

Les notes de l'observatoire de l'habitat

7/11/2022

En 2021, plus de 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 PRODUCTION NEUVE DANS L'AIRE D'ANGERS EN 2021

Directrice de publication : Alexandra Le Provost
Etudes et rédaction : Sébastien Boireau et Nathalie Montot.
Conception graphique : Aura
© Aura octobre 2022

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



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%.

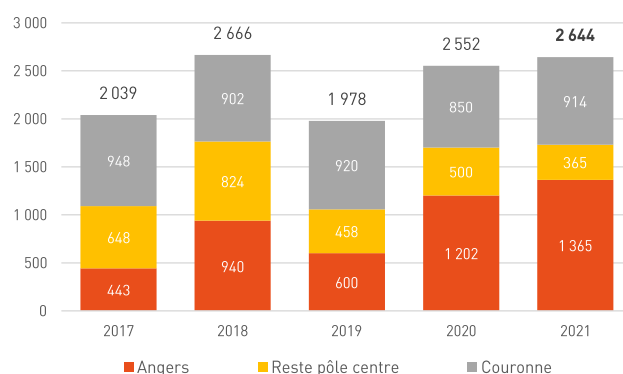
Sur un an, la construction neuve dans l'aire d'Angers a progressé de 92 unités, soit +4%. Ce rythme est inférieur à celui observé au niveau départemental (+16%), mais similaire à celui de la région (+4%) et de la France (+7%).

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.

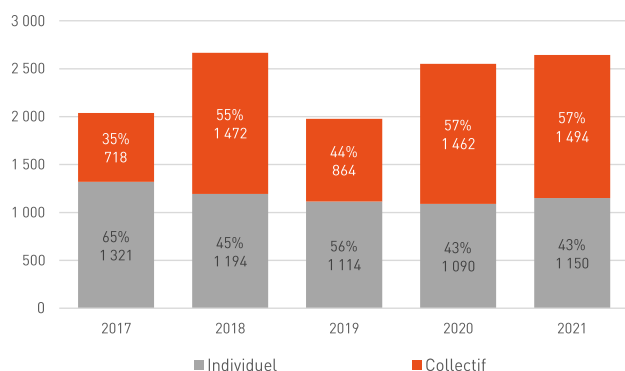
La production neuve de 2021 toujours soutenue par le collectif

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.

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.

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).

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'AIRE 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 :

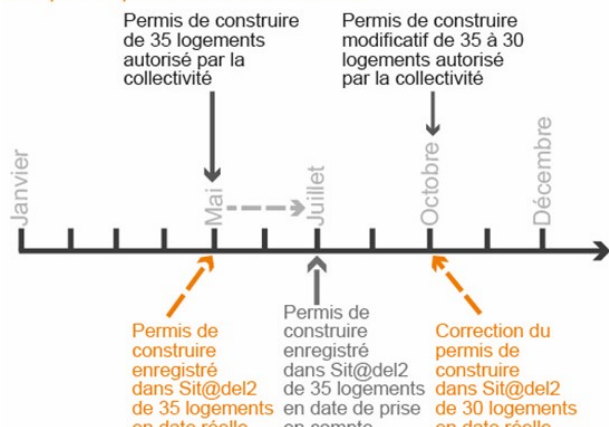
Par logement ordinaire, on entend un type d'habitation qui n'est ni communautaire (cité universitaire, foyers pour personnes âgées ...), ni hébergement (hôtel, motel ...)

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).

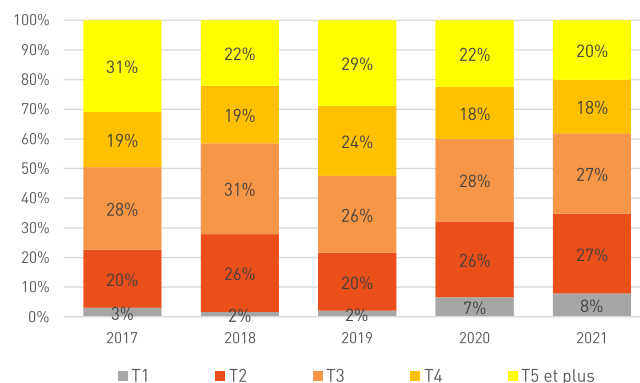
Autres logements commencés en résidence (exemple : résidence personnes âgées, pour étudiants, pour touristes, résidences sociales etc.). Ils se caractérisent par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres) en plus du gîte. Les foyers ou les hôtels qui ne 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 :



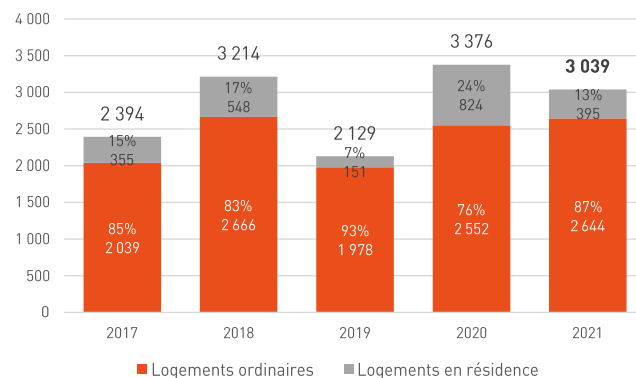
Evolution du nombre de logements ordinaires neufs commencés selon la taille dans l'aire d'Angers (en %)



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.