

En 50 ans, le nombre de logements a plus que doublé

Insee Flash Pays de la Loire • n° 114 • Juin 2021

Entre 1968 et 2018, le nombre total de logements a plus que doublé dans les Pays de la Loire, avec 2,027 millions de logements au 1^{er} janvier 2018. Avec la réduction de la taille des ménages, le nombre de résidences principales a augmenté deux fois plus vite que la population. L'effet décohabitation porte 60 % de la croissance des résidences principales et l'effet démographique les 40 % restants. La dynamique est plus forte en Vendée et en Loire-Atlantique. Très attractives, notamment lors des deux vagues de périurbanisation, les couronnes connaissent les plus fortes augmentations. Un nouveau logement sur trois se situe dans l'aire d'attraction de Nantes.

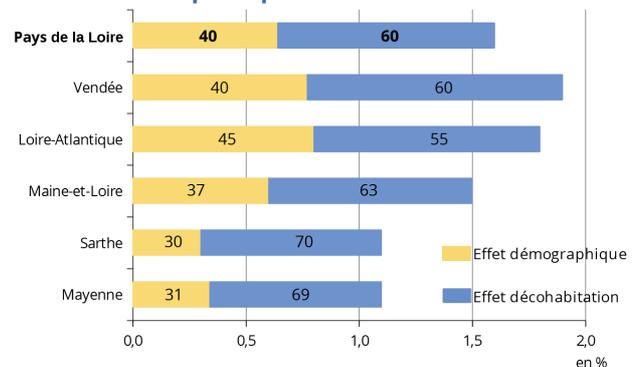
Au 1^{er} janvier 2018 les Pays de la Loire comptent 2,027 millions de logements dont 1,679 million de **résidences principales**, 132 000 logements vacants et 216 000 résidences secondaires ou occasionnelles. En cinquante ans, le nombre total de logements des Pays de la Loire a plus que doublé en augmentant de 22 500 logements par an en moyenne entre 1968 et 2018, l'équivalent chaque année du parc de logements de La Baule-Escoublac. Avec une croissance annuelle moyenne de + 1,6 % par an contre + 1,3 % en France métropolitaine, les Pays de la Loire se classent au 4^e rang des régions pour le rythme de croissance de son parc de logements derrière la Corse, Paca et Occitanie.

Les résidences principales portent l'essentiel de la croissance du parc de logements. Entre 1968 et 2018, leur rythme de croissance est plus ou moins marqué selon les départements : + 1,9 % en Vendée, + 1,8 % en Loire-Atlantique, + 1,5 % en Maine-et-Loire et + 1,1 % dans la Sarthe et en Mayenne ► **figure 1**.

La hausse de la population et la décohabitation expliquent la hausse du nombre de logements

Le nombre de résidences principales augmente sous l'effet de deux moteurs : la croissance démographique d'une part, et la diminution de la taille des ménages d'autre part. Avec 3,692 millions d'habitants dans les résidences principales au 1^{er} janvier 2018, les Pays de la Loire ont connu une hausse de 23 600 habitants par an entre 1968 et 2018, soit + 0,8 % par an contre + 0,5 % en France métropolitaine. Ainsi la population a augmenté deux fois moins vite que les logements. En parallèle, dans les Pays de la Loire, comme en France métropolitaine, la décohabitation a pris de l'ampleur. L'allongement de la durée des études entraînant des mises en couple plus tardives, les ruptures d'union plus fréquentes, le

► 1. Taux de variation annuel moyen du nombre de résidences principales entre 1968 et 2018



Lecture : entre 1968 et 2018, le nombre de résidences principales en Vendée augmente de 1,9 % en moyenne chaque année. L'effet démographique explique 40 % de cette augmentation et l'effet décohabitation explique les 60 % restants.

Source : Insee, Recensements de la population (RP) de 1968 et 2018.

vieillesse de la population et l'augmentation de l'espérance de vie sont les principales causes de la diminution de la taille des ménages. Dans les Pays de la Loire le nombre moyen de personnes par ménage passe de 3,3 en 1968 à 2,2 en 2018.

Entre 1968 et 2018, dans les Pays de la Loire, l'**effet décohabitation** explique 60 % de l'évolution du nombre de résidences principales. L'**effet démographique**, quant à lui, explique les 40 % restants. Cette répartition est proche de celle de la France métropolitaine (respectivement 63 % et 37 %). Ce double effet démographique – décohabitation agit de la même façon en Vendée et en Maine-et-Loire que dans la région. En revanche, l'effet décohabitation est plus faible en Loire-Atlantique (55 %) et plus élevé dans la Sarthe (70 %) et en Mayenne (69 %).

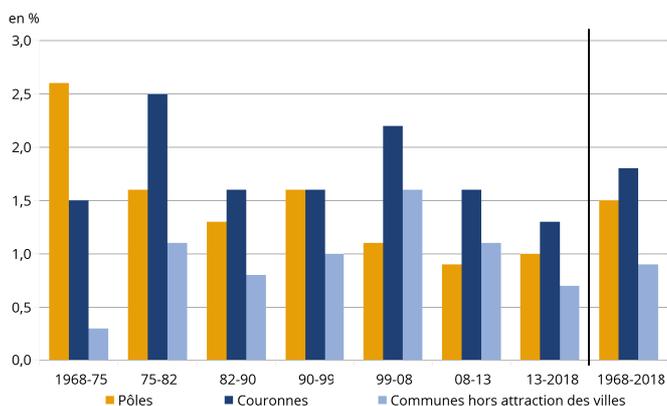
Forte progression du nombre de résidences principales dans les couronnes

Dans les Pays de la Loire, l'évolution du nombre de résidences principales varie selon les territoires et les périodes ► **figure 2**. Entre 1968 et 2018, l'augmentation est bien plus élevée dans les **couronnes**, (+ 1,8 %) que dans les **pôles** (+ 1,5 %) ou encore les **communes hors attraction des villes** (+ 0,9 %).

Au cours des 50 dernières années, la région a connu deux vagues de périurbanisation. Durant la première, entre 1975 et 1982, le nombre de résidences principales augmente de 2,5 % par an en moyenne dans les couronnes. La deuxième vague, entre 1999 et 2008, touche non seulement les couronnes mais aussi les communes hors attraction des villes avec une croissance des logements respective de + 2,2 % et + 1,6 % par an en moyenne. La périurbanisation s'accompagne d'une forte appétence pour la maison individuelle dans la région. En 2018, dans les Pays de la Loire, 72 % des résidences principales sont des maisons, contre 56 % au niveau national.

La période plus récente de 2013 à 2018 est marquée par un regain de dynamisme dans les pôles avec une croissance des logements de + 1,0 % par an en moyenne.

► 2. Évolution annuelle moyenne du nombre de résidences principales entre 1968 et 2018 selon le zonage en aires d'attraction des villes



Source : Insee, RP de 1968 à 2018.

► Définitions

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

L'**effet décohabitation** est le volume de logements supplémentaires nécessaires pour absorber la baisse de la taille moyenne des ménages à nombre d'habitants constants.

L'**effet démographique** est le nombre de logements supplémentaires nécessaires pour loger les nouveaux habitants si la taille moyenne des ménages était restée inchangée.

L'**aire d'attraction d'une ville** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un **pôle** de population et d'emploi et d'une **couronne** qui rassemble les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Les **communes hors attraction des villes** sont celles situées hors des pôles et hors des couronnes des aires d'attraction des villes.

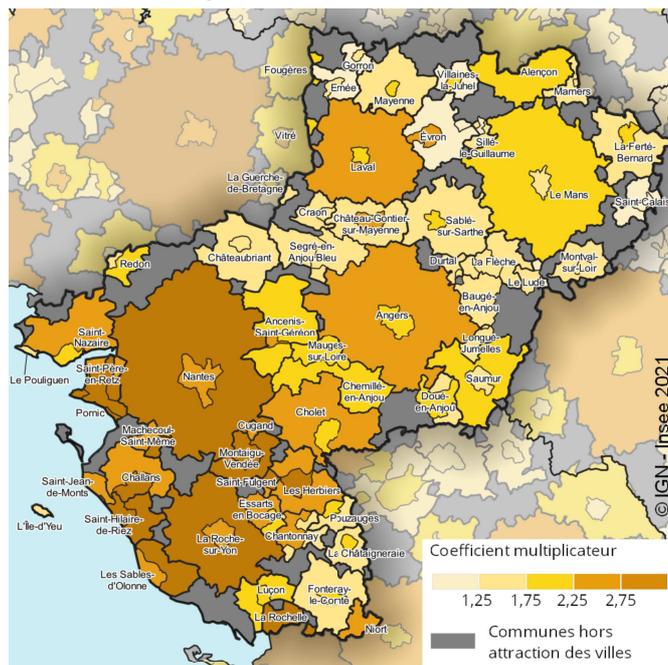
► Sources

Les données sont issues des recensements de la population de 1968 à 2018.

Une augmentation très forte du nombre de résidences principales à l'ouest de la région

Les **aires d'attraction des villes** situées à l'ouest de la région connaissent la plus forte hausse du nombre de résidences principales ► **figure 3**. Dans les Pays de la Loire, un nouveau logement sur trois se situe dans l'aire d'attraction de Nantes. Pôle et couronne ont une contribution assez équilibrée. L'aire d'attraction d'Angers est la 2^e aire la plus contributrice à l'accroissement du nombre de logements : elle représente 12 % des nouveaux logements de la région, avec là aussi, un poids équivalent entre la couronne et le pôle.

► 3. Évolution du nombre de résidences principales entre 1968 et 2018 dans les aires d'attraction des villes des Pays de la Loire



Lecture : le nombre de résidences principales augmente de 2,3 fois dans le pôle de l'aire d'attraction de Nantes entre 1968 et 2018. Dans sa couronne, ce nombre est multiplié par 3,2.

Source : Insee, RP 1968 et 2018.

Le nombre de résidences principales croît le plus fortement dans les aires vendéennes. Ainsi, il est multiplié par quatre dans la couronne de Saint-Hilaire-de-Riez, par 3,8 dans le pôle de Challans, par 3,7 dans la couronne des Sables-d'Olonne et par 3,5 dans le pôle de Montaigu-Vendée. ●

Sébastien Demont et Amandine Rodrigues (Insee)

► Pour en savoir plus

- **Brutel C.**, 50 ans d'évolution des résidences principales : des logements plus grands et moins peuplés, *Insee Première*, n° 1865, juin 2021.
- **Lalande E. et Vahé M.**, Pays de la Loire : une dynamique démographique soutenue, portée par la Loire-Atlantique, *Insee Analyses*, n° 84, décembre 2020.
- **Hervy C. et Loizeau P.**, La moitié des Ligériens dans les aires de Nantes, Angers, Le Mans et Saint-Nazaire, *Insee Flash*, n° 104, octobre 2020.
- **Chesnel H. et al.**, Depuis 50 ans, un net recul du surpeuplement des logements, *Insee Flash*, n° 98, décembre 2019.

