

Les notes de l'observatoire de l'habitat

06/09/2021

Le parc de logements de l'aire d'attraction d'Angers continue de s'accroître entre 2013 et 2018, mais sur un rythme moins rapide que durant la période 2008-2013.

Les caractéristiques du parc évoluent avec plus d'appartements et de petits logements (T3 et moins) pour mieux répondre à l'évolution de la demande et aux objectifs de réduction de la consommation foncière.

Le parc reste majoritairement constitué de maisons et de grands logements occupés par des propriétaires. Le développement de l'accession à la propriété s'est accéléré sur la période 2013-2018, de même pour le locatif privé.

LA CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS RALENTIT DANS L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS¹

(1) Aire d'attraction des villes : nouveau périmètre d'étude mis en place par l'INSEE en 2020 : voir note dédiée
https://www.aurangevine.org/fileadmin/user_upload/Production/Publications/Publications/Note_obs_hab2021_perimetre_AAV.pdf

aura
agence d'urbanisme
de la région angevine



Directrice de publication : Alexandra Le Provost
Etudes et rédaction : Sébastien Boireau et Nathalie Montot.
Conception graphique : Aura
© Aura septembre 2021

Agence d'urbanisme de la région angevine
29 rue Thiers - 49100 ANGERS - 02.41.18.23.80. - www.aurangevine.org

Ralentissement de la croissance du parc de logements entre 2013 et 2018

En 2018, l'aire d'attraction d'Angers compte près de 214 000 logements, soit 54% du parc départemental. La parc de logements à Angers représente 42% de l'ensemble de l'aire d'attraction, 14,5% pour le reste du pôle centre et 43,5% pour les autres communes.

En dix ans ce parc a augmenté d'environ 27 000 unités, soit une croissance moyenne de 1,4% par an, supérieure à celle du Maine-et-Loire (+1,1%/an).

La croissance du parc de logements entre 2013 et 2018 est moins importante qu'au cours de la période 2008-2013 (en moyenne +2 945 contre +2 481 par an). Ce ralentissement de la croissance s'observe dans tous les territoires de l'aire d'Angers et aussi à l'échelle départementale.

La croissance du parc de logements s'appuie uniquement sur celle des résidences principales, la légère hausse du nombre de résidences secondaires compense la baisse du parc vacant (entre 2013 et 2018).

Evolution du parc de logements

Territoires	Parc de logements	Variation 2008-2013 (moy./an)	Variation 2013-2018 (moy./an)
Angers	89 937	+1 030	+822
Reste Pôle centre	31 014	+620	+561
Couronne	93 004	+1 296	+1 098
aire d'attraction d'Angers	213 955	+2 945	+2 481
CU Angers Loire Métropole	154 518	+2 143	+1 923
CC Loire Layon Aubance	25 356	+334	+210
CC Anjou Loir et Sarthe	12 962	+125	+116
Pôle métropolitain Loire Angers	192 837	+2 602	+2 249
Département Maine-et-Loire	397 887	+5 100	+3 480

Source : INSEE, RP 2018 (exploitation principale).

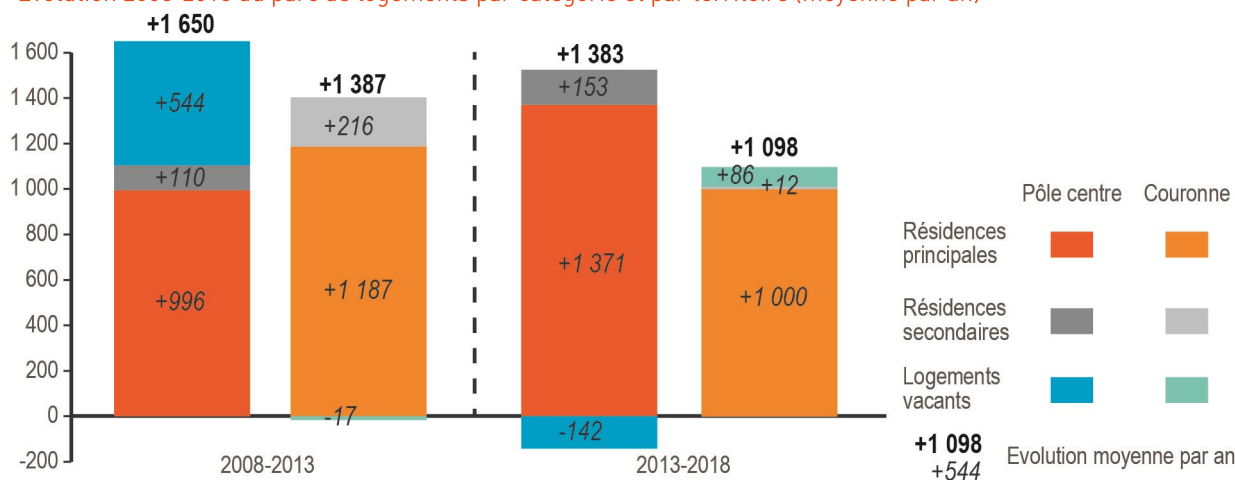
HAUSSE CONTINUE DU NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES ENTRE 2008 ET 2018

Le nombre de résidences principales s'élève à environ 195 000 unités dans l'aire d'Angers en 2018, en hausse de près de 2 300 logements en moyenne par an sur la période 2008-2018.

Ce parc a progressé plus rapidement sur la période 2013-2018 que sur la période 2008-2013 (+2 371 contre +2 183 unités en moyenne par an).

Cette accélération entre 2013 et 2018 est constatée pour les communes du pôle centre de l'aire d'Angers : +1 371 logements en moyenne par an contre +1 000 pour le reste de l'aire d'Angers, à l'inverse de la période 2008-2013. **Cela s'explique en partie par le départ de familles du pôle centre vers la couronne entre 2008 et 2013, et ensuite par une relance de la production neuve dans le cœur de l'aire d'Angers et l'installation de jeunes actifs.**

Evolution 2008-2018 du parc de logements par catégorie et par territoire (moyenne par an)



Source : INSEE, RP 2008-2018 (exploitation principale).

L'aire d'Angers compte 18 562 logements non occupés en permanence, dont 12 845 déclarés vacants en 2018. Ce parc vacant progresse en moyenne de 352 logements par an entre 2008 et 2018, tandis que celui des résidences secondaires augmente de 129 unités par an.

Le taux de vacance s'élève à 6% dans l'aire d'Angers, inférieur aux moyennes départementale (6,8%), régionale (6,5%) et nationale (8,1%). Ce taux est en réduction par rapport à 2013 (6,5%). Plus la vacance est faible, plus le marché est tendu.

Progression plus importante des appartements au cours des dix dernières années

En 2018, le nombre d'appartements s'élève à près de 88 000 unités dans l'aire d'Angers, dont 78% se localisent à Angers. On compte environ 123 000 maisons, dont 68% se situent dans la couronne de l'aire d'Angers.

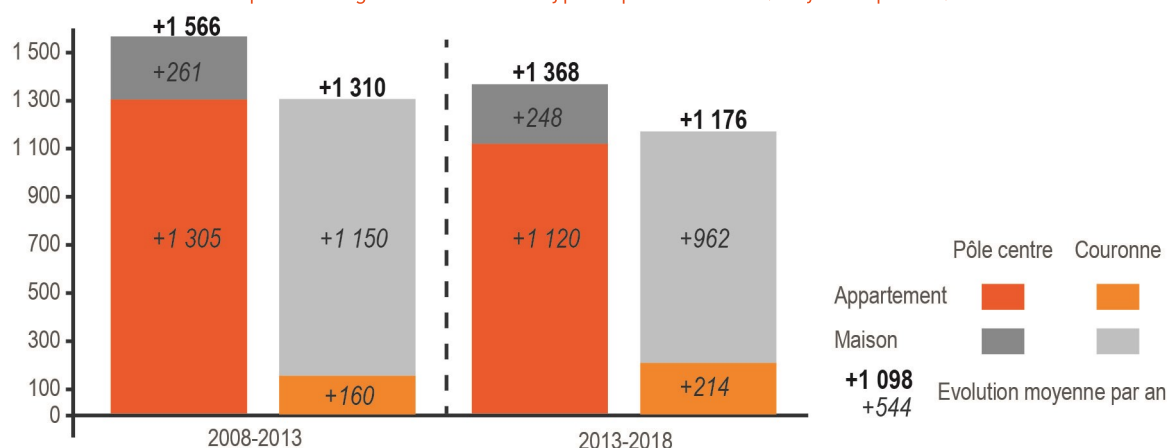
Ainsi, la majorité des logements sont des maisons dans l'aire d'attraction d'Angers (58% en 2018). Cette part se réduit depuis 2008 (-1,5 points sur dix ans).

Entre 2008 et 2018, la croissance du nombre d'appartements a été un peu plus importante que celle des maisons (+1 400 contre +1 300 en moyenne par an). Elle est principalement alimentée par les communes du pôle centre (87% du total de l'aire sur la période longue) et en hausse dans le reste de l'aire (de +160 entre 2008 et 2013 à + 214 entre 2013 et 2018).

La répartition individuel/collectif des logements d'un territoire est une donnée structurelle qui évolue lentement. Le renforcement du poids du collectif dans les communes correspond à une diversification de la production de logements neufs par du collectif, soit en extension, soit par transformation du tissu urbain avec par exemple, le changement d'usage d'un commerce en appartement en rez-de-chaussée d'un immeuble (en lien avec les politiques en matière d'habitat et de planification d'urbanisme).

Le renforcement du collectif permet une consommation foncière plus modérée et apporte une réponse plus diversifiée pour l'accueil de nouveaux types de ménages.

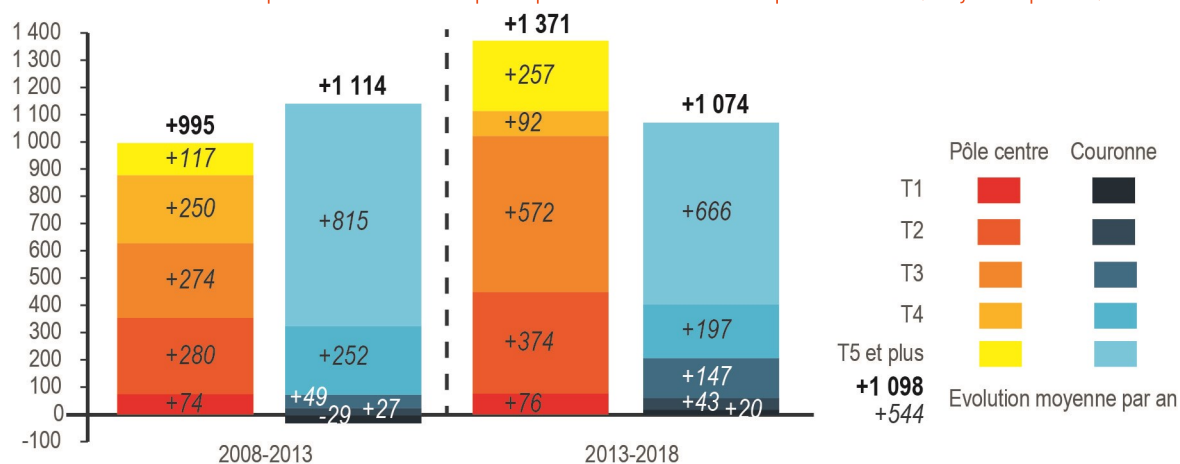
Evolution 2008-2018 du parc de logements selon le type et par territoire (moyenne par an)



Source : INSEE, RP 2008-2018 (exploitation principale).

Prédominance des grands logements et hausse plus forte du nombre de T3 entre 2013 et 2018

Evolution 2008-2018 du parc de résidences principales selon la taille et par territoire (moyenne par an)



Source : INSEE, RP 2008-2018 (exploitation principale).

Le parc de résidences principales de l'aire d'Angers se compose en majorité de T5 et plus (41%) et de T4 (21%) en 2018. Ces parts sont stables depuis 2008.

En volume, la croissance des grands logements (T4 et plus) est la plus importante entre 2008 et 2018 : +1 324 unités par an (soit 58% de l'accroissement des résidences principales). Elle est essentiellement portée par les communes situées à l'extérieur du pôle centre (leur contribution à l'accroissement de ce parc est de 73% sur la période décennale), en lien avec l'accueil de familles s'installant en périphérie d'Angers. Cependant, **la progression de ces grands logements et notamment des T4, s'est légèrement réduite entre les deux périodes intercensitaires** (en moyenne +1 435 entre 2008 et 2013 contre +1 213 logements par an entre 2013 et 2018).

Inversement, on constate **une accélération de la croissance du nombre de type 3 au cours de ces deux périodes** : de +323 à +719 unités par an. Dans une moindre proportion, le nombre de T2 s'accroît également (de +306 entre 2008 et 2013 à +417 logements par an entre 2013 et 2018).

Ces deux tendances s'observent dans tous les territoires de l'aire d'Angers.

La baisse de la taille moyenne des ménages de l'aire d'Angers (de 2,26 en 2008 à 2,16 en 2018) s'explique en grande partie par le vieillissement de la population et par la hausse du parc de petits logements⁽²⁾.

(2) La hausse du parc de petits logements répond par ailleurs à l'évolution des structures familiales (plus de personnes seules, de couples sans enfants, mise en couple des jeunes plus tardives, ...).

Hausse de la croissance du parc des propriétaires entre 2013 et 2018

En 2018, 54% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale dans l'aire d'Angers (soit environ 105 000 ménages). Cette part est stable depuis 2008, même si leur nombre a progressé en moyenne de +1 369 par an au cours de la dernière décennie. Près des 2/3 des nouveaux propriétaires sont installés dans les communes de la couronne angevine, où le développement de la maison individuelle est quasi exclusif, tandis que dans le pôle centre l'offre de logements est plus diversifiée (plus de logements collectifs, de petits logements).

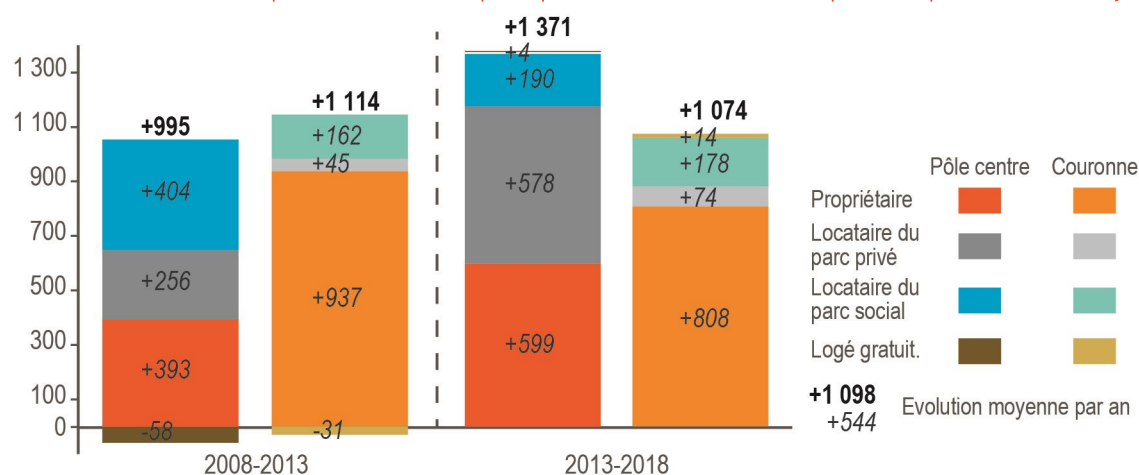
La croissance du parc des propriétaires s'est accentuée entre 2013 et 2018 par rapport à la période 2008-2013 (+1 407 contre +1 331 unités en moyenne par an). Cette hausse peut s'expliquer par de meilleures conditions d'accès à l'emprunt, l'ouverture de secteurs à l'urbanisation, la mise en place de dispositifs

favorisant l'accession à la propriété (Prêt à taux zéro, Pass-Foncier jusqu'en 2010, accession sociale etc.) au cours de la décennie.

En 2018, 45% des ménages de l'aire d'Angers sont locataires, dont 55% dans le parc privé. Trois logements locatifs sur quatre se situent dans le pôle centre.

Dans l'aire d'Angers, **l'augmentation du parc locatif privé sur la période 2013-2018 a été plus importante que celle de 2008-2013** (+652 contre +302 logements par an), à contrario de celle du parc locatif social (+368 contre +565 sur les mêmes périodes). Au cours de ces deux périodes, plusieurs dispositifs de défiscalisation ont soutenu le développement du locatif privé, ainsi que la vente de logements sociaux dans une moindre proportion.

Evolution 2008-2018 du parc de résidences principales selon le statut d'occupation et par territoire (moyenne par an)



Source : INSEE, RP 2008-2018 (exploitation principale).