

Édition 2022

ETAT ANNUEL DU MARCHE DU LOGEMENT

AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS

aura

agence d'urbanisme
de la région angevine



Sommaire

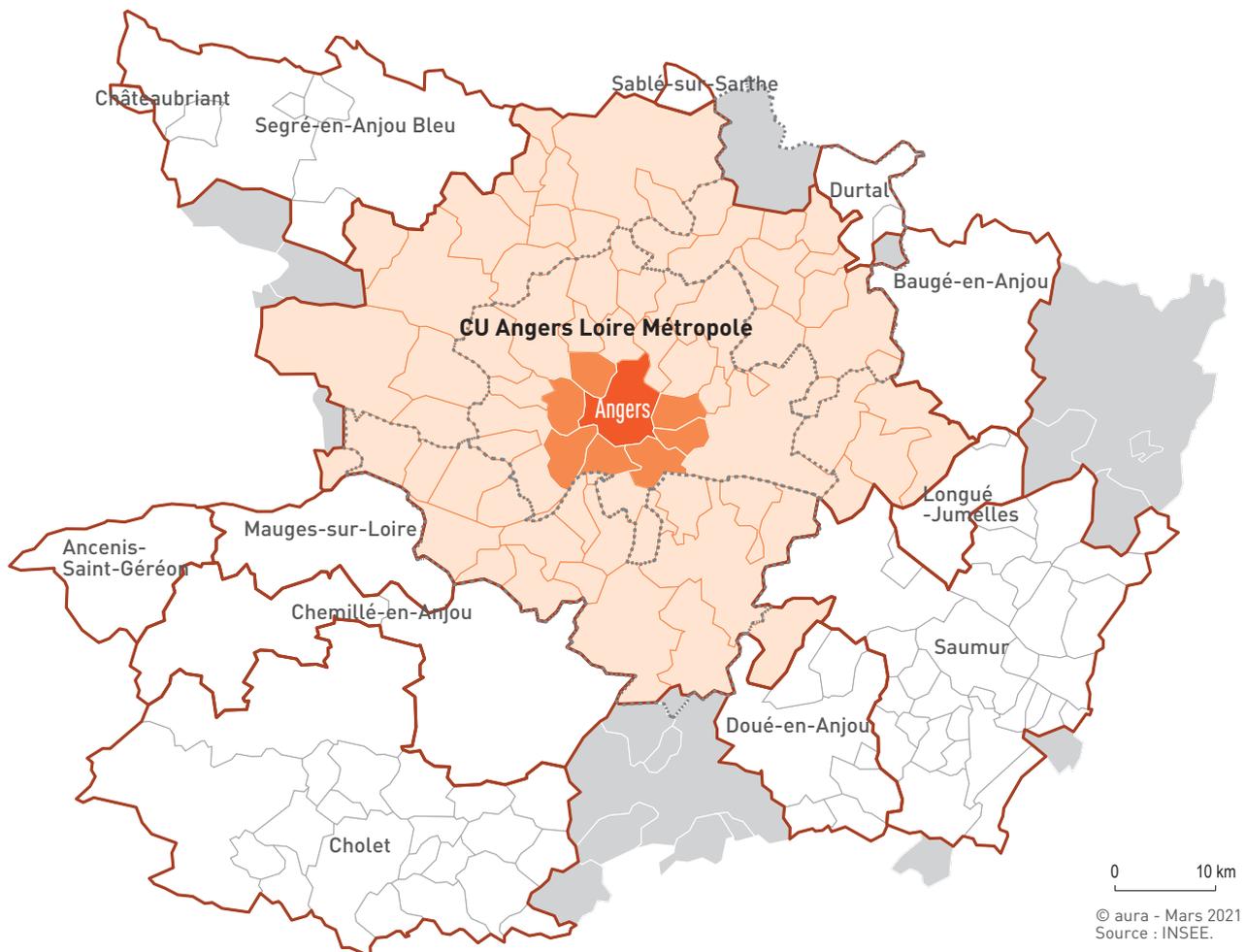
- p5 CHIFFRES-CLÉS DE L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS
- p9 LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DE L'AIRE D'ANGERS TOUJOURS AUSSI DYNAMIQUE
 - p10 Une croissance plus rapide dans les communes du pôle centre
 - p11 La taille moyenne des ménages continue de baisser
 - p12 La population vieillit avec l'avancée en âge des baby-boomers
- p13 AIRE D'ANGERS : HAUSSE DU REVENU DES MÉNAGES ENTRE 2018 ET 2019 MAIS DES DISPARITÉS TERRITORIALES PERSISTENT
 - p14 Le revenu des ménages de l'aire d'attraction d'Angers identique à la moyenne nationale
 - p14 Écarts de revenus entre les territoires
 - p15 Hausse du revenu des ménages entre 2018 et 2019
 - p15 Personnes seules et familles monoparentales : un revenu plus bas mais en progression
 - p16 Locataires du parc public : hausse du revenu des classes populaires mais revenu inférieur au seuil de pauvreté
 - p16 Aire d'Angers : taux de pauvreté plus bas que la moyenne nationale et revenu des ménages pauvres qui reste faible
- p17 HAUSSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS L'AIRE D'ANGERS ET COMPLÉMENTARITÉ DES PARCS ENTRE SES TERRITOIRES
 - p18 Le parc de logements progresse moins vite sur la période récente
 - p18 La croissance du parc de résidences principales est principalement portée par le pôle centre
 - p18 Hausse du nombre de résidences secondaires et baisse du parc vacant entre 2013 et 2019
 - p19 20 ans d'évolution des caractéristiques du parc de logements dans l'aire d'attraction d'Angers
- p21 ÉVOLUTION 2011-2021 DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES DANS L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS
 - p22 Progression moins rapide du nombre de résidences principales notamment hors aire attraction d'Angers
 - p23 Poursuite de la progression du nombre de ménages sans personne à charge
- p25 NOUVELLE HAUSSE DE LA PRODUCTION NEUVE DANS L'AIRE D'ANGERS EN 2021
 - p26 Nouvelle hausse de la construction neuve en 2021 soutenue par Angers et la couronne
 - p27 La production neuve de 2021 toujours soutenue par le collectif
 - p28 Une production de logements neufs orientée majoritairement vers des T1, T2 et T3
- p29 UN MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE NEUVE ACTIF EN 2021 DANS L'AIRE D'ANGERS
 - p30 La hausse du nombre de ventes d'appartements neufs se poursuit en 2021
 - p31 Un prix moyen à la hausse
 - p32 Hausse du nombre de ventes en individuel groupé entre 2020 et 2021
- p33 HAUSSE DU NOMBRE DE PRÊTS À TAUX ZÉRO ENTRE 2020 ET 2021 DANS L'AIRE D'ANGERS
 - p34 Hausse du nombre de logements financés par un Prêt à taux zéro en 2021
 - p35 Hausse du montant et de la durée moyenne des prêts en 2021 dans l'aire d'Angers
 - p36 Des disparités territoriales au sein de l'aire d'Angers
- p37 STABILITÉ DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE ENTRE 2020 ET 2021 DANS L'AIRE D'ANGERS
 - p38 Stabilité du parc public offert à la location
 - p39 Amélioration de la qualité énergétique dans le parc social de l'aire d'Angers
 - p39 Peu de logements vacants et mobilité en forte baisse dans l'aire d'Angers
 - p40 Légère progression du loyer dans le parc social entre 2020 et 2021
- p41 DEMANDE LOCATIVE SOCIALE AU 1^{ER} JANVIER 2022 DANS L'AIRE D'ANGERS : STABILISATION DU NOMBRE DE MÉNAGES TRÈS MODESTES
 - p42 Une géographie de la demande locative sociale qui évolue en 2022
 - p43 La tension dans le parc locatif social s'accroît sur l'ensemble du département en 2022
 - p43 Plus de jeunes ménages et de ménages modestes parmi les demandeurs
- p45 PLUS DE 4 500 ATTRIBUTIONS DANS LE PARC SOCIAL DE L'AIRE D'ANGERS EN 2021
 - p46 Le nombre d'attributions dans le parc social augmente dans tous les territoires en 2021
 - p47 Une augmentation de la pression dans l'ensemble du département en 2021
 - p48 Plus de jeunes et de ménages avec des ressources plus modestes parmi les entrants
- p49 ÉTAT DE L'OFFRE LOCATIVE PRIVÉE SUR LE TERRITOIRE D'ANGERS LOIRE MÉTROPOLÉ
 - p50 Baisse de l'offre locative disponible entre 2021 et 2022
 - p51 Hausse des loyers des appartements plus élevée
- p53 Annexes
 - p54 Chiffres-clés habitat par commune de l'aire d'attraction d'Angers

Les territoires d'observation

Nombre total de communes :

- dans l'aire d'attraction d'Angers : 81
 - Communauté urbaine Angers Loire Métropole : 29
 - Communauté de communes Loire Layon Aubance : 19
 - Communauté de communes Anjou Loir et Sarthe : 17
- Total Pôle métropolitain Loire Angers : 65

Les aires d'attraction des villes dans le Maine-et-Loire, dont Angers



AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS (découpage Aura) :

Pôle Centre { ● Commune-centre
● Autre commune

○ Commune de la couronne

AUTRES AIRES D'ATTRACTION DES VILLES DANS LE MAINE-ET-LOIRE :

○ Commune d'une aire d'attraction hors Angers

AUTRES COMMUNES DU MAINE-ET-LOIRE

● Commune hors attraction des villes

— Limites des aires d'attraction des villes dans le Maine-et-Loire

**** Contour des intercommunalités du Pôle métropolitain Loire Angers

CHIFFRES-CLÉS DE L' AIRE D' ATTRACTION D' ANGERS



L'aire d'attraction d'Angers en chiffres

NOMBRE D'HABITANTS



NOMBRE D'EMPLOIS



REVENU MÉDIAN

Revenu médian mensuel disponible par unité de consommation



(+1,1% sur un an)

NOMBRE DE LOGEMENTS



dont

- 53,8% de propriétaires
- 24,8% en locatif privé
- 20,4% en locatif social
- 1,0% de logés gratuitement

NOMBRE RÉSIDENCES PRINCIPALES (TAXE D'HABITATION-DGI)



2021 **201 461**

+2 576 entre 2020 et 2021

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

2021 **44 243** logements locatifs sociaux au 1/01/2021

(-0,2% sur un an)

18 260 demandes HLM au 1^{er} janvier 2022

(+1 085 sur un an)

21,9% des résidences principales
Vacance faible (1,4%), stable sur un an
Rotation (8,8%), en baisse sur un an

4 543 attributions en 2021

(+714 sur un an)

MARCHÉ LOCATIF

Loyer moyen hors charges exprimé en € par m² de surface habitable

Loyer parc public

6,09 €/m²

au 1^{er} janvier 2021 sur l'aire d'attraction d'Angers

(logements loués pour la 1^{ère} fois ou reloués,
source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc
locatif social au 1^{er} janvier 2021)

Loyer parc privé

13,2 €/m²

au 1^{er} semestre 2022 sur la CU Angers Loire Métropole

(source : DREAL Pays de la Loire, Siclop)

LOGEMENTS NEUFS ET COMMENCÉS

2021

2 644

(date réelle)
dont 1 494 appartements

2020

2 552

2019

1 978

LOGEMENTS NEUFS VENDUS

1 500 logements neufs
vendus en 2021



1 332 appartements
3 897 €/m²



**168 individuels
groupés**
225 744 € le lot

PRIX MOYEN DU TERRAIN À BÂTIR

2021

97 €/m²



pour une surface moyenne
du terrain de 713 m²

(source : SDES, EPTB 2021)

NOMBRE TOTAL DE PRÊTS À TAUX ZÉRO (PTZ)

2021



502 logements
financés avec un PTZ

(+184 sur un an)

77 dans l'ancien
(pour un montant moyen de
l'ensemble des prêts de **134 658 €**)

425 dans le neuf
(pour un montant moyen de
l'ensemble des prêts de **183 156 €**)

LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DE L'AIRE D'ANGERS TOUJOURS AUSSI DYNAMIQUE

- UNE CROISSANCE PLUS RAPIDE DANS LES COMMUNES DU PÔLE CENTRE
- LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES CONTINUE DE BAISSER
- LA POPULATION VIEILLIT AVEC L'AVANCÉE EN ÂGE DES BABY-BOOMERS

En 2019, près de 436 200 habitants vivent dans l'aire d'attraction d'Angers, soit une croissance moyenne de 0,7% par an depuis 2013. La plupart des communes enregistre un taux de croissance moindre sur la dernière période 2013-2019 sauf les communes les plus urbaines autour d'Angers et celles à proximité des pôles du département.

Depuis 1990, le nombre de ménages tend à croître plus vite que la population. Cette hausse est principalement imputable à l'accroissement des ménages d'une seule personne. De ce fait, la baisse de la taille des ménages se poursuit, atteignant 2,15 en 2019. La population vieillit avec l'avancée en âge des baby-boomers.

Une croissance plus rapide dans les communes du pôle centre

Représentant 53,3% de la population départementale, l'aire d'attraction (AA) d'Angers compte 436 175 habitants en 2019. Sa croissance démographique entre 2013 et 2019 est identique à celle observée entre 2008 et 2013 (+0.7%/an). Ce taux est supérieur à celui du Maine-et-Loire (+0.4%/an) dont le rythme de croissance est en recul par rapport à la période quinquennale précédente. L'augmentation du nombre d'habitants de l'AA d'Angers contribue pour 99,8% à celle du département.

Entre 2013 et 2019, on observe un rééquilibrage de l'augmentation de la population entre les territoires.

Angers compte pour 31% dans cette augmentation (contre 12% entre 2008 et 2013), le pôle centre hors Angers 26% (17%) et la couronne (42% contre 71%).

Entre 2013 et 2019, le pôle centre hors Angers enregistre le plus fort excédent migratoire de l'aire (+0,98%/an), tandis que le moteur de la croissance démographique des autres territoires demeure, bien qu'en baisse, l'excédent naturel.

Evolution de la croissance démographique par territoire

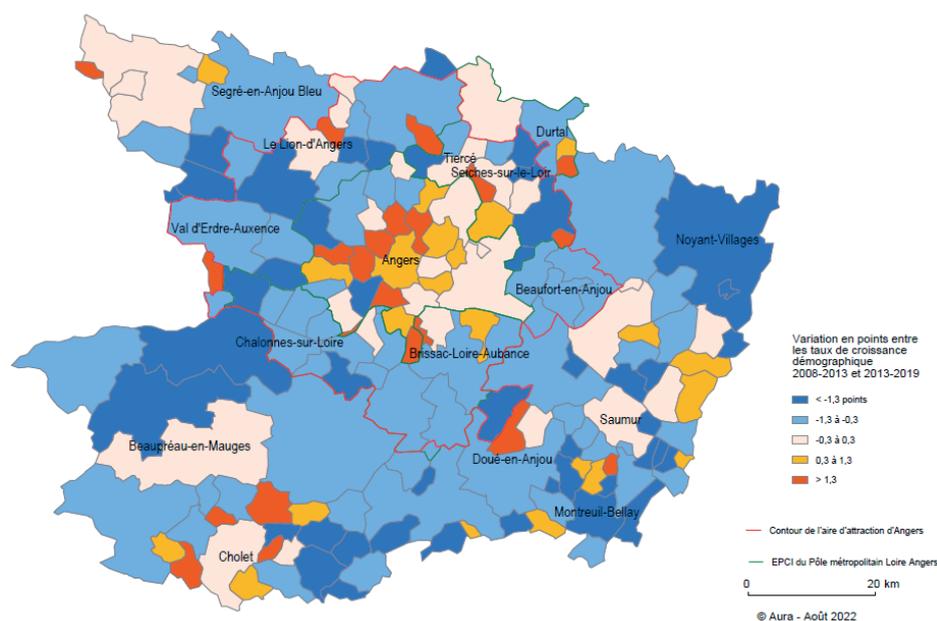
Territoires	Population 2019	Variation 2008-2013 (moy./an)	Variation 2013-2019 (moy./an)	Taux annuel 2008-2013 (moy. / an)	Taux annuel 2013-2019 (moy. / an)
Angers	155 850	+344	+954	0,2%	0,6%
Pôle centre hors Angers	67 102	+508	+795	0,8%	1,2%
Couronne Angevine	213 223	+2066	+1286	1,0%	0,6%
Aire d'attraction d'Angers	436 175	+2918	+3035	0,7%	0,7%
CU Angers Loire Métropole	302 399	+1380	+2467	0,5%	0,8%
CC Loire Layon Aubance	56 517	+554	+160	1,0%	0,3%
CC Anjou Loir et Sarthe	27 903	+210	+118	0,8%	0,4%
Pôle métropolitain Loire Angers	386 819	+2145	+2744	0,6%	0,7%
Département Maine-et-Loire	818 273	+5077	+3039	0,6%	0,4%

Source : INSEE, RP 2008,- 2013,- 2019 (exploitation principale).

LA CROISSANCE SE CONCENTRE AU CŒUR DE L'AIRES D'ATTRACTION D'ANGERS

La croissance démographique s'est recentrée en faveur du pôle centre de l'AA d'Angers. De même, à l'échelle départementale, les pôles urbains tels que Cholet,

Saumur, le Lion-d'Angers ainsi que leurs périphéries proches enregistrent également une reprise de leur croissance démographique entre 2013 et 2019.



Variation du taux de croissance démographique 2008-2013 / 2013-2019 (en points)

Source : INSEE, RP 2008-2013-2019 (exploitation principale).

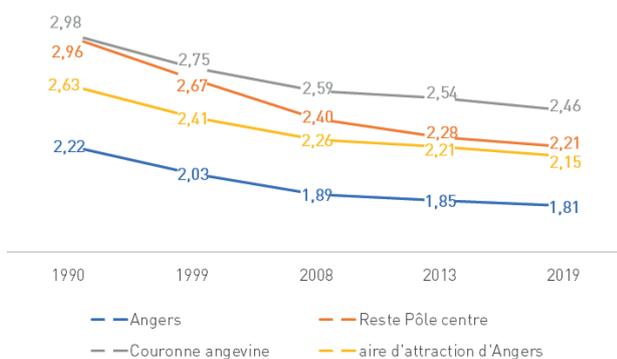
La taille moyenne des ménages continue de baisser

En 2019, un ménage de l'aire d'attraction d'Angers compte en moyenne 2,15 personnes (contre 2,26 en 2008 et 2,63 en 1990). La diminution de la taille moyenne des ménages s'observe sur l'ensemble des territoires de comparaison (Maine-et-Loire : 2,21 en 2019 contre 2,71 en 1990). Vieillesse de la population et allongement de l'espérance de vie, fécondité maîtrisée, vie en couple tardive, décohabitation juvénile, ruptures d'unions plus fréquentes contribuent à cette réduction de la taille des ménages.

Celle-ci reste plus élevée dans les communes situées dans la couronne angevine que dans celles du cœur de l'aire, témoignant de la mobilité des familles, qui trouvent là des grandes maisons plus abordables que dans les pôles urbains.

La diminution de la taille moyenne des ménages s'accompagne de la progression du nombre de ménages composés d'une seule personne. Ceux-ci représentent désormais 39% des ménages de l'aire contre 36% en 2008. A Angers, ils représentent plus de la moitié des ménages en 2019 (55% contre 50,5% en 2008). Ce phénomène est aussi lié au développement de résidences étudiantes et seniors. Les villes-centres telles que Saumur et Cholet présentent également un taux de ménage d'une seule personne supérieur à 40% (respectivement 46% et 42%). L'offre de petits logements, notamment en locatif, est plus importante dans ces trois villes.

Evolution de la taille des ménages par territoire de l'aire d'attraction d'Angers



Source : INSEE, RP 1990-1999-2008-2013-2019 (exploitation principale).

DES MENAGES PLUS NOMBREUX, MAIS PLUS DE PERSONNES SEULES ET DE FAMILLES MONOPARENTALES

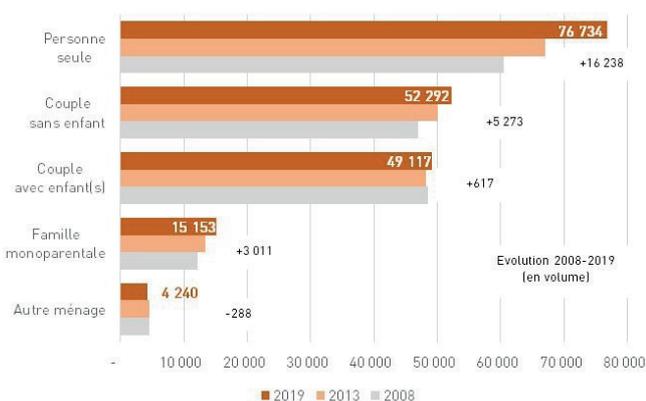
En 2019, l'aire d'attraction d'Angers compte 197 536 ménages soit un rythme de croissance annuel de 1,23% depuis 2008 (+24 851 en volume), près de deux fois supérieur à celui de la population (+0,7%/ an).

Pour 100 ménages de l'aire, 39 sont composés d'une personne vivant seule, 26 sont des couples sans enfant, 25 des couples avec enfant(s), 8 des familles monoparentales et 2 des ménages atypiques (ex : colocations).

Entre 2008 et 2019, les ménages composés d'une personne seule et les familles monoparentales ont fortement progressé : respectivement sur un rythme de +2,2%/ an et +2%/ an, soit deux fois plus rapide que celui de l'ensemble des ménages (+1,2%/ an).

L'augmentation des ménages composés d'une seule personne contribue pour 65% à celle de l'ensemble des ménages de l'aire d'Angers.

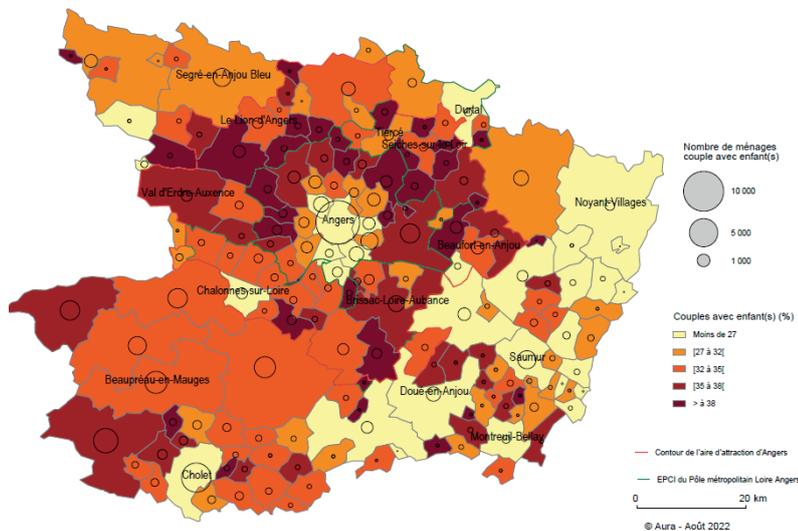
Evolution du nombre de ménages de l'aire d'Angers selon la composition



Source : INSEE, RP 2008-2019 (exploitation complémentaire).

En 2019, la part des couples avec enfant(s) est assez hétérogène entre les communes du département. Plus on s'éloigne des villes-centres plus elle est élevée. Ainsi, la couronne angevine compte 35,1% de couples avec enfant(s) contre 25% dans le pôle centre (hors Angers) et 14,3% à Angers. Cependant, leur poids s'est réduit de 3,6

points depuis 2008, dans la couronne (- 2,2 points pour Angers). Pour le pôle centre hors Angers, la baisse atteint 6,7 points en lien avec le vieillissement de la population plus marqué (communes qui se sont fortement urbanisées à partir des années 70).



Nombre et part des ménages composés d'un couple avec enfant(s) en 2019

Source : INSEE, RP 2019 (exploitation principale).

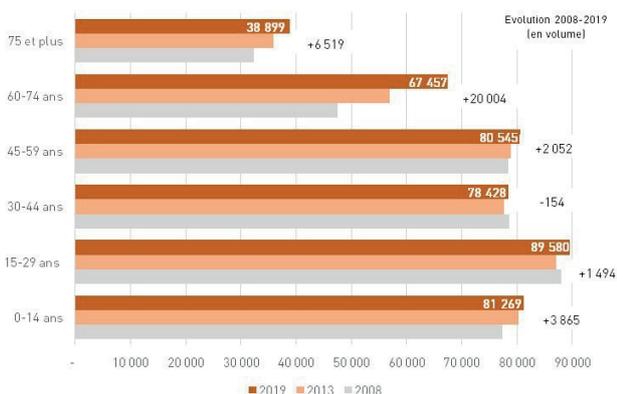
La population vieillit avec l'avancée en âge des baby-boomers

En 2019, près d'une personne sur quatre (24,4%) de l'aire d'attraction d'Angers a 60 ans ou plus. Cette part a augmenté de 4,5 points en 11 ans.

Le vieillissement de la population est un peu moins rapide entre 2013 et 2019 qu'entre 2008 et 2013 (2,6%/an contre +3,1%/an), période qui a vu l'arrivée à ces âges des premières générations nombreuses nées après-guerre, notamment dans la première couronne d'Angers (+4,2%/

an), associée à une première phase de périurbanisation. Ainsi Avrillé, Bouchemaine, Ecoflant, Les Ponts-de-Cé, Saint-Barthélemy-d'Anjou ou encore Sainte-Gemmes-sur-Loire comptent plus de 25% de personnes âgées de 60 ans et plus. La principale époque de construction des logements de ces communes se situe entre 1971 et 1990 : 39% contre 29% pour la couronne (33% pour Angers).

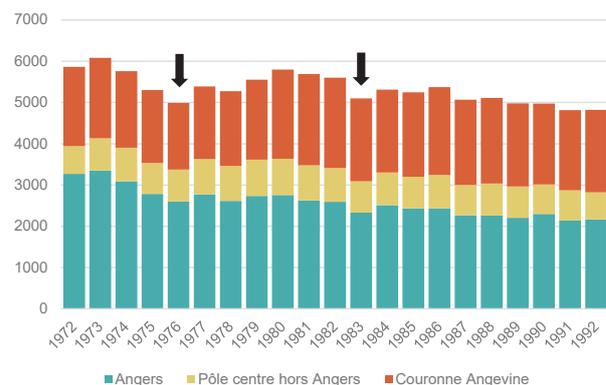
Evolution de la population de l'aire d'Angers par tranche d'âge



Source : INSEE, RP 2008-2013-2019 (exploitation principale).

En parallèle, la part stable des moins de 14 ans depuis 2008 (19%) masque une nette hausse de leurs effectifs en 11 ans (+3 866). La part des 15-29 ans relativement élevée (21%) est essentiellement due à l'offre de formation présente à Angers et la présence d'étudiant(e)s

Evolution du nombre de naissance entre 1972 et 1992



Source : INSEE, naissances domiciliées

sur le territoire. La légère baisse des effectifs des 30-44 ans sur 11 ans s'explique principalement par un bas niveau des naissances entre 1975 et 1978 et un creux en 1983.

AIRE D'ANGERS : HAUSSE DU REVENU DES MÉNAGES ENTRE 2018 ET 2019 MAIS DES DISPARITÉS TERRITORIALES PERSISTENT

- LE REVENU DES MÉNAGES DE L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS IDENTIQUE À LA MOYENNE NATIONALE

- ÉCARTS DE REVENUS ENTRE LES TERRITOIRES

- HAUSSE DU REVENU DES MÉNAGES ENTRE 2018 ET 2019

- PERSONNES SEULES ET FAMILLES MONOPARENTALES : UN REVENU PLUS BAS MAIS EN PROGRESSION

- LOCATAIRES DU PARC PUBLIC : HAUSSE DU REVENU DES CLASSES POPULAIRES MAIS REVENU INFÉRIEUR AU SEUIL DE PAUVRETÉ

- AIRE D'ANGERS : TAUX DE PAUVRETÉ PLUS BAS QUE LA MOYENNE NATIONALE ET REVENU DES MÉNAGES PAUVRES QUI RESTE FAIBLE

En 2019, le revenu médian disponible des ménages de l'aire d'attraction d'Angers augmente sur un an en raison d'une conjoncture économique plus favorable et de la mise en place de mesures.

Même si on observe une hausse plus importante des revenus pour les ménages modestes entre 2018 et 2019, des écarts importants de revenu subsistent entre les ménages de l'aire d'Angers.

Le taux de pauvreté de l'aire d'Angers reste inférieur à celui de la France métropolitaine en 2019.



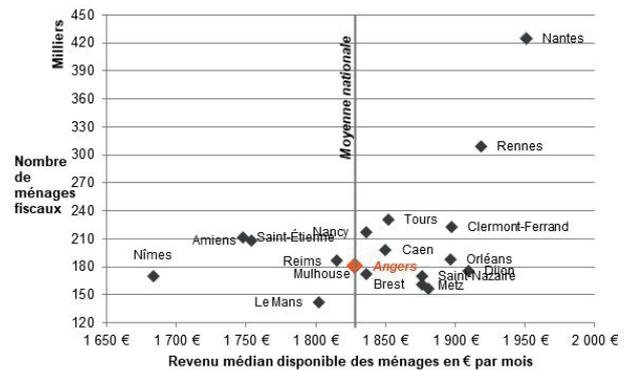
Le revenu des ménages de l'aire d'attraction d'Angers identique à la moyenne nationale

En 2019, le revenu médian disponible¹ par unité de consommation de l'aire d'attraction d'Angers est semblable à celui de la France métropolitaine (1 828 € par mois). Sur un an, il progresse un peu plus vite dans l'aire d'Angers (+1,1%) qu'aux niveaux national et départemental (chacun +0,9%). Cette évolution est notamment due à une augmentation plus importante du revenu des ménages de la ville d'Angers entre 2018 et 2019 (+1,6% à 1 702 €). Cependant, il reste inférieur à la moyenne de son aire d'attraction.

Proche de celui des Pays de la Loire (1 821 €), le revenu de l'aire d'Angers est plus élevé que celui de la moyenne départementale (1 775 €), mais se positionne dans la moyenne basse de notre échantillon de comparaison². Les caractéristiques des actifs expliquent en partie la position de l'aire d'Angers en comparaison des autres aires de notre échantillon :

- une part plus importante d'actifs occupés à temps partiel (19,5% contre en moyenne 18,2%)³ ;
- une proportion plus importante de ménages non imposés (45% contre en moyenne 43%)⁴.

Revenu médian disponible et taille démographique des aires d'attraction des villes (en € mensuels par unité de consommation)



Source : INSEE, Filosofi, revenu médian disponible des ménages en 2019.

- (1) Voir définitions en bas de la dernière page de la note
- (2) 18 aires d'attraction de comparaison
- (3) Source : INSEE, RP 2018
- (4) Source : INSEE, Filosofi 2019.

Écarts de revenus entre les territoires

Revenu médian disponible par commune en 2019 (en € mensuels par unité de consommation)

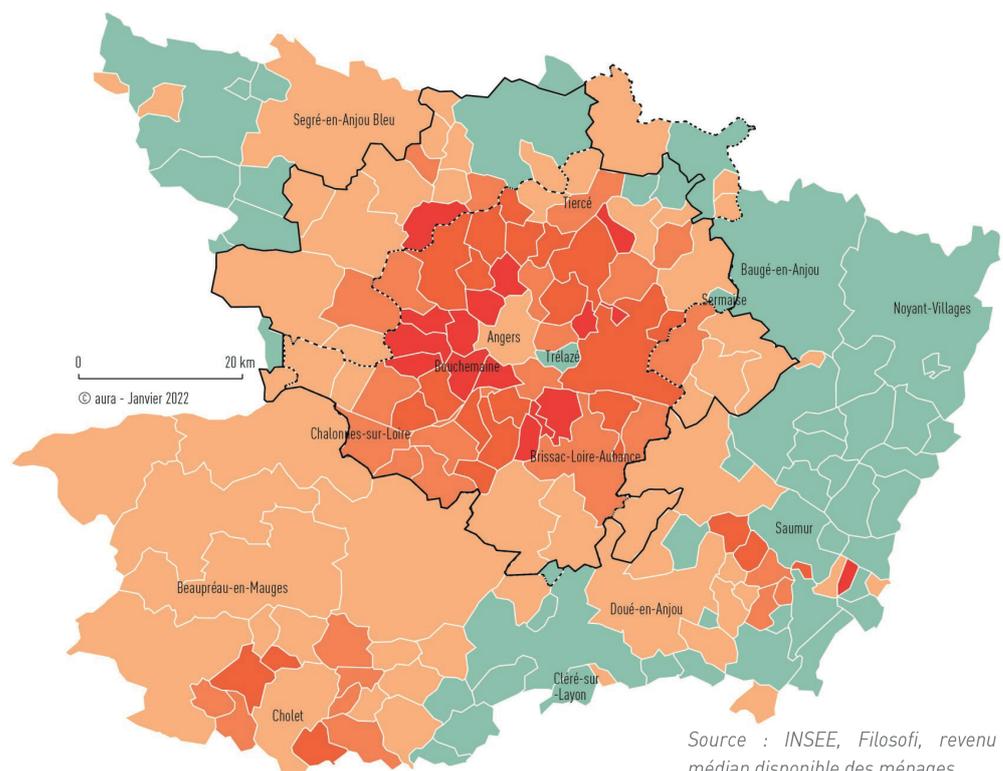
Revenu médian disponible des ménages par commune en 2019 (en € par mois et par unité de consommation)

- de 1 499 à 1 699
- de 1 700 à 1 799
- de 1 800 à 1 899
- de 1 800 à 1 999
- de 2 000 à 2 265

— Contour de l'Aire d'attraction d'Angers
 - - - Contour du Pôle métropolitain Loire Angers

Revenu médian disponible des ménages par territoire en 2019 (en € par mois et par unité de consommation) :

- Angers : 1 702 €
- Aire d'Angers : 1 828 €
- CU Angers Loire Métropole : 1 837 €
- CC Anjou Loir et Sarthe : 1 760 €
- CC Loire Layon Aubance : 1 880 €
- Département Maine-et-Loire : 1 775 €
- France métropolitaine : 1 828 €



Source : INSEE, Filosofi, revenu médian disponible des ménages.

Au sein de l'aire d'attraction d'Angers, le revenu médian disponible des ménages varie de 1 638 € (Sermaise) à 2 265 € (celui de Bouchemaine est le plus élevé au niveau départemental), soit un écart de 627 € par mois. Cet écart entre le revenu le moins élevé et le plus élevé s'est creusé sur un an (+52 € de plus par mois).

Au cœur de l'aire, le revenu médian des ménages d'Angers et Trélazé (respectivement 1 702 € et 1 678 €) est inférieur à celui des communes voisines, du fait notamment de la

présence de ménages modestes dans leurs quartiers prioritaires.

Les revenus des ménages de la plupart des communes situées sur les pourtours Nord-ouest et Est du Maine-et-Loire sont parmi les plus bas (le plus faible, 1 499 €, est observé à Cléré-sur-Layon).

Hausse du revenu des ménages entre 2018 et 2019

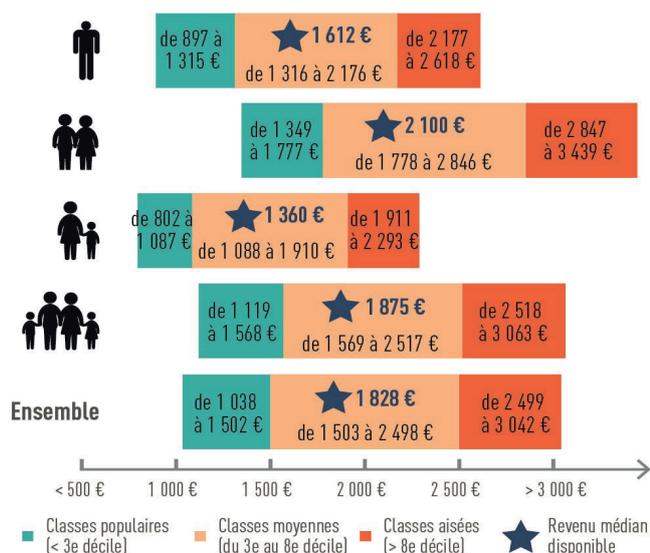
Entre 2018 et 2019, la hausse du revenu médian de l'aire d'Angers s'inscrit **dans une conjoncture plus favorable du marché du travail (baisse du chômage et hausse des salaires)**. Elle résulte aussi de la **mise en œuvre des mesures d'urgence économique et sociale**, suite au mouvement social des gilets jaunes (prime d'activité versée aux travailleurs pauvres, versement de primes exceptionnelles avec l'exonération de cotisations sociales et d'impôts pour les employeurs, exonération fiscale pour le paiement des heures supplémentaires...).

Ces mesures d'urgence ont bénéficié aux ménages les plus modestes (inférieur ou égal au 3^e décile⁵). Entre 2018 et 2019 sur l'aire d'Angers, le revenu disponible pour ces ménages s'accroît en moyenne de +1,4% (contre +1,2 à l'échelle nationale), **alors que celui des ménages des plus aisés (8^e décile et plus⁵) augmente de +0,7%** (contre +0,5% pour la France métropolitaine).

(5) Voir définitions en bas de la dernière page de la note. Pour l'AAV d'Angers en 2019, 3^e décile : 1 503 € et 8^e décile : 2 499 € par mois.

Personnes seules et familles monoparentales : un revenu plus bas mais en progression

Revenu disponible selon le type de ménage de l'Aire d'Angers en 2019 (en € mensuels par unité de consommation)



Source : INSEE, Filosofi, revenu médian disponible des ménages.

NB : Selon l'observatoire des inégalités, les catégories populaires rassemblent les ménages dont les revenus vont jusqu'aux 30% des plus bas revenus (3^e décile). Les classes moyennes se situent entre les 30% les plus pauvres et les 20% les plus riches (8^e décile). Les classes aisées occupent les 20% supérieurs.

En 2019, **le revenu médian disponible des personnes seules de l'aire d'attraction d'Angers (1 612 €) est plus faible qu'au niveau national (1 656 €), comme pour les familles monoparentales (1 360 € contre 1 416 € pour la France)**. Cet écart de revenu s'explique par des caractéristiques sociodémographiques différentes entre l'aire d'Angers et la France métropolitaine :

- Parmi les personnes seules, **présence plus importante d'étudiants (disposant de moins de revenus)** sur l'aire d'Angers ;
- **Les familles monoparentales de l'aire d'Angers sont en plus grande précarité** : les prestations sociales représentent 19% des revenus contre 15,9% pour la France.

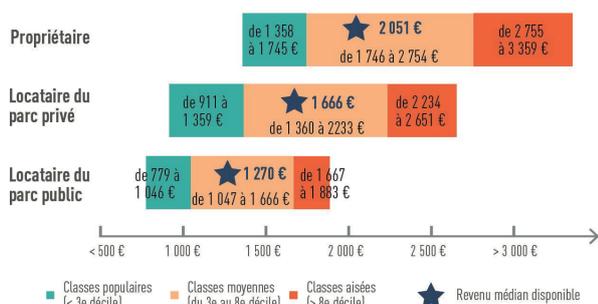
Ces deux types de ménage de l'aire d'Angers enregistrent néanmoins une hausse importante de leurs revenus sur un an (+2,4%, la plus élevée parmi tous les ménages).

Le revenu des ménages de la classe moyenne de l'aire d'Angers se situe entre 1 503 et 2 499 € par mois, proche de celui des couples avec enfant(s). Leur revenu progresse de +0,7% sur un an.

Les couples sans enfant disposent du revenu médian disponible le plus élevé de l'aire d'Angers (constat identique au niveau national), en hausse de +1,5% entre 2018 et 2019.

Locataires du parc public : hausse du revenu des classes populaires mais revenu inférieur au seuil de pauvreté

Revenu disponible selon le statut d'occupation du ménage de l'Aire d'Angers en 2019 (en € mensuels par unité de consommation)



Source : INSEE, Filosofi, revenu médian disponible des ménages.

(6) Source : DREAL Pays de la Loire, Siclop (moyenne départementale).

Avec moins de 1 047 € par mois, les classes populaires résidant dans le parc locatif public de l'aire d'attraction d'Angers vivent avec des ressources inférieures au seuil de pauvreté défini par l'INSEE en 2019 (1 102 € par mois). Ce montant est proche de celui des classes populaires constaté au niveau national (1 036 €) et départemental (1 053 €). Entre 2018 et 2019, leur revenu s'accroît de 1%, tandis que celui des ménages plus aisés dans le parc social de +2,1%.

Le revenu des ménages locataires du parc privé de l'aire d'Angers (souvent plus jeunes, encore étudiant ou entrant juste dans la vie active) progresse plus rapidement que celui des propriétaires (souvent plus âgés et plus avancés dans leur carrière) sur un an (+1,5% contre +1%), mais, dans le même temps, les loyers dans le parc privé⁶ ont augmenté de +8% (hors charges).

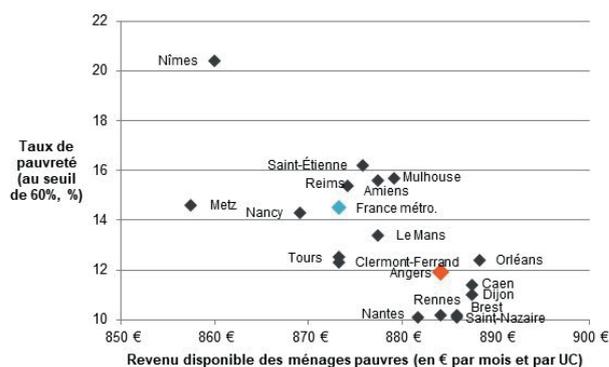
Aire d'Angers : taux de pauvreté plus bas que la moyenne nationale et revenu des ménages pauvres qui reste faible

Le taux de pauvreté de l'aire d'Angers (11,9% en 2019) se situe près de 3 points en dessous de la moyenne nationale (14,5%). Ce taux reste stable entre 2018 et 2019 sur l'aire d'Angers, alors que celui de la ville centre est en hausse (passant de 20 à 21% sur un an). Il baisse au niveau national (de 14,8 à 14,5%).

Le revenu médian disponible des ménages pauvres de l'aire d'attraction d'Angers est de 884 € par mois en 2019, très proche de celui des autres aires et de la moyenne nationale (873 €), mais deux fois inférieur à celui de l'ensemble des ménages de l'aire d'Angers.

De plus, il progresse moins vite sur un an : +0,7% (comme à l'échelle nationale) contre +1,1% pour l'ensemble des ménages de l'aire d'Angers.

Taux de pauvreté et revenu médian des ménages pauvres en 2019 des aires d'attractions (en € mensuels par unité de consommation)



Source : INSEE, Filosofi, revenu disponible des ménages pauvres.

Définitions :

Le revenu disponible d'un ménage correspond au revenu dont disposent les ménages pour consommer. Il s'obtient en prenant les rémunérations, les revenus des propriétés ou financiers, auxquels on soustrait les prélèvements obligatoires (impôts et cotisations sociales) puis on y ajoute les prestations sociales (allocations, pensions, indemnités) versées aux ménages.

L'unité de consommation sert à comparer les niveaux de vie de ménages de taille différente. On ne vit pas de la même façon avec 1 500 € par mois seul ou à cinq. L'Insee découpe la masse des revenus « comme un gâteau » avec un système de parts : on compte le nombre d'équivalents adultes qui le composent : le premier adulte compte pour 1 ; les autres personnes de 14 ans et plus pour 0,5 ; les enfants de moins de 14 ans pour 0,3.

La médiane est la valeur qui partage cette distribution en deux parties égales.

Les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties d'effectifs égaux.

Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année à un seuil de pauvreté. Le seuil retenu est de 60% du niveau de vie médian de la France métropolitaine.

HAUSSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS L'AIRE D'ANGERS ET COMPLÉMENTARITÉ DES PARCS ENTRE SES TERRITOIRES

- LE PARC DE LOGEMENTS CONTINUE SA PROGRESSION

- LA CROISSANCE DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES EST PRINCIPALEMENT PORTÉE PAR LE PÔLE CENTRE

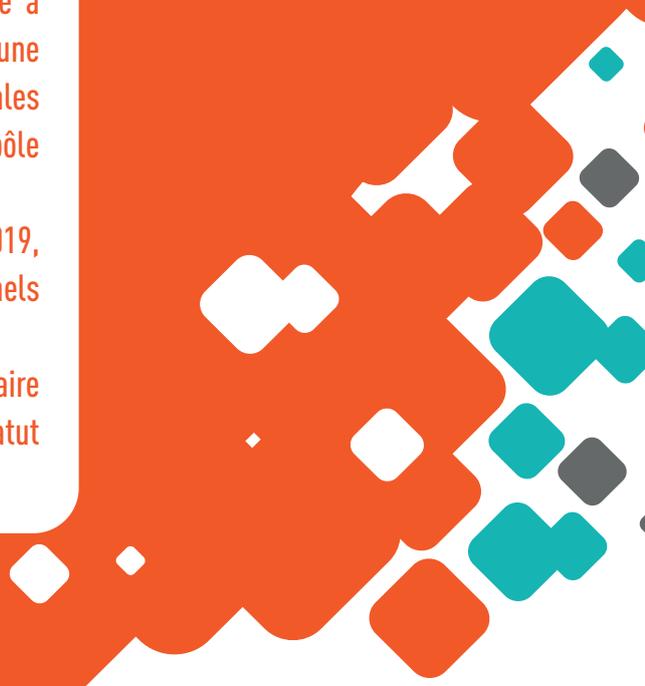
- HAUSSE DU NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ET BAISSÉ DU PARC VACANT ENTRE 2013 ET 2019

- 20 ANS D'ÉVOLUTION DES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS DANS L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS

Le parc de logements de l'aire d'attraction d'Angers continue à s'accroître, atteignant près de 216 000 unités en 2019, avec une accélération de la croissance du nombre de résidences principales sur la période 2013-2019, notamment dans les communes du pôle centre.

Alors que le parc de logements vacants a diminué entre 2013 et 2019, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels augmente dans l'aire d'Angers.

Les parcs sont complémentaires entre les territoires de l'aire d'Angers, chacun se spécialisant depuis 20 ans (type, taille, statut d'occupation).



Le parc de logements continue sa progression

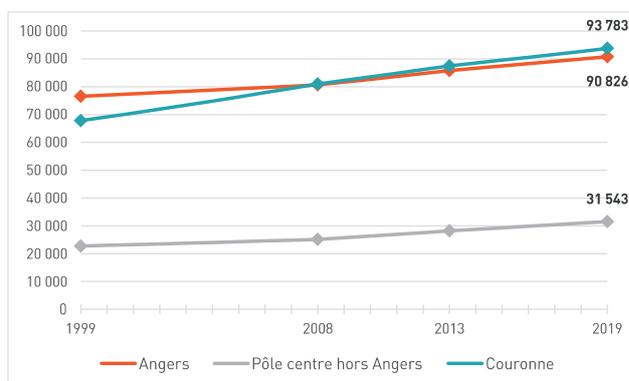
Au 1^{er} janvier 2019, l'aire d'attraction d'Angers compte 216 252 logements, représentant **54% du total du Maine-et-Loire**.

Le parc de logements de l'aire d'Angers s'accroît sur un rythme soutenu depuis vingt ans (+49 065 unités). Entre 2013 et 2019, il progresse de +1,2% par an (+2 433 unités par an), soit un rythme plus rapide qu'à l'échelle départementale (+0,9% par an entre 2013 et 2019).

Cette croissance du parc de logements s'observe dans tous les territoires de l'aire d'Angers entre 2013 et 2019 : +0,9% par an sur Angers, +1,9% par an pour le pôle centre hors Angers et +1,2% par an pour la couronne.

Cela s'explique à la fois **par l'attractivité du territoire** (emploi, cadre de vie etc.) **et par l'impact des politiques publiques nationales** (mesures pour les primo-accédants, succession de dispositifs de défiscalisation, Plan de relance...) **et locales** (mise en œuvre des Programmes locaux de l'habitat, objectifs de construction avec l'ouverture de zones à urbaniser dans les documents de planification...).

Evolution du parc de logements par territoire de l'aire d'attraction d'Angers



Source : INSEE, RP, données harmonisées (exploitation principale).

La croissance du parc de résidences principales est essentiellement portée par le pôle centre

197 573 résidences principales sont recensées au 1^{er} janvier 2019 dans l'aire d'Angers, soit **55% des résidences du département** (+1 point entre 2013 et 2019).

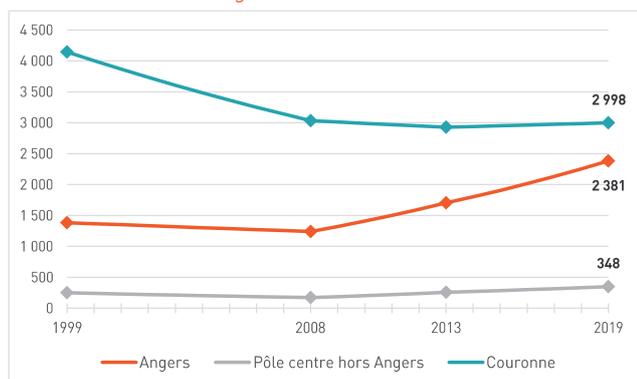
Ce parc continue à s'accroître sur la période 2013-2019 (+2 339 unités en moyenne par an) par rapport à 2008-2013 (+2 110 par an). **La croissance de ces résidences principales double à Angers entre les deux périodes intercensitaires** (+0,6% par an entre 2008 et 2013 contre

+1,1% par an entre 2013 et 2019), alors qu'elle ralentit légèrement dans le reste de l'aire (+1,6% contre +1,3% par an).

Cependant, elle reste toujours plus importante dans les communes du pôle centre hors Angers (+1,8% par an entre 2013 et 2019). Elle est en partie liée à **un marché de l'immobilier** (neuf et seconde main) **plus dynamique que dans le passé dans le cœur de l'aire d'Angers**.

Hausse du nombre de résidences secondaires et baisse du parc vacant entre 2013 et 2019

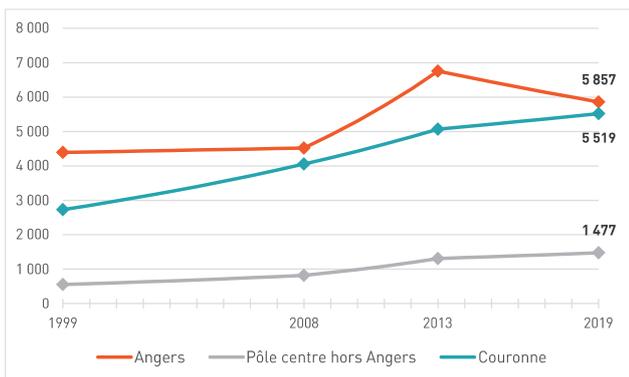
Evolution du parc des résidences secondaires par territoire de l'aire d'attraction d'Angers



Source : INSEE, RP, données harmonisées (exploitation principale).

Au 1^{er} janvier 2019, on dénombre 5 727 résidences secondaires et logements occasionnels dans l'aire d'Angers. Entre 2013 et 2019, ce parc augmente en volume de 837 unités dans l'aire d'Angers (contre +444 logements entre 2008 et 2013). On enregistre cette hausse dans tous les territoires de l'aire, mais elle est plus importante à Angers (+676 résidences entre 2013 et 2019) que dans le reste de l'aire (+161 unités). Cette progression s'expliquerait par une **croissance du nombre résidences de loisirs, de vacances en location** (type Appart Hôtel) **et pour jeunes actifs** (comme la Tour TIP dans les Hauts de St-Aubin à Angers).

Evolution du parc de logements vacants par territoire de l'aire d'attraction d'Angers



Source : INSEE, RP, données harmonisées (exploitation principale).

(1) La vacance joue un rôle important dans le fonctionnement du parc de logements car elle conditionne l'offre disponible à un moment donné. Un minimum de vacance est indispensable pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc. Il est généralement admis qu'un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6%.

Selon l'INSEE, 12 853 logements ont été déclarés vacants au 1^{er} janvier 2019 dans l'aire d'Angers. **Le taux de vacance⁽¹⁾ de l'aire d'Angers s'élève à 5,9% en 2019, en recul par rapport à 2013 (6,5%).** Il reste inférieur à celui constaté au niveau départemental (6,8% en 2019), qui fléchit aussi par rapport au taux de 2013 (7,1%).

A Angers, le nombre de logements vacants se réduit entre 2013 et 2019 (-897), à l'inverse de la période 2008-2013 (+2 234), en lien avec son attractivité et un marché immobilier plus dynamique. Ainsi, le taux de vacance à Angers est passé de 7,9% en 2013 à 6,4% en 2019.

Dans les autres territoires de l'aire d'attraction, le parc vacant poursuit sa progression (+623 logements), sur un rythme cependant moins rapide qu'entre 2008 et 2013 (+1,6% contre +5,5% par an). Le taux de vacance dans ces territoires atteint 5,6% en 2019 et reste stable par rapport à 2013 (5,5%) .

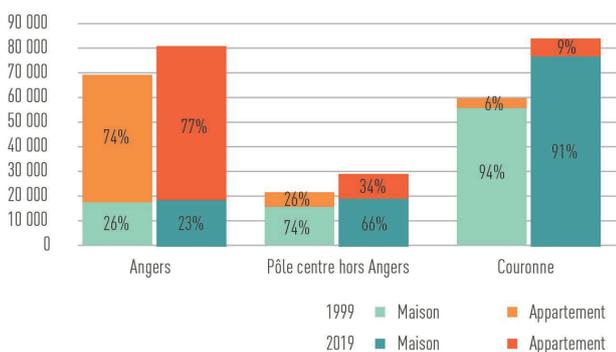
20 ans d'évolution des caractéristiques du parc de logements dans l'aire d'attraction d'Angers

En vingt ans, on constate **une part toujours plus importante de logements collectifs, de petits logements et de locatifs**

au cœur de l'aire d'Angers et une majorité de maisons, de grands logements et de propriétaires dans la couronne.

UN PARC DE LOGEMENTS COLLECTIFS QUI PROGRESSE PLUS DANS LE PÔLE CENTRE HORS ANGERS

Evolution 1999-2019 de la répartition des résidences principales selon le type et par territoire de l'aire d'Angers (en nombre et en %)



Source : INSEE, RP 1999 et 2019 (exploitation principale).

En 2019, la part des appartements dans l'aire d'Angers s'élève à 41% des logements, proportion identique à celle observée en 1999.

Cependant, elle progresse nettement dans les communes du pôle centre hors Angers, en lien avec les objectifs définis en matière de diversification de l'offre de logements dans les documents de planification et d'habitat (+8 points), et dans une moindre mesure dans la couronne (+3 points). La part d'individuels reste majoritaire et varie ainsi de 59% dans le pôle centre hors Angers (Avrillé) à 100% dans la couronne (Baracé, Montreuil-sur-Loir et Thorigné d'Anjou).

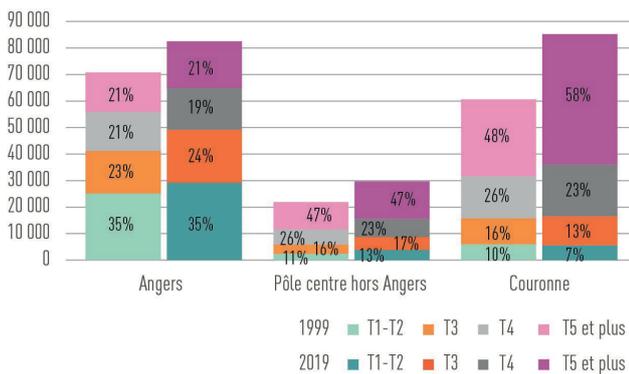
UNE PART DE GRANDS LOGEMENTS QUI CONTINUE A AUGMENTER DANS LA COURONNE

En 2019, le parc des résidences principales de l'aire d'Angers se compose essentiellement de T5 et plus (41% du total) et de T4 (21%). En vingt ans, la part des grands logements a augmenté de six points dans l'aire d'Angers, alors que celle des T3 et moins s'est réduite de trois points (de 41 à 38%), tout comme celle des T4 (-3 points).

Cette hausse des T5 et plus est portée principalement par les communes situées dans la couronne angevine (leur poids est passé de 48 à 58% entre 1999 et 2019).

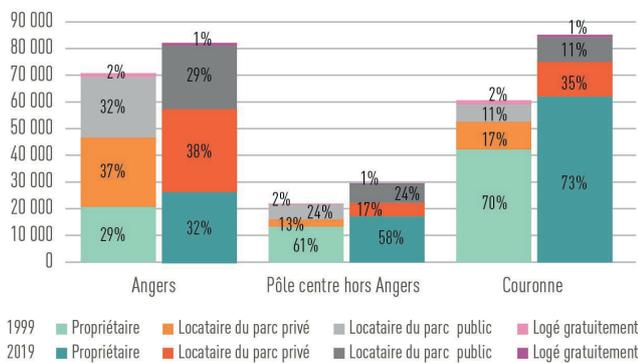
La part des T3 et moins reste majoritaire dans le pôle centre (52% en 2019) et n'a progressé que d'un point entre 1999 et 2019.

Evolution 1999-2019 de la répartition des résidences principales selon la taille et par territoire de l'aire d'Angers (en nombre et en %)



Source : INSEE, RP 1999 et 2019 (exploitation principale).

Evolution 1999-2019 des résidences principales selon le statut d'occupation et par territoire de l'aire d'attraction d'Angers (en nombre et en %)



Source : INSEE, RP 1999-2019 (exploitation principale).

Au sein du pôle centre, Angers présente une plus grande part de petits logements (35% de T1/T2 contre 13% dans le reste du pôle). Hors Angers, la part des T1/T2 a progressé de 2 points entre 1999 et 2019, ce qui apparaît relativement limité au regard de la baisse de la taille moyenne des ménages : 2,67 en 1999 et 2,21 en 2019 (vieillesse, hausse du nombre de petits ménages...).

HAUSSE IMPORTANTE DU PARC DES PROPRIETAIRES NOTAMMENT DANS LA COURONNE

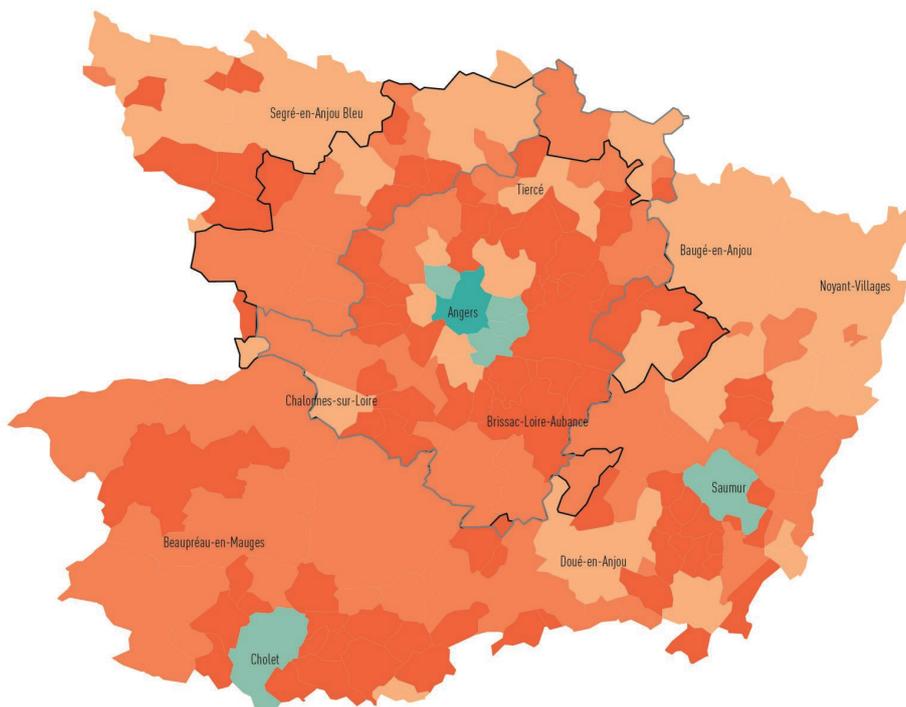
En 2019, 106 231 résidences principales de l'aire d'Angers sont occupées par des propriétaires, soit 54% de l'ensemble du parc. Cette proportion croît au fur-et-à-mesure que l'on s'éloigne d'Angers : 32% à Angers, 58% dans le reste du pôle et 73% en couronne.

Dans l'aire d'Angers, le nombre de propriétaires est celui qui a augmenté le plus entre 1999 et 2019 (+1 494 unités en moyenne par an, +4 points pour la part) et principalement dans la couronne (67% de la hausse).

Le parc locatif de l'aire d'Angers progresse également sur cette période longue, mais sur un rythme deux fois moins élevé (+782 locatifs en moyenne par an) et essentiellement dans le pôle centre (66% de la hausse) qui détient 75% de l'offre de l'aire.

Le parc locatif privé s'est accru plus vite que le parc locatif public (en moyenne +492 logements par an contre +290), soutenu par la **mise en œuvre de plusieurs dispositifs de défiscalisation sur la période** (Besson, Robien, Borloo, Scellier, Pinel...) et par l'intérêt des particuliers pour l'investissement dans la pierre.

UNE MAJORITE DE LOGEMENTS POUR LES FAMILLES SITUES DANS LA COURONNE DE L'AIRES D'ANGERS EN 2019



Typologie réalisée à partir des caractéristiques des résidences principales (type, taille, statut d'occupation) :

Majorité d'appartements, de locatifs et de petits logements



Majorité de maisons, de grands logements et de propriétaires

— Contour de l'Aire d'attraction d'Angers
— Contour du Pôle métropolitain Loire Angers

0 20 km

© Aura - Septembre 2022

Source : INSEE, RP 2019 (exploitation principale).

EVOLUTION 2011-2021 DU NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES DANS L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS

- PROGRESSION MOINS RAPIDE DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES NOTAMMENT HORS AIRE ATTRACTION D'ANGERS

- POURSUITE DE LA PROGRESSION DU NOMBRE DE MÉNAGES SANS PERSONNE À CHARGE

Au 1^{er} janvier 2021, l'aire d'attraction d'Angers compte 200 749 résidences principales, soit une progression de 2 340 unités par an depuis 2011.

Les résidences principales de l'aire d'Angers représentent 54,4% de celles du Maine-et-Loire, en progression de 1,2 point sur dix ans. En 2021, la part des résidences principales comptant 0 personne à charge s'élève à plus de 69%, en progression de 2 points sur 10 ans.

Progression moins rapide du nombre de résidences principales notamment hors aire d'attraction d'Angers

L'aire d'attraction d'Angers compte près de 201 000 résidences principales en 2021, soit 54,4% des résidences principales du Maine-et-Loire (52,3% en 2011).

Entre 2016 et 2021, le nombre de résidences a progressé d'à peine 2 300 unités soit un volume inférieur de 100 à celui observé sur la période 2011-2016 (-776 unités / an pour le département entre les 2 périodes).

En 2021, Angers totalise 40,8% des résidences principales de son aire d'attraction. La ville centre a cédé plus d'un point en dix ans au profit du reste du pôle urbain, dont le poids des résidences principales s'élève à 15,5% en 2021. La part de la couronne est quasi stable avec 43,8% des résidences principales de l'aire d'attraction d'Angers.

Evolutions annuelles comparées du nombre de résidences principales

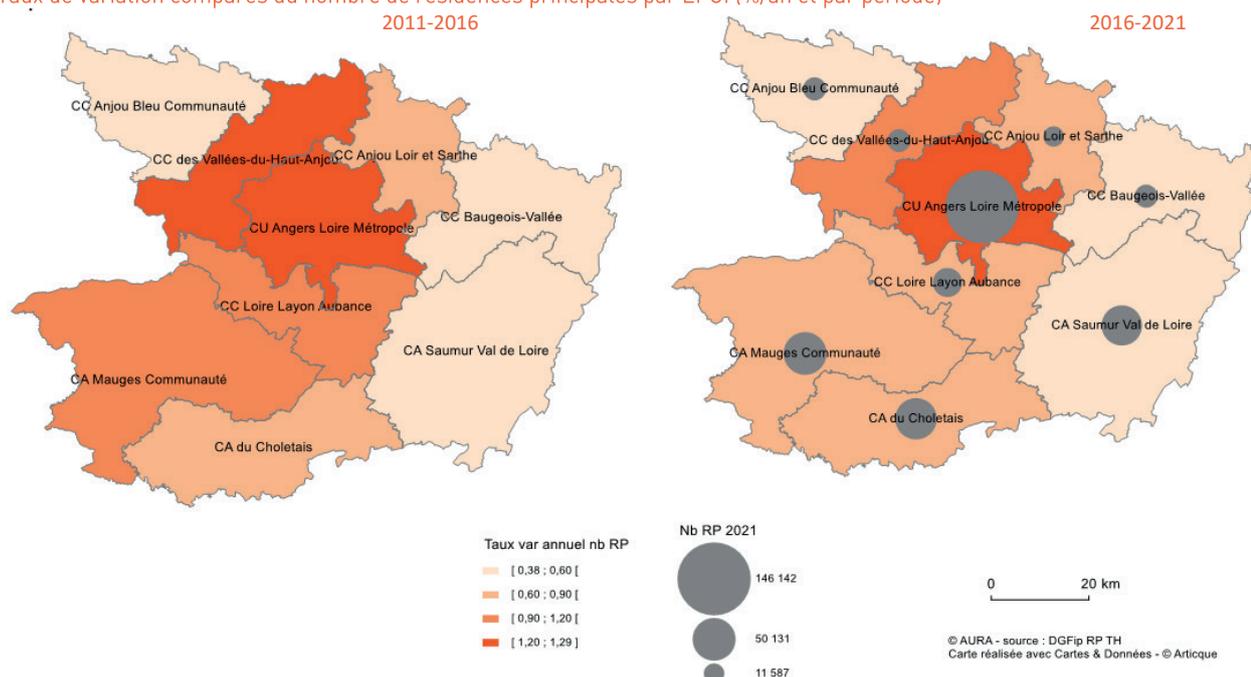
	2011-2016	2016-2021	2021	2011
Angers	664	790	81 836	74 563
Pôle urbain hors Angers	609	504	31 057	25 489
Couronne	1 116	995	87 856	77 299
Aire d'attraction d'Angers	2 390	2 290	200 749	177 351
CU Angers Loire Métropole	1 785	1 808	146 142	128 179
CC Loire Layon Aubance	203	198	23 387	21 385
CC Anjou Loir-et-Sarthe	78	97	11 587	10 711
Pôle métropolitain Loire Angers	2 066	2 102	181 116	160 275
Maine-et-Loire	3 390	2 614	368 830	338 808

Source : DGFiP RP TH aux 1^{er} janvier 2011, 2016 et 2021

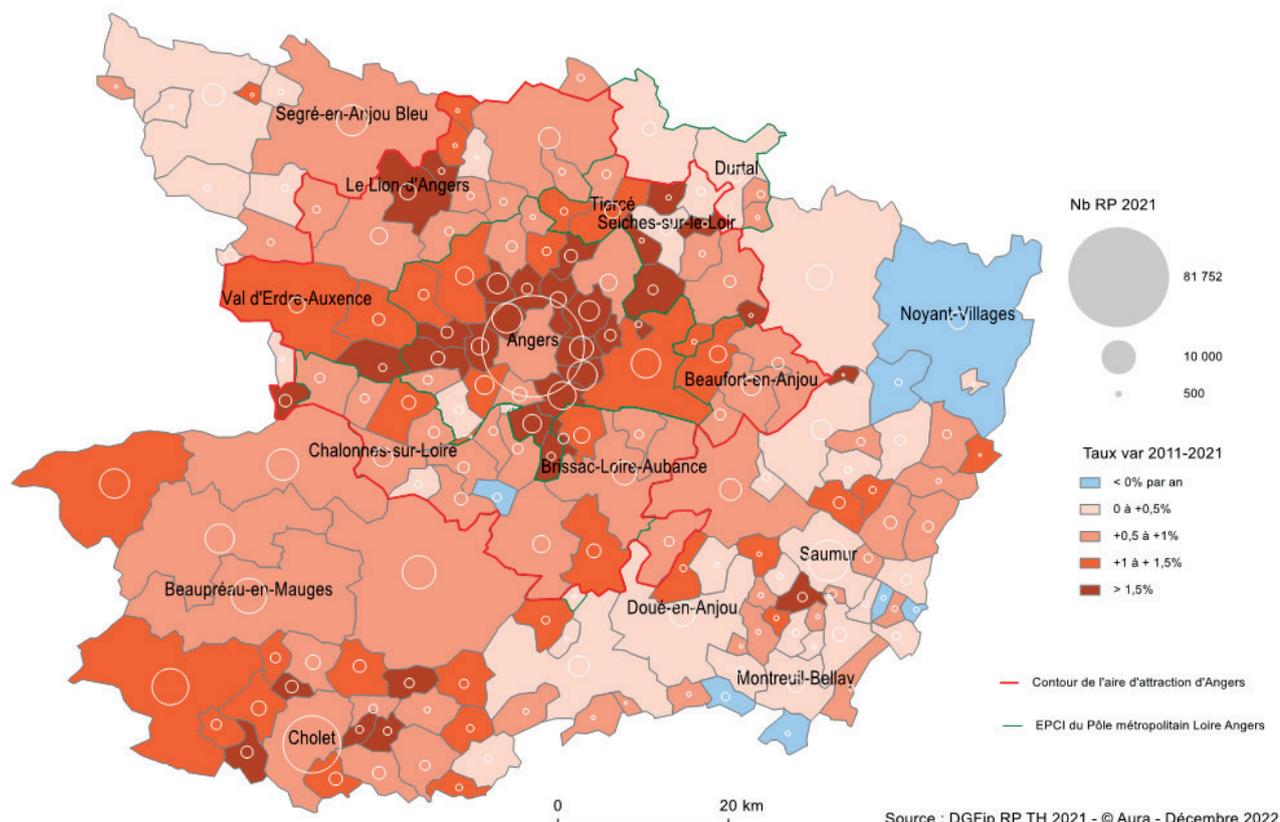
Si ALM enregistre un léger recul de son taux annuel de variation du nombre de résidences principales entre les deux périodes 2011-2016 et 2016-2021, celui-ci reste le plus élevé des EPCI du département à +1,29% par an.

Pour les autres EPCI, leur taux annuel de variation du nombre de résidences principales pour la période 2016-2021 s'échelonne entre +0,95% par an pour la CC des Vallées du Haut Anjou et +0,38% pour la CC Baugeois Vallée.

Taux de variation comparés du nombre de résidences principales par EPCI (%/an et par période)



Source : DGFiP RP TH aux 1^{er} janvier 2011, 2016 et 2021



Poursuite de la progression du nombre de ménages sans personne à charge

En 2021, plus de 69% des résidences principales de l'aire d'attraction d'Angers sont occupées par des ménages sans personne à charge (personne seule ou couple sans enfant ou colocalitaires ...). Ces ménages sont de loin les plus importants en nombre (près de 139 000). Leur augmentation entre 2011 et 2021 représente 83% de la hausse de l'ensemble du nombre des résidences principales au cours de ces 10 années : soit en volume, +1 947 résidences principales sans personne à charge par an rapporté à +2 340.

Parallèlement la baisse du nombre de résidences principales comptant 3 personnes à charge et plus (-29/an) a été plus que compensée par la hausse des résidences principales avec 1 et 2 personnes à charge (+ 420).

Le vieillissement de la population est la principale cause de ces évolutions (+19 569 habitants de 65 ans et plus entre 2009 et 2019 représentant 61% de l'ensemble des habitants supplémentaires), de même que l'évolution des modes de vie (séparation/divorce, mise en couple plus tardive, ...) et la progression du nombre d'étudiants.

Nombre de résidences principales selon le nombre de personnes à charge en 2021 par territoire de l'aire d'attraction d'Angers

	0 personne à charge	1 personne à charge	2 personnes à charge	3 personnes et plus à charge	2021	Part des 0 pers. à charge
Angers	63 931	7 603	6 390	3 912	81 836	78,1%
Pôle urbain hors Angers	21 084	3 875	4 049	2 049	31 057	67,9%
Couronne	53 831	11 526	15 496	7 003	87 856	61,3%
Aire d'attraction d'Angers	138 846	23 004	25 935	12 964	200 749	69,2%
CU Angers Loire Métropole	105 286	16 004	16 355	8 497	146 142	72,0%
CC Loire Layon Aubance	14 612	2 910	4 039	1 826	23 387	62,5%
CC Anjou Loir-et-Sarthe	7 301	1 481	1 921	884	11 587	63,0%
Pôle métropolitain Loire Angers	127 199	20 395	22 315	11 207	181 116	70,2%
Maine-et-Loire	250 345	41 262	48 021	25 472	365 100	68,6%

Source : DGFiP RP TH au 1^{er} janvier 2021

Des évolutions contrastées entre l'aire d'attraction d'Angers et le reste du département

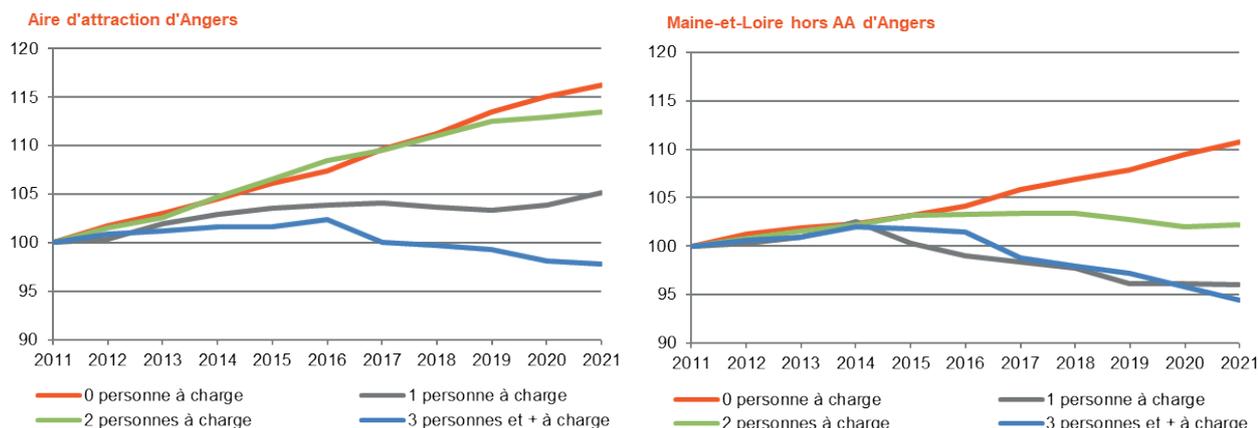
La progression du nombre de résidences principales occupées par des ménages sans personne à charge et avec 2 personnes à charge est beaucoup plus rapide et continue pour l'aire d'Angers que dans le reste du département.

Parallèlement l'aire d'Angers enregistre toujours une augmentation du nombre de résidences principales composées de ménages avec 1 personne à charge contrairement au reste du département. De même, la

baisse du nombre de résidences principales de 3 personnes à charge et plus est plus contenue pour l'aire d'Angers.

En effet, bien qu'il y ait eu une nette augmentation des 65 ans et plus dans la population de l'aire d'Angers entre 2009 et 2019 comme dans le reste du département (+13 293), elle s'est accompagnée d'une progression de la population des moins de 65 ans (+5 329) ce qui n'est pas le cas pour le reste du département (-6 985).

Evolution comparée du nombre de résidences principales selon le nombre de personnes à charge (base 100 en 2011)



Source : DGFip RP TH 2011 à 2021

En 10 ans, la part des résidences principales avec 0 personne à charge a progressé de 1,9 point dans l'aire d'Angers et de 2,2 points dans le reste du Maine-et-Loire.

Evolution comparée de la part des résidences principales selon le nombre de personnes à charge



Source : DGFip RP TH aux 1^{er} janvier 2011, 2016 et 2021

Méthodologie : Les données de la taxe d'habitation transmises par la DGFip sont issues de la base des locaux taxés à la taxe d'habitation dans le rôle général. Elles sont arrêtées au 1^{er} janvier de chaque année.

NOUVELLE HAUSSE DE LA PRODUCTION NEUVE DANS L'AIRE D'ANGERS EN 2021

• NOUVELLE HAUSSE DE LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2021 SOUTENUE PAR ANGERS ET LA COURONNE

• LA PRODUCTION NEUVE DE 2021 TOUJOURS SOUTENUE PAR LE COLLECTIF

• UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS ORIENTÉE MAJORITAIREMENT VERS DES T1, T2 ET T3

En 2021, plus 2 600 logements ont été mis en chantier dans l'aire d'attraction d'Angers, soit un volume supérieur à celui observé sur la période 2017-2020 (2 200 par an).

La progression en 2021, est principalement portée par la ville centre. L'activité est toujours soutenue par une production importante de collectifs, qui se composent, pour l'essentiel, de T3 et moins.

Le marché de l'individuel neuf reste plus actif dans la couronne angevine.

Nouvelle hausse de la construction neuve en 2021 soutenue par Angers et la couronne

En 2021, on dénombre plus de 2 600 logements neufs ordinaires commencés dans l'aire d'Angers, soit 63% du volume départemental.

Ce niveau est proche de celui observé en 2018, cependant la répartition entre Angers et le reste du pôle centre est fortement modifiée. En 2021, Angers compte près de 52% de la production neuve de l'aire contre 35% en 2018 et le pôle centre à peine 14% contre 31%.

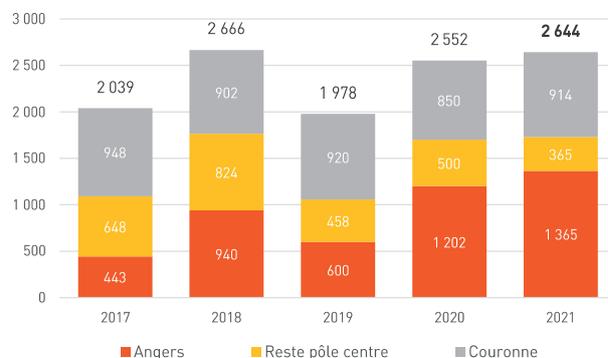
Sur un an, la construction neuve dans l'aire d'Angers a progressé de 92 unités, soit +4%. Ce rythme est inférieur à celui observé au niveau départemental (+16%), mais similaire à celui de la région (+4%) et de la France (+7%).

Au sein de l'aire Angers, **la ville centre enregistre, à nouveau, une croissance de sa production neuve entre 2020 et 2021 (+14%).**

Cette nouvelle hausse de la construction neuve s'explique par :

- **des conditions locales favorables** : attractivité et qualité de vie du territoire, croissance de l'emploi, programmation résidentielle en lien avec les documents d'urbanisme etc.,
- **l'impact de dispositifs nationaux** : maintien du Pinel pour Angers, hausse des logements autorisés (+6%

Evolution du nombre de logements neufs ordinaires commencés par territoire de l'aire d'Angers



Source : MTECT/CGDD/SDES, logements ordinaires autorisés et commencés en date réelle de 2017 à 2021.

sur le Maine-et-Loire entre 2020 et 2021) anticipant la mise en application de la Réglementation environnementale 2020 (début 2022), soutien financier aux communes avec l'aide à la relance de la construction durable (neuve) mise en place en septembre 2021.

2017-2021 : UNE HAUSSE DE LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LA PLUPART DES TERRITOIRES OBSERVÉS

Au regard de la production moyenne observée sur les quatre années de 2017 à 2020, la production neuve du pôle centre hors Angers apparaît faible en 2021 (365 contre 643/an sur la période). Cela est essentiellement dû à une baisse de la production sur Les Ponts-de-Cé (-94 ; 21 logements en 2021), Trélazé (-77 ; 164 unités en 2021) et Avrillé (-56 ; 15 unités en 2021).

Pour la couronne angevine, la production reste stable, sur la période de quatre ans, autour de 900 logements par an. Elle est soutenue selon les années par telle ou telle commune en fonction de la réalisation des opérations (ZAC, lotissements, ...).

Evolution du nombre de logements neufs ordinaires commencés par territoire

	2017-2020		2021	
	Moyenne /an	Part	Nombre	Part
Angers	661	29,7%	1 365	51,6%
Pôle centre hors Angers	643	28,9%	365	13,8%
Couronne	923	41,4%	914	34,6%
Aire d'attraction d'Angers	2 227	100,0%	2 644	100,0%
CU Angers Loire Métropole	1 878	87,1%	2 117	85,8%
CC Loire Layon Aubance	190	8,8%	247	10,0%
CC Anjou Loir-et-Sarthe	88	4,1%	103	4,2%
Pôle métropolitain Loire Angers	2 156	100,0%	2 467	100,0%
Département du Maine-et-Loire	3 218		4 197	

Source : MTECT/CGDD/SDES, logements ordinaires autorisés et commencés en date réelle de 2017 à 2021.

Au sein du Pôle métropolitain Loire Angers, l'ensemble des intercommunalités enregistre également

une hausse de la production neuve entre ces deux mêmes périodes.

La production neuve de 2021 toujours soutenue par le collectif

1 494 logements neufs en collectif ont été construits en 2021, représentant 75% de la production neuve départementale.

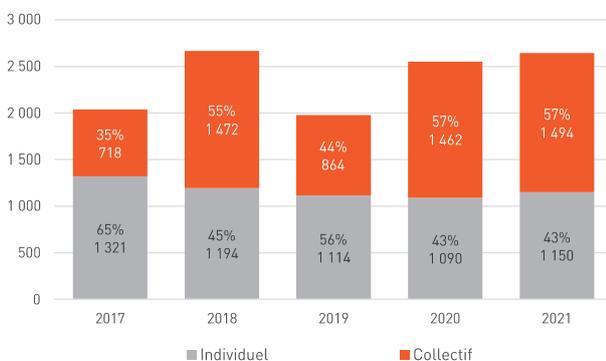
La production d'appartements se concentre dans les communes du pôle urbain d'Angers (88% du total du Maine-et-Loire en 2021) et notamment à Angers (1 194 appartements neufs).

Dans le reste de l'aire d'Angers, Mûrs-Érigné enregistre 30 appartements mis en chantier en 2021, 28 à Verrières-en-Anjou et 26 à Montreuil-Juigné.

Entre 2020 et 2021, la part du collectif dans le neuf se maintient à 57% dans l'aire d'Angers (+32 unités en volume), comme à l'échelle nationale. Elle s'accroît au niveau départemental (+7 points sur un an) et se réduit pour les Pays de la Loire (-3 points soit 37% en 2021).

La construction neuve dans les communes de la couronne angevine est essentiellement composée de maisons individuelles (81% en 2021, soit 742 unités).

Evolution du nombre de logements neufs ordinaires commencés selon le type dans l'aire d'Angers



Source : MTECT/CGDD/SDES, logements ordinaires autorisés et commencés en date réelle de 2017 à 2021.

Angers, avec 171 maisons neuves en 2021 (en légère augmentation par rapport à la moyenne des 4 années précédentes), représente 15% de la production individuelle neuve de l'aire d'attraction, suivie par Trélazé (10%, 116 maisons) et par Chalonnes-sur-Loire (5%, 53 maisons).

Depuis 2018, le nombre de maisons neuves dans l'aire d'Angers est relativement stable, autour de 1 100 par an, les opérations d'aménagement ou de lotissements en individuel s'enchaînant d'une commune à l'autre sur l'ensemble du territoire.

2017-2021 : BAISSÉ DE LA PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE EN INDIVIDUEL DANS L'AIRES D'ANGERS

Si le volume de maisons neuves se maintient, ce n'est pas le cas de leur part dans la production neuve : -8 points entre celle de 2021 et celle observée pour la période 2017 et 2020.

Cette baisse s'observe dans la majorité des territoires, hormis dans le pôle urbain hors Angers (le nombre de logements neufs en net recul en 2021).

L'individuel reste majoritaire dans les communes de la couronne, malgré une part en baisse de 3 points. A Angers, la forte progression des appartements neufs fait chuter la part de l'individuel neuf de 4 points.

Cette baisse de la part de la construction individuelle apporte une première réponse aux objectifs de réduction de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans une perspective de la mise en application de l'objectif « Zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 (Loi Climat et Résilience du 22 août 2021).

Evolution de la part de logements individuels parmi la production neuve par territoire (%)

	2017-2020	2021
Angers	16,9%	12,5%
Pôle urbain hors Angers	46,1%	64,9%
Couronne	84,6%	81,2%
Aire d'attraction d'Angers	51,1%	43,5%
CU Angers Loire Métropole	41,0%	32,6%
CC Loire Layon Aubance	92,2%	88,7%
CC Anjou Loir-et-Sarthe	100,0%	90,3%
Pôle métropolitain Loire Angers	47,9%	40,7%
Département du Maine-et-Loire	61,7%	52,4%

Source : MTECT/CGDD/SDES, logements ordinaires autorisés et commencés en date réelle de 2017 à 2021.

Une production de logements neufs orientée majoritairement vers des T1, T2 et T3

Dans l'aire d'Angers en 2021, 62% des logements neufs se composent de type 3 et moins.

Cette proportion a progressé depuis 2017 (51%). Elle est plus importante à Angers que dans le reste de l'aire, avec respectivement 83% et 30% en 2021.

80% de la production neuve de petits logements en 2021 est réalisée à Angers. Elle est portée principalement par des investisseurs. Jusqu'à fin 2018, Angers et le reste du pôle centre bénéficiaient du Pinel... Puis, le reclassement uniquement d'Angers en zone B1 en juillet 2019 a relancé l'investissement notamment de petits logements (avec les dispositifs de défiscalisation), renforçant l'accueil de petits ménages (étudiants, jeunes actifs, retraités, familles monoparentales...).

A l'inverse, la part des logements de type 4 et plus est plus importante dans la couronne angevine (72% contre 24% dans le pôle centre en 2021). Cette dernière compte les deux tiers des logements neufs de type 5 et plus en 2021, accentuant les caractéristiques du parc de logements existants.

Définitions

Logements ordinaires commencés :

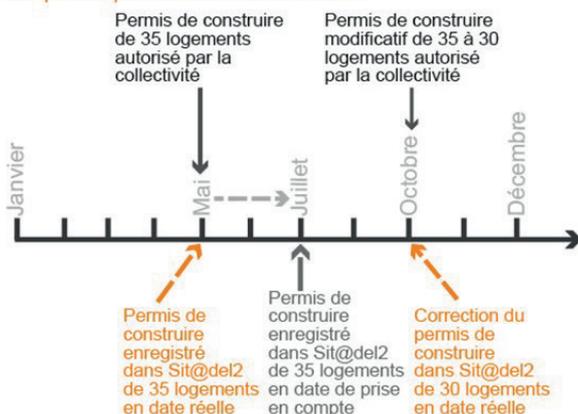
Par logement ordinaire, on entend un type d'habitation qui n'est ni communautaire (cité universitaire, foyers pour personnes âgées...), ni hébergement (hôtel, motel...)

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire (ou maître d'ouvrage).

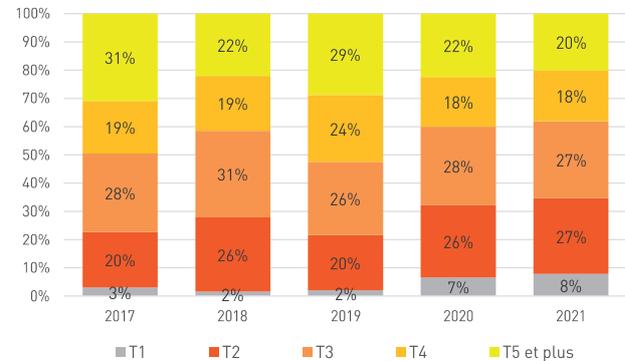
Autres logements commencés en résidence (exemple : résidence personnes âgées, pour étudiants, pour touristes, résidences sociales etc.). Ils se caractérisent par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres) en plus du gîte. Les foyers ou les hôtels qui ne comportent que des chambres et des services communs ne sont pas classés dans les logements mais dans les locaux d'hébergement.

Différence entre les séries en date réelle et en date de prise en compte :

Exemple d'un permis de construire autorisé :



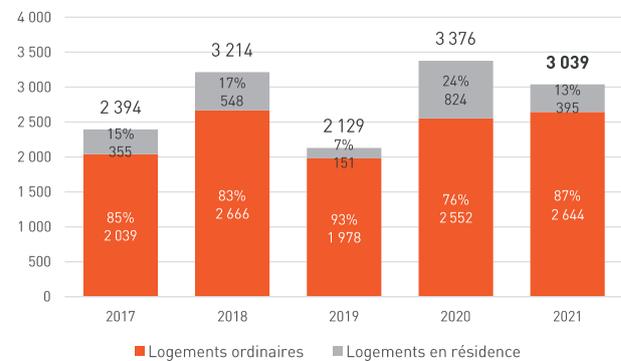
Evolution du nombre de logements ordinaires neufs commencés selon la taille dans l'aire d'Angers (en %)



Source : MTECT/CGDD/SDES, logements ordinaires autorisés et commencés en date réelle de 2017 à 2021 (hors non renseignés et résidences).

NB : La part de logements ordinaires qui sont non renseignés s'élève à 25% sur la période 2017 à 2022..

Evolution du nombre de logements neufs commencés dans l'aire d'Angers



Source : MTECT/CGDD/SDES, logements autorisés et commencés en date réelle de 2017 à 2021.

Les séries en date réelle rattachent chaque événement (autorisation, mise en chantier, annulation, achèvement) au mois au cours duquel il s'est effectivement produit. Compte tenu des retards de transmission, les chiffres en date réelle relatifs au mois N font l'objet de plusieurs révisions successives avant de se stabiliser progressivement. A l'inverse, dans les séries en date de prise en compte, chaque événement est comptabilisé au titre du mois au cours duquel l'information a été transmise.

Dans la présente note, les données utilisées proviennent de la **liste détaillée des permis de construire et de déclarations préalables destinés à la création de logements accordés en date réelle**, issue du Service de la Donnée et des Études Statistiques du Ministère. Les statistiques synthétiques à l'échelle communale sur le site du Ministère, que l'on utilisait les années passées, ne sont pas exploitables pour l'année 2021, en raison de la cyber-attaque qui a touché le service du Droit des sols d'Angers Loire Métropole.

UN MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE NEUVE ACTIF EN 2021 DANS L'AIRE D'ANGERS

- LA HAUSSE DU NOMBRE DE VENTES D'APPARTEMENTS NEUFS SE POURSUIT EN 2021
- UN PRIX MOYEN À LA HAUSSE
- HAUSSE DU NOMBRE DE VENTES EN INDIVIDUEL GROUPE ENTRE 2020 ET 2021

En 2021, comme en 2020, le marché immobilier de l'appartement neuf a été dynamique dans l'aire d'attraction d'Angers, enregistrant un nouveau record du nombre de ventes. L'activité a été dopée par l'attractivité de l'agglomération angevine, notamment auprès des investisseurs.

Cependant, l'offre commerciale se réduit, entraînant une tension sur le marché du neuf et une hausse des prix.

La hausse du nombre de ventes d'appartements neufs se poursuit en 2021

Entre 2020 et 2021, le nombre de ventes de logements collectifs a augmenté dans l'aire d'attraction d'Angers (+15%).

L'activité départementale a été plus soutenue sur cette même période (+25%), comme au niveau régional (+27%), à contrario de l'échelle nationale (+7%).

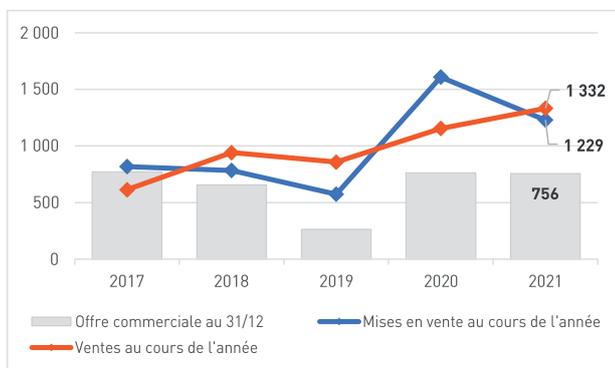
A la progression de la production de logements neufs observée entre 2020 et 2021 (voir note sur la construction neuve) répond une **progression du nombre de ventes**

d'appartements sur l'aire d'Angers, qui atteint un nouveau record avec 111 ventes par mois.

Ces chiffres traduisent l'attractivité du territoire (hausse du nombre d'emplois et croissance démographique entre 2013 et 2019 etc.).

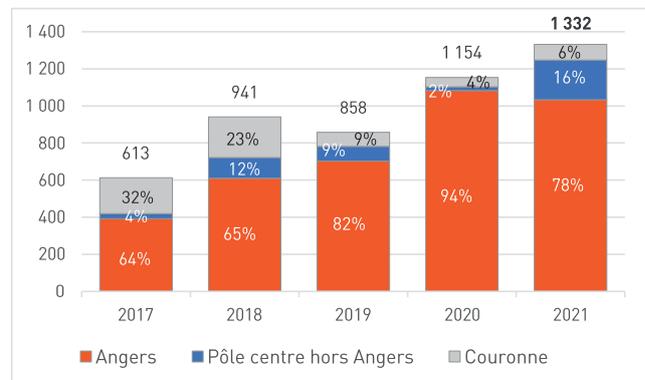
Le marché du collectif neuf reste largement localisé à Angers et dans le reste du pôle centre (94% en 2021).

Evolution des ventes, des mises en vente et du stock de logements neufs en collectif dans l'aire d'attraction d'Angers



Source : DREAL Pays de la Loire, Enquête de commercialisation des logements neufs (ECLN).

Répartition des logements vendus par territoire de l'aire d'attraction d'Angers (%)



Source : DREAL Pays de la Loire, Enquête de commercialisation des logements neufs (ECLN).

Fin 2021, 67% des logements collectifs sont vendus à un investisseur pour réaliser du locatif dans l'aire d'attraction d'Angers.

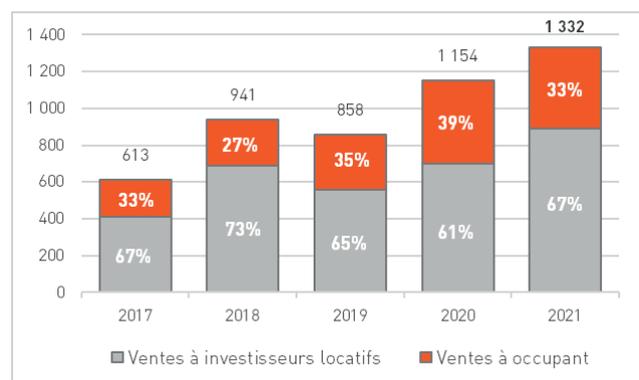
Cette proportion a progressé de 6 points sur un an (soit +189 unités entre 2020 et 2021). Elle est favorisée par l'éligibilité de la ville d'Angers au dispositif de défiscalisation Pinel depuis juillet 2019 et a été dopée par la hausse importante des effectifs d'étudiants sur Angers (+ 1 178 entre 2019 et 2020⁽¹⁾).

STABILITÉ DU STOCK DE LOGEMENTS DISPONIBLES

Fin 2021, le nombre de mises en ventes dans l'aire d'Angers s'élève à 1 129 appartements, permettant de maintenir une offre commerciale sur un an (756 contre 763 unités).

Ce stock disponible équivaut à moins de six mois de commercialisation théorique à la fin 2021, sachant qu'il faut dix-huit mois pour livrer des opérations après démarrage d'un chantier, cela participe à la tension sur le marché du neuf et contribue à une augmentation des prix.

Evolution des ventes d'appartements neufs selon leur destination dans l'aire d'attraction d'Angers



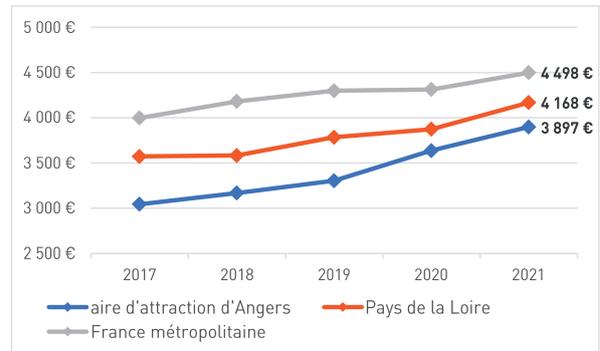
Source : DREAL Pays de la Loire, Enquête de commercialisation des logements neufs (ECLN).

(1) Evolution 2019/2020 des effectifs des étudiants de l'Université d'Angers issue du Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche.

Un prix moyen à la hausse

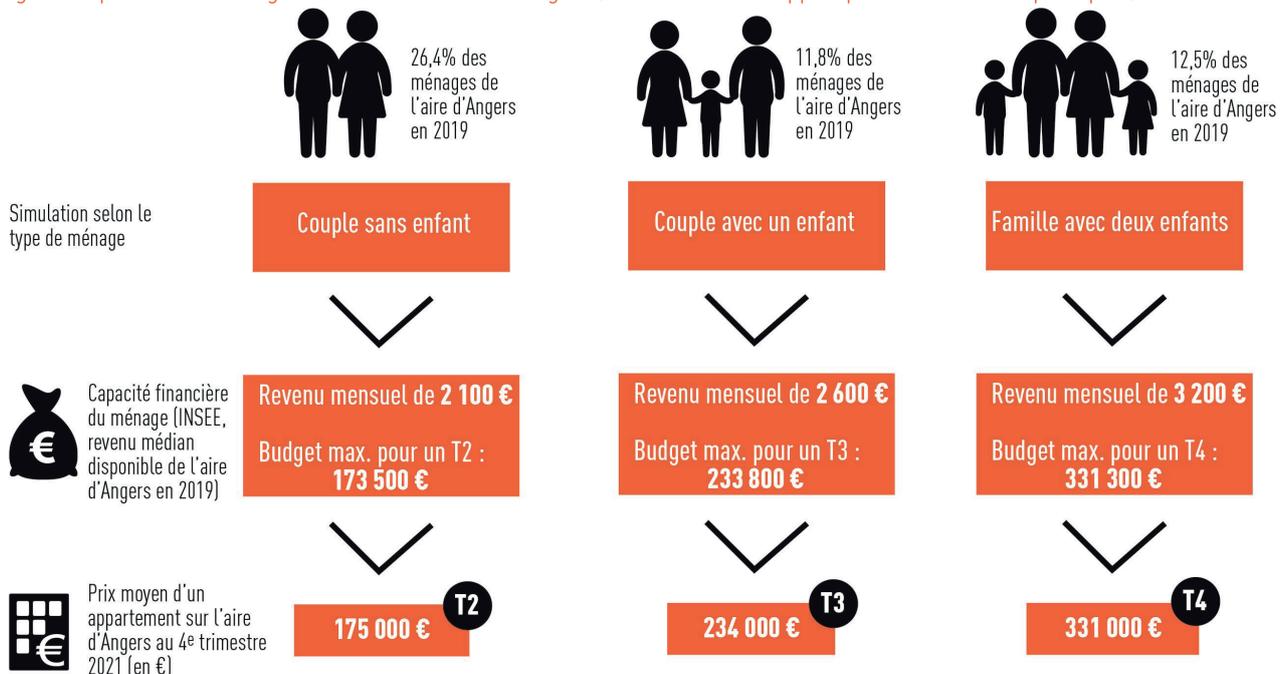
Entre 2020 et 2021, le prix moyen des appartements continue de progresser sur l'aire d'Angers (+7%), s'élevant à 3 897 € par m². Cette hausse s'observe aussi aux échelles départementale (+7%), régionale (+8%) et nationale (+4%). Ce prix moyen sur l'aire d'Angers reste inférieur de 7% à celui des Pays de la Loire et de 15% à celui de la France métropolitaine.

Evolution du prix d'un appartement neuf par territoire (au 4^e trimestre de l'année, en € par m²)



Source : DREAL Pays de la Loire, Enquête de commercialisation des logements neufs (ECLN).

Budget d'acquisition de ménages résidant dans l'aire d'Angers (simulations sans apport personnel et aides publiques)



Calculs réalisés à partir de la base des données de revenus disponibles INSEE/Filosofi 2019.
Simulation réalisée avec un taux effectif global à fin 2021 : 1,25% sur 25 ans et un taux d'endettement de 30%.
Source : DREAL Pays de la Loire, Enquête de commercialisation des logements neufs (ECLN).

Premières tendances au 1^{er} semestre 2022 sur le marché des appartements neufs d'Angers Loire Métropole (à partir des données d'Oloma⁽²⁾)

Au 1^{er} semestre 2022, Angers Loire Métropole enregistre un ralentissement de l'activité de la promotion immobilière (-10% de ventes par rapport au 1^{er} semestre 2021, -21% pour les Pays de la Loire et -10% pour la France). Il s'expliquerait à la fois par la pénurie de matériaux de construction, entraînant une hausse de leur prix et par le manque de main-d'œuvre.

La nouvelle Réglementation Environnementale 2020 (entrée en application depuis le 1^{er} janvier 2022), plus vertueuse mais plus coûteuse, va questionner les modes de production de logements neufs.

Entre les 2^{es} trimestres 2021 et 2022, le prix moyen d'un appartement sur ALM augmente de +7%, évolution que l'on constate au niveau régional et national (+5%).

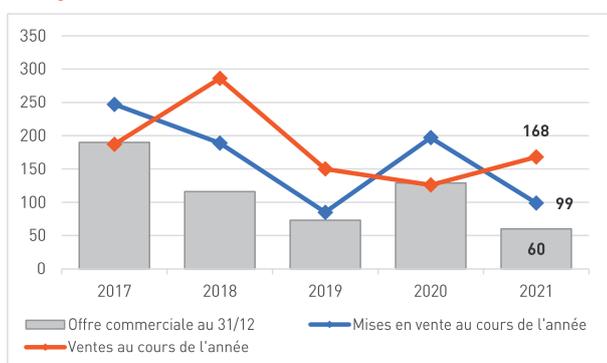
(2) Observatoire du Logement de la Métropole Atlantique - Adéquation, Promotion immobilière sur Angers Loire Métropole.

Hausse du nombre de ventes en individuel groupé⁽³⁾ entre 2020 et 2021

En 2021, le nombre de ventes en individuel groupé qui s'élève à 168 unités dans l'aire d'Angers, est en augmentation de 33% sur un an. Cette hausse de l'activité s'observe aussi au niveau départemental (+42%), régional (+51%).

En 2021, le nombre de mises en vente d'individuels groupés sur l'aire d'Angers s'élève à 99 unités, volume qui a baissé de moitié sur un an. Cette tendance s'observe aussi au niveau départemental (-27%) et régional (-26%).

Evolution des ventes, des mises en vente et du stock de logements neufs en individuel groupé dans l'aire d'Angers



Source : DREAL Pays de la Loire, Enquête de commercialisation des logements neufs (ECLN).

HAUSSE DES PRIX

Le prix moyen d'un logement neuf en individuel groupé dans l'aire d'Angers qui s'élève à 226 000 € fin 2021, est en hausse de 16% sur un an.

Le prix unitaire observé au niveau régional (intégrant Nantes Métropole) est plus élevé : +36 000 € en moyenne par lot.

(3) Pour rappel, le marché de la maison neuve se compose d'individuel pur (maison comportant un seul logement individuel) et d'individuel groupé (maison composée de plusieurs logements individuels, par exemple des maisons en bande ou mitoyennes).

Ce marché ne représente donc qu'une partie du marché de la promotion individuelle neuve. Entre 2019 et 2021, en moyenne 31% des maisons mises en chantier dans l'aire d'Angers concernent une opération en individuel groupé (calcul établi à partir des permis de construire autorisés et commencés en date réelle de 2019 à 2021, source : MTECT/CGDD/SDES).

Définition :

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2.

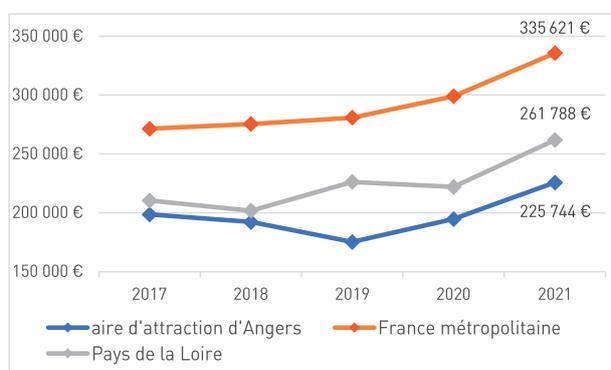
L'enquête est exhaustive sur son champ des **logements neufs ou réhabilités : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente** quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Ce champ exclut les réservations en multipropriété, les logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) et les logements de fonction.

BAISSE DE L'OFFRE COMMERCIALE

La baisse de moitié du nombre de mises en vente entraîne une réduction importante du stock, s'élevant à 60 unités sur l'aire d'Angers.

Comme pour le collectif, ce faible stock entraîne une tension sur le marché de l'accession de l'individuel groupé et une hausse des prix.

Evolution du prix de vente en individuel groupé par territoires (au 4^e trimestre de l'année, en € par lot)



Source : DREAL Pays de la Loire, Enquête de commercialisation des logements neufs (ECLN).

Cette hausse des prix du neuf résulte non seulement de la rareté du produit disponible sur le marché, mais aussi comme pour le collectif, de la pénurie de matériaux de construction...

HAUSSE DU NOMBRE DE PRÊTS À TAUX ZÉRO ENTRE 2020 ET 2021 DANS L'AIRE D'ANGERS

- HAUSSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS FINANCÉS PAR UN PRÊT À TAUX ZÉRO EN 2021
- HAUSSE DU MONTANT ET DE LA DURÉE MOYENNE DES PRÊTS EN 2021 DANS L'AIRE D'ANGERS
- DES DISPARITÉS TERRITORIALES AU SEIN DE L'AIRE D'ANGERS

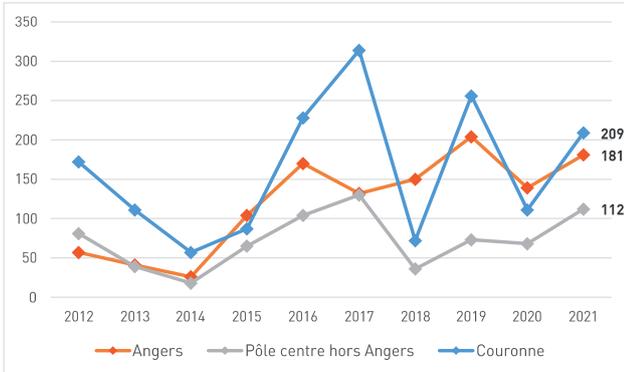
Entre 2020 et 2021, le nombre de Prêts à taux zéro (PTZ) délivrés augmente dans tous les territoires de l'aire d'attraction d'Angers (en moyenne +58%).

Outre l'attractivité de l'aire d'Angers, cette hausse s'explique par la stabilité des conditions d'octroi du PTZ depuis 2019, avec une relative stabilité du taux d'intérêt d'emprunt immobilier (jusqu'à fin 2021) et ce malgré la hausse des prix de l'immobilier.

Cette tendance se constate aussi au niveau départemental (+25%).

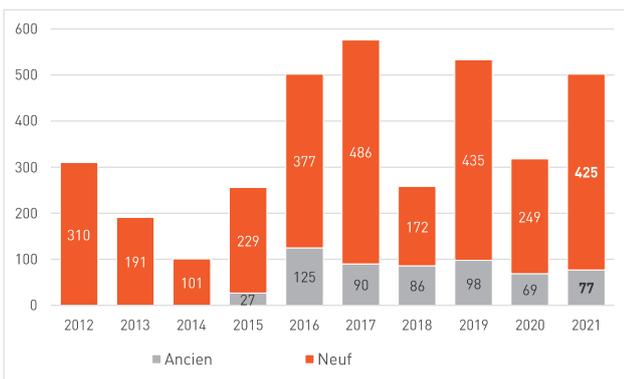
Hausse du nombre de logements financés par un Prêt à taux zéro en 2021

Evolution du nombre de logements financés par un Prêt à taux zéro par territoire de l'aire d'Angers



Source : MTECT, données Open-Data arrêtées au 31 mars 2022..

Evolution du nombre de Prêts à taux zéro financés dans l'aire d'Angers selon le type de logement



Source : MTECT, données Open-Data arrêtées au 31 mars 2022..

ÉVOLUTION DES RÈGLES D'OCTROI DU PTZ :

Jusque fin 2018, les variations s'expliquaient principalement par les modifications des conditions d'attribution du Prêt à taux zéro (PTZ) : ouverture ou non à l'ancien, modifications des conditions de ressources, éligibilité selon le zonage etc.

Depuis 2019, les conditions d'accès à ce dispositif n'ont pas changé :

- achat d'un bien dans l'ancien uniquement réservée aux ménages situés dans les communes situées en zone B2 ou en zone C, sous conditions de travaux ;
- achat d'un bien dans le neuf ouvert à tout le territoire mais plus soutenu financièrement dans les territoires tendus (A et B1) ;
- achat d'un logement locatif social ouvert à tout le territoire.

502 Prêts à taux zéro (PTZ) ont été accordés dans l'aire d'Angers en 2021, représentant 34% du total départemental.

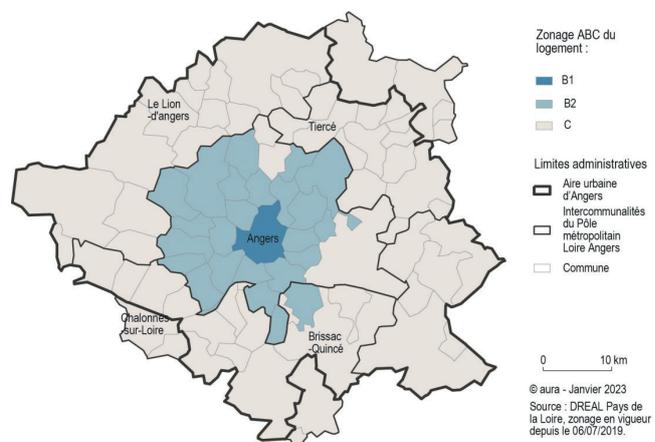
Entre 2020 et 2021, ce nombre augmente de 184 unités sur l'aire d'Angers (+58% contre +25% à l'échelle départementale). **Malgré la hausse des prix de l'immobilier, le nombre de PTZ délivrés progresse sur un an dans tous les territoires de l'aire d'Angers, en raison de plusieurs facteurs favorables au territoire (attractivité, marché du logement dynamique...) et d'une relative stabilité du taux d'emprunt immobilier jusqu'à fin 2021** (voir graphique page suivante) : Angers (+42 unités, +30%), reste du pôle centre (+44 unités, +65%) et couronne (+98 unités, +88%).

85% DES PTZ DELIVRES EN 2021 DANS L'AIRES D'ANGERS FINANCENT DE L'ACCESSION DANS LE NEUF

Le recours au Prêt à taux zéro est majoritairement pour de l'accession dans le neuf. En 2021, l'accession en neuf représente 85% des PTZ enregistrés dans l'aire d'Angers (contre 66% pour le Maine-et-Loire). **Cette part dans l'aire d'Angers atteint son niveau le plus élevé depuis 2016.**

Cela s'explique par des conditions d'accès au PTZ différentes selon la localisation du projet d'accession déposé par les ménages. Ainsi, Angers classée en zone B1, bénéficie de conditions plus favorables dans le neuf que le reste de l'aire (voir paragraphe ci-dessous).

ZONAGE ABC EN VIGUEUR DANS L'AIRES D'ANGERS :



Hausse du montant et de la durée moyenne des prêts en 2021 dans l'aire d'Angers

En 2021, le montant moyen des prêts des bénéficiaires du PTZ accordé s'élève à 175 717 € (175 640 € pour le département) dans l'aire d'Angers, en hausse de 5% sur un an (contre +4% pour le Maine-et-Loire).

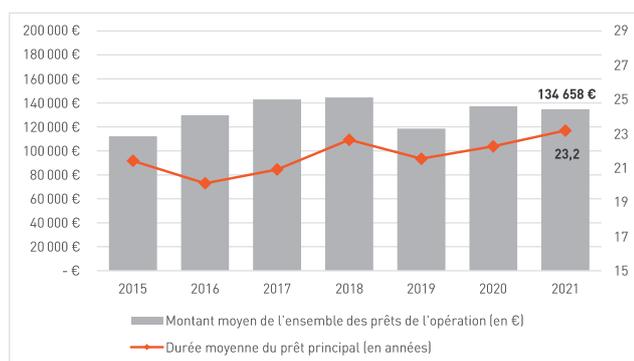
Le PTZ représente 20% de la totalité des prêts obtenus par les bénéficiaires de l'aire d'Angers pour réaliser leur accession (soit 35 000 € en 2021).

La durée moyenne de l'emprunt principal des bénéficiaires du PTZ s'élève en moyenne à 23 ans dans l'aire d'Angers. Elle a augmenté d'un an entre 2020 et 2021, alors qu'elle n'évolue pas au niveau départemental (en moyenne 23 ans).

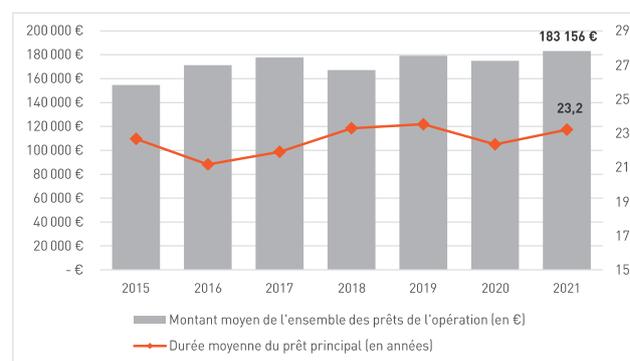
En 2021, le montant moyen des prêts accordés est moins important dans le pôle centre (157 680 €) que dans le reste de l'aire d'Angers (en moyenne 201 000 €). On retrouve cet écart sur toute la période observée et pour la durée moyenne d'emprunt, avec respectivement, 22 ans contre 24 ans. Cela s'explique par les caractéristiques différentes de logement, avec plus de petits logements dans le pôle centre et inversement dans le reste de l'aire.

Evolution du montant moyen des prêts de l'opération et de la durée moyenne d'emprunt du prêt principal pour les bénéficiaires du PTZ de l'aire d'Angers

Dans le parc ancien



Dans le parc neuf



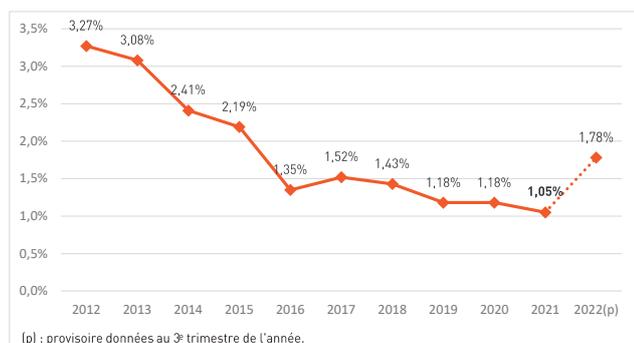
Source : MTECT, données Open-Data arrêtées au 31 mars 2022.

Dans l'aire d'Angers, la durée moyenne du prêt principal est identique (23 ans), quelle que soit l'ancienneté du parc (neuf ou ancien) en 2021, *a contrario* du Maine-et-Loire (24 ans pour le neuf contre 23 ans pour l'ancien).

En revanche, le montant moyen des prêts des opérations est 36% plus élevé dans le parc neuf que dans le parc

ancien (soit environ 49 000 € de différence). Ces moyennes sont tributaires du nombre de PTZ enregistrés et des caractéristiques des biens (77 dans le parc ancien et 425 dans le neuf en 2021).

Evolution du taux d'intérêt moyen (prêts du secteur bancaire)



Source : Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des marchés résidentiels.

Jusqu'à fin 2021, les établissements bancaires ont maintenu les taux d'intérêt à un niveau favorable (1,05% au 4^e trimestre 2021), alors que les conditions d'octroi des crédits aux particuliers se sont durcies à la demande des autorités françaises de contrôle des banques.

Depuis, la reprise de l'inflation liée à des pénuries de matières premières et le déclenchement de la guerre en Ukraine ont accéléré les tensions sur les marchés financiers. Le taux moyen a bondi au printemps dernier et s'établit au 3^e trimestre 2022 à 1,78%.

Des disparités territoriales au sein de l'aire d'Angers

Evolution du nombre de PTZ, du montant moyen des prêts et de la durée moyenne d'emprunt par territoire

Intercommunalités	2021			Evolution 2020-2021 (en %)		
	Nombre de PTZ	Montant moyen des prêts (€)	Durée moyenne d'emprunt (années)	Nombre de PTZ	Montant moyen des prêts	Durée moyenne d'emprunt
Angers	181	152 940 €	21,3	+30%	+5,8%	+3,0%
Pôle centre hors Angers	112	165 340 €	23,9	+65%	-3,6%	+5,5%
Couronne	209	201 003 €	24,5	+88%	4,9%	+1,2%
aire d'Angers	502	175 717 €	23,2	+58%	+5,4%	+3,9%
CU Angers Loire Métropole	485	176 039 €	23,0	+27%	+3,6%	+2,8%
CC Loire Layon Aubance	108	188 776 €	23,8	+3%	-0,3%	-1,0%
CC Anjou Loir et Sarthe	83	176 383 €	24,1	+93%	+7,9%	+0,5%
Pôle métropolitain Loire Angers	676	178 116 €	23,3	+28%	+2,8%	+1,8%
Maine-et-Loire	1 462	175 640 €	23,5	+25%	+3,8%	+0,7%

Source : MTECT, données Open-Data arrêtées au 31 mars 2022..

Au sein des territoires de l'aire d'Angers, les montants moyens des prêts observés varient en fonction de la nature et de la localisation du projet. Ils sont en moyenne 31% plus élevés entre Angers et sa couronne. Par ailleurs, les prix de marché sont différenciés au sein des territoires de l'aire d'Angers, même si la tendance est à la hausse généralisée.

Cette disparité territoriale se retrouve également pour la durée moyenne d'emprunt : 21 ans à Angers contre près de 24 ans pour le reste de l'aire. **Elle s'explique à la fois par une offre de logements distincte** (Angers proposant plus de petits logements tandis que le reste de l'aire offre plus d'individuels et de grands logements) **et par des profils différents de ménages** (Angers attire plus de jeunes ménages alors que la couronne accueille plus de familles).

72% des PTZ délivrés en 2021 dans le Pôle métropolitain Loire Angers sont situés dans la Communauté urbaine d'Angers Loire Métropole (ALM).

En 2021, le montant moyen des prêts est plus élevé dans la Communauté de communes Loire Layon Aubance que dans les autres territoires, en lien avec les opérations résidentielles proposées aux ménages. La durée moyenne d'emprunt en 2021 varie de 23 ans sur ALM à 24 ans pour Anjou Loir et Sarthe, en lien avec la capacité des ménages à rembourser l'emprunt et donc de leur revenu.

Définition de la source statistique :

Les statistiques sur le Prêt à taux zéro proviennent des données mises à disposition par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (MTECT) en Open-Data. Elles listent le nombre de PTZ émis par année et par commune depuis 1995 à 2021 (données arrêtés au 31/03/2022).

Il s'agit du nombre de ménages qui peuvent bénéficier d'un PTZ lorsqu'ils accèdent à la propriété. Le PTZ peut financer une opération dans le neuf ou dans l'ancien. Les statistiques présentent

quelques caractéristiques sur les prêts des bénéficiaires : montant total de l'ensemble des prêts, du prêt principal et du PTZ, durée de l'emprunt principal et du PTZ.

Ces données sont exploitables à l'échelle des intercommunalités mais deviennent plus difficiles à analyser à l'échelle communale, en raison des regroupements de communes réalisés depuis 2016.

STABILITE DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE ENTRE 2020 ET 2021 DANS L'AIRES D'ANGERS

- STABILITÉ DU PARC PUBLIC OFFERT À LA LOCATION
- AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ ÉNERGÉTIQUE DANS LE PARC SOCIAL DE L'AIRES D'ANGERS
- PEU DE LOGEMENTS VACANTS ET MOBILITÉ EN FORTE BAISSSE DANS L'AIRES D'ANGERS
- LÉGÈRE PROGRESSION DU LOYER DANS LE PARC SOCIAL ENTRE 2020 ET 2021

Au 1^{er} janvier 2021, l'offre locative sociale de l'aires d'Angers est composée de plus de 44 000 logements et reste stable sur un an. Le nombre de nouvelles mises en location a été moins important compte tenu notamment de l'accélération de la phase de déconstruction dans les quartiers de rénovation urbaine d'Angers.

Entre 2019 et 2020, la mobilité des locataires a diminué en raison des confinements successifs de la COVID-19 et d'une tension des marchés immobiliers.

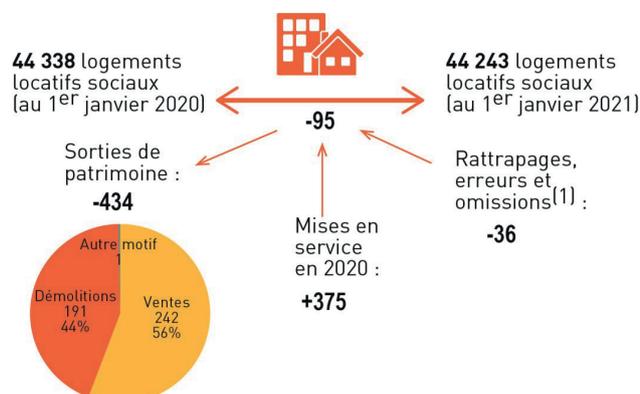
En 2021, comme les années précédentes, le taux de vacance dans le parc locatif public reste faible.

Stabilité du parc public offert à la location

Au 1^{er} janvier 2021, le parc locatif social compte 44 243 logements dans l'aire d'attraction d'Angers, soit 23% des résidences principales (2018, source : INSEE).

Le parc reste stable (-95 unités sur l'aire d'Angers, soit -0,2% sur un an et +0,1% pour le reste du département avec 173 unités en plus), ce qui s'explique principalement par 242 ventes de logements (dont 140 à Angers) et par la démolition de 191 logements notamment liée au Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) d'Angers. Cette offre démolie au titre du NPNRU d'Angers sera reconstituée en totalité d'ici 2026 et à l'échelle d'ALM (soit 991 unités).

Evolution du parc locatif social de l'aire d'attraction d'Angers selon le mode d'occupation



(1) Écarts observés entre les déclarations des bailleurs sociaux entre 2020 et 2021.

Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2020 et 2021.

Dans ce décompte, on peut distinguer le parc réellement mis en location de celui non occupé ou non proposé à la location. **Le parc réellement mobilisé pour de la location sur l'aire d'attraction d'Angers reste stable entre 2020 et 2021 (+0,1% soit +41 unités)**, tandis que celui en attente de travaux ou de démolition ou en vente baisse de 136 logements dans le même temps. On observe l'inverse à l'échelle départementale (-53 logements pour le parc en location et +131 unités pour le parc non occupé).

Evolution du parc locatif social de l'aire d'attraction d'Angers selon le mode d'occupation

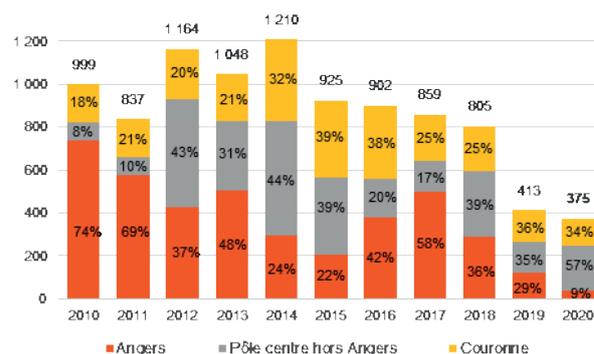
	Au 01.01.2020	Au 01.01.2021	Evolution 2020-2021
Parc réellement mis en location	42 958	42 999	+41
Parc non occupé ou non proposé à la location	1 380	1 244	-136
Total parc locatif social de l'aire d'attraction d'Angers	44 338	44 243	-95

Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2020 et 2021.

PLUS BAS NIVEAU DE NOUVELLES MISES EN LOCATION

Entre 2019 et 2020, on enregistre une baisse de l'offre locative sociale mise en service dans l'aire d'Angers : -38 logements sur un an.

Evolution du parc locatif social mis en service dans l'aire d'attraction d'Angers



Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2021.

En 2020, année atypique en raison de la COVID-19, la baisse des livraisons de logements locatifs sociaux dans l'aire d'Angers s'explique en partie par :

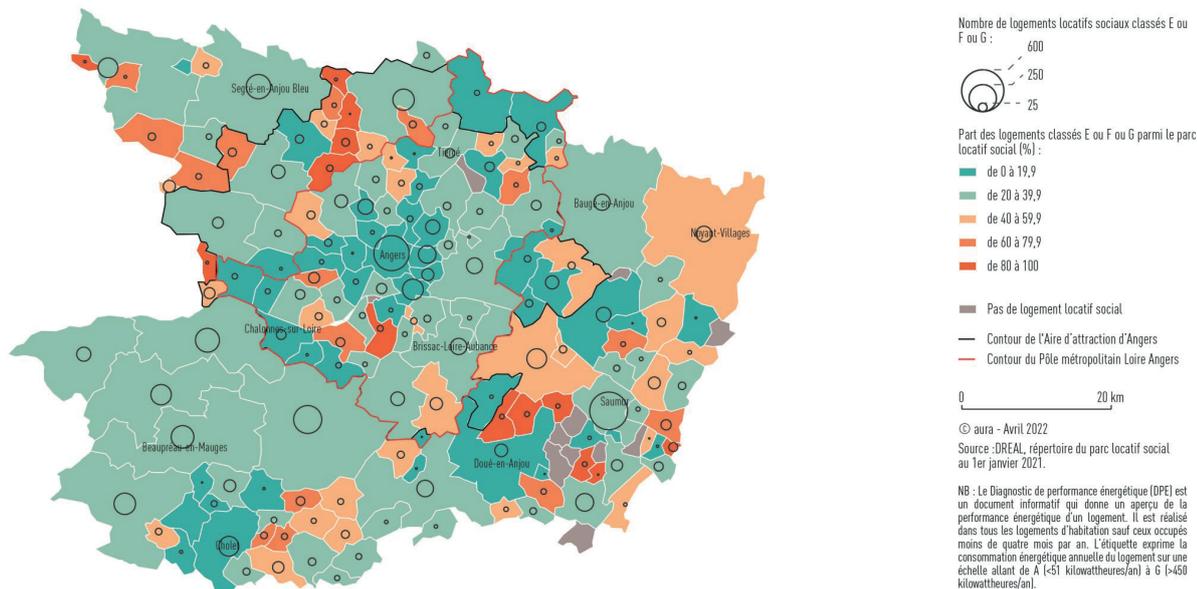
- le **ralentissement de l'activité du BTP** lié aux confinements successifs, à la pénurie de matériaux et/ou de main d'œuvre, entraînant un retard dans les chantiers commencés ;
- **une moindre programmation des financements de logements sociaux en 2018 à l'échelle régionale** (les bailleurs sociaux ont été impactés financièrement par la mise en place de la réduction de loyer de solidarité en 2018 et par la baisse du Fonds national des aides à la pierre). Un logement financé se réalise en moyenne deux ans après (impact sur les logements mis en service en 2020).

UNE PART PLUS IMPORTANTE D'APPARTEMENTS

Comme à l'échelle départementale (66%), **les logements locatifs sociaux de l'aire d'Angers sont majoritairement de l'habitat collectif (78%)**. Cette proportion varie selon le caractère plus ou moins urbain des territoires : 94% pour Angers, 80% dans le reste du pôle centre et 35% dans la couronne.

65% du parc de l'aire d'Angers se compose de T3 ou de T4 (contre 68% pour le Maine-et-Loire). Cette part augmente au-fur-et-à-mesure que l'on s'éloigne d'Angers (63% contre 72% pour le reste du pôle centre et 76% pour la couronne).

Amélioration de la qualité énergétique dans le parc social de l'aire d'Angers



Entre 2017 et 2021, la part des logements classés A ou B ou C au titre du Diagnostic de performance énergétique (DPE) est passée de 50 à 61% dans le parc social de l'aire d'Angers (+4 730 unités sur cette période). Cette tendance se retrouve aussi au niveau départemental (de 45% à 56%). Cette amélioration du parc résulte à la fois de livraisons de logements neufs plus économiques et de travaux de réhabilitation. Les bailleurs sociaux se sont engagés à améliorer leur patrimoine existant et à réaliser des opérations, pour réduire notamment les charges locatives (dont énergie).

Les deux tiers du parc social de l'aire d'Angers sont classés dans la catégorie C ou D (65% à l'échelle départementale). Cette proportion varie selon

l'ancienneté du parc ou selon le type et le mode de chauffage du logement.

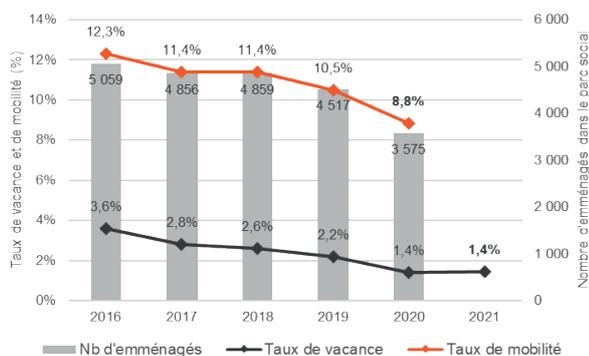
Cependant, 8% des logements sont encore classés E ou F ou G, qualifiés de « passoires thermiques » soit 3 404 unités (41% du parc départemental)^[3]. Leur proportion sur l'aire d'Angers a baissé entre 2017 et 2021 (-5 points, -1 973 unités), identique à celle du Maine-et-Loire.

68% de ce parc énergivore se situe dans la couronne angevine (principalement Les Hauts d'Anjou, Brissac Loire Aubance, Loire-Authion et Montreuil-Juigné). 64% de ce parc se compose de maisons, 69% de T3-T4 et 64% a été

^[3] Une partie de ces logements est impactée par le mode de chauffage « tout électrique » dans le classement.

Peu de logements vacants et mobilité en forte baisse dans l'aire d'Angers

Evolution du taux de vacance, de mobilité et du nombre d'emménagements dans le parc social de l'aire d'attraction d'Angers (%)



Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1er janvier 2021.

Parmi les 42 999 logements loués ou proposés à la location dans l'aire d'attraction d'Angers, 1,4% sont vacants (2% au niveau départemental). Le taux de vacance de l'aire d'Angers reste faible et stable entre 2020 et 2021, comme en volume (+2). Au sein de l'aire d'Angers, ce parc vacant se réduit à Angers et dans la couronne (-56 en lien avec l'avancée des travaux du NPNRU d'Angers) alors qu'il s'accroît dans le reste du pôle centre (+58 en raison de logements en cours de livraison notamment sur Avrillé).

3 575 ménages sont entrés en 2020 dans le parc social de l'aire d'Angers, volume en baisse de 942 sur un an, entraînant mécaniquement une hausse de la demande. Le taux de mobilité chute à 8,8% (-1,7 points sur un an), impacté par les confinements et les difficultés des ménages à s'inscrire dans un parcours résidentiel (hausse des prix).

Légère progression du loyer dans le parc social entre 2020 et 2021

Le loyer moyen du parc social de l'aire d'Angers s'élève à 5,57 €/m², supérieur à celui du Département (5,41 €/m²) en 2021.

Ce loyer moyen augmente de +0,8% sur un an, comme au niveau départemental, mais sur un rythme inférieur à celui observé pour la région (+1%).

En 2021, le loyer du parc reloué ou loué une première fois est 8% plus élevé que celui de l'ensemble du parc social. Sur un an, il augmente plus vite que le loyer moyen du parc social (+2,7% contre +0,8%). Cela s'explique par un moindre volume d'emménagements (3 917 en 2021 contre 4 881 en 2020) et par une proportion plus importante de logements récents (35% construits après 2010 contre 32% en 2020).

Le loyer moyen varie selon le mode de financement (5,6 €/m² en PLAI⁽⁴⁾ contre 6,3 €/m² en PLUS⁽⁵⁾), ou la taille (6,5 €/m² pour un T1/T2 contre 5 €/m² pour un T5 et plus).

L'offre locative à bas loyer⁽⁶⁾ de l'aire d'Angers baisse de

(4) Prêt locatif aidé d'intégration

(5) Prêt locatif à usage social

210 unités sur un an (essentiellement à Angers du fait des chantiers du NPRNU de Belle-Beille et de Monplaisir et des ventes). **62% de cette offre se localise à Angers et 22% dans le reste du pôle centre.**

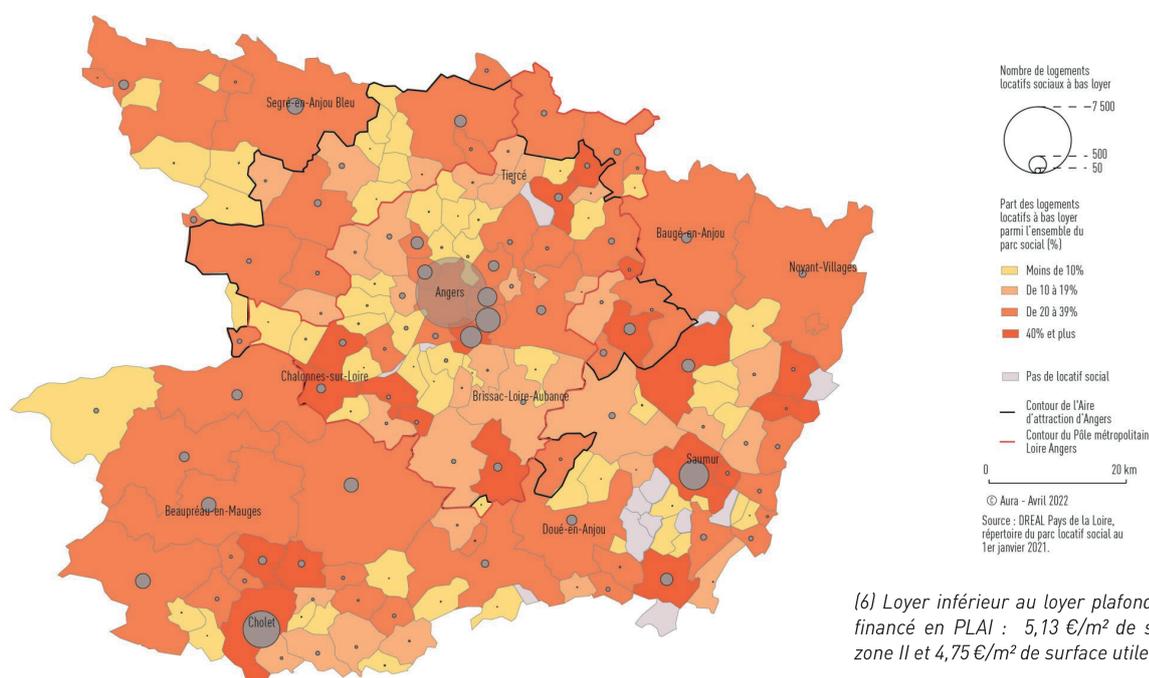
Loyer moyen selon la nature du logement sur l'aire d'attraction d'Angers au 1^{er} janvier 2021 (en € par m² de surface habitable hors charges) et évolution 2020/2021 (en%)

	01.01.2021	Evolution 2020/2021 (%)
Parc social en collectif	5,61 €	+0,8%
Parc social financé en PLUS	6,27 €	+0,8%
Parc social loué 1 ^{er} fois ou re-loué	6,09 €	+2,7%
Ensemble du parc social de l'aire d'Angers	5,57 €	+0,8%

Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2021, calcul réalisé uniquement à partir des logements loués avec un contrat de location.

12 563 LOGEMENTS A BAS LOYER⁽²⁾ au 1^{er} JANVIER 2021 : 29% DU PARC SOCIAL DE L'AIRES D'ANGERS

Répartition du parc à bas loyer au 1er janvier 2021 et poids par rapport à l'ensemble du parc social (en%)



(6) Loyer inférieur au loyer plafond d'un logement financé en PLAI : 5,13 €/m² de surface utile en zone II et 4,75 €/m² de surface utile en zone III.

Méthodologie / définitions :

L'analyse du parc locatif social de l'aire d'attraction d'Angers s'appuie sur l'exploitation des données du répertoire du parc locatif social (RPLS) fourni par la DREAL des Pays de la Loire. Ce répertoire recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux. Le parc locatif social désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur détermine son activité (OPH, ESH, associations agréées), auxquels s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM, etc.).

Les logements mis en service correspondent au parc locatif social mis en location entre le 2 janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2021.

Le parc vacant correspond au nombre de logements proposés à la location mais non occupés.

La mobilité exprime les emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus (hors nouvelles mises en service).

Le loyer moyen est le rapport entre la somme des loyers hors charges et la somme des surfaces habitables des logements loués au 1^{er} janvier 2021. La surface habitable correspond à la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

DEMANDE LOCATIVE SOCIALE AU 1^{ER} JANVIER 2022 DANS L'AIRE D'ANGERS : STABILISATION DU NOMBRE DE MÉNAGES TRÈS MODESTES

• UNE GÉOGRAPHIE DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE QUI ÉVOLUE EN 2022

• LA TENSION DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL S'ACCENTUE SUR L'ENSEMBLE DU DÉPARTEMENT EN 2022

• PLUS DE JEUNES MÉNAGES ET DE MÉNAGES MODESTES PARMIS LES DEMANDEURS

Sur un an, le nombre de demandeurs souhaitant un logement dans l'aire d'attraction d'Angers augmente d'un millier de ménages, atteignant 18 260 foyers au 1^{er} janvier 2022. Cette hausse est plus importante dans les communes de la couronne de l'aire d'Angers.

Elle résulte d'une combinaison de plusieurs facteurs : baisse du nombre de départs de locataires du parc social, hausse des demandeurs extérieurs à l'aire d'Angers et de demandeurs étudiants, évolution du parc ...

La part de demandeurs avec des revenus très modestes reste élevée (71%), mais leur nombre se stabilise sur un an.

La tension sur le parc social progresse dans tous les territoires du département.

Une géographie de la demande locative sociale qui évolue en 2022

Au 1^{er} janvier 2022, **18 260 ménages** sont en demande d'un logement locatif social dans l'aire d'attraction d'Angers. La hausse sur un an (+1 085), qui se poursuit au même rythme que celui observé un an auparavant (+1 171), s'explique par :

- une **baisse de la mobilité des locataires entre 2020 et 2021** (de 10,5 à 8,8% sur un an) ;
- une **difficulté pour les ménages de s'inscrire dans un parcours résidentiel accentuée par les confinements successifs (COVID-19) et la hausse des prix de l'immobilier**.

PROGRESSION DU NOMBRE DE DEMANDEURS QUI NE RESIDENT PAS DANS L'AIRES D'ANGERS

Aux facteurs précédents, s'ajoute aussi la **progression du nombre de demandeurs à la recherche d'un logement social sur l'aire d'Angers et qui n'y résident pas** : +337 sur un an, soient 3 231 ménages (18% des demandeurs de l'aire d'Angers). Cette tendance est liée à **l'attractivité territoriale** (cadre de vie, emploi...).

Néanmoins, la majorité des demandeurs d'un logement dans l'aire d'Angers y résident déjà (82% au 1^{er} janvier 2022).

Origine géographique des demandeurs souhaitant un logement locatif social dans l'aire d'Angers au 1^{er} janvier 2022 (en nombre et en %)

	Nombre	Part (%)
Angers	8 562	46,9%
Pôle centre hors Angers	2 426	13,3%
Couronne angevine	3 904	21,4%
Aire d'attraction d'Angers	14 892	81,6%
Reste Maine-et-Loire	936	5,1%
Autres hors Maine-et-Loire	2 295	12,6%
Non renseigné	137	0,7%
Total demandeurs de l'aire d'Angers	18 260	100,0%

Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire.

UNE PROGRESSION TOUJOURS PLUS IMPORTANTE DE LA DEMANDE EXTERNE

Les ménages ne résidant pas dans le parc social (demande externe) représentent **60% de la demande locative sociale au 1^{er} janvier 2022**, part en hausse régulière au cours des cinq dernières années (un point de plus par an). **Leur nombre a augmenté de 833 ménages en moyenne par an, atteignant 10 986 demandeurs en 2022.**

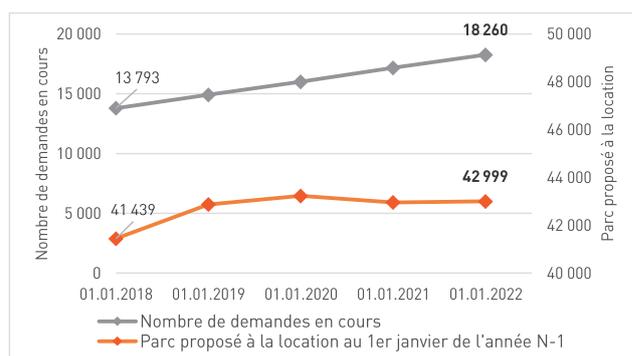
Parmi ces derniers, 36% sont hébergés par leur famille ou des amis, 35% sont locataires du parc privé, 9% sont propriétaires occupants, 9% logés en structure d'hébergement ou en résidences et 7% en sous-location dans un logement temporaire.

PLUS DE DEMANDEURS A LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT SOCIAL DANS LA COURONNE ET A ANGERS

Entre 2021 et 2022, on constate une **hausse plus importante du nombre de ménages qui souhaitent un logement locatif social dans la couronne (+761) plutôt que dans le pôle centre (+324)**, à l'inverse de la période précédente. Ainsi, la part des demandeurs recherchant un logement en couronne s'élève à 23% (contre 21% un an auparavant), tandis que celle pour Angers est de 57% (-2 points) et de 20% pour le reste du pôle centre (stable).

Au sein de la couronne, les communes demandées assurent des fonctions de centralité et/ou ont récemment livré de nouveaux logements, comme Verrières-en-Anjou (10% de la demande en couronne), Mûrs-Erigné (8%), Montreuil-Juigné (7%)...

Evolution du nombre de demandeurs et du parc social proposé à la location dans l'aire d'attraction d'Angers



Sources : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire et DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social.

Les demandeurs de l'aire d'Angers représentent 69,7% de ceux du département, part en baisse sur un an (71,7%). Ainsi, **le nombre de ménages de l'aire d'Angers qui demandent un logement sur le reste du Maine-et-Loire augmente sur un an (+101, 390 ménages en 2022).**

En parallèle, **7 274 demandeurs souhaitent changer de logement locatif social** (demande interne ou mutation). Ce nombre est également en hausse **(+252 ménages sur un an)**.

La tension dans le parc locatif social s'accroît sur l'ensemble du département en 2022

Le rapport entre le nombre de demandes externes et le parc locatif social de l'aire d'attraction d'Angers, qui exprime la tension dans le parc locatif social, s'élève à **25,5 demandes externes pour 100 logements sociaux au 1^{er} janvier 2022** (25,3% pour le Maine-et-Loire).

La tension est similaire à Angers (25,6%) et dans le reste de l'aire d'attraction (25,5%).

Cet indicateur de tension progresse régulièrement depuis 2018. Sur la dernière année, il s'est accru moins vite pour l'aire d'Angers que pour le reste du département (+1,9 contre +2,7).

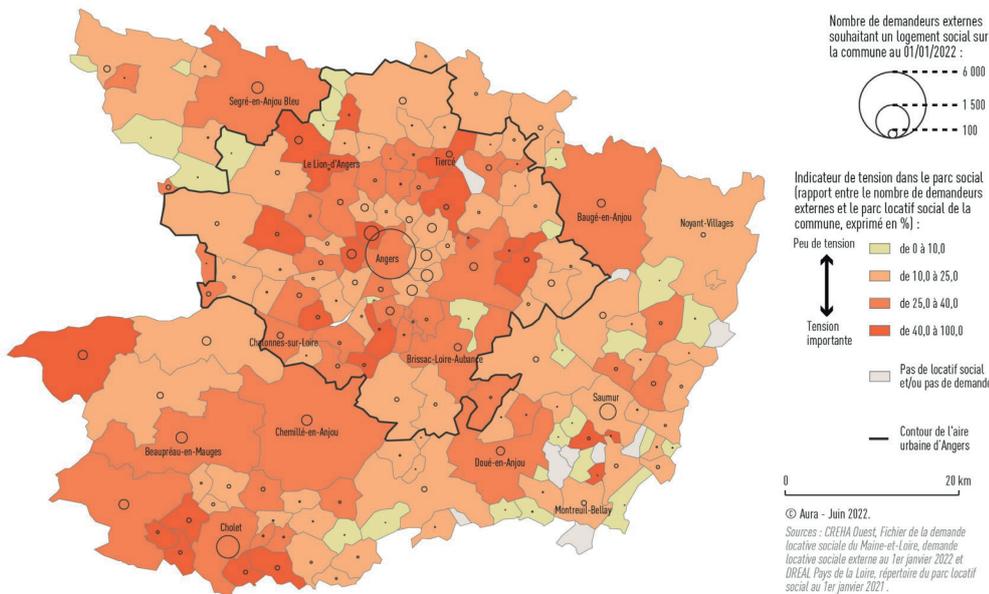
Le nombre de demandeurs externes augmente plus vite que le parc locatif social sur cette même période (+48% ou +5 336 contre +2% ou +1 497 pour l'aire d'Angers).

Evolution de la tension dans le parc locatif social (en %)



Sources : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire et DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social.

Demandes externes au 1^{er} janvier 2022 et ratio pour 100 logements locatifs sociaux



Au sein de l'aire d'Angers, la tension est plus vive là où l'offre locative sociale est moins importante, aussi bien dans des communes « polarités » que dans des plus petites entités : Tiercé, Beaucouzé, Le Lion d'Angers, Beaulieu/Layon, Mazé-Milon, Sarrigné, ... de même qu'Avrillé dont le parc s'étoffe et se renouvelle (ZAC Plateau Mayenne, centre-ville).

Plus de jeunes ménages et de ménages modestes parmi les demandeurs

Le profil des demandeurs d'un logement locatif social diffère selon le statut d'occupation.

Si le ménage occupe déjà le parc social, il est généralement plus âgé, compte plus de personnes et la part de ceux disposant de **revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS¹ est plus élevée** et en hausse (+1 point entre 2018 et 2022). Les demandeurs internes recherchent des logements de plus grande taille, ce qui allonge leur temps d'attente : 3,5 mois de plus au cours des quatre dernières années.

A l'inverse, les demandeurs externes sont plus jeunes, composés principalement de petits ménages et donc en recherche de logements plus petits.

Entre 2018 et 2022, la **part de jeunes ménages âgés de moins de 30 ans** parmi les demandeurs externes dans l'aire d'Angers **augmente de cinq points, en lien notamment avec la hausse du nombre d'étudiants inscrits dans le fichier** (+545 dans l'aire d'Angers). Leur part progresse de 7 à 11%.

On constate **une hausse de la part des demandeurs externes disposant de ressources comprises entre 60 et 99% des plafonds PLUS** dans l'aire d'Angers sur cette même période (+2 points, +1 156 entre 2018 et 2022). Cependant, le délai d'ancienneté de leur demande est stable à 19 mois environ sur cette période.

Evolution 2018-2022 du profil des demandeurs d'un logement social de l'aire d'attraction d'Angers (en %)

	Au 1er janvier 2018		Au 1er janvier 2022	
	Demandeurs externes (7 524)	Locataires Hlm (6 269)	Demandeurs externes (10 986)	Locataires Hlm (7 274)
Âge du chef de ménage	Moins de 30 ans : 39% De 30 à 44 ans : 31% De 45 à 64 ans : 22% 65 ans et plus : 8%	15% 38% 35% 12%	44% ↑ 29% ↑ 19% ↓ 8%	15% → 38% → 35% → 12%
Taille moyenne du ménage :	1,87	2,68	1,79 ↓	2,71 →
Revenu du ménage  Revenu du ménage < à 60% plafonds PLUS : 71% Revenu du ménage 60-99% plafonds PLUS : 21% Revenu du ménage 100% et + plafonds PLUS : 8%	71% 21% 8%	73% 22% 5%	70% ↑ 23% ↑ 7%	74% ↑ 21% ↑ 5%
Délai moyen d'ancienneté :	13,8 mois	22,1 mois	13,8 mois →	25,5 mois ↑
Taille souhaitée  T1 : 18% T2 : 36% T3 : 29% T4 : 13% T5+ : 4%	3% 20% 34% 28% 15%	20% ↑ 38% ↑ 27% ↑ 12% ↓ 3%	3% ↑ 21% ↑ 33% ↑ 30% ↑ 13%	

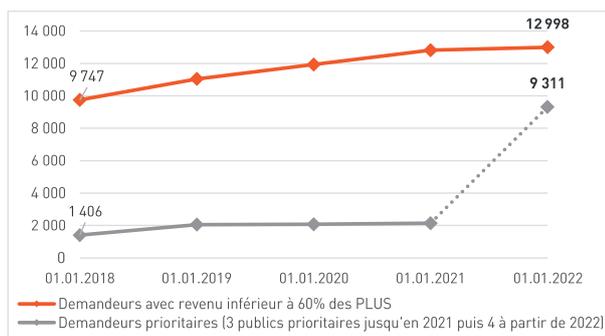
Evolution 2018-2022

- ↑ Hausse
- Stabilité
- ↓ Baisse

Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire.

71% DES DEMANDEURS DISPOSENT DE RESSOURCES TRES MODESTES

Evolution du nombre de demandeurs de l'aire d'Angers avec des ressources très modestes (%)



Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire.

(1) Cela correspond à un revenu mensuel de 1 174 € par mois pour une personne seule.

(2) Le Contingent Préfectoral est passé de 3 à 4 catégories de publics prioritaires, ce qui ne permet plus de comparaison dans le temps.

Au 1^{er} janvier 2022, on compte près de 13 000 demandeurs dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds PLUS¹, représentant 71% de l'ensemble des ménages en attente d'un logement locatif social sur l'aire d'Angers. Entre 2021 et 2022, le nombre de ces ménages augmente légèrement (+180) et de manière moins importante par rapport aux années précédentes (en moyenne +592 par an entre 2019 et 2021).

Au 1^{er} janvier 2022, plus de 9 300 demandeurs relèvent désormais du Contingent préfectoral, soit 51% de la demande de l'aire urbaine d'Angers, suite au changement de catégories², effectif depuis le 1^{er} janvier 2022. 95% d'entre eux sont classés en priorité 4 (voir détail ci-dessous).

64% de ces publics prioritaires sont en demande d'un logement sur Angers. 37% résident déjà dans le parc social, 28% sont hébergés par des proches ou des amis et 16% sont logés dans le parc locatif privé.

ANNEXES :

Plafonds de ressources Hlm au 1^{er} janvier 2022 (autres régions)

Nombre de personnes à loger	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAi)	Prêt locatif à usage social (PLUS)
1 personne	11 626 €	21 139 €
2 personnes	16 939 €	28 231 €
3 personnes	20 370 €	33 949 €
4 personnes	22 665 €	40 985 €
5 personnes	26 519 €	48 214 €
6 personnes	29 886 €	54 338 €
Par personne supplémentaire	+3 333 €	+6 061 €

Les ressources prises en compte sont les revenus fiscaux de référence de l'année n-2, mentionnés sur les avis d'imposition de chaque personne vivant dans le foyer. Pour une demande de logement faite en 2022, il s'agit des revenus fiscaux de référence pour 2020, mentionnés sur les avis d'imposition de 2021.

Publics prioritaires du Contingent Préfectoral du Maine-et-Loire sur la période 2021-2024 :

-**Priorité 1-DALO** : Toutes les personnes reconnues prioritaires par la commission de médiation dans le cadre du droit au logement opposable.

-**Priorité 2** : Toutes les personnes victimes de violence et tous les ménages suivants avec des ressources <60% des plafonds PLUS : personnes réfugiées, sortants d'hébergement, personnes avec des parcours et situations spécifiques (incarcération, jeunes ASE, vivant dans la rue, en situation de handicap ou à charge d'une personne en situation de handicap).

-**Priorité 3** : Tous les ménages suivants avec des ressources <60% des plafonds PLUS : personne logée dans des locaux impropres à l'habitation, en situation d'expulsion du logement, bénéficiaires d'une aide FSL, en situation de surendettement, familles monoparentales en grande difficulté et bénéficiaires de minima sociaux, ménages suivis par une association chargée de l'insertion par le logement, reprenant une activité professionnelle après une période de chômage de longue durée.

-**Priorité 4** : Tous les autres ménages suivants avec des ressources <60% des plafonds PLUS et qui ne sont pas contingentés : menace d'expulsion sans logement, dépourvus de logement (en situation d'hébergement), en situation de suroccupation, ou d'indécence (enfant mineur ou personne en situation de handicap ou à charge) ou d'habitat indigne.

PLUS DE 4 500 ATTRIBUTIONS DANS LE PARC SOCIAL DE L'AIRE D'ANGERS EN 2021

• LE NOMBRE D'ATTRIBUTIONS DANS LE PARC SOCIAL AUGMENTE DANS TOUS LES TERRITOIRES EN 2021

• UNE AUGMENTATION DE LA PRESSION DANS L'ENSEMBLE DU DÉPARTEMENT EN 2021

• PLUS DE JEUNES ET DE MÉNAGES AVEC DES RESSOURCES PLUS MODESTES PARMIS LES ENTRANTS

En 2021, plus de 4 500 ménages sont entrés dans le parc locatif social de l'aire d'attraction d'Angers. Après l'année 2020 atypique, du fait de la crise sanitaire, le nombre d'attributions augmente sur un an (+714).

Le délai moyen d'obtention d'un logement et le temps d'inscription dans le fichier de la demande s'allongent depuis 2017.

En cinq ans sur l'aire d'Angers, le profil des entrants a évolué : une part plus élevée de jeunes ménages, une proportion plus importante de ménages avec des revenus plus modestes.

Le nombre d'attributions dans le parc social augmente dans tous les territoires en 2021

EN 2021, 4 543 MENAGES ONT OBTENU UN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL DANS L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS

Après une année 2020 atypique, le nombre d'entrants en 2021 progresse de 714 dans l'aire d'Angers.

Après la crise sanitaire, la mobilisation de plus en plus importante des acteurs pour attribuer des logements aux ménages les plus prioritaires (personnes victimes de violence conjugale, ménages réfugiés, sans abris...), en lien avec la révision du Contingent Préfectoral (passage de trois à quatre catégories) et les mises en service de logements locatifs sociaux permettent d'atteindre plus de 4 500 attributions.

Entre 2017 et 2021, le nombre d'attributions a diminué de 1 136 ménages, en raison de la baisse du nombre de départs des locataires du parc social. Le taux de mobilité dans le parc social de l'aire d'Angers est ainsi passé de 12,3% en 2016 à 8,8% en 2020⁽¹⁾.

56,5% des entrants dans le parc locatif social de l'aire d'Angers ont obtenu un logement à Angers.

Les attributions dans le parc de l'aire d'attraction d'Angers représentent les deux tiers de celles du département.

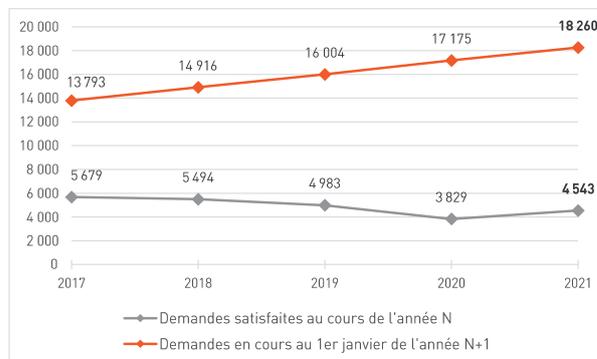
APRES L'ANNEE 2020 ATYPIQUE, LES ATTRIBUTIONS A DES MENAGES EXTERNES ET POUR DES MUTATIONS AUGMENTENT EN 2021

Le marché locatif social en 2020 a été bouleversé par la Covid-19, qui a impacté la gestion des attributions (voir graphique ci-contre).

Le nombre d'attributions en 2021 s'inscrit dans le mouvement de baisse observée depuis 2018, aussi pour les externes que pour les mutations internes. Pour ces dernières, le nombre d'attributions proche de celui de 2019 est sans doute lié à un rattrapage de l'activité, intégrant notamment les ménages à reloger dans le cadre du NPRU. Ainsi, le poids des mutations parmi les attributions augmente de 3 points entre 2020 et 2021 à 28% (proportion observée avant 2020). La part des attributions 2021 à des ménages externes retrouve son niveau de 2019 autour de 72%.

77% des entrants ont accepté la première proposition de logement qui leur a été faite. Cette part en progression depuis cinq ans peut témoigner d'une meilleure adéquation de l'offre aux caractéristiques et exigences des demandeurs comme de l'acceptation de la première proposition de peur de ne pas en avoir une seconde, dans un marché immobilier tendu.

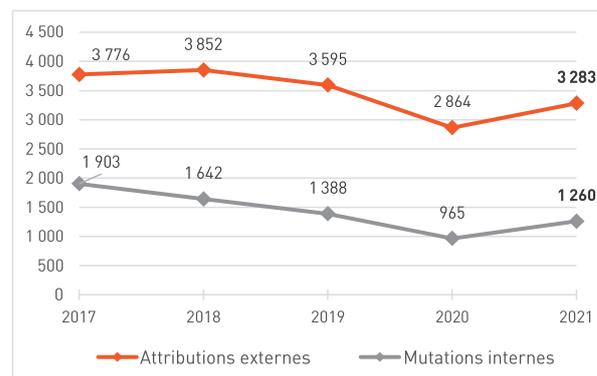
Evolution du nombre d'attributions et de demandeurs dans l'aire d'attraction d'Angers



Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire.

(1) Taux calculé à partir des données issues du répertoire du parc locatif social au 1er janvier de chaque année (source : DREAL Pays de la Loire).

Evolution du nombre d'attributions selon le statut d'occupation dans l'aire d'attraction d'Angers



Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire.

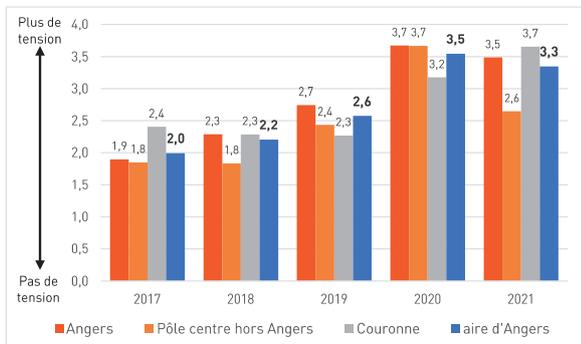
Evolution 2020-2021 du nombre d'attributions par territoire

Territoires	2021	dont ex-ternes (%)	Variation 2020-2021
Angers	2 566	72,9%	+376
Reste Pôle centre	1 003	69,0%	+337
Couronne	974	73,9%	+1
Aire d'attraction d'Angers	4 543	72,3%	+714
CU Angers Loire Métropole	4 101	71,6%	+740
CC Loire Layon Aubance	143	76,2%	-29
CC Anjou Loir et Sarthe	108	81,5%	+13
Pôle métropolitain Loire Angers	4 352	72,0%	+724
Département Maine-et-Loire	6 897	73,4%	+871

Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire.

Une augmentation de la pression dans l'ensemble du département en 2021

Evolution 2017-2021 de la pression locative sociale par territoire de l'aire urbaine d'Angers



Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire (rapport entre le nombre de demandes externes et le nombre d'attributions externes).

Aide de lecture : En 2021, on compte 3,3 demandes pour une attribution dans l'aire d'Angers (hors mutations dans le parc social).

LES DELAIS MOYENS D'ATTENTE ET D'OBTENTION CONTINUENT A S'ALLONGER EN 2021

En 2021, le délai moyen pour l'obtention d'un logement locatif social dans l'aire d'Angers s'élève à 13 mois (contre 12 mois à l'échelle départementale). Comme dans le Maine-et-Loire, ce délai moyen s'est allongé de 1,5 mois sur un an (+3,5 mois sur 5 ans) et varie en 2021 selon :

- que **le ménage réside ou non dans le parc social** (19 mois contre 11) ;
- **la nature ou la taille du logement** (19 mois pour une maison contre 12 mois pour un appartement, 13 mois pour un T2 et moins contre 19 mois pour un T5 et plus) ;
- **la localisation du logement** (12 mois pour Angers contre 14 mois dans le reste de l'aire).

Evolution 2017-2021 du délai moyen pour l'obtention d'un logement locatif social par territoire (mois)

Territoires	2017	2021
Angers	9,1	12,1
Reste Pôle centre	10,0	16,1
Couronne	11,3	12,4
Aire d'attraction d'Angers	9,7	13,1
CU Angers Loire Métropole	9,7	13,3
CC Loire Layon Aubance	9,3	12,8
CC Anjou Loir et Sarthe	9,1	10,5
Pôle métropolitain Loire Angers	9,6	13,2
Département Maine-et-Loire	8,9	12,1

Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire.

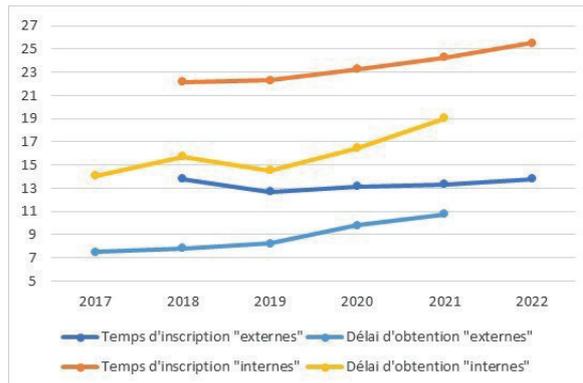
En 2021, la pression dans le parc social de l'aire d'Angers s'élève à 3,3 demandes pour une attribution (contre 3,2 au niveau départemental). Sur un an, elle s'atténue légèrement (3,5 en 2020), de même pour Angers (3,5 en 2021 contre 3,7 en 2020).

Elle baisse nettement dans les communes du pôle centre hors Angers (de 3,7 à 2,6), du fait de la hausse des attributions (+48%, liées à des livraisons de logements sociaux).

A l'inverse dans la couronne angevine, la tension s'accroît (de 3,2 à 3,7), le nombre d'attributions restant stable alors que la demande s'accroît de 15% sur un an.

Sur la période 2017-2021, la tension dans le parc social a augmenté régulièrement dans tous les territoires de l'aire d'Angers et du département (de 1,9 à 3,2 demandes).

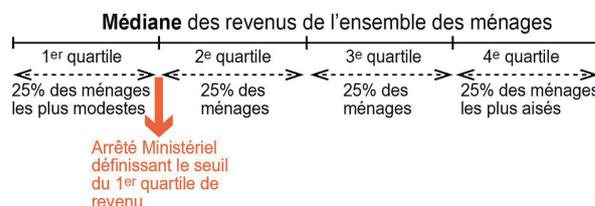
Délais moyens d'attente et d'attribution dans l'aire d'Angers selon que l'on réside déjà dans le parc social ou non (en mois)



Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire.

Pour les demandeurs en attente : délai moyen d'inscription dans le fichier de la demande

Ressources des demandeurs de logement social selon les quartiles



Valeur du seuil par intercommunalité concernée (en € par an et par unité de consommation)

	Au 01.01.2021	Au 01.01.2022
CU Angers Loire Métropole	8 917 €	9 600 €
CC Loire Layon Aubance	10 720 €	10 899 €

Source : Arrêté du 30 juin 2021 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile par territoire au 1^{er} janvier 2021 et Arrêté du 4 mai 2022 au 1^{er} janvier 2022.

Plus de jeunes et de ménages avec des ressources plus modestes parmi les entrants

41% des ménages entrés dans le parc locatif social de l'aire d'Angers en 2021 sont âgés de moins de 30 ans (contre 38% cinq ans auparavant). Cette part atteint 48% pour ceux qui ne résident pas dans le parc social (contre 45% en 2017). Elle s'explique par une plus forte proportion de jeunes ménages (dont ceux en formation) qui s'installent dans le territoire.

Parmi les entrants qui ont muté au sein du parc locatif social, la part de ménages âgés de 65 ans et plus progresse, de 9 à 11% sur cette même période, en lien avec le vieillissement de la population.

(3) Pour une personne seule en 2022, le revenu est de 969 € par mois en 2022.

(4) Pour une personne seule, le plafonds PLUS est passé de 20 123 à 21 139 € entre 2017 et 2021.

(5) Ces ménages disposent de ressources très modestes et ont des difficultés économiques et sociales.

Entre 2017 et 2021, la part des attributions dans l'aire d'Angers à des ménages disposant de ressources très modestes (inférieures à 60% des plafonds PLUS³) augmente de cinq points (soit de 73 à 78%). Cette hausse résulte à la fois de la hausse du plafond d'accès au logement locatif social⁴ (+5% entre 2017 et 2021) et de la volonté nationale d'attribuer à plus de ménages fragiles (la Loi Egalité et Citoyenneté impose notamment aux bailleurs sociaux d'attribuer au moins 25% des baux signés à des publics dits prioritaires⁵ etc...).

Evolution 2017-2021 des principales caractéristiques des entrants dans le parc social de l'aire d'Angers (en %)

		Attributions 2017		Attributions 2021	
		Ménages externes (3 776)	Locataires Hlm (1 903)	Ménages externes (3 283)	Locataires Hlm (1 260)
Âge du chef de ménage	Moins de 30 ans :	45%	25%	48% ↑	23%
	De 30 à 44 ans :	32%	39%	31%	38% →
	De 45 à 64 ans :	18%	27%	17%	28%
	65 ans et plus :	5%	9%	4%	11%
Taille moyenne du ménage :		1,98	2,64	1,93 →	2,59 →
Ménage avec un revenu : 	< à 60% plafonds PLUS	76%	72%	80% ↑	76% ↑
	60-99% plafonds PLUS	22%	26%	19%	23%
	100% et + plafonds PLUS	2%	2%	1%	1%
Délai moyen d'attente :		7,5 mois	14,0 mois	10,8 mois ↑	19,0 mois ↑
Taille souhaitée 	T1 :	15%	2%	18% ↑	3%
	T2 :	23%	17%	25%	18%
	T3 :	39%	40%	38%	42%
	T4 :	18%	30%	16%	28%
	T5+ :	5%	11%	3%	9%

Evolution 2017-2021

↑ Hausse

→ Stabilité

↓ Baisse

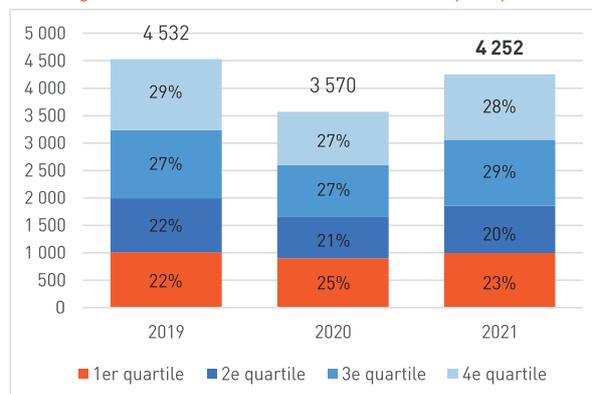
Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire.

PLUS D'ATTRIBUTIONS EN 2021 A DES MENAGES DES 3^e et 4^e QUARTILES

996 ménages (dont 396 étudiants ou apprentis) entrés en 2021 dans le parc locatif social de l'aire d'Angers disposent d'un revenu inférieur ou égal au 1^{er} quartile, correspondant aux ménages très modestes (le seuil du 1^{er} quartile varie selon les intercommunalités, voir bas de page 3). Ces ménages représentent 23% des attributions en 2021. Leur part baisse de deux points sur un an, mais leur nombre progresse légèrement (+94 attributions).

La part de ceux disposant de revenus des 3^e et 4^e quartiles augmente de trois points entre 2020 et 2021, ce qui représente 57% des attributions 2021 sur l'aire d'Angers (soit une hausse de 480 ménages).

Evolution des attributions dans l'aire d'Angers (hors non renseignées) selon le niveau de ressources (par quartile)



Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire.

ETAT DE L'OFFRE LOCATIVE PRIVÉE SUR LE TERRITOIRE D'ANGERS LOIRE MÉTROPOLE

- BAISSÉ DE L'OFFRE LOCATIVE DISPONIBLE ENTRE 2021 ET 2022
- HAUSSE DES LOYERS DES APPARTEMENTS PLUS ÉLEVÉE

Le Maine-et-Loire enregistre une baisse de 38% du nombre d'annonces, pour des maisons et appartements en locatif privé, entre le 1er semestre 2021 et le 1er semestre 2022.

Angers Loire Métropole est davantage touchée par cette réduction de l'offre disponible (-44%).

Les loyers moyens du marché locatif privé poursuivent leur progression : +1,8% entre les deux premiers semestres 2021 et 2022 à l'échelle départementale et +3,3% pour Angers Loire Métropole.

Baisse de l'offre locative disponible entre 2021 et 2022

L'analyse des annonces immobilières collectées par la DREAL des Pays de la Loire sur le site internet de Ouest-France Immobilier permet de suivre l'activité du locatif privé pour des maisons et des appartements dans le Maine-et-Loire.

Entre le 1^{er} janvier 2022 et le 30 juin 2022, 1 719 annonces immobilières en locatif privé sont comptabilisées en Maine-et-Loire (soit 19% des annonces des Pays de la Loire).

Sur ces 1 719 annonces :

- 67% concernent un logement situé sur Angers Loire Métropole (1 154 annonces) ;
- 79% de ces annonces concernent des appartements (soit 1 350 annonces).

UN NOMBRE D'ANNONCES DIVISÉ PAR 2 ENTRE 2019 ET 2022

Le Maine-et-Loire enregistre une baisse de 49% du nombre d'annonces entre le 1^{er} semestre 2019 et le 1^{er} semestre 2022 (de 3 389 à 1 719 annonces).

Cette baisse du nombre d'annonces touche les maisons (-54%) comme les appartements (-48%).

Cette baisse s'observe aussi bien dans la CU Angers Loire Métropole (-48%) que dans le reste du département (-51%).

UNE BAISSÉ DE L'OFFRE DISPONIBLE PLUS MARQUÉE SUR ANGERS LOIRE METROPOLE EN 2022

Entre le 1^{er} semestre 2021 et le 1^{er} semestre 2022, la baisse du nombre d'annonces est plus marquée sur Angers Loire Métropole (-44%) que sur le reste du département (-23%).

Cette baisse du nombre d'annonces de logements en location peut correspondre à :

- une baisse de la mobilité des locataires au sein du parc privé ;
- un recours moindre des professionnels et particuliers à la mise en ligne d'annonces du fait de la rapidité des relocations, comme lorsque le locataire sortant met en relation son propriétaire avec un autre locataire.

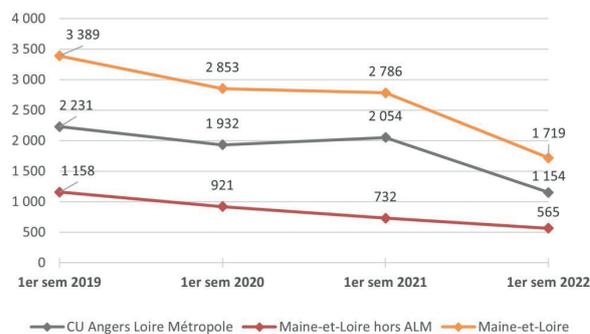
Comme les années précédentes, l'offre locative proposée en 2022 varie fortement d'un trimestre à l'autre sur la métropole angevine, en lien avec l'offre de formation dans l'enseignement supérieur et l'apprentissage.

SICLOP (Système d'information et de collecte des loyers privés en Pays de la Loire)

L'observatoire régional des loyers, réalisé par la DREAL des Pays de la Loire, repose sur la collecte quotidienne d'annonces immobilières publiées sur le site internet de Ouest-France Immobilier (OFI). Une méthodologie de recueil et de traitement des données pour obtenir des résultats sur les loyers fiables a été développée par la DREAL.

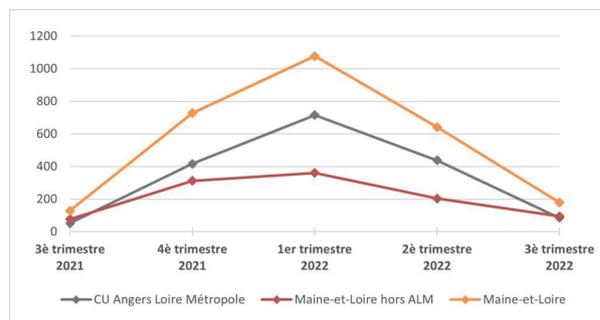
<http://apps.datalab.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/siclop/>

Evolution semestrielle du nombre d'annonces immobilières en locatif privé (du 1^{er} semestre 2019 au 1^{er} semestre 2022) par territoire



Source : DREAL Pays de la Loire - SICLOP⁽¹⁾

Evolution trimestrielle du nombre d'annonces immobilières en locatif privé (du 3^{ème} trimestre 2021 au 3^{ème} trimestre 2022) par territoire



Source : DREAL Pays de la Loire - SICLOP

Entre le 1^{er} trimestre et le 3^{ème} trimestre 2022, l'offre proposée à la location a chuté de 716 à 85 annonces, témoignant principalement du départ des étudiants en stage, sans qu'ils soient remplacés par d'autres publics.

Hausse des loyers des appartements plus élevée

Le loyer moyen, tous logements confondus, varie de 7,8€/m² dans la CC Vallées du Haut-Anjou à 12,7€/m² pour ALM. Il s'élève à 11€/m² à l'échelle du département en hausse de +1,8% entre les 2 premiers semestres 2021 et 2022 (+3,3% pour ALM).

Au 1^{er} semestre 2022, le loyer moyen par m² des **appartements proposés à la location** atteint 13,2 € sur ALM et 9,5 €/m² pour le département hors ALM. L'écart de prix est lié à l'offre majoritaire de petits appartements (83% des appartements T1-T2 proposés à la location sont situés sur ALM) pour lesquels les loyers sont plus élevés (14,5 €/m² pour ALM et 11 €/m² pour le reste du département).

Entre les deux premiers semestres 2021 et 2022, le montant du loyer moyen au m² des appartements a progressé de 4,8% pour ALM et de 3,3% pour le département. Cette différence dans la progression des loyers s'explique notamment par une **réduction plus marquée de la taille moyenne des appartements proposés à la location hors ALM.**

UN LOYER PLUS ÉLEVÉ DANS LES LOGEMENTS PLUS « ÉNERGIVORES »

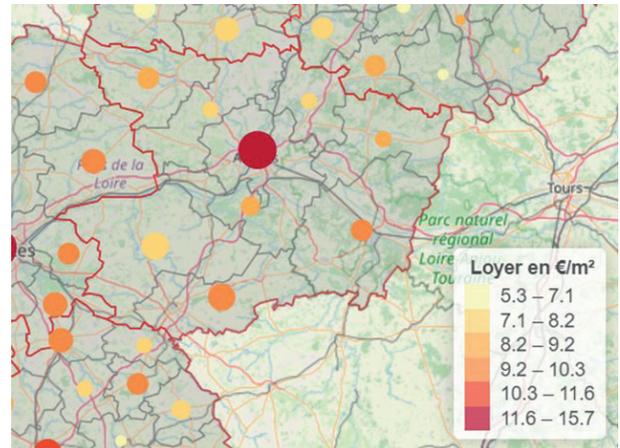
Parmi les 1 268 logements proposés à la location dans le Maine-et-Loire, dont l'étiquette énergétique est renseignée, 67% présentent une étiquette D ou E, notamment parce que le mode de chauffage principal est électrique (60%).

13% des logements présentent un DPE énergivore (F/G) et pour autant ils présentent également le montant du loyer au m² le plus élevé. Les charges en énergie étant a priori plus importantes, la quittance moyenne de ces logements s'avère élevée et dans le contexte actuel de hausse des prix de l'énergie peut fortement impacter le pouvoir d'achat des ménages.

Si ces logements énergivores sont plus chers, c'est essentiellement du fait de leur localisation, en effet la plupart des logements proposés à la location sont des appartements bien situés dans les centres-villes et bourgs des communes. **La localisation est un élément plus déterminant dans le choix d'un logement que son classement énergétique.**

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose de nouvelles obligations aux propriétaires de «passoires énergétiques ou thermiques». Depuis le 24 août 2022, les loyers des logements dont le diagnostic de performance énergétique est classé F ou G ne peuvent plus être augmentés. L'interdiction de louer un logement énergivore, ou passoire énergétique, est échelonnée sur plusieurs années afin d'inciter les propriétaires à rénover l'habitation progressivement. En 2023 : interdiction de nouveaux contrats de location pour les biens qui consomment plus de 450 kWh d'énergie finale par mètre carré et par an (environ 511 000 logements concernés). En 2025 : interdiction à la location des logements de classe G. En 2028 : interdiction à la location des logements de classe F. En 2034 : interdiction à la location des logements de classe E.

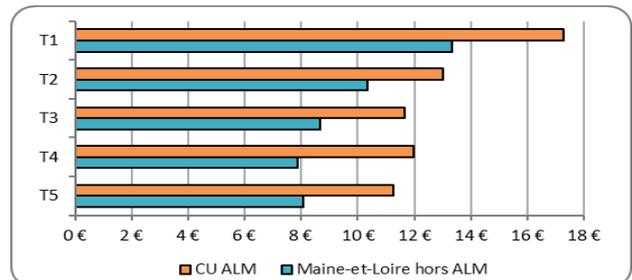
Loyer moyen par EPCI des annonces parues entre le 01/01/2022 et le 30/06/2022



Source : DREAL Pays de la Loire - SICLOP.

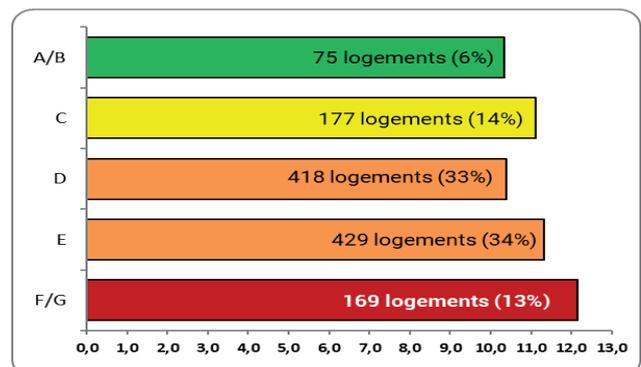
Aide de lecture : le cercle est proportionnel au nombre d'annonces.

Loyers moyens en €/m² de surface habitable des appartements proposés à la location au 1^{er} semestre 2022 (1 350 annonces en Maine-et-Loire)



Source : DREAL Pays de la Loire - SICLOP.

Loyer moyen au m² des logements proposés à la location au 1^{er} semestre 2022 selon l'étiquette énergétique (1 268 annonces renseignées en Maine-et-Loire)



Source : DREAL Pays de la Loire - SICLOP.

ANNEXES



Chiffres-clés habitat par commune de l'aire d'attraction d'Angers

PÔLE CENTRE

Commune	Population municipale 2019 légale au 1 ^{er} janvier 2022 (INSEE)	Nombre de résidences principales en 2021 (TH, DGFip)	Nombre de logements neufs mis en chantier en 2021 (Sit@del2)	Nombre de logements sociaux en location au 1 ^{er} janvier 2021 (DREAL, RPLS)
ANGERS	155 850	81 836	1 365	23 884
AVRILLE	14 443	6 996	15	1 358
BEAUCOUZE	5 439	2 351	75	404
BOUCHEMAINE	6 774	2 772	76	359
LES PONTS-DE-CE	12 819	6 075	21	1 562
SAINT-BARTHELEMY-D'ANJOU	9 210	4 404	11	1 545
SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE	3 456	1 662	3	199
TRELAZE	14 961	6 797	164	2 391
Total Pôle centre	222 952	112 893	1 730	31 702

COURONNE DE L'AIRE D'ANGERS

Commune	Population municipale 2019 légale au 1 ^{er} janvier 2022 (INSEE)	Nombre de résidences principales en 2021 (TH, DGFip)	Nombre de logements neufs mis en chantier en 2021 (Sit@del2)	Nombre de logements sociaux en location au 1 ^{er} janvier 2021 (DREAL, RPLS)
BARACE	604	219	1	16
BEAUFORT-EN-ANJOU	7 229	2 874	33	450
BEAULIEU-SUR-LAYON	1 368	559	0	49
BECON-LES-GRANITS	2 789	1 131	5	81
BEHUARD	125	57	0	0
BELLEVIGNE-EN-LAYON	5 751	2 380	21	250
BLAISON-SAINT-SULPICE	1 293	569	5	30
BRIOLLAY	3 084	1 267	11	97
BRISSAC-LOIRE-AUBANCE	10 851	4 415	52	352
CANTENAY-EPINARD	2 317	958	9	81
CHALONNES-SUR-LOIRE	6 518	2 974	53	281
CHAMBELLAY	397	155	0	14
CHAMPTOCE-SUR-LOIRE	1 864	748	3	81
CHAUDEFONDS-SUR-LAYON	941	392	2	29
CHAZE-SUR-ARGOS	1 053	424	2	44
CHEFFES	974	419	3	31
CHENILLE-CHAMPTEUSSE	342	127	0	1
CORNILLE-LES-CAVES	467	203	1	9
CORZE	1 886	761	6	71

COURONNE DE L'AIRE D'ANGERS (suite)

Commune	Population municipale 2019 légale au 1 ^{er} janvier 2022 (INSEE)	Nombre de résidences principales en 2021 (TH, DGFip)	Nombre de logements neufs mis en chantier en 2021 (Sit@del2)	Nombre de logements sociaux en location au 1 ^{er} janvier 2021 (DREAL,
DENEE	1 384	600	2	45
ECOULANT	4 394	2 026	2	416
ECUILLE	667	216	3	4
ERDRE-EN-ANJOU	5 739	2 171	8	252
ETRICHE	1 547	596	13	37
FENEU	2 192	879	1	62
GREZ-NEUVILLE	1 432	560	7	20
HUILLE-LEZIGNE	1 315	524	0	71
INGRANDES - LE FRESNE-SUR-LOIRE	2 665	1 200	8	140
JARZE-VILLAGES	2 752	1 121	8	144
JUVARDEIL	807	358	1	37
LA CHAPELLE-SAINT- LAUD	763	296	11	11
LA JAILLE-YVON	334	134	1	4
LA MENITRE	2 049	917	4	147
LA POSSONNIERE	2 447	990	2	56
LE LION-D'ANGERS	5 023	2 134	25	342
LE PLESSIS- GRAMMOIRE	2 552	1 044	10	143
LES BOIS-D'ANJOU	2 601	1 043	3	61
LES HAUTS-D'ANJOU	8 759	3 582	22	600
LES-GARENNES-SUR- LOIRE	4 567	1 934	21	62
LOIRE-AUTHION	15 902	6 675	30	516
LONGUENEE-EN- ANJOU	6 306	2 515	50	253
MARCE	837	315	1	15
MAZE-MILON	5 925	2 249	33	106
MONTREUIL-JUIGNE	7 632	3 367	51	890
MONTREUIL-SUR- LOIR	590	218	2	0
MONTREUIL-SUR- MAINE	775	314	4	36
MOZE-SUR-LOUET	2 013	838	3	20
MURS-ERIGNE	5 660	2 736	38	471
RIVES-DU-LOIR-EN- ANJOU	5 651	2 205	12	135
ROCHEFORT-SUR- LOIRE	2 323	991	5	56
SAINT-AUGUSTIN-DES -BOIS	1 227	486	6	45
SAINT-CLEMENT-DE- LA-PLACE	2 098	814	4	52
SAINT-GEORGES-SUR -LOIRE	3 665	1 466	51	152
SAINT-GERMAIN-DES- PRES	1 406	578	6	67

COURONNE DE L'AIRE D'ANGERS (suite et fin)

Commune	Population municipale 2019 légale au 1 ^{er} janvier 2022 (INSEE)	Nombre de résidences principales en 2021 (TH, DGFiP)	Nombre de logements neufs mis en chantier en 2021 (Sit@del2)	Nombre de logements sociaux en location au 1 ^{er} janvier 2021 (DREAL, RPLS)
SAINT-JEAN-DE-LA-CROIX	226	105	0	0
SAINT-LAMBERT-LA-POThERIE	2 924	1 089	58	134
SAINT-LEGER-DE-LINIERES	3 694	2 166	6	126
SAINT-MARTIN-DU-FOUILLOUX	1 661	658	2	76
SAINT-MELAINE-SUR-AUBANCE	2 127	889	3	47
SARRIGNE	812	330	8	10
SAVENNIERES	1 336	555	4	51
SCEAUX-D'ANJOU	1 180	412	3	18
SEICHES-SUR-LE-LOIR	2 912	1 217	4	220
SERMAISE	332	137	1	21
SOULAINES-SUR-AUBANCE	1 428	543	9	28
SOULAIRE-ET-BOURG	1 492	571	7	31
TERRANJOU	3 994	1 522	37	163
THORIGNE-D'ANJOU	1 235	437	0	34
TIERCE	4 432	1 922	5	127
TUFFALUN	1 752	750	23	50
VAL D'ERDRE-AUXANCE	4 903	1 962	11	154
VAL-DU-LAYON	3 411	1 289	78	93
VERRIERES-EN-ANJOU	7 520	3 298	914	725
Total couronne de l'Aire d'Angers	213 223	88 576	1 828	9 543

Prix et surface des terrains en 2020 selon les aires d'attraction des villes

	Surface moyenne du terrain (m ²)	Prix moyen du terrain à bâtir		
		Moyenne (€ par m ²)	Évolution 2019/2020 (%)	Évolution 2010/2020 (%)
Amiens	908	69,1 €	-10,0	21,0
Angers	666	98,3 €	-6,4	46,2
Brest	675	92,9 €	-1,9	24,1
Caen	724	101,2 €	-0,6	78,3
Clermont-Ferrand	1 033	68,9 €	-6,2	18,6
Dijon	899	100,0 €	15,5	25,4
Le Mans	756	76,0 €	31,8	37,4
Metz	792	131,4 €	-1,2	46,5
Nantes	625	147,4 €	5,6	55,5
Orléans	852	98,3 €	-3,8	36,3
Perpignan	426	220,1 €	7,3	26,2
Reims	704	127,0 €	18,2	68,8
Rennes	488	136,5 €	10,2	72,0
Saint-Étienne	996	97,5 €	8,7	21,9
Saint-Nazaire	698	115,0 €	15,0	56,3
Tours	911	88,3 €	4,1	45,3
<i>Région Pays de la Loire</i>	<i>678</i>	<i>100,3 €</i>	<i>7,8</i>	<i>67,0</i>
<i>France métropolitaine</i>	<i>928</i>	<i>90,1 €</i>	<i>3,6</i>	<i>59,0</i>

Source : SDES, EPTB 2020 (disponible en décembre 2021).

Note : Seules les aires d'attraction ayant suffisamment de projets de construction de maisons individuelles (terrains achetés par des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle, permis de construire délivrés en 2020) en 2020 sont diffusées.

Directrice de la publication

Alexandra LE PROVOST -
Directrice

**Rédaction / Contacts études
pôle habitat, foncier et solidarités :**

Nathalie MONTOT :
Responsable du pôle

Sébastien BOIREAU :
Chargé d'études, Chef de projet

Stéphanie HERVIEU et Soizig LERAY
Chargées d'études

Maquette et infographie

AURA

Janvier 2023



aura

**agence d'urbanisme
de la région angevine**

29, rue Thiers
49100 Angers
Tel.+33 (0)2 41 18 23 80
Fax +33 (0)2 41 18 23 90
aura@aurangevine.org

www.aurangevine.org
[linkedin.com/company/aura-angers49](https://www.linkedin.com/company/aura-angers49)
twitter.com/aura_angers49
vimeo.com/aura49

