



Parc de logements

Une majorité de maisons individuelles occupées par leur propriétaire



Les Pays de la Loire comptent plus de 2 millions de logements en 2020, dont plus de 1,7 million sont occupés à titre de résidences principales. **Le parc est constitué à 82,9 % de résidences principales**, majoritairement occupées par leurs propriétaires. Les ménages ligériens sont en effet particulièrement nombreux à posséder le logement qu'ils occupent : 64,0 %, contre 57,6 % au niveau national. Les Pays de la Loire sont une des régions françaises où l'habitat individuel est le plus développé. Pour une grande part d'entre eux, l'accession à la propriété va de pair avec le choix d'occuper une maison. Plus de 7 ménages ligériens sur 10 résident ainsi dans un logement individuel, 2^e taux le plus élevé parmi les régions françaises après le Centre-Val de Loire.

Les types de logements en Pays de la Loire

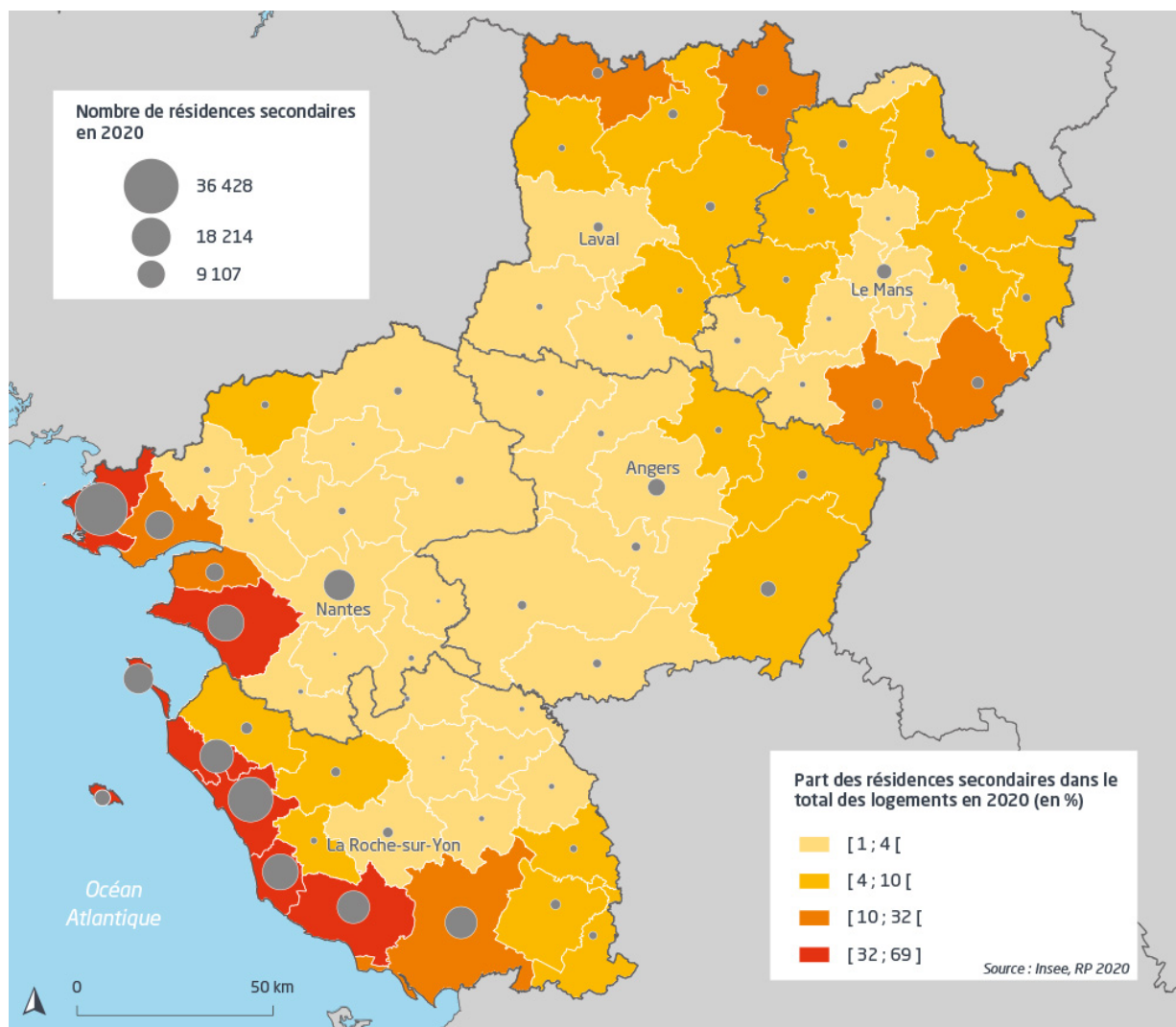
	Pays de la Loire	Part	Part France*
Résidences principales	1 715 879	82,9 %	82,1 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	219 955	10,6 %	9,8 %
Logements vacants	133 135	6,4 %	8,1 %
Total logements	2 068 970	100,0 %	100,0 %

Source : Insee – RP 2020 *France métropolitaine



Près de 220 000 résidences secondaires, principalement le long du littoral

La région compte par ailleurs près de 220 000 résidences secondaires, représentant 10,6 % du parc de logements, taux supérieur à la moyenne nationale. En Pays de la Loire, les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée sont ceux qui abritent la plus forte proportion de résidences secondaires, essentiellement le long de la côte Atlantique. 23,8 % des logements de Vendée sont des résidences secondaires, soit près de la moitié de l'ensemble régional (47,2 %). Dans certains EPCI, le nombre de résidences secondaires excède même celui des résidences principales, en particulier sur les îles de Noirmoutier (68,7 %) et d'Yeu (60,2 %) ou bien encore dans la CC Océan Marais de Monts (57,6 %). Plus globalement en Pays de la Loire, la présence des résidences secondaires est plus marquée au nord de la Mayenne et le long de la frontière est de la région, principalement en Sarthe, du fait de la proximité de la région parisienne.



Les résidences secondaires en 2020

La prédominance des résidences secondaires sur un territoire soulève de nombreux questionnements.

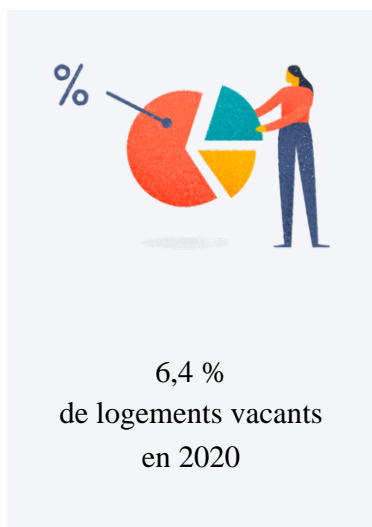
Ce poids des résidences secondaires peut être un facteur de tension sur le marché des résidences principales en provoquant une raréfaction de l'offre de logements et une augmentation des prix de location ou d'achat. Ce phénomène couplé au fait que les ménages originaires du territoire disposent parfois de revenus modestes pose la question de l'exclusion à l'accession à la propriété des plus modestes, en particulier le long du littoral. Cette prédominance des résidences secondaires sur certaines parties du territoire soulève aussi le problème de la vacance des logements du littoral en basse saison. Elle impacte aussi les questions de collecte et de traitement des déchets, comme les besoins en eaux et en retraitement.

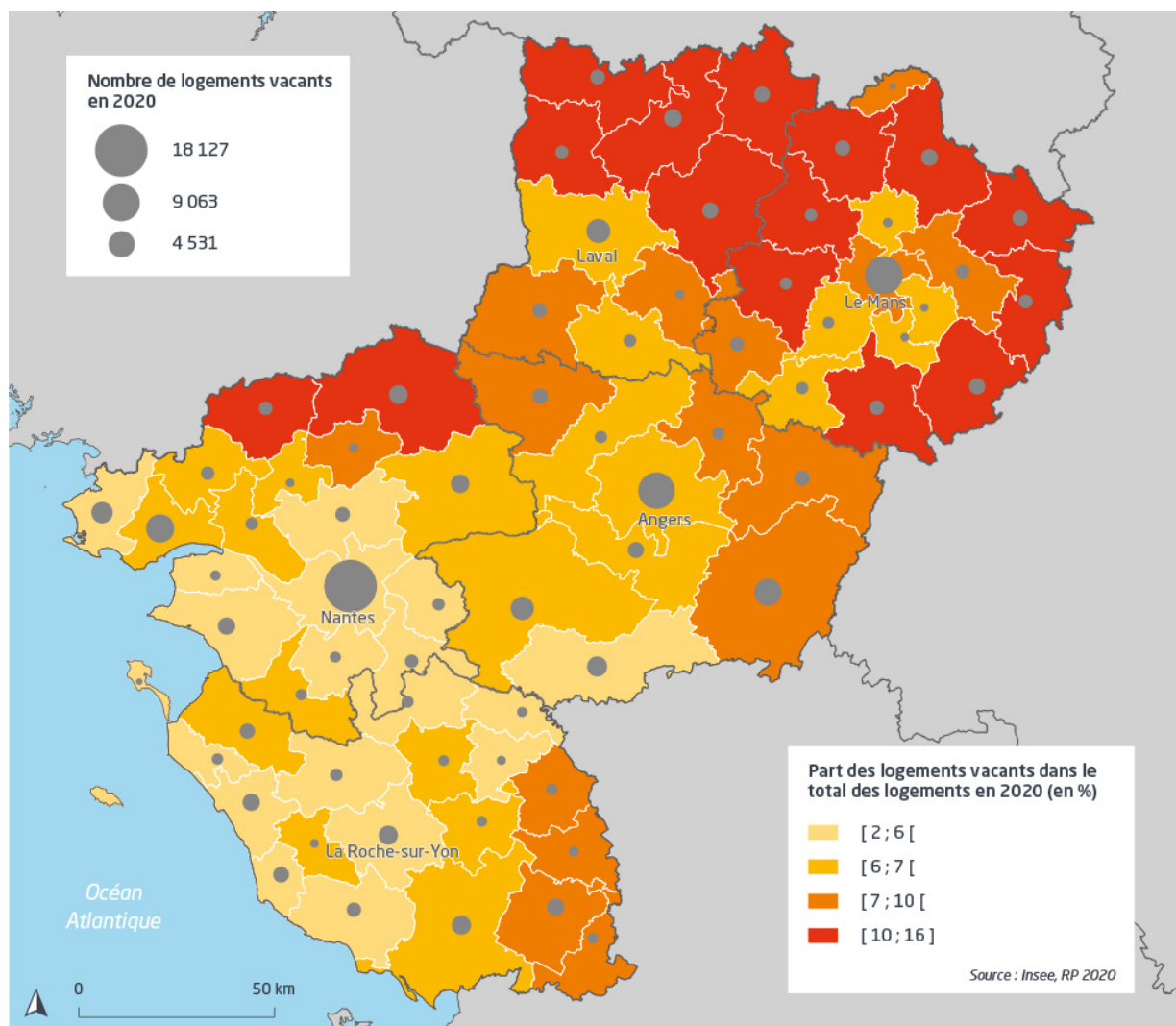
Peu de logements non occupés en Pays de la Loire

Avec plus de 133 100 logements inoccupés, les Pays de la Loire présentent un taux de vacance de 6,4 %, parmi les plus faibles de France, avec la Corse et l'Île-de-France (8,1 % au niveau national). Cette inoccupation modérée du parc peut traduire une tension sur certains marchés locaux (métropoles régionales et périphéries, littoral, etc.), où la demande est forte au regard de l'offre disponible. Le poids plus important de l'accession à la propriété en région, induisant une moindre fréquence des rotations, et l'ancienneté plus faible du parc de logements ligériens, en Vendée et

Loire-Atlantique, sont également des explications possibles.

Il est communément admis qu'un taux de vacance de 6 à 7 % est nécessaire au bon fonctionnement du marché, afin de garantir à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. En Vendée (5,0 %) et en Loire-Atlantique (5,6 %), le taux de vacance est inférieur à ce seuil. Il reste contenu en Maine-et-Loire (6,6 %). En revanche, la vacance est importante en Mayenne (9,2 %) et en Sarthe (9,1 %) et constitue un sujet de vigilance. Cette vacance est plus marquée en zone rurale et concerne souvent des logements déqualifiés. Elle tend de plus à augmenter, traduisant parfois le dépeuplement des centres-bourgs au profit d'une offre de logements plus récents en lotissement.





Les logements vacants en Pays de la Loire en 2020

Des constructions récentes, en réponse à la hausse de la population et à la baisse de la taille des ménages

Les Pays de la Loire abritent des constructions généralement plus récentes que le parc de logements français : les logements construits avant 1970 représentent 34,9 % des résidences principales de la région (42,6 % en France). De la même manière, les Pays de la Loire comptent 18,4 % d'habitations datant d'avant 1945, alors que ce taux atteint 21,4 % en France métropolitaine.

Sur les près de 1,7 million de résidences principales de la région (construites avant 2018), 35,6 % ont été achevées après 1990, contre 28,8 % au niveau national. Toutefois les disparités sont importantes au sein de la région avec des proportions de logements récents plus élevées en Loire-Atlantique et en Vendée que dans les départements du Maine-et-Loire, de la Mayenne et plus encore de la Sarthe.

La Sarthe dispose ainsi du plus ancien parc de logements de la région. Les résidences construites avant 1945 représentent près de 25,5 % de l'ensemble du parc. C'est beaucoup plus qu'à l'échelle régionale et même qu'à l'échelle nationale. Parallèlement, la proportion de logements récents, construits après 1990, ne totalise que 26,7 % du total des logements contre 39,2 % en Loire-Atlantique et même 42,3 % en Vendée.

Les logements construits après 1990

Part	
Loire-Atlantique	39,2 %
Maine-et-Loire	31,9 %
Mayenne	30,0 %
Sarthe	26,7 %
Vendée	42,3 %
Pays de la Loire	35,6 %
France métropolitaine	28,8 %

Source : Insee, RP 2020

Au cours de la dernière décennie, le parc de logements s'est développé plus rapidement en Pays de la Loire qu'en France, en raison d'une croissance démographique plus vive. Sur la période 2009-2020, le nombre de logements a ainsi progressé de 1,2 % en moyenne chaque année en Pays de la Loire contre 1,0 % en France métropolitaine.



Les Pays de la Loire bénéficient d'une double attractivité : résidentielle, surtout le long de la côte Atlantique, et économique avec la présence d'un tissu de PME-PMI dense et de grandes entreprises dynamiques. En région, comme à l'échelle nationale, le parc de résidences principales (+1,2 %) croît plus vite que la population (+0,7 %). Comme ailleurs en France, la taille des ménages continue de diminuer sous l'effet du vieillissement de la population et d'une évolution des modes de vie favorisant la décohabitation : en Pays de la Loire, une résidence principale compte en moyenne 2 occupants en 2020 contre 2,4 en 1999 et 3,3 en 1968. Toutefois, ces constats génériques ne doivent pas occulter des caractéristiques locales qui peuvent être bien différentes.

