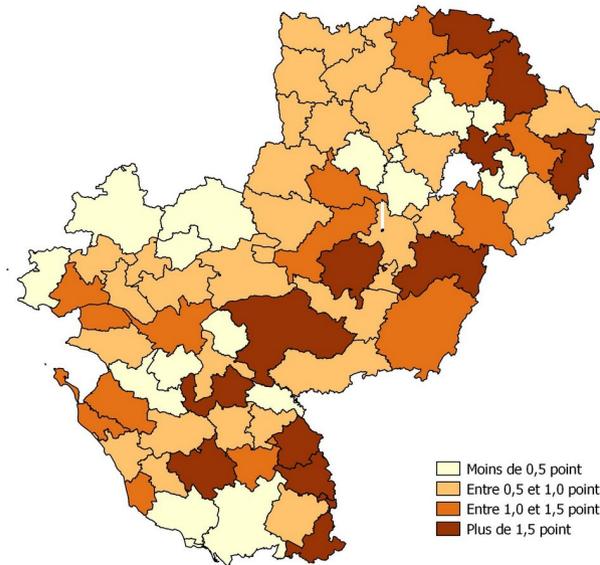
*Hausse du taux de vacance
due à la croissance du nombre de logements
vacants construits avant 1975*



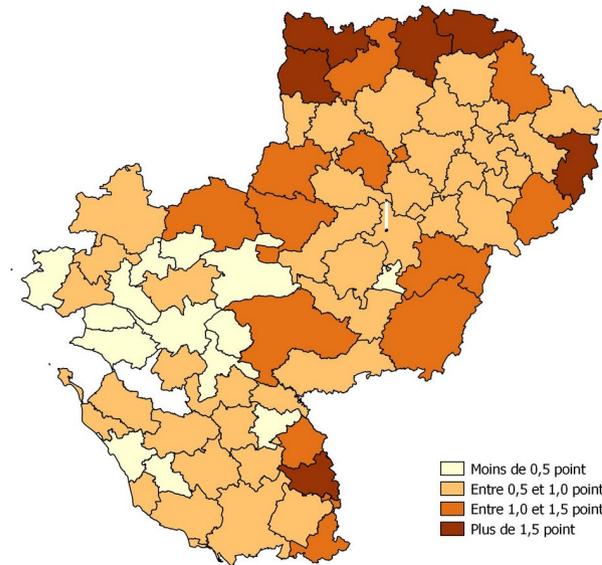
*Hausse du taux de vacance
due à la croissance du nombre de logements
vacants construits depuis 1975*



*Hausse du taux de vacance
due à la croissance du nombre de logements
vacants de moins de 4 pièces*



*Hausse du taux de vacance
due à la croissance du nombre de logements
vacants de 4 pièces ou +*



Evolution depuis 1999

C.Q.F.R. (Ce qu'il faut retenir) (1)

- ◆ Rythme de croissance 2013 – 2015 du parc régional > moyenne nationale, mais en baisse depuis les « 4 glorieuses » (2005 – 2009) (1,1 % par an contre plus de 1,6%), avec tendance à la réduction de l'écart traduisant une élasticité plus importante à la crise immobilière
- ◆ Evolution « en cloche » de la production annuelle de nouveaux logements, avec 2 périodes de creux (1999-2003 et 2013 – 2015, 21 500 logements par an) encadrant le pic de 2005 – 2009 (28 500 logements par an), assorties de 2 périodes intermédiaires (2003 – 2005 et 2009 - 2013)
- ◆ Depuis les « 4 glorieuses », déplacement du marché régional:
 - vers la Loire-Atlantique (36 % → 51%), plus précisément vers Nantes Métropole (13 → 27%) et CARENE (2,8 % → 6,1%) ;
 - du rural vers les principales aires urbaines et, au sein des AU, des périphéries vers les banlieues (depuis 2011, prod banlieues > prod périphéries) ;
 - de zone C vers zone B1 (plus probablement de B2 vers B1 compensée par C vers B2)
- ◆ 1999-2013 : maintien de la production annuelle de nouvelles résidences principales (RP) aux alentours de 20 000 lgts par an, avec 3 périodes très différentes s'agissant de la contribution respective des résidences secondaires (RS) et logements vacants (LV) à la production de nouveaux logements (RS, LV = variables d'ajustement) :
 - modique entre 1999 et 2003 (environ 1 500 lgts / an);
 - forte et mixte (RS/LV) entre 2005 et 2009 (environ 8 000 lgts / an);
 - moyenne et à dominante LV entre 2009 et 2013 (environ 5 000 lgts / an)
- ◆ 2013-2015 : baisse de la production annuelle de nouvelles résidences principales (RP) en deçà de 18 000 lgts par an :
 - baisse de la production en propriété occupante de 18 000 lgts / an entre 2005 et 2009 à 13 500 lgts / an entre 2009 et 2013 puis à 10 300 lgts / an entre 2013 et 2015 ;
 - baisse compensée entre 2009 et 2013 par la poussée au-dessus de 6 000 lgts / an de la production du parc locatif privé et par la relance de celle du parc locatif public ;
 - baisse non compensée entre 2013 et 2015

Evolution depuis 1999

C.Q.F.R. (Ce qu'il faut retenir) (2)

- ◆ Depuis 2009, voire plus anciennement :
 - part croissante de la production de nouveaux logements de type collectif (18 % en 2001 – 2003, 32 % en 2009-2011, 38 % en 2013 – 2015) : progression imputable à Loire-Atlantique, aux principales agglos, à zone B1, mais pas à Sarthe, Mayenne, Vendée, à périphéries, rural, littoral, à zones B2 ou C ;
 - diminution de taille des nouveaux logements (4-5 pièces → 2-3 pièces) qui demeure cependant supérieure à la taille moyenne des logements du parc en raison, d'une part du maintien de la part des très grands logements, d'autre part de la diminution continue (malgré ralentissement) des effectifs de 1 pièce, et, localement (Mayenne et Sarthe), de 2 pièces ;
 - progression du taux de résidences secondaires dans les principales agglomérations, diminution ailleurs, principalement sur le littoral ;
- ◆ Progression du taux de vacance (TV) \Leftrightarrow rythme de croissance du nb de lgts vacants $>$ rythme de croissance du parc \Rightarrow ralentissement du rythme de croissance du parc et maintien à haut niveau de la production de nouveaux logements vacants se conjuguent pour rehausser le TV
- ◆ Depuis 2007, progression du TV
 - sur la région, de 5,93 % à 6,87 % (moyenne : +0,94 point) ;
 - limitée en Loire-Atlantique (+0,53 point) et faible dans les périphéries (+0,27 point) en raison de la (faible) progression de la vacance \Rightarrow disparités territoriales amplifiées ;
 - hausse plus marquée sur le littoral (+1,06 point), notamment en raison de la réduction du rythme de croissance du parc, mais niveau demeure très bas ;
 - hausse la plus forte dans les trois départements de l'intérieur, dont les taux sont les plus élevés \Rightarrow disparités territoriales amplifiées
- ◆ Progression du TV
 - reflet de la structure du parc (répartition par type, période de construction, taille des logements) ;
 - impact majeur des petits appartements récents ou des grandes maisons anciennes selon spécificités des parcs locaux, plus encore hors littoral

Merci

La statistique est l'art de faire parler les chiffres