



24 600 logements supplémentaires chaque année : une croissance portée par le dynamisme démographique

Dans les Pays de la Loire, depuis 2000, un logement créé sur deux répond aux besoins induits par la croissance démographique. Ce phénomène est nettement plus marqué qu'en France métropolitaine, en lien avec le fort dynamisme démographique dans la région. La taille des ménages continue de diminuer ; ceci participe aussi à la croissance du parc de logements, même si ce phénomène a fortement diminué en 25 ans. Les logements vacants et les résidences secondaires expliquent le quart restant de l'évolution du parc. Le nombre de logements augmente plus fortement dans les banlieues des grands pôles urbains. Les résidences secondaires se localisent majoritairement sur le littoral.

Aurélie Goin, Mathilde Rocheteau, Insee

En 2015, 1 962 000 logements sont recensés dans les Pays de la Loire : 83 % sont des résidences principales, 11 % des résidences secondaires ou occasionnelles et le reste est vacant. Le nombre de logements augmente plus vite que la population. Ainsi, dans la région, entre 2010 et 2015, il croît de 1,3 % en moyenne annuelle (soit + 24 600 logements par an) alors que la population augmente de 0,8 %.

L'évolution du parc de logements résulte d'une part de la construction neuve, d'autre part des démolitions et du solde des transformations de logements en locaux non résidentiels ou l'inverse.

Un logement supplémentaire sur deux répond à la croissance démographique

Depuis 1999, le dynamisme démographique est le premier facteur expliquant la croissance du parc de logements (*définitions*) dans les Pays de la Loire. La moitié des logements créés entre 2010 et 2015 répondent aux besoins induits par la croissance de la population (*figure 1*). L'effet démographique est plus fort dans la région qu'au niveau national, notamment parce que la population croît davantage. Il est supérieur uniquement en Île-de-France.

Entre 2010 et 2015, un logement supplémentaire sur cinq est construit pour répondre à la diminution de la taille des ménages. En 2015, en moyenne, 2,2 personnes habitent dans un logement, contre 2,7 en 1990. Les mises en couple plus tardives, les ruptures d'union et l'allongement de l'espérance de vie induisent mécaniquement une diminution de la taille des ménages. Si le phénomène s'atténue, la taille des ménages continue de décroître. Entre 1990 et 1999, 59 % des logements supplémentaires étaient créés pour y palier.

L'évolution du nombre de résidences principales, effet cumulé de la croissance démographique et de la

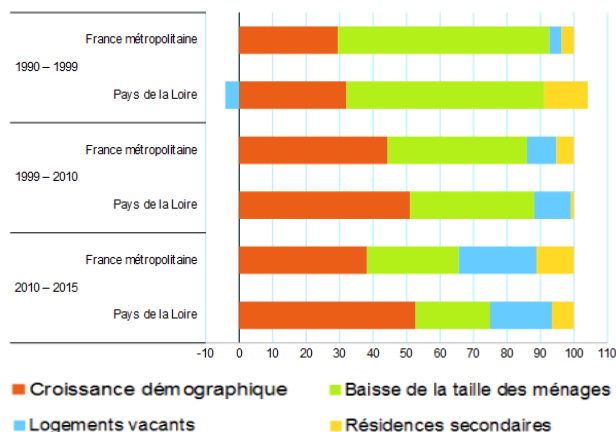
décohabitation, explique les trois quarts de l'évolution du parc de logements.

Le nombre de logements vacants (*définitions*) augmente depuis 1990 : entre 2010 et 2015, ceci explique 18 % de la croissance du nombre de logements dans les Pays de la Loire. Cet effet reste cependant inférieur au niveau de France métropolitaine (23 %).

Les résidences secondaires ou occasionnelles contribuent peu à l'évolution du parc (au maximum 13 % dans les Pays de la Loire entre 1990 et 1999).

1 La croissance démographique explique la moitié de l'évolution du parc de logements dans la région

Décomposition de l'évolution du parc de logements entre les différents facteurs (en %)



Lecture : dans les Pays de la Loire, entre 2010 et 2015, sur 100 logements supplémentaires, 53 répondent aux besoins induits par la croissance démographique, 22 par la baisse de la taille des ménages, 18 deviennent des logements vacants et 7 des résidences secondaires.
Source : Insee, Recensements de la population (RP) 1990, 1999, 2010 et 2015.

Forte croissance du nombre de logements dans les banlieues des grandes aires urbaines

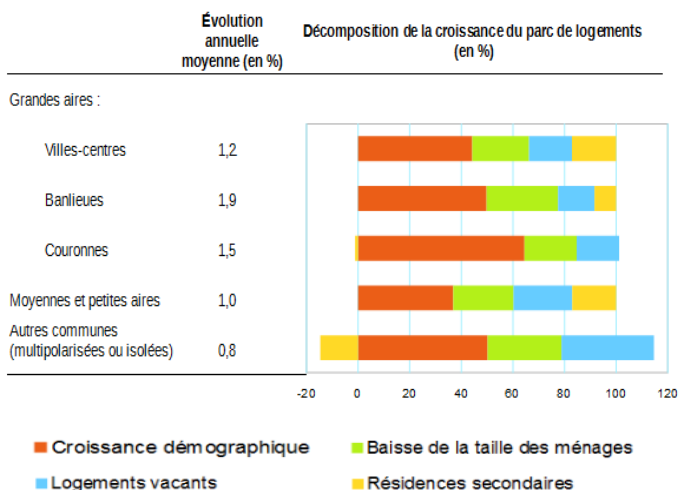
Entre 2010 et 2015, le nombre de logements augmente davantage au sein des grandes aires urbaines. Dans les Pays de la Loire, en cinq ans, il augmente fortement dans les banlieues des grands pôles : le parc croît de 1,9 % en moyenne annuelle (figure 2), soit 5 500 logements supplémentaires par an.

Le facteur démographique est plus marqué dans les couronnes : il explique 65 % des créations de logements. Par ailleurs, contrairement au reste des grandes aires urbaines, les résidences secondaires n'ont pas d'effet sur le parc de logements dans les couronnes. Dans la région, l'effet démographique est positif partout ; alors qu'il est négatif dans les petites et moyennes aires urbaines de France métropolitaine, puisque la population résidente diminue.

L'effet de décohabitation est semblable dans tous les milieux, urbains comme ruraux. Dans les autres communes isolées hors influence des pôles ou multipolarisées de petits ou moyens pôles, le nombre de logements vacants augmente fortement : ceci explique 36 % des logements supplémentaires entre 2010 et 2015 ; alors que le nombre de résidences secondaires diminue.

2 Entre 2010 et 2015, 1,9 % de logements supplémentaires par an dans les banlieues des grands pôles

Évolution du parc de logements et part des facteurs entre 2010 et 2015 selon le zonage en aires urbaines dans les Pays de la Loire (en %)



Source : Insee, RP 2010 et 2015.

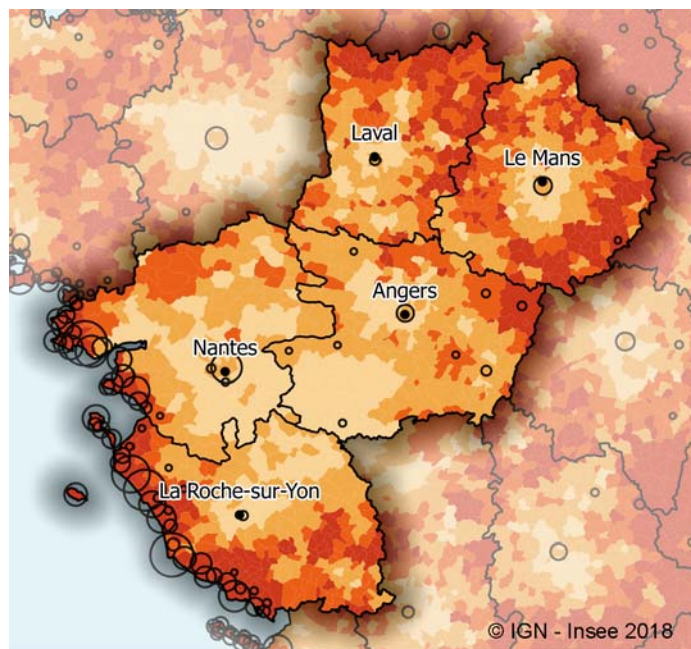
208 600 résidences secondaires, surtout sur le littoral

Dans la région, en 2015, 208 600 résidences secondaires ou occasionnelles sont dénombrées, essentiellement en Vendée (48 %) et en Loire-Atlantique (36 %) (figure 3). Elles se situent en grande majorité au sein des stations balnéaires de la côte atlantique. En Vendée, 24 % des logements sont des résidences secondaires, contre 11 % en moyenne régionale. Dans certaines communes de Sarthe et de Mayenne, les résidences secondaires représentent une part supérieure à la moyenne ligérienne, mais leur nombre reste faible.

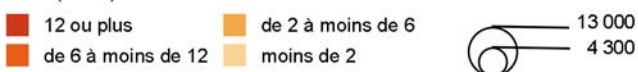
Sur le littoral, 30 communes ont plus de résidences secondaires que de résidences principales. Dans le Sud Vendée, La Faute-sur-Mer compte 400 résidences principales et 2 200 résidences secondaires, soit la proportion de résidences secondaires la plus élevée. ■

3 Des résidences secondaires très présentes sur la côte atlantique

Part des résidences secondaires parmi l'ensemble des logements (en %) et nombre en 2015



Part (en %) et nombre de résidences secondaires en 2015



Note : le nombre de résidences secondaires est représenté uniquement pour les communes qui comptent 250 résidences secondaires ou plus.
Source : Insee, RP 2015.

Définitions et méthode

Décomposition de la croissance du nombre de logements : l'évolution du nombre de logements dépend de l'évolution des **résidences principales**, des **logements vacants** et des **résidences secondaires ou occasionnelles** (occupées une partie de l'année pour les loisirs, les vacances ou pour des raisons professionnelles ; appelées résidences secondaires dans le texte par abus de langage).

L'évolution des résidences principales est décomposée en deux effets. Un effet dû à la croissance démographique permet de savoir combien de logements supplémentaires auraient été nécessaires pour loger les nouveaux habitants si la taille moyenne des ménages était restée inchangée. Un effet décohabitation dû aux évolutions des comportements de cohabitation permet de savoir combien de logements supplémentaires auraient été nécessaires pour absorber la baisse de la taille moyenne des ménages à nombre d'habitants constant.

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement très vétuste).

Insee des Pays de la Loire
105, rue des Français libres
BP 67401 – 44274 NANTES Cedex 2

Directeur de la publication :
Pascal Seguin

Rédacteur en chef :
Anne-Gaëlle Mocaer

Bureau de presse :
02 40 41 75 89

ISSN : 2275-9808
© INSEE Pays de la Loire

Juin 2018

Pour en savoir plus :

- Vallès V., 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015 - La vacance résidentielle s'accroît, Insee Première, n° 1700, juin 2018.
- Amonou D. et Midy L., Moins de logements vacants dans les Pays de la Loire, Insee Flash Pays de la Loire, n° 82, avril 2018.
- Laferrère A., Pouliquen E. et Rougerie C., « Le logement en France depuis 30 ans », in *Les conditions de logement en France*, Insee Références, édition 2017, février 2017.