

Entre 1999 et 2006, la croissance du parc de logements du Pays Loire Angers a été plus élevée que celle de la population, et plus forte en périphérie de l'agglomération. Elle s'appuie uniquement sur une progression des résidences principales, car on observe une baisse des logements secondaires et vacants dans le même temps. Le taux de vacance est ainsi très faible au regard de la moyenne départementale, ce qui témoigne d'une certaine tension du marché.

Au sein du Pays, on constate une spécialisation territoriale de l'offre de logements qui se traduit par un profil différent de ménages. Sur l'agglomération, on dénombre plus de petits logements et de locataires ; a contrario, les couronnes comptent plus de grands logements et de propriétaires.

### Un parc de logements qui croît deux fois plus vite que la population sur l'aire urbaine d'Angers

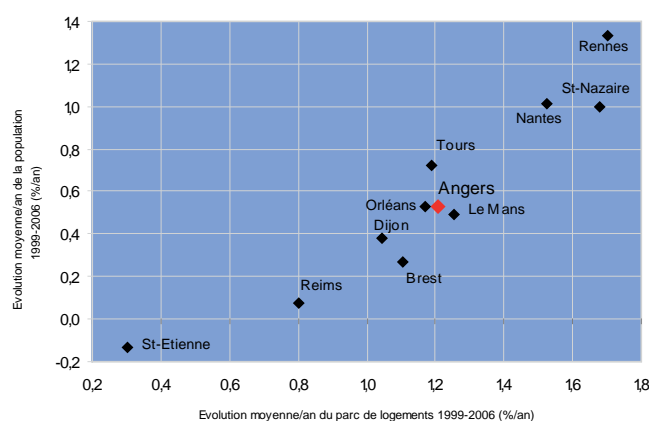
Le parc total de logements a enregistré un taux de croissance plus élevé que celui de la population entre 1999 et 2006 sur l'ensemble des aires urbaines de comparaison. Ce mouvement s'explique par le vieillissement de la population et la réduction de la taille moyenne des ménages par logement, liée à l'évolution des modes de vie (plus

de décohabitations, de divorces, de familles monoparentales ou recomposées).

La croissance du nombre de logements sur l'aire urbaine d'Angers est plus du double de celle de la population sur cette période. L'évolution entre 1999 et 2006 apparaît d'autant plus positive que le poids de la ville centre est moins important (par exemple : Rennes 36,7% de la population de l'aire urbaine contre 56% pour St-Etienne, Angers représente 44% de la population de son aire urbaine).

## L'IMPACT DES MODES DE VIE SUR LE NOMBRE DES LOGEMENTS

### VARIATION ANNUELLE MOYENNE 1999-2006 DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENT



© Aura janvier 2010 - Source INSEE RP 1999 et 2006

### Progression plus forte du nombre de logements en périphérie

Entre 1999 et 2006, le parc de logements sur le Pays Loire Angers progresse de 1,1% en moyenne par an, plus vite que la croissance démographique qui atteint 0,4% par an sur la même période. L'accroissement du parc de logements est plus élevé sur les trois communautés de communes (au moins 1,5% par an) que sur l'agglomération angevine (1% par

Territoires	Nb de logements		Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	2006	Evol./an	2006	Evol./an	2006	Evol./an	2006	Evol./an
Angers Loire Métropole	125 983	1,0%	119 193	1,2%	1 813	-2,5%	4 977	-1,2%
CC Loire Aubance	6 651	2,1%	6 079	2,3%	320	-2,0%	252	4,8%
CC Vallée Loire Authion	6 690	1,5%	6 284	1,9%	215	-4,4%	191	-1,0%
CC du Loir	4 638	2,1%	4 058	2,6%	320	-2,8%	260	3,0%
Pays Loire Angers	143 961	1,1%	135 614	1,3%	2 667	-2,6%	5 681	-0,8%
Aire urbaine d'Angers	158 651	1,2%	149 001	1,4%	3 285	-3,1%	6 365	-0,3%
Maine-et-Loire	346 840	1,3%	318 934	1,5%	10 519	-1,9%	17 388	1,1%

© Aura-Parc de logements sur le Pays Loire Angers et évolution entre 1999 et 2006 - source : Insee - RP1999 & 2006.

an). Néanmoins, le poids du parc de logements d'ALM représente, comme en 1999, 88% de celui du Pays.

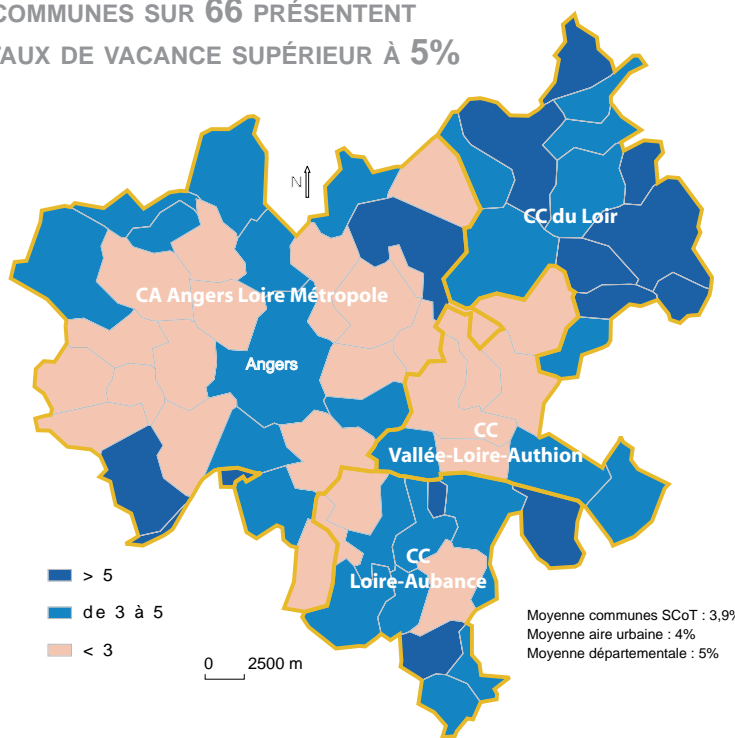
Cette progression de l'offre en logements sur le Pays Loire Angers s'appuie exclusivement sur l'augmentation du nombre de résidences principales (+11 890 sur la période). En 2006, la part des résidences principales s'élève à 94% des logements du pays contre 93% en 1999.

Le parc de logements non occupés en permanence (vacants et résidences secondaires) s'est réduit entre 1999 et 2006 :

- on dénombre 548 résidences secondaires de moins sur le Pays, dont 347 sur Angers Loire Métropole. La baisse du nombre de résidences secondaires est généralisée sur les quatre intercommunalités principalement du fait de leur transformation en résidence principale. En 2006, les résidences secondaires comptent pour moins de 2% dans le parc de logements du Pays. Ce taux varie de 1,4% sur ALM à 6,9% dans la communauté de communes du Loir.

- le nombre de logements vacants a également diminué : 343 unités de moins sur le Pays. Cette baisse ne concerne que l'agglomération (-347) et la communauté de communes Vallée Loire Authion (-14), tandis que pour les deux autres intercommunalités le nombre de logements vacants progresse : Loire Aubance (+70) et du Loir (+48). Sur l'agglomération angevine, le ralentissement de la construction neuve entre 2000 et 2002 a eu pour effet de faire baisser la vacance et de tendre le marché. Sur les autres territoires la progression du nombre de logements vacants s'explique par la conjonction d'au moins deux phénomènes : la livraison de logements neufs non occupés et la désaffection pour des logements moins confortables.

### 13 COMMUNES SUR 66 PRÉSENTENT UN TAUX DE VACANCE SUPÉRIEUR À 5%



© Aura novembre 2009 - Source : INSEE - RP 2006

En 2006, le taux de vacance du Pays est faible (3,9%) et témoigne d'un manque de fluidité du marché du logement. Sur la communauté de communes du Loir, où le poids du parc ancien reste important (45%), ce taux est plus élevé (5,6%) et supérieur à celui du département et de la région (5%).

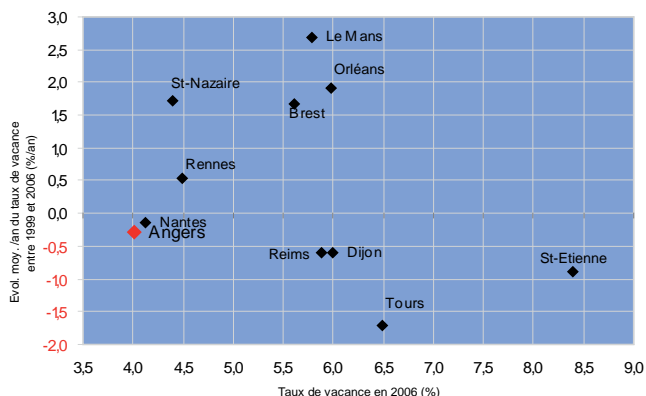
une faible variation de la vacance sur la période 1999-2006. Au regard d'un taux de vacance de 5% favorable à la fluidité des marchés, les aires urbaines du grand Ouest présentent une certaine tension.

Les aires urbaines de Dijon, Reims et Tours ont un taux de vacance compris entre 5 et 7%, en baisse par rapport à 1999. A l'inverse, on observe une hausse du taux de vacance d'au moins 1% l'an entre 1999 et 2006 sur les autres aires urbaines.

### Un taux de vacance particulièrement faible sur l'aire urbaine d'Angers

Les aires urbaines d'Angers, Nantes et Rennes enregistrent des taux de vacance inférieurs à 5% en 2006 et

### VACANCE SUR LES AIRES URBAINES ET ÉVOLUTION 1999-2006



© Aura janvier 2010 - Source INSEE RP 1999 et 2006



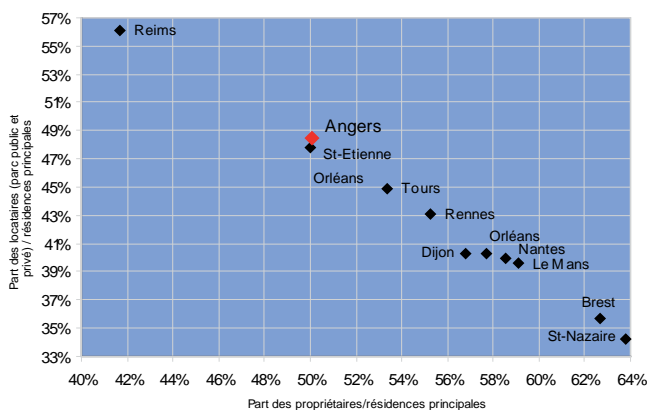
## Une résidence principale sur deux occupée par un locataire sur le Pays

L'aire urbaine d'Angers, comme celle de St-Étienne, présente la particularité de compter quasiment autant de propriétaires que de locataires. La part des propriétaires prédomine sur les autres aires urbaines, sauf sur celle de Reims, qui compte 56% de locataires. La ville d'Angers pèse largement sur cet équilibre : elle représente plus de la moitié des résidences principales de l'aire urbaine et plus des deux tiers des résidences principales sont occupées par des locataires. Inversement sur l'aire urbaine hors ville d'Angers, la part des propriétaires atteint 70,3% en 2006.

Contrairement au Maine-et-Loire et à l'aire urbaine d'Angers, les résidences principales du Pays sont occupées en majorité par des locataires, à la fois du parc public et privé. Cependant, la part des propriétaires a davantage progressé que celle des locataires sur la période 1999-2006 (+1,9 contre 1,4% par an pour le locatif privé), du fait du développement de la construction individuelle en accession.

La part des propriétaires et des locataires varie selon les territoires. Ainsi, au moins deux tiers des résidences principales sont occupés

## PART DES PROPRIÉTAIRES ET DES LOCATAIRES EN 2006 SUR LES AIRES URBAINES



© Aura, janvier 2010 - Source RP 2006

Statut d'occupation des résidences principales	Propriétaire		Locataire privé		Locataire HLM	
	part en 2006 (%)	évol. moy. /an 99-06	part en 2006 (%)	évol. moy. /an 99-06	part en 2006 (%)	évol. moy. /an 99-06
Angers Loire Métropole	43,9%	1,7%	28,6%	1,3%	26,0%	0,5%
CC Loire Aubance	78,3%	2,5%	15,3%	3,4%	4,9%	-0,3%
CC Vallée Loire Authion	75,4%	2,4%	13,8%	3,2%	9,5%	-1,5%
CC du Loir	67,7%	3,2%	17,7%	1,7%	12,7%	1,7%
Pays Loire Angers	47,6%	1,9%	27,0%	1,4%	23,9%	0,5%
Aire urbaine d'Angers	50,1%	2,0%	26,2%	1,4%	22,3%	0,5%
Maine-et-Loire	58,7%	2,1%	22,5%	1,3%	17,5%	0,6%

© Aura-Statut d'occupation des résidences principales en 2006 & évolution 1999-2006 -source : Insee-RP1999 & 2006.

par des propriétaires sur les communautés de communes, contre 44% sur ALM (Angers concentre 83% des logements locatifs privés d'ALM).

Le parc locatif privé représente 29% des résidences principales d'ALM (37% pour Angers), contre 15,3% en moyenne sur les trois autres

EPCI. Son poids est néanmoins plus important que celui du parc social sur ces trois EPCI (8,6% en moyenne). Entre 1999 et 2006, le parc privé a fortement augmenté sur les communautés de communes de Loire Aubance et Vallée Loire Authion (+3%). Cette croissance s'explique par les différents dispositifs de défiscalisation (Robien, Borloo...).

Le parc locatif social reste relativement stable entre 1999 et 2006 et se situe essentiellement sur six communes d'ALM (Angers, Trélazé, St-Barthélemy-d'Anjou, Les Ponts-de-Cé, Avrillé et Montreuil-Juigné).

### Méthodologie / Définition

- Les évolutions moyennes annuelles de 1999 à 2006 sont calculées sur une période de sept ans.
- Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants. Des logements ont des caractéristiques particulières : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home...).
- Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. On distingue quatre statuts d'occupation : propriétaire (ou copropriétaire, accédant à la propriété), locataire (s'acquittant d'un loyer), logé gratuitement et fermier-métayer (agriculteurs dont le logement fait partie de leur activité).
- Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant en situation de vente ou de location, en attente d'occupation ou de règlement de succession, conservé par un employeur au profit d'un de ses futurs salariés, gardé vacant et sans affectation précise. Le taux de vacance rapporte le nombre de logements vacants à l'ensemble des logements sur une année.



Agence d'urbanisme  
de la région angevine  
[www.aorangevine.org](http://www.aorangevine.org)

29, rue Thiers - 49100 ANGERS  
Tél : 02.41.18.23.80 - Fax : 02.41.18.23.90.  
Courriel : [aura@orangevine.org](mailto:aura@orangevine.org)

Directrice de la publication : Emmanuelle QUINIOU  
Contacts études : Nathalie MONTOT, Sébastien BOIREAU  
ISSN : en cours  
date 12 01 2010