

Les notes de l'observatoire de l'habitat

07/05/2021

Cette 3^e note traite du parc locatif social de l'aire d'attraction d'Angers au 1^{er} janvier 2020 et son évolution depuis 5 ans.

Elle met en exergue à la fois la complémentarité de l'offre locative sociale au sein des territoires de l'aire d'Angers et un certain nombre de signaux témoignant d'une tension de plus en plus importante sur ce segment de marché.

PLUSIEURS SIGNES DE TENSION DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL DE 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

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

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

aura
agence d'urbanisme
de la région angevine



Légère réduction de l'offre disponible à la location dans l'aire d'Angers

Au 1^{er} janvier 2020, le parc social compte 44 338 logements dans l'aire d'attraction d'Angers, soit 23% des résidences principales (2017, source : INSEE). Le parc progresse de +0,8% en un an (soit +355 unités), une évolution proche de celle du Maine-et-Loire (+0,7%).

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 baisse légèrement entre 2019 et 2020 (-0,6% soit -272 unités), tandis que celui en attente de travaux ou de démolition ou en vente s'accroît de 627 logements dans le même temps. Ce constat s'observe aussi à l'échelle départementale (-230 logements pour le parc en location et +706 unités pour le parc non occupé).

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

	Au 01.01.2019		Au 01.01.2020		Evolution 2019-2020	
	Parc réellement mis en location	Parc non occupé ou non proposé à la location	Parc réellement mis en location	Parc non occupé ou non proposé à la location	Parc réellement mis en location	Parc non occupé ou non proposé à la location
Angers	26 096	629	25 678	1 221	-418	592
Pôle centre hors Angers	7 593	92	7 652	114	59	22
Couronne	9 541	32	9 628	45	87	13
Total aire d'attraction d'Angers	43 230	753	42 958	1 380	-272	627

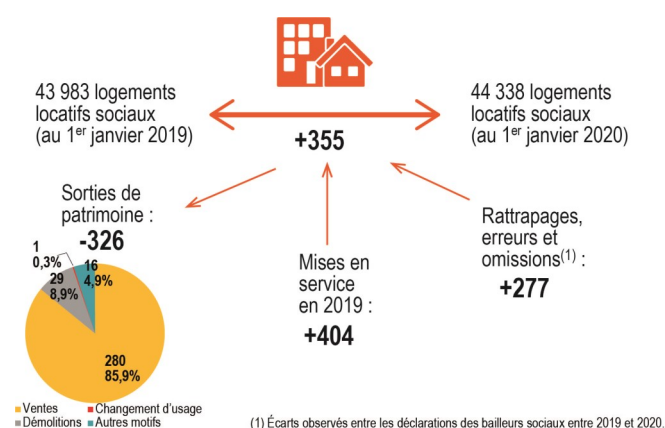
Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2019 et 2020.

Cette baisse de l'offre réellement en location se constate uniquement à Angers, (-418 unités sur un an), qui s'explique par une hausse du nombre de ventes du parc locatif social (192 enregistrées en 2019) et par les opérations engagées de déconstruction dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPRU) dans les quartiers prioritaires de Belle-Beille et de Monplaisir.

Dans l'aire d'attraction d'Angers, 404 logements locatifs sociaux ont été mis en service en 2019, dont 119 à Angers. Dans le même temps, 280 logements ont été vendus, 29 ont été démolis et 17 ont été restructurés ou ont changé d'usage.

Ces mouvements participent à un certain rééquilibrage de l'offre entre les territoires de l'aire urbaine et principalement au sein d'ALM.

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



Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2019 et 2020.

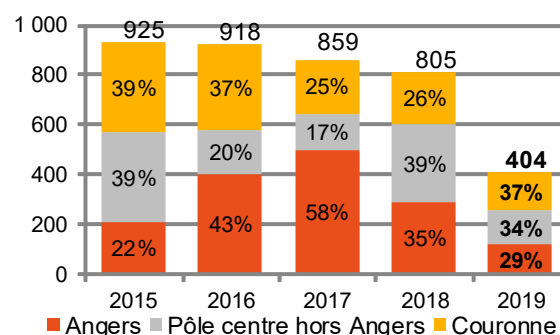
NB : au 1^{er} janvier 2020 intégration du parc locatif construit par un bailleur social et géré par un tiers, le parc géré par des organismes agréés (conformément à la loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite ELAN du 23/11/2018), ce qui peut expliquer les écarts entre 2019 et 2020 (+277 rattrapages, erreurs et omissions).

(1) VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) : le bailleur acquiert des logements neufs auprès d'un promoteur privé (loi du 3 janvier 1967 - article L261-3 du Code de la Construction et de l'Habitation).

2019 : PLUS BAS NIVEAU DE MISES EN SERVICE DES CINQ DERNIERES ANNEES

Parmi les 404 logements mis en service en 2019, 89,4% ont été construits par l'organisme, 8,7% acquis avec travaux et 2% acquis en VEFA¹.

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



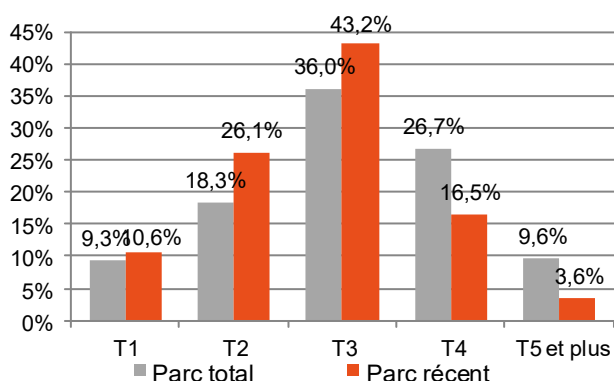
Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2020.

29,5% de cette nouvelle offre s'est réalisée à Angers (en forte baisse : 119 en 2019 contre en moyenne 346 logements entre 2015 et 2018), 33,7% dans le reste du Pôle centre et 36,9% dans la couronne angevine.

Une offre locative sociale différente selon les territoires de l'aire d'Angers

Dans l'aire d'Angers, les logements collectifs constituent la majorité du parc social (75,3% soit 33 397 unités dont 23 724 à Angers). **Cette part en collectif est logiquement plus élevée dans le pôle centre que dans la couronne (86,5% contre 35,4%).**

Répartition du parc locatif social selon le nombre de pièces et son ancienneté (%)



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

[2] Profil des demandeurs d'un logement locatif social au 1^{er} janvier 2020 (Source : CREHA Ouest).

La part des logements individuels (21% soit 9 294 logements dont 1 592 à Angers) est ainsi moins importante qu'au niveau départemental (32%).

PLUS DE T2/T3 DANS LE PARC RECENT

Dans le parc récent, c'est-à-dire mis en service depuis le 1^{er} janvier 2015, les 2 et 3 pièces représentent 69,3% des logements contre 54,4% dans le parc total. Cette part plus importante de T2/T3 est en adéquation avec le profil majoritaire des ménages en attente d'un logement locatif social (44,7% de personnes seules et 22,5% de familles monoparentales²) et la diminution de la taille moyenne des ménages avec le vieillissement de la population.

Seulement 3,6% des logements du parc récent ont 5 pièces ou plus (9,6% dans le parc total).

Cette typologie de l'offre se différencie également au sein de l'aire d'Angers : les deux tiers du parc social d'Angers se composent de T3 et moins, 62% dans le reste du pôle centre et 57,6% dans la couronne angevine.

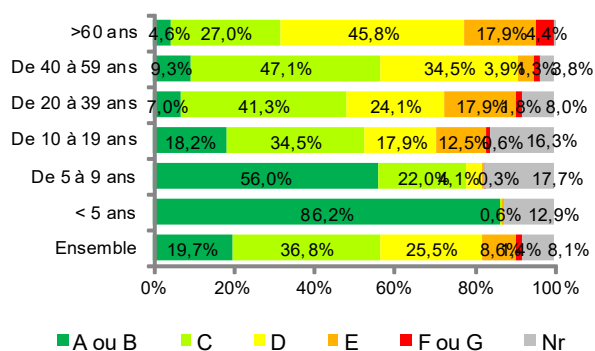
Un parc relativement économe en énergie

En 2020, 92% du parc locatif social de l'aire d'Angers a fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique des logements (DPE).

62% du parc social de l'aire d'Angers se retrouve dans la catégorie C ou D. Cette proportion varie selon l'ancienneté du parc (80% pour celui construit depuis 40 ans et plus contre 1% dans le parc récent) ou selon le mode de chauffage du logement.

Les logements classés en A et B, considérés comme peu énergivores, représentent 20% du parc social (16% pour le Maine-et-Loire). A l'inverse, la part des logements classés en F et G, qualifiés de « passoires thermiques », s'élève à 1,4% (2,4% au niveau départemental).

Répartition de l'offre locative sociale selon l'ancienneté et l'étiquette de consommation d'énergie (%)



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

Le Diagnostic de performance énergétique est un document informatif qui donne un aperçu de la performance énergétique d'un logement. Il est réalisé dans tous les logements d'habitation sauf ceux occupés moins de quatre mois par an. L'étiquette exprime la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A (<51 kilowattheures/an) à G (>450 kilowattheures/an).

Moins de logements vacants et mobilité en baisse dans le parc social de l'aire d'Angers

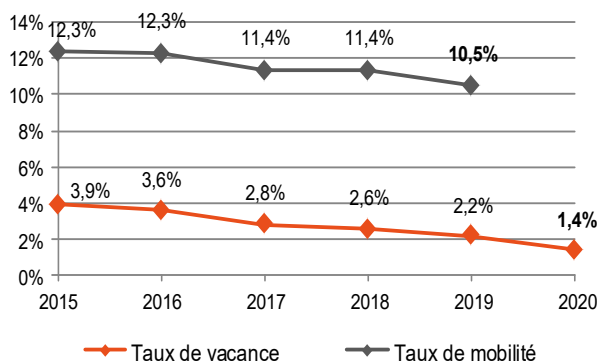
VACANCE : 1,4%

Parmi les 42 958 logements loués ou proposés à la location dans l'aire d'attraction d'Angers, 1,4% sont vacants (1,9% au niveau départemental). **Le taux de vacance de l'aire d'Angers poursuit sa baisse : -0,8 point entre 2019 et 2020 et -0,4 point entre 2018 et 2019.**

49% du parc vacant du Maine-et-Loire se localise dans l'aire d'Angers (619 sur 1 254 unités). Au sein de l'aire d'Angers, 53% de ce parc se concentre à Angers, 15% dans le reste du pôle centre et 32% dans la couronne angevine.

La vacance de plus de trois mois, dite « vacance structurelle » s'élève à 0,7% dans l'aire d'Angers.

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



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

[3] 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 (Arrêté du 21/01/2020 pour l'année 2020).

MOBILITE : 10,5%

4 517 ménages sont entrés en 2019 dans le parc social de l'aire d'Angers, volume en baisse de 342 sur un an. **Cette réduction du nombre d'emménagés et du taux de mobilité (10,5% en 2019 et 11,4% en 2018) témoignent d'une moindre mobilité des locataires et de plus de difficultés pour répondre à l'augmentation de la demande locative sociale dans l'aire d'Angers.**

LOYER MOYEN : 5,53 €/m²

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

	01.01.2020
Parc social en collectif	5,57 €
Parc social financé en PLUS	6,22 €
Parc social loué 1 ^{ère} fois ou reloué	5,93 €
Ensemble du parc social de l'aire d'Angers	5,53 €

Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2020, calcul réalisé uniquement à partir des logements loués avec un contrat de location.

Le loyer moyen du parc social de l'aire d'Angers est supérieur à celui du Département (5,36 €/m²) en 2020, Il progresse de +1,7% en un an.

Le loyer moyen varie selon le mode de financement (5,48 €/m² en PLAI contre 6,22 €/m² en PLUS), ou la taille (6,44 €/m² pour un T1/T2 contre 6,01 €/m² pour un T5 et plus).

Contrairement au loyer observé pour le locatif privé, celui du parc social diffère peu entre les territoires : 5,57 €/m² à Angers, 5,59 €/m² dans le reste du pôle centre et 5,40 €/m² pour la couronne.

L'offre locative à bas loyer³ s'élève à 11 418 logements dans l'aire d'Angers en 2020, en baisse de 1 540 unités sur un an, alors que la part des ménages très modestes s'accroît parmi les demandeurs.

Signes de tension

Parallèlement à la légère diminution de l'offre réellement disponible à la location entre 2019 et 2020, d'autres signes témoignent d'une certaine tension sur le marché :

- **Baisse importante de l'offre locative nouvelle en 2019 ;**
- **Poursuite de la baisse du taux de rotation des locataires ;**
- **Nouvelle réduction du taux de vacance ;**
- **Diminution du nombre de logements à bas loyer.**

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. Il 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 2019 et le 1^{er} janvier 2020.

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 2020.

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.