

Édition 2020

ETAT ANNUEL DU MARCHÉ DU LOGEMENT

AIRE URBAINE D'ANGERS

aura

agence d'urbanisme
de la région angevine



Sommaire

p4 Territoires d'observation

p5 Chiffres-clés de l'aire urbaine d'Angers

- p9 Une croissance démographique plus importante pour Angers et son pôle urbain entre 2012 et 2017
- p11 La croissance se concentre au cœur de l'aire urbaine
- p12 Des ménages plus nombreux, mais plus de personnes seules et de familles monoparentales
- p14 Forte progression des plus de 60 ans
- p15 Poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages

p17 Croissance de l'emploi entre 2007 et 2017 portée par Angers

- p18 Re-concentration de l'emploi dans le cœur de l'aire urbaine d'Angers

p21 Le revenu des ménages de l'aire urbaine d'Angers augmente et reste proche de la moyenne nationale en 2017

- p25 Un taux de pauvreté pour l'aire urbaine d'Angers dans la moyenne des aires urbaines de comparaison

p27 Croissance du parc de logements de l'aire urbaine un peu moins soutenue entre 2012 et 2017

- p28 Stabilisation du nombre de logements vacants
- p29 Le parc des appartements augmente plus vite que celui des maisons
- p29 Forte hausse du nombre de T5 et plus dans la couronne et croissance élevée des T2 dans le pôle urbain entre 2007 et 2017

p31 En 2019, nouvelle hausse record du nombre de résidences principales

- p32 Hausse continue du nombre de ménages sans personne à charge et avec deux personnes à charge

p35 Plus de 41 000 logements locatifs sociaux dans l'aire urbaine d'Angers au 1^{er} janvier 2019

- p36 Rééquilibrage de l'offre locative sociale au sein du pôle urbain d'Angers
- p37 Les mises en service compensent encore les sorties de patrimoine entre 2018 et 2019
- p39 La baisse du nombre de logements vacants se poursuit en 2019
- p40 Hausse des loyers entre 2018 et 2019
- 41 Les locatifs sociaux de l'aire urbaine d'Angers sont mieux classés au titre du DPE que ceux de la moyenne nationale

p43 Poursuite de la hausse du nombre de demandeurs d'un logement social

- p44 Une hausse de la demande locative sociale dans quasiment tous les territoires
- p46 Hausse de la tension locative sociale dans les communes de l'aire urbaine

p47 Nouvelle baisse marquée du nombre d'attributions dans le parc social de l'aire urbaine d'Angers en 2019

- p49 Des entrants à Angers plus fragiles que dans le reste de l'aire urbaine
- p50 Le délai de satisfaction varie selon la nature du bien souhaité et sa localisation

p51 Baisse de l'offre locative disponible dans le parc locatif privé entre 2019 et 2020

- p53 Hausse modérée des loyers sur ALM, mais toujours plus élevée que dans le reste du Maine-et-Loire

p55 Nouvelle hausse du nombre d'allocataires portée par les bénéficiaires de la prime d'activité et les étudiants

- p57 Hausse du nombre des bénéficiaires d'une aide au logement portée par les étudiants

p59 Un marché de seconde main toujours dynamique

- p61 Des prix nettement en hausse

p63 Retour en 2019 à un volume de logements neufs plus habituel

- p65 La production neuve de 2019 soutenue par l'individuel
- p66 La production neuve de l'aire urbaine d'Angers peu impactée par la crise sanitaire

p67 Après un repli en 2019, le marché du logement neuf est à nouveau impacté par la crise sanitaire

- p68 Collectif : Baisse du nombre de ventes suite à l'arrêt du Pinel sur le Maine-et-Loire
- p69 Le marché de l'individuel groupé neuf au plus bas depuis 5 ans

p71 Hausse du nombre de logements financés par un Prêt à Taux Zéro en 2019

- p72 61% des PTZ accordés dans la couronne angevine
- p73 56% des PTZ émis en 2019 concernent des logements neufs

p75 Annexes

- p76 Tableaux détaillés par territoire
- p78 Définitions
- p79 Fichier localisé social et fiscal (FILOSOFI)
- p79 Parc locatif social (RPLS)
- p82 Fichier des permis de construire de logements (Sitadel2)
- p84 Prêt à taux zéro : les conditions

Les territoires d'observation

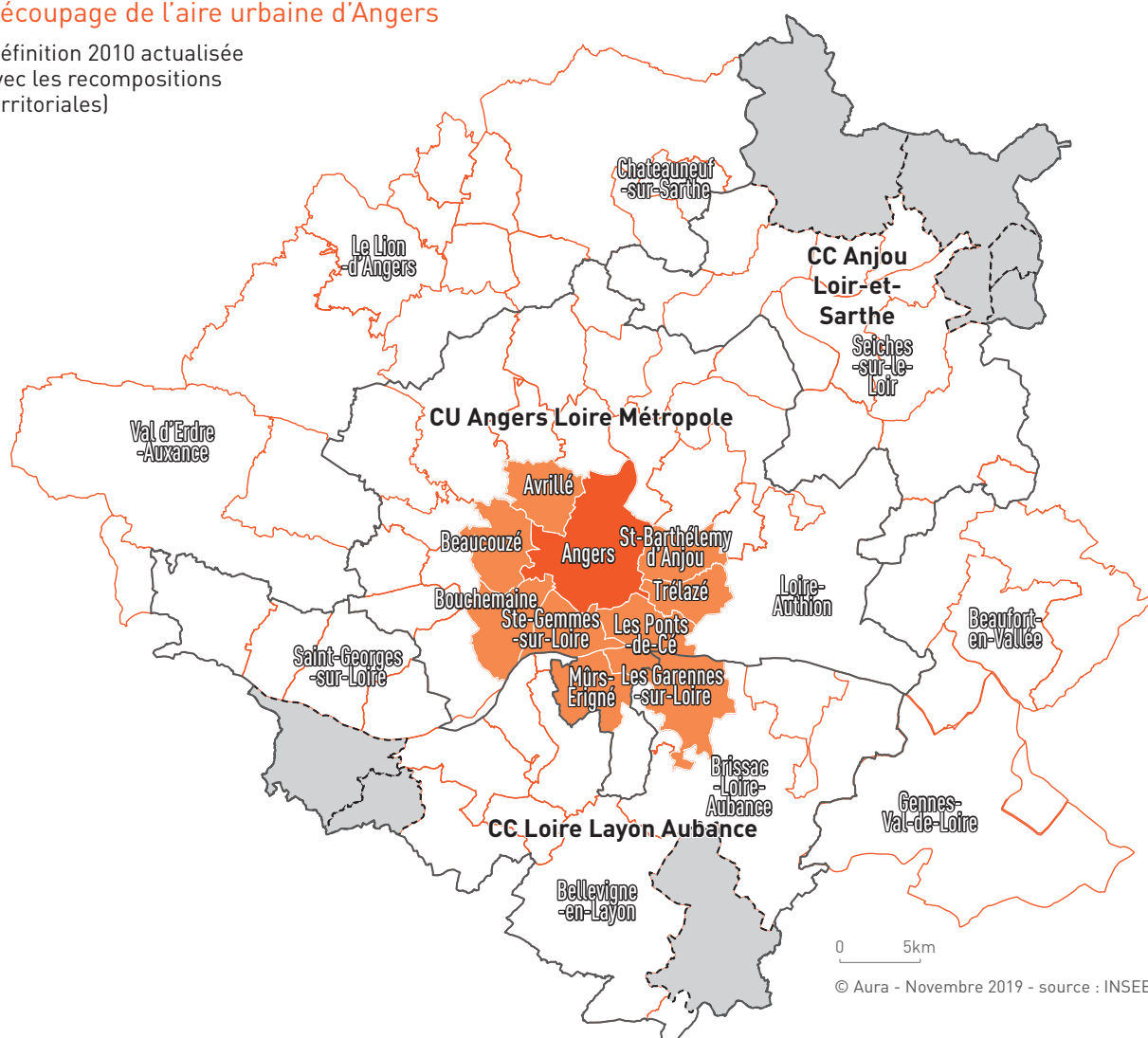
Nombre total de communes (géographie administrative au 1^{er} janvier 2019):

- dans l'aire urbaine : 77
- 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

Découpage de l'aire urbaine d'Angers

(définition 2010 actualisée avec les recompositions territoriales)



Pôle urbain d'Angers
(Unité urbaine définie par l'INSEE)

- Angers
- Reste Pôle urbain

Couronne

- Autres communes de l'aire urbaine

- Commune ou commune déléguée à une commune nouvelle hors aire urbaine d'Angers

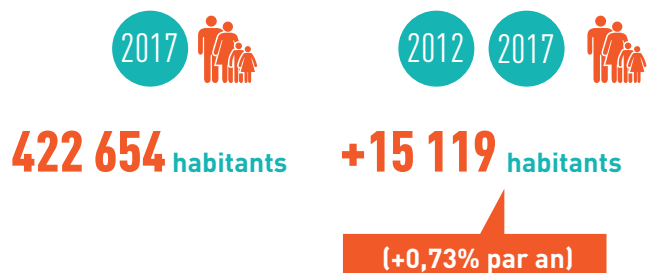
- Limites des EPCI ou communales du Pôle métropolitain Loire Angers

CHIFFRES-CLÉS DE L'AIRE URBAINE D'ANGERS



L'aire urbaine en chiffres

NOMBRE D'HABITANTS



NOMBRE D'EMPLOIS

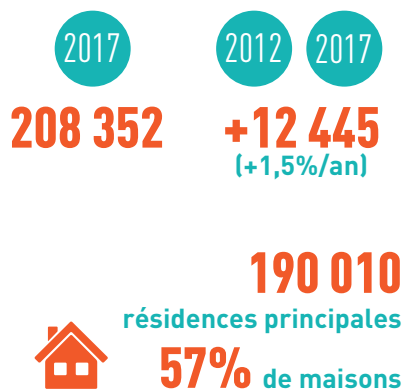


REVENU MÉDIAN

Revenu médian mensuel disponible par unité de consommation



NOMBRE DE LOGEMENTS



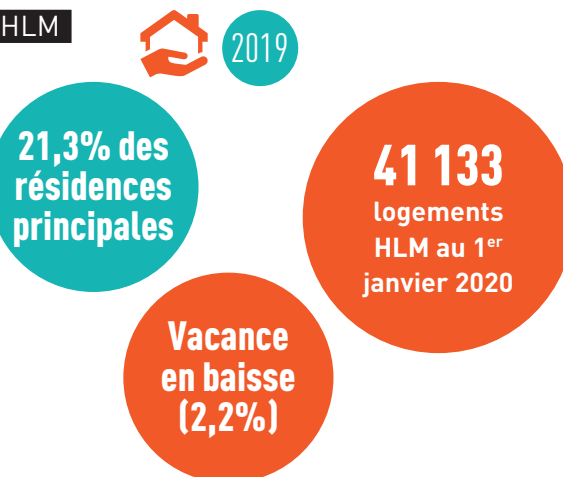
dont

- 53,5% de propriétaires
- 24,7% de locatif privé
- 20,8% de locatif social
- 1,1% de logés gratuitement

NOMBRE RÉSIDENCES PRINCIPALES (TAXE D'HABITATION-DGI)



HLM



LOYERS MOYENS

Locatif privé

11,5 €/m²/SH

(SH = surface habitable)

hors charges pour
ALM
(logement proposé
à la location)

Locatif public

5,74 €/m²/SH

(SH = surface habitable)

pour l'aire
urbaine d'Angers
(logements loués
pour la 1^{re} fois ou
reloués)

52 750 BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT AU 31.12.2019

52 750

bénéficiaires
d'une aide au
logement au
31.12.2019

+ 452

bénéficiaires
sur un an

LOGEMENTS COMMENCÉS

2019

1 809

(date de prise en compte)
dont 1 115 maisons

2018

2 692

2017

1 931

MUTATIONS (MARCHÉ DE SECONDE MAIN)

6 781 transactions
en 2019 dont :



Appartements

2 732

Prix moyens

2 044 €/m²
soit +6,9%
sur un an



Maisons

4 049

205 756 €
(le lot) +2,9%
sur un an

PARC LOCATIF SOCIAL

15 779

demandes
HLM au 1^{er}
janvier 2020

**+1 074 demandes
sur un an**

4 909

attributions en
2019

-497 attributions

LOGEMENTS NEUFS COMMERCIALISÉS SUR ALM

Près de 774 logements neufs
commercialisés en 2019



633 appartements

3 572 €/m²



141 maisons

226 838 € le lot

NOMBRE TOTAL DE PRÊTS À TAUX ZÉRO (PTZ)

891
prêts à taux
zéro

2019

+265
sur un
an

dans le
neuf
496

dans
l'ancien
296

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PLUS IMPORTANTE POUR ANGERS ET SON PÔLE URBAIN ENTRE 2012 ET 2017

- LA CROISSANCE SE CONCENTRE AU CŒUR DE L'AIRE URBAINE

- DES MÉNAGES PLUS NOMBREUX, MAIS PLUS DE PERSONNES SEULES ET DE FAMILLES MONOPARENTALES

- FORTE PROGRESSION DES PLUS DE 60 ANS

- POURSUITE DE LA BAISSÉ DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES



Une croissance démographique plus importante pour Angers et son pôle urbain entre 2012 et 2017

En 2017, l'aire urbaine d'Angers compte près de 423 000 habitants, soit 52% des habitants du Maine-et-Loire. Entre 2012 et 2017, la population de l'aire urbaine augmente en moyenne de 0,73% par an, soit un rythme plus soutenu que durant les cinq années précédentes (0,55% par an). Ce taux est supérieur à celui du Maine-et-Loire (+0,45%) dont le rythme de croissance est en léger recul par rapport à la période quinquennale précédente.

Evolution de la croissance démographique par territoire de l'aire urbaine d'Angers

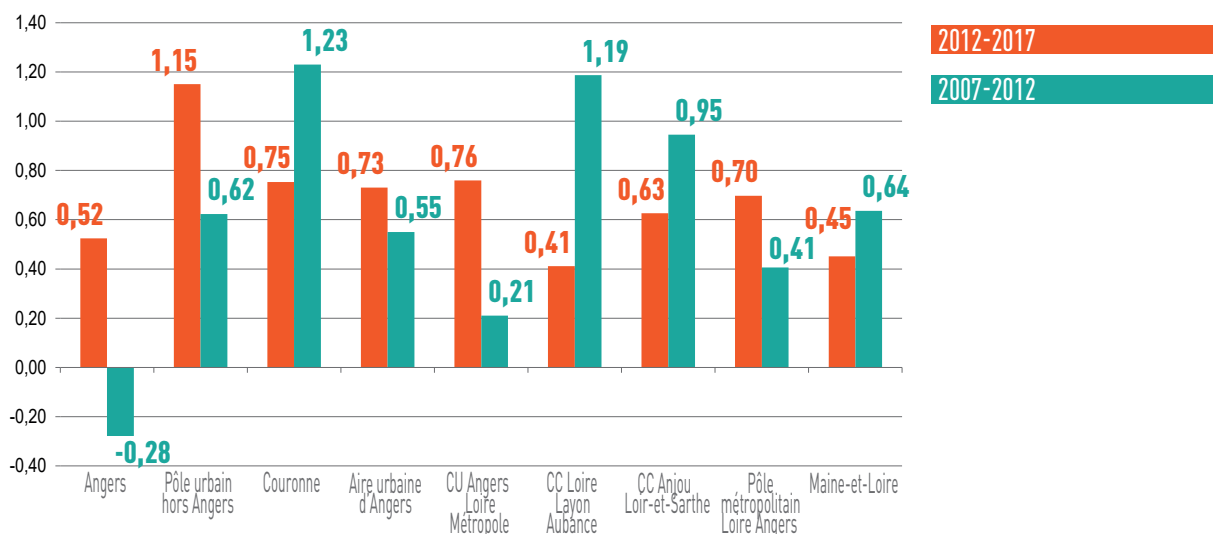
TERRITOIRES	POPULATION 2017	CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE 2012-2017		CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE 2007-2012	
		TAUX ANNUEL (%/AN)	ABSOLUE	TAUX ANNUEL (%/AN)	ABSOLUE
ANGERS	152 960	0,52	3 943	-0,28	-2 091
PÔLE URBAIN HORS ANGERS	175 590	1,15	4 201	0,62	2 184
COURONNE	194 104	0,75	6 784	1,23	10 526
AIRE URBAINE D'ANGERS	422 654	0,73	15 119	0,55	11 080
CU ANGERS LOIRE MÉTROPOLITAIN	296 390	0,76	10 996	0,21	2 977
CC LOIRE LAYON AUBANCE	156 253	0,41	1 144	1,19	3 157
CC ANJOU LOIR-ET-SARTHE	27 825	0,63	1 855	0,95	1 239
PÔLE MÉTROPOLITAIN LOIRE ANGERS	380 468	0,70	12 995	0,41	7 373
MAINE-ET-LOIRE	813 493	0,45	18 088	0,64	24 797

© Aura – Source : Insee, recensements de la population de 2007, 2012 et 2017

La croissance de l'aire urbaine entre 2012 et 2017 (+15 119 habitants) est portée par les 3 secteurs de l'aire urbaine : +6 800 habitants dans les communes de la couronne angevine, +4 200 dans le Pôle urbain et +3 900 à Angers.

A l'inverse, durant la période quinquennale précédente, Angers avait connu une baisse de sa population (-0,77%/an) liée à un déficit migratoire important. Entre 2007 et 2012, près de 5 800 angevins avaient quitté la ville, principalement pour rejoindre la proche périphérie (périurbanisation).

Taux de variation annuel par période et par territoire (%/an)



Dans l'aire urbaine d'Angers, la croissance est essentiellement portée par le solde naturel qui induit une hausse de 0,48% de la population, supérieure à la progression due au solde migratoire apparent (+0,25%). Cet excédent naturel reflète la jeunesse de la population, notamment à Angers et dans les communes de la couronne angevine (remontée du nombre des naissances avec l'installation de jeunes ménages compensant la hausse du nombre de décès).

Le pôle urbain hors Angers enregistre le plus fort excédent migratoire de l'aire urbaine d'Angers sur la période récente. Le moteur de la croissance démographique des autres territoires demeure l'excédent naturel, même s'il se réduit entre les deux périodes (baisse des naissances et progression du nombre de décès).

Evolution du solde naturel et du solde migratoire apparent par territoire de l'aire urbaine d'Angers

TAUX DE VARIATION ANNUEL (%/AN)	2012-2017		2007-2012	
	SOLDE NATUREL	SOLDE MIGRATOIRE APPARENT	SOLDE NATUREL	SOLDE MIGRATOIRE APPARENT
ANGERS	0,47	10,06	0,49	-0,77
PÔLE URBAIN HORS ANGERS	0,29	0,86	0,26	0,37
COURONNE	0,59	0,16	0,72	0,51
AIRE URBAINE D'ANGERS	0,48	0,25	0,54	0,01
CU ANGERS LOIRE METROPOLE	0,46	0,30	0,47	-0,26
CC LOIRE LAYON AUBANCE	0,43	-0,02	0,62	0,57
CC ANJOU LOIR-ET-SARTHE	0,43	0,19	0,55	0,39
PÔLE METROPOLITAIN LOIRE ANGERS	0,45	0,24	0,49	-0,09
MAINE-ET-LOIRE	0,5	-0,05	0,51	0,12

© Aura – Source : Insee, recensements de la population de 2007, 2012 et 2017

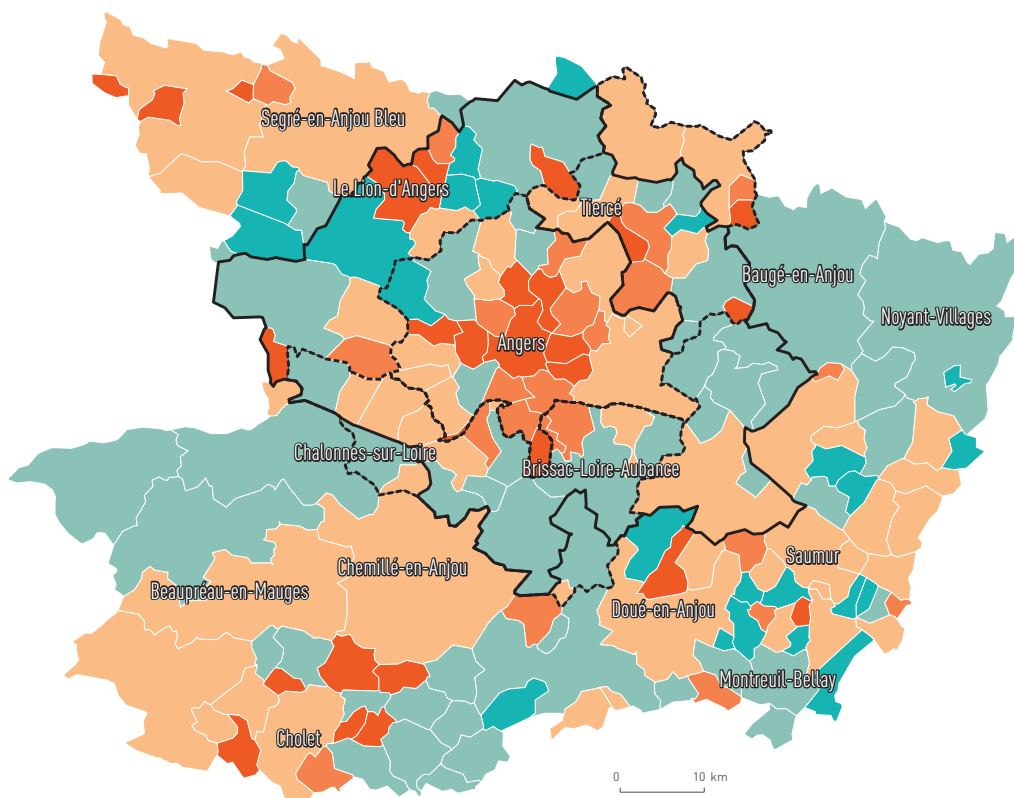
Le solde migratoire apparent des entrées sorties est la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. Il est calculé à partir de la différence entre la variation totale de la population et le solde naturel (naissance – décès) sur la même période.

LA CROISSANCE SE CONCENTRE AU CŒUR DE L'AIRE URBAINE

Variation en points du taux de croissance démographique 2007-2012 / 2012-2017

- inférieur à -2
- de -2 à -0,8
- de -0,8 à 0
- de 0 à 0,8
- supérieur à 0,8

— Limites de l'aire urbaine d'Angers
--- Limites du SCot du Pôle métropolitain Loire Angers



© Aura – Août 2020 – Source : INSEE, RP2007, 2012 et 2017, exploitation principale.

L'analyse de l'écart entre le taux de croissance démographique des périodes 2007-2012 et 2012-2017 permet de percevoir un recentrage de la croissance démographique en faveur du pôle urbain.

A l'échelle départementale, les villes-centres telles que Saumur, Cholet, le Lion-d'Angers ainsi que leur périphéries proche enregistrent également une reprise de leur croissance démographique.

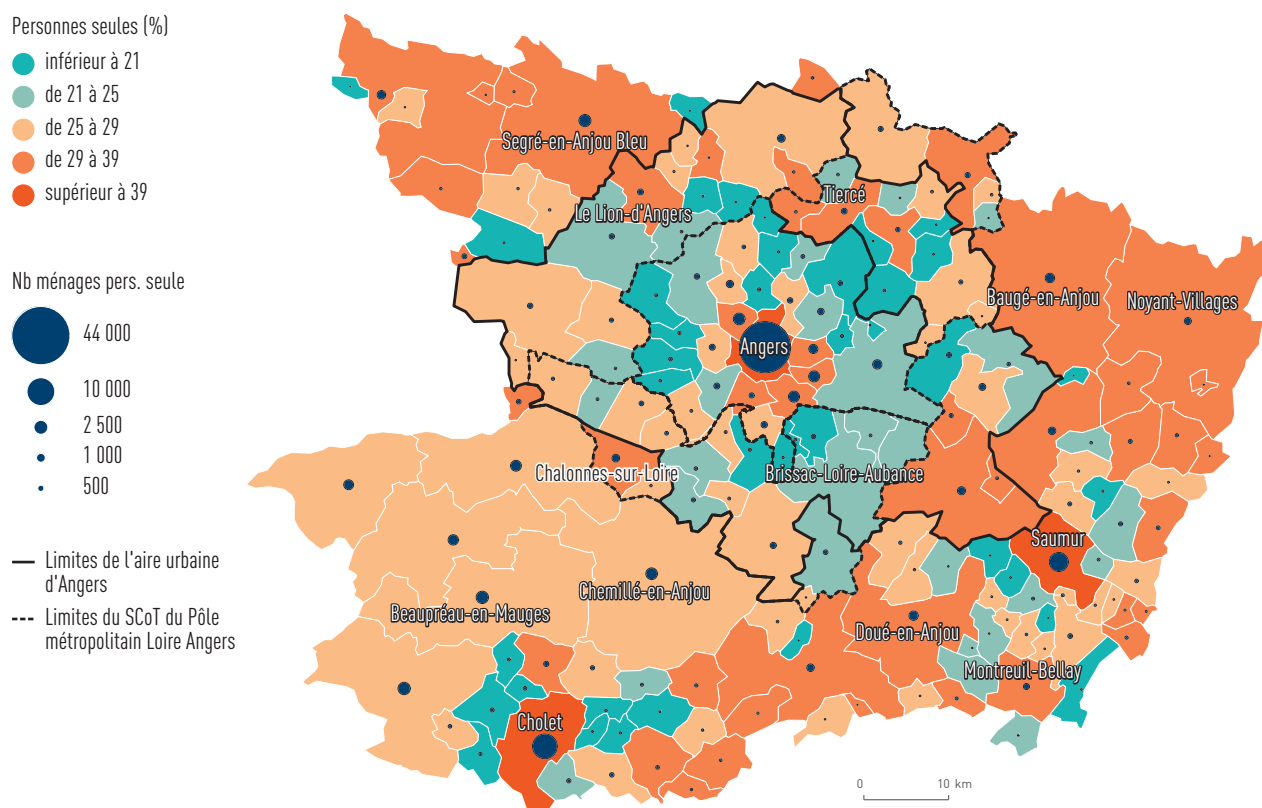
DES MÉNAGES PLUS NOMBREUX, MAIS PLUS DE PERSONNES SEULES ET DE FAMILLES MONOPARENTALES

En 2017, l'aire urbaine d'Angers compte 190 101 ménages soit une croissance annuelle de 1% depuis 2007 (+20 318 en volume), deux fois supérieure à celle de la population.

- La moitié de ces ménages est composée de couples : 25,2% avec enfant(s) et 26,5% sans enfant. Le nombre de couples avec enfant(s) est en très légère baisse avec -0,03% de croissance annuelle (-161) entre 2007 et 2017. Parallèlement, celui sans enfant a augmenté : +0,90% par an (+4 319).
- Le nombre de ménages composés d'une personne seule continue de croître : recensés à 73 140 en 2017 contre 59 468 en 2007, ils présentent la plus forte croissance annuelle (2,09% entre 2007 et 2017). Ceux-ci représentent désormais 39% des ménages de l'Aire urbaine contre 35% en 2007.
A Angers, le poids des personnes seules, majoritaire depuis 2007, a progressé de 4 points (54,5% contre 50,2% en 2007), sous l'effet du vieillissement et de l'accueil de plus d'étudiants.

Les villes-centres telles que Saumur et Cholet présentent également un taux de personnes seules supérieur ou égal à 40% (respectivement 45,6% et 41%) avec près de 2 700 étudiants inscrits (1 842 à Cholet et 782 à Saumur à la rentrée universitaire 2016-2017¹). L'offre de petits logements y est également plus importante dans ces deux territoires.

Nombre et part des ménages composés d'une personne en 2017



© Aura - Août 2020 - Source : INSEE, RP2017, exploitation complémentaire.

- Le nombre de ménages composés de familles monoparentales ne cesse également de progresser : +2 489 soit une croissance annuelle de 1,92% entre 2007 et 2017.
- Avec 36,2% de ménages composés de couples avec enfant(s) en 2017 (en baisse depuis 2007), la couronne angevine confirme son rôle particulier dans l'accueil des familles.

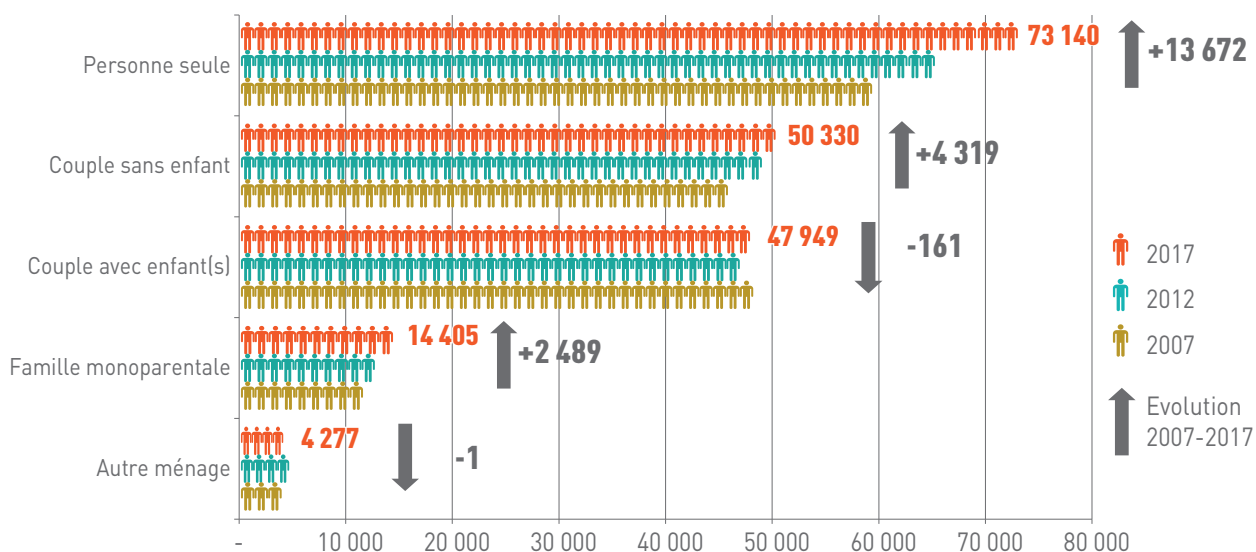
En 2017, la part des couples avec enfant(s) est assez hétérogène entre les communes du département : plus on s'éloigne des villes ou communes pôles telles qu'Angers, Saumur, Cholet, Chalonnes-sur-Loire, Doué-en-Anjou et Montreuil Bellay, plus elle est élevée.

Seules trois communes affichent des taux proches de 50% : Ecuillé (50%), Sceaux d'Anjou (52,5%), Thorigné d'Anjou (49,4%)².

¹ Source : Rectorat de Nantes, rentrée universitaire 2016-2017

² Les communes de Sceaux d'Anjou et de Thorigné d'Anjou sont situées au nord de l'aire urbaine d'Angers, à l'est du Lion d'Angers.

Evolution des ménages de l'aire urbaine d'Angers selon la composition



© Aura -Source : Insee, RP 2007, 2012 et 2017, exploitation complémentaire

Nombre et part des ménages composés d'un couple avec enfant(s) en 2017

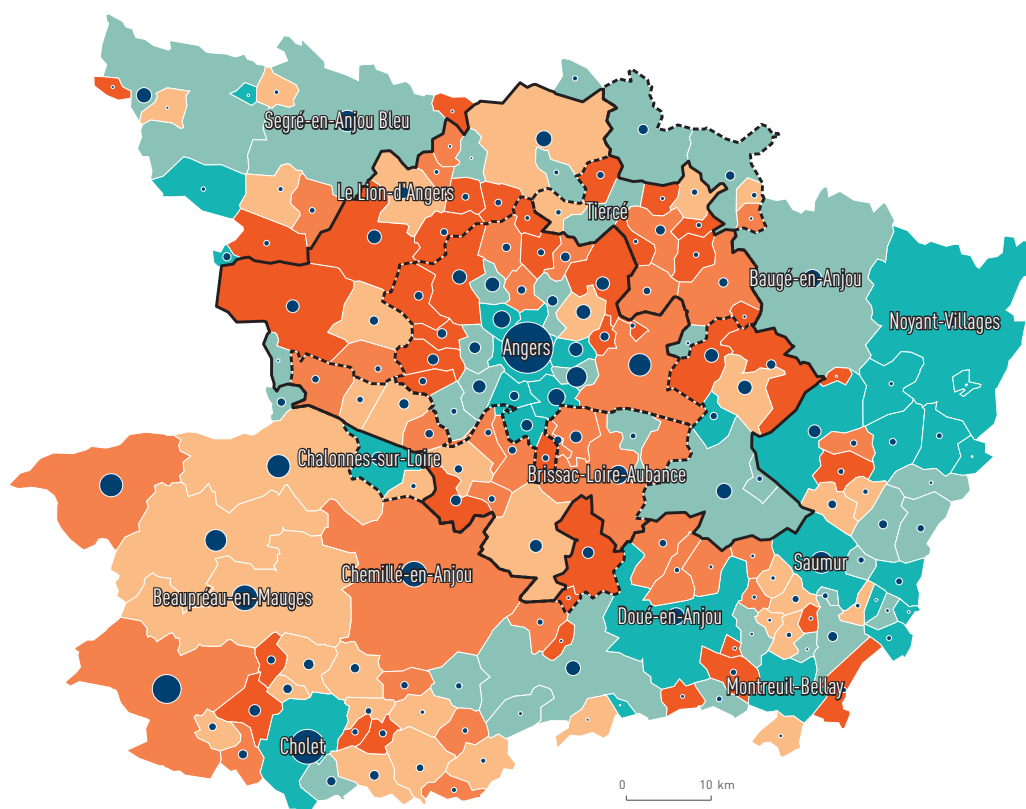
Part de couple avec enfant(s)
parmi les ménages (%)

- inférieur à 35
- de 35 à 50
- de 50 à 97
- de 101 à 150
- supérieur à 150

Nombre de couples
avec enfant(s)

- 12 000
- 6 000
- 3 000
- 1 500

- Limites de l'aire urbaine d'Angers
- Limites du SCoT du Pôle métropolitain Loire Angers



© Aura - Août 2020 - Source : INSEE, RP 2017, exploitation complémentaire

FORTE PROGRESSION DES PLUS DE 60 ANS

Le vieillissement de la population au sein de l'aire urbaine se poursuit. En 2017, les personnes de 60 ans et plus représentent 23,9% de la population contre 19,5% en 2007. Leur nombre a augmenté de plus de 22 000 en 10 ans. Cette tendance, également observée au niveau national (25,7% en 2017 contre 21,7% dix ans auparavant), s'explique par le vieillissement de la génération du « Baby-boom » (personnes nées entre 1945 et 1962 et qui ont entre 55 et 72 ans en 2017).

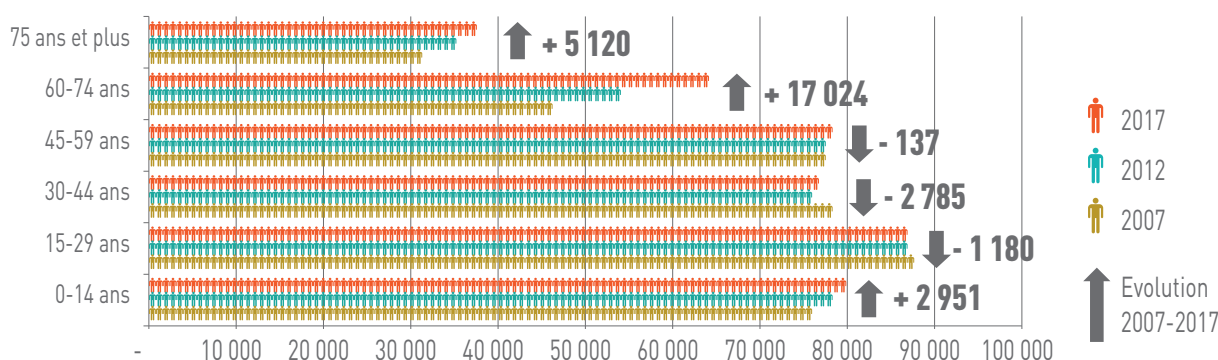
Cependant, la part des 60 ans et plus de l'aire urbaine d'Angers est plus faible que celle des Pays de la Loire (25,7%) et de la France Métropolitaine (25,7%).

En parallèle, la part stable des moins de 14 ans depuis 2007 (19%) masque une nette hausse de leurs effectifs sur dix ans (+4 059).

Le nombre de jeunes de 15-29 ans diminue de près de 600 individus sur dix ans. Mais leur part baisse d'un point et demi depuis 2007 : 20,5% en 2017 contre 17,6% à l'échelle nationale. Elle est ainsi, comparativement élevée, ce qui s'explique essentiellement par l'offre de formation dans la ville-centre et la présence d'étudiant(e)s sur le territoire.

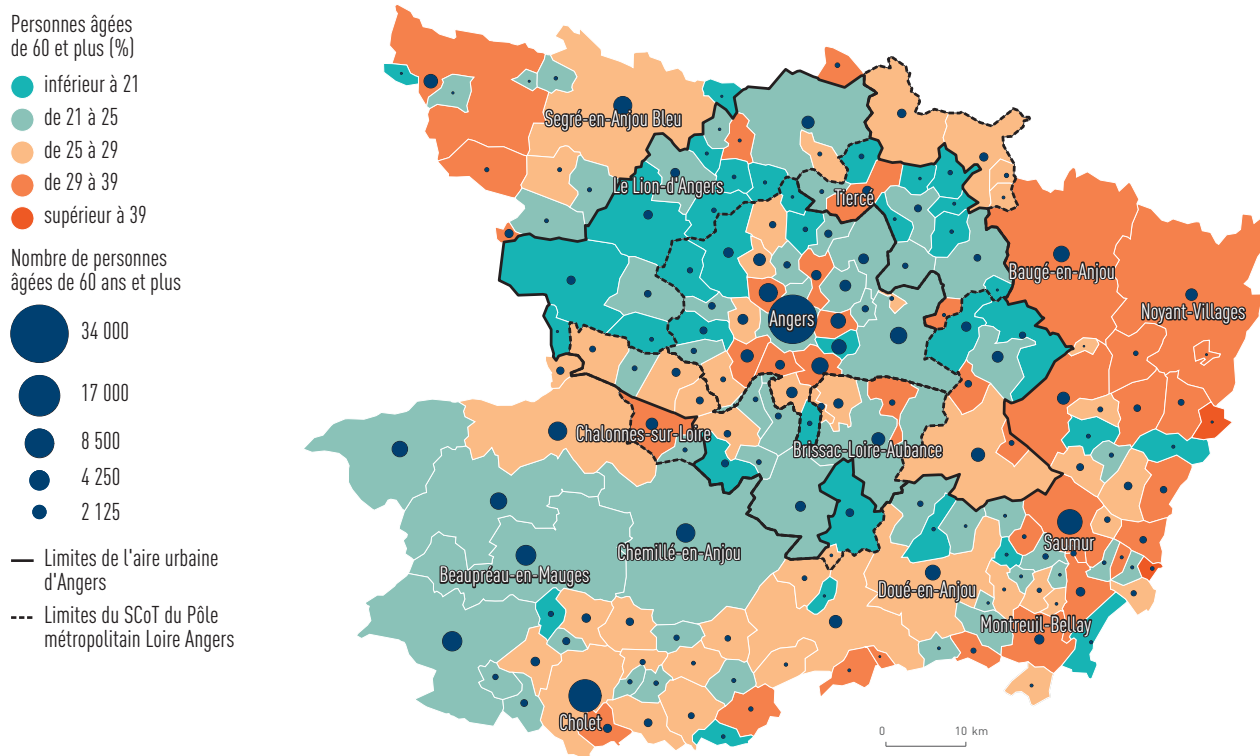
Le nombre de 30-44 ans enregistre la plus forte baisse (près de moins de 2 800 individus en 10 ans). Leur part, qui s'élève à 18,1% en 2017 (18,8% au niveau national), était de 19,8% en 2007. Cette baisse s'explique, notamment, par un creux des naissances en France entre 1972 et 1976, puis en 1983.

Evolution 2007-2017 de la population de l'aire urbaine d'Angers par tranche d'âge



© Aura - Source : Insee, RP 2007, 2012 et 2017, exploitation principale

Nombre et part des personnes âgées de 60 ans et plus en 2017



© Aura - Août 2020 - Source : INSEE, RP 2017, exploitation principale

La répartition de la population des 60 ans et plus sur l'aire urbaine d'Angers n'est pas homogène. Les données du recensement montrent que la part des 60 ans et plus est plus élevée en première couronne : Avrillé, Bouchemaine, Ecoflant, les Ponts-de-Cé, Saint-Barthélemy-d'Anjou et Sainte-Gemmes-sur-Loire.

Ces communes connaissent un processus de vieillissement de la population, après une phase intense d'extension de la ville-centre basée sur l'accession à la propriété à partir de la fin des années 60.

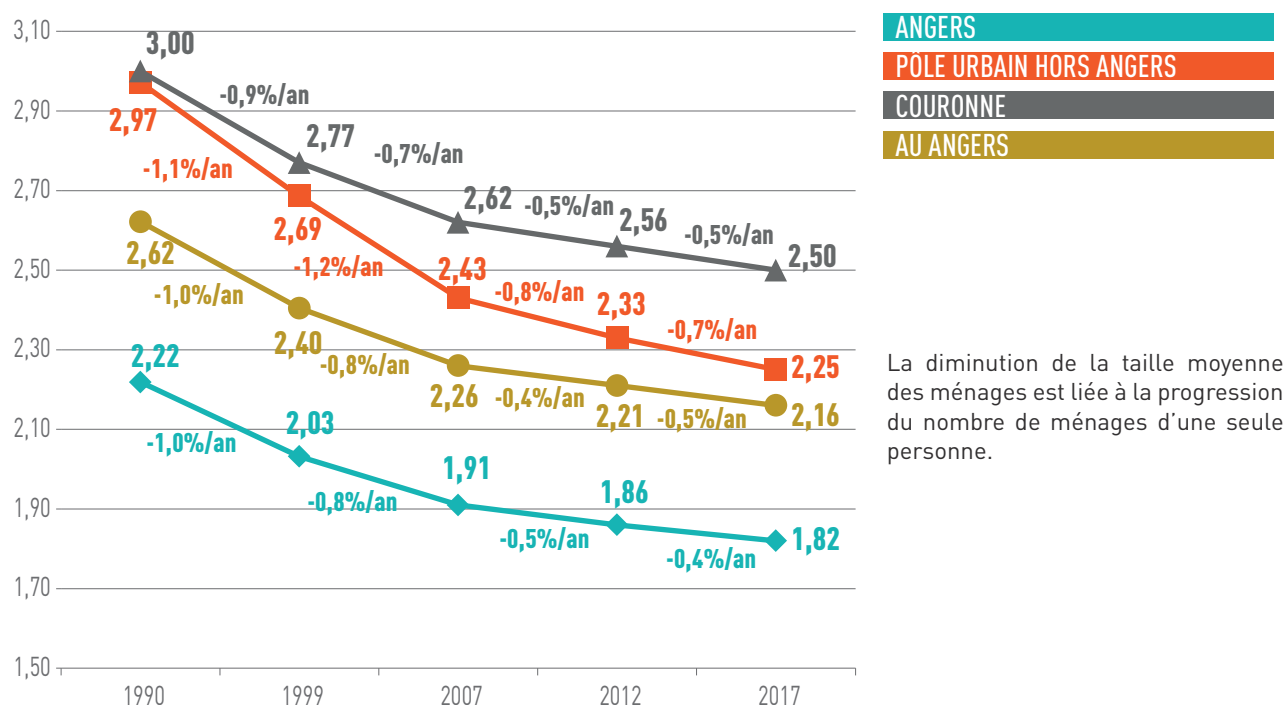
POURSUITE DE LA BAISSÉ DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES

En 2017, un ménage de l'aire urbaine d'Angers compte en moyenne 2,16 personnes (contre 2,62 en 1990).

La diminution de la taille moyenne des ménages s'observe sur l'ensemble des territoires de comparaison (Maine-et-Loire : 2,23 en 2017 contre 2,71 en 1990). Elle est principalement liée au vieillissement de la population et au desserrement des ménages qui résulte de la décohabitation définie comme le moment où une personne quitte un ménage pour en former un autre : décohabitation juvénile ou décohabitation familiale consécutive à la séparation du couple. Allongement de l'espérance de vie, fécondité maîtrisée, vie en couple tardive et ruptures d'union plus fréquentes contribuent également à réduire la taille moyenne des ménages.

Selon les territoires, le rythme de baisse se stabilise ou s'accroît. La taille moyenne des ménages reste plus élevée dans les communes situées dans la couronne angevine que dans celles du cœur de l'aire urbaine.

Evolution de la taille des ménages par territoires de l'aire urbaine d'Angers



© Aura - Source : Insee, RP 1990, 1999, 2007, 2012 et 2017, exploitation principale

Tandis que les ménages sont de plus en plus petits, la surface moyenne des résidences principales de l'aire urbaine d'Angers augmente : 33% font plus de 100 m² en 2017 contre 31% en 2007 (+9 654 unités sur dix ans³), principalement suite aux agrandissements réalisés par les propriétaires.

Alors que la majorité des petits ménages⁴ de l'aire urbaine d'Angers sont en situation de sous-occupation⁵ dans leur logement (63% d'entre eux en 2017⁶), d'autres rencontrent des difficultés de logement aussi bien dans le parc existant (grand et trop cher) que dans le neuf (petit mais trop cher).

3 Source : INSEE, Recensement de la population 2017 (exploitation principale).

4 Ménages comptant une à deux personnes maximum par résidence principale.

5 Un ménage est en situation de sous-occupation dès lors que l'écart entre le nombre de personnes et le nombre de pièces est au moins égal à 2 : une personne occupant un T3 ou plus, deux personnes dans un T4 ou plus et ainsi de suite.

6 Source : INSEE, Recensement de la population 2017 (exploitation principale).

CROISSANCE DE L'EMPLOI ENTRE 2007 ET 2017 PORTÉE PAR ANGERS

• RE-CONCENTRATION DE L'EMPLOI DANS LE CŒUR DE L'AIRE URBAINE D'ANGERS



Croissance de l'emploi entre 2007 et 2017 portée par Angers

En 2017, l'aire urbaine d'Angers compte 170 620 emplois soit plus de la moitié des emplois du département (53%). Le nombre d'emplois a enregistré une hausse de 486 emplois par an sur la période 2007-2017. Cette croissance est notamment portée par la ville-centre, Angers, qui retrouve son attractivité économique avec une progression moyenne de 560 emplois par an sur la période 2012-2017 (-343 emplois par an entre 2007 et 2012).

Sur cette même période, le pôle urbain et la couronne connaissent un mouvement inverse (respectivement -457 et -108 emplois par an en moyenne depuis 2012).

Au sein du pôle urbain, Saint-Barthélemy-d'Anjou a perdu un nombre d'emplois significatif (-211 emplois par an en moyenne depuis 2012) : l'équipementier automobile Chassis Brakes International et l'entreprise Thyssenkrupp Ascenseurs concentrent la majeure partie de cette perte d'emplois salariés.

Verrières-en-Anjou, commune de la couronne de l'aire urbaine d'Angers, connaît une progression moyenne de 97 emplois par an en moyenne depuis 2012, avec l'ouverture de zones d'activités et l'installation d'industries (logistique, construction de réseaux et télécommunications et récupération de déchets).

Depuis 2015, le marché de l'emploi au sein de l'aire urbaine s'est recomposé autour d'activités plus dynamiques, ancrées localement ou sachant innover, avec une vraie accélération depuis 2017.

Nombre d'emplois au lieu de travail en 2017 et évolution par territoire



	EMPLOIS 2017	VARIATION ANNUELLE 2007-2012	VARIATION ANNUELLE 2012-2017	VARIATION ANNUELLE 2007-2017	INDICATEUR DE CONCENTRATION D'EMPLOI 2017
ANGERS	84 336	-343	560	109	151
POLE URBAIN HORS ANGERS	35 306	373	-457	-42	120
COURONNE	48 927	455	-108	173	60
AIRE URBAINE D'ANGERS	170 620	486	235	361	100
CU ANGERS LOIRE METROPOLE	138 551	166	277	222	120
CC LOIRE LAYON AUBANCE	14 872	202	10	106	60
CC ANJOU LOIR-ET-SARTHE	8 961	29	-13	8	75
POLE METROPOLITAIN LOIRE ANGERS	162 385	397	274	335	107
MAINE-ET-LOIRE	324 015	616	-99	259	97

© Aura - Source : Insee, RP 2007, 2012 et 2017, exploitation principale

RE-CONCENTRATION DE L'EMPLOI DANS LE CŒUR DE L'AIRE URBAINE D'ANGERS

L'indice de concentration d'emploi⁷ de l'aire urbaine d'Angers est de 100, soit un équilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans cette zone.

Angers qui compte la moitié des emplois de l'aire urbaine d'Angers (50%) est très attractive, avec près de 151 emplois pour 100 actifs.

Le pôle urbain hors Angers qui représente 20,9% des emplois de l'aire urbaine d'Angers, est également attractif avec 120 emplois pour 100 actifs. Les communes comptant une zone d'activités présentent les indices les plus élevés :

- la commune nouvelle de Verrières-en-Anjou (Saint-Sylvain-d'Anjou et Pellouailles) affiche en 2017 un indice de concentration d'emploi de 151 avec 4 900 emplois ;
- Beaucouzé et Saint-Barthélemy-d'Anjou sont également des communes très attractives avec plus de 220 emplois pour 100 actifs. Elles comptent à elles deux près de 15 400 emplois.

⁷ L'indicateur de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres. D'où les efforts à faire pour atténuer les déplacements domicile/ travail et proposer des logements répondant aux besoins et abordables.

La couronne angevine est une zone plus résidentielle que sur les autres territoires de l'aire urbaine avec 60 emplois pour 100 actifs

Cependant quelques communes demeurent attractives avec un indice d'emploi supérieur ou égal à 100 : le Lion d'Angers (2 161 emplois en 2017) et Seiches-sur-le-Loir (1 743).

Les villes-centres de Saumur et Cholet, qui concentrent les emplois tertiaires (administration, santé notamment), se distinguent également avec des indices de concentration d'emploi supérieurs ou égaux à 160.

Indicateur de concentration de l'emploi en 2017

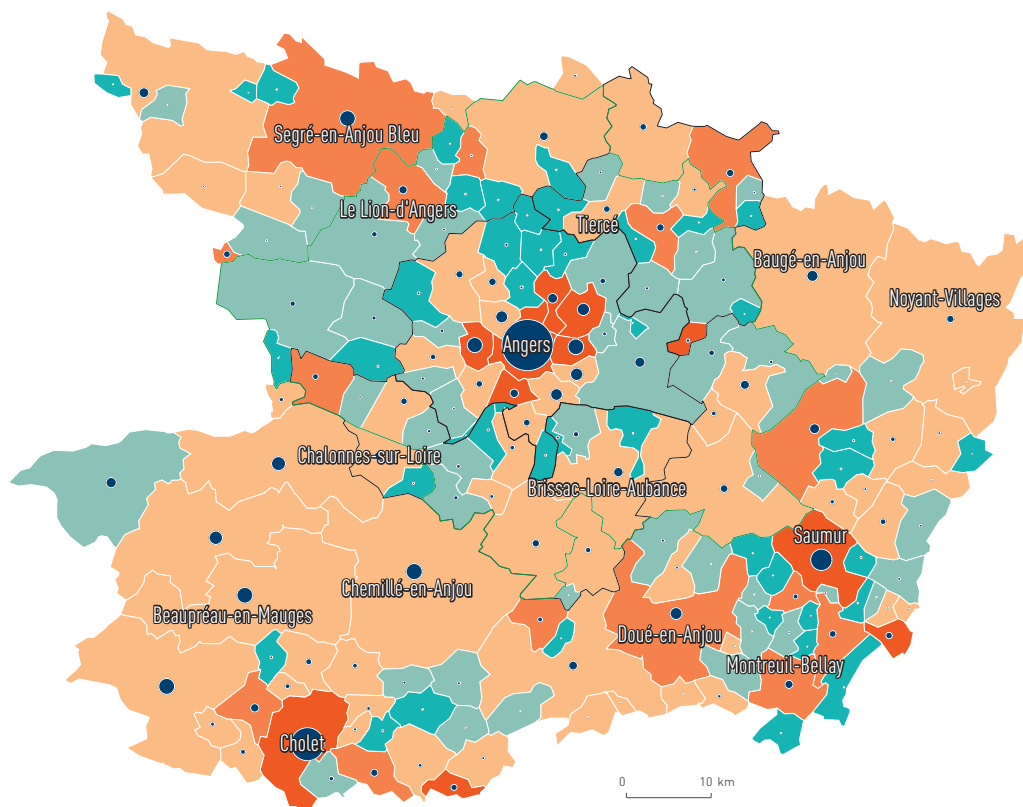
Indicateur de concentration de l'emploi

- inférieur à 35
- de 35 à 50
- de 50 à 97
- de 101 à 150
- supérieur à 150

Nombre d'emplois 2017

- 84 400
- 42 200
- 21 100
- 8 000

- Limites de l'aire urbaine d'Angers
- Limites du SCoT du Pôle métropolitain Loire Angers



© Aura - Août 2020 - Source : INSEE, RP 2017, exploitation principale.

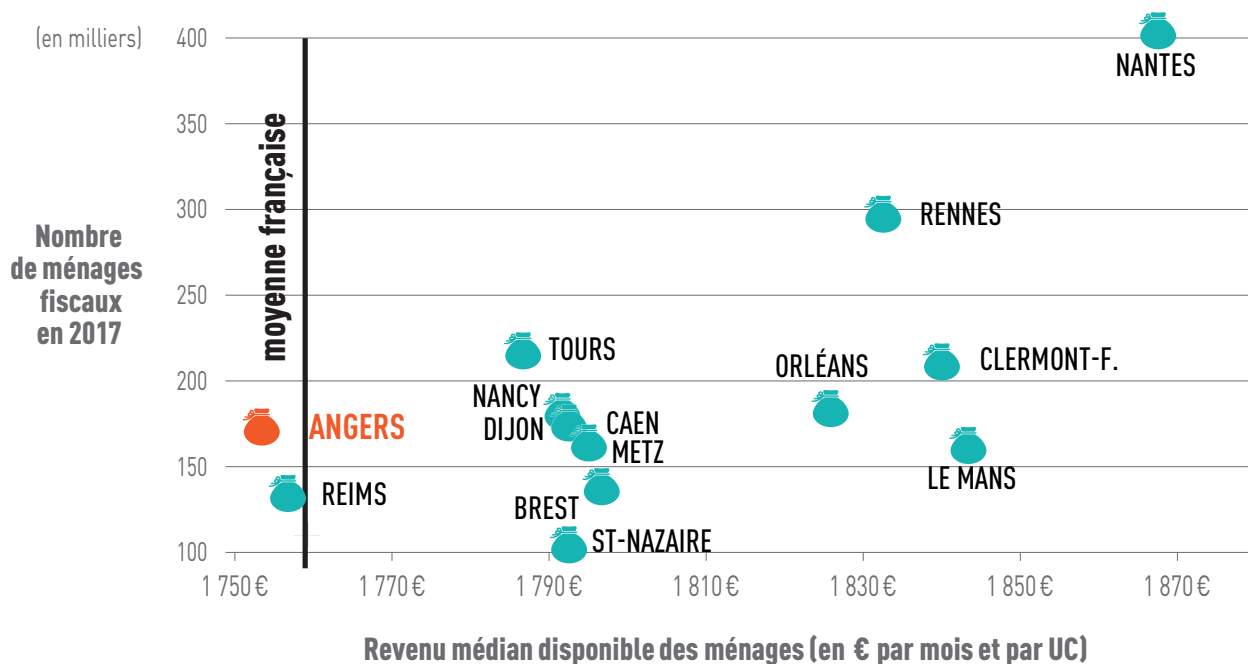
LE REVENU DES MÉNAGES DE L'AIRE URBAINE D'ANGERS AUGMENTE ET RESTE PROCHE DE LA MOYENNE NATIONALE EN 2017

• UN TAUX DE PAUVRETÉ POUR L'AIRE URBAINE D'ANGERS DANS LA MOYENNE DES AIRES
URBAINES DE COMPARAISON



Le revenu des ménages de l'aire urbaine d'Angers augmente et reste proche de la moyenne nationale en 2017

Revenu médian disponible¹ et taille démographique des aires urbaines (en € /mois et /unité de consommation)



© Aura - Source : INSEE, DGFip, revenu médian disponible en 2017 (en euros par mois et par unité de consommation).

(1) Définition en annexe du revenu médian disponible

Le revenu médian disponible par unité de consommation dans l'aire urbaine d'Angers est proche de celui de la France métropolitaine (1 753 € contre 1 759 € par mois) et de celui des Pays de la Loire (1 748 €). Il est plus élevé que celui de la moyenne départementale (1 703 €), mais est le plus bas des aires urbaines de comparaison.

Entre 2016 et 2017, ce revenu a augmenté en moyenne de +1,6% dans l'aire urbaine d'Angers. Cette progression est plus importante que celle observée l'année dernière (en moyenne +0,8%), tendance que l'on retrouve aussi à l'échelle nationale (+1,4% contre +1,2%) et départementale (+1,6% contre +0,9%).

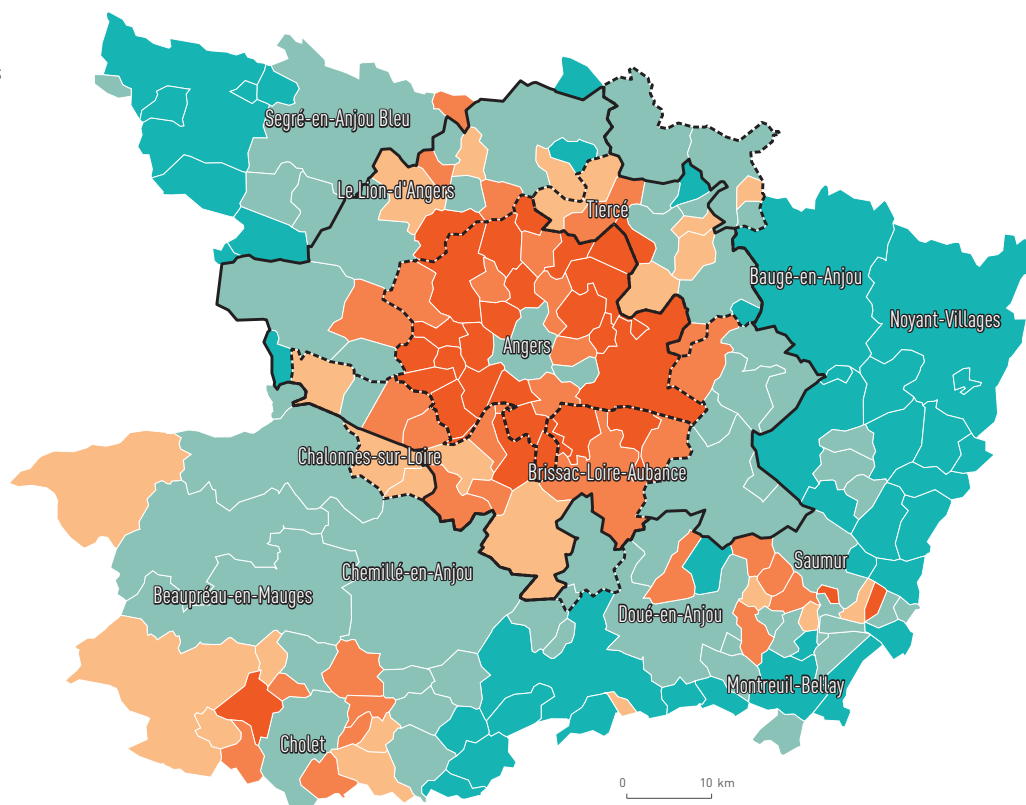
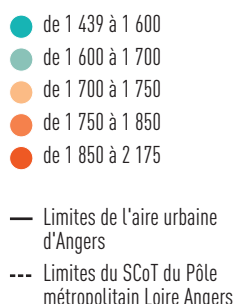
Des écarts importants de revenu des ménages entre les communes de l'aire urbaine

Dans l'aire urbaine d'Angers, le revenu médian disponible des ménages varie de 1 555 € (Châteauneuf-sur-Sarthe) à 2 175 € (Bouchemaine, le plus élevé au niveau départemental), soit un écart de 620 € par mois. Dans le cœur de l'aire urbaine, Angers et Trélazé se détachent des autres communes par un revenu médian inférieur à celui des communes voisines (respectivement 1 636 € et 1 607 €).

Dans le département, les revenus des ménages de la plupart des communes situées à l'est et au sud-est du Maine-et-Loire sont parmi les plus bas (le plus faible est observé à Noyant-Villages : 1 439 €).

Revenu médian disponible par commune en 2017 (en € /mois et /unité de consommation)

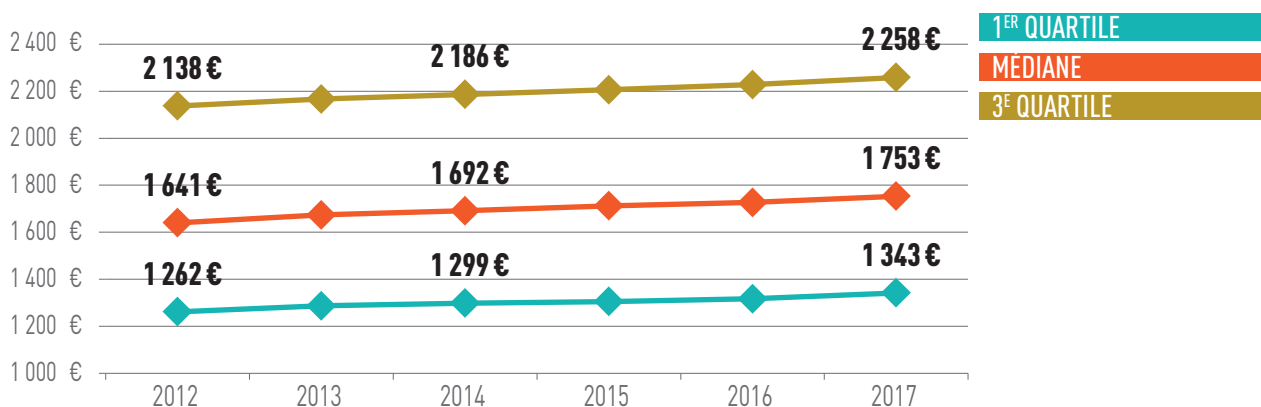
Revenu médian disponible des ménages en 2017 par tranche et par commune (en € par mois et par unité de consommation)



© Aura - Source : INSEE, DGFiP, revenu médian disponible en 2017 (en euros par mois et par unité de consommation).

Des écarts qui s'atténuent très légèrement entre les ménages les plus modestes et les plus aisés

Evolution du revenu disponible par quartile² des ménages de l'aire urbaine d'Angers (en € /mois et /unité de consommation)



© Aura - Source : INSEE, DGFiP, revenu médian disponible en 2017 (en euros par mois et par unité de consommation).

[2] Un quartile est chacune des trois valeurs qui divisent les données triées en quatre parts égales, de sorte que chaque partie représente ¼ de l'échantillon :

- le 1^{er} quartile est la donnée de la série qui sépare les 25% inférieurs des données ;
- le 2^e quartile ou médiane est la donnée de la série qui sépare les 50% inférieurs des données ;
- le 3^e quartile est la donnée de la série qui sépare les 75% inférieurs des données ;
- Par extension, le 0^e quartile est la donnée de la série qui sépare les 0% inférieurs des données (c'est le minimum) et le 4^e quartile est la donnée de la série qui sépare les 0% supérieurs des données (c'est le maximum).

Le revenu des plus modestes (1^{er} quartile) est 1,7 fois plus faible que celui des plus aisés (3^e quartile) en 2017. Cet écart est proche de celui des aires urbaines de comparaison (il varie de 1,6 pour Brest et Saint-Nazaire à 1,9 pour Metz, Dijon et Reims).»

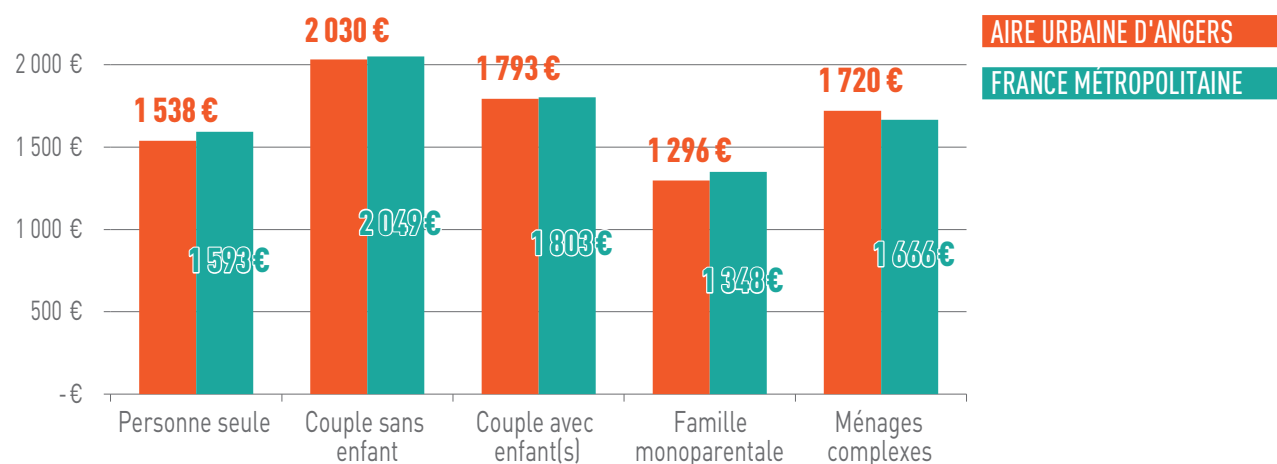
Le revenu des ménages les plus aisés de l'aire urbaine d'Angers est parmi le moins élevé des aires urbaines de comparaison (2 258 € soit inférieur de 169 € par mois avec celui des ménages de Metz et de Dijon les plus importants), ce qui explique principalement l'écart du revenu médian d'Angers avec notre échantillon.

Entre 2016 et 2017, le revenu des ménages les plus modestes (1^{er} quartile) progresse de 1,6% et celui des ménages les plus aisés (3^e quartile) de +1,4%, et en volume, la hausse est de +30 € par mois pour les premiers contre +26 € par mois pour les seconds.

Cette tendance au « rattrapage » des écarts de revenus se constate aussi aux échelles départementale (+1,8% pour le 1^{er} quartile contre +1,4% pour le 3^e quartile) et nationale (+1,8% pour le 1^{er} quartile contre +1,6% pour le 3^e quartile).

Le revenu des personnes seules et des familles monoparentales de l'aire urbaine d'Angers plus bas que la moyenne nationale

Revenu médian disponible selon le type de ménage dans l'aire urbaine d'Angers en 2017 (en € /mois et /unité de consommation)



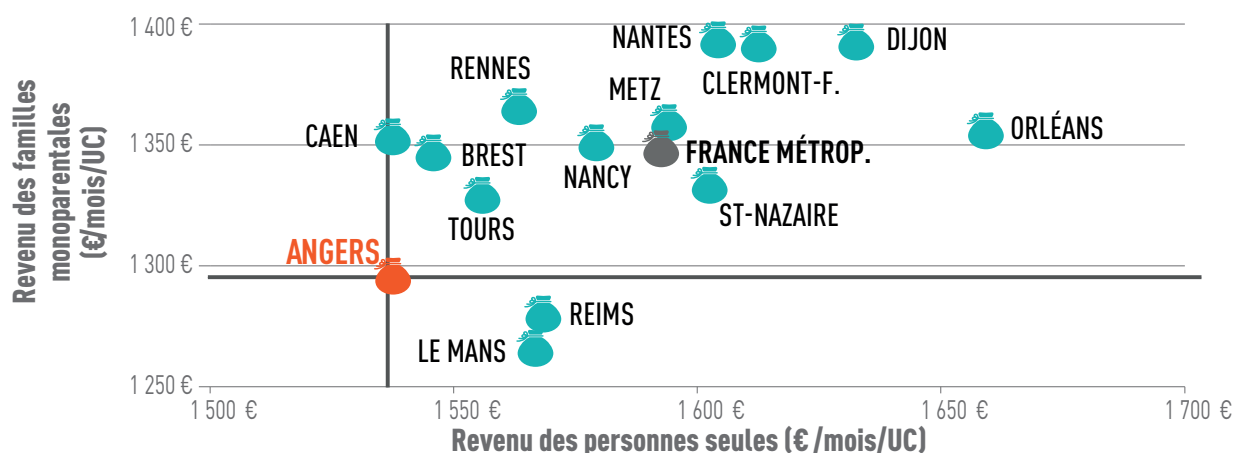
© Aura - Sources : INSEE, DGFip, revenu médian disponible en 2017 (en € par unité de consommation).

NB : Au sens INSEE, quelques ménages sont qualifiés de complexes dans la mesure où le type de lien (lien de parenté, liens amicaux, etc.) peut être très variable entre les personnes ; ils comportent notamment les ménages au sein desquels cohabitent plusieurs générations, ainsi que les personnes vivant en colocation, mais il est difficile de mettre en évidence une configuration type de ces ménages.

En 2017, le revenu médian disponible des personnes seules et des familles monoparentales de l'aire urbaine d'Angers est plus bas que le revenu disponible des mêmes ménages de la France métropolitaine (respectivement un écart de 55 € par mois et de 53 € par mois).

Le revenu plus bas de ces ménages dans l'aire urbaine explique en partie l'écart du revenu médian avec les autres aires urbaines de comparaison, comme on peut le voir dans le graphique ci-dessous.

Revenu médian disponible des personnes seules et des familles monoparentales en 2017 dans les aires urbaines de comparaison



© Aura - Sources : INSEE, DGFip, revenu médian disponible en 2017 (en € par unité de consommation).

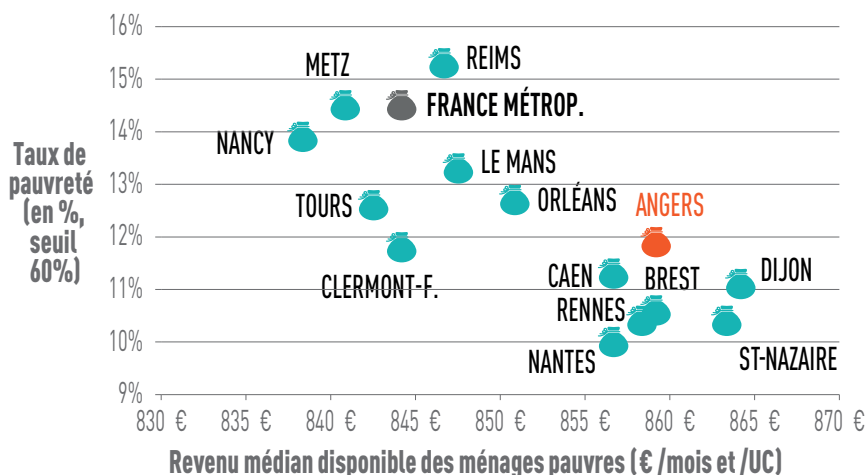
Entre 2016 et 2017, le revenu médian disponible des personnes seules de l'aire urbaine augmente au même rythme qu'au niveau national (+18 € par mois), tandis que celui des familles monoparentales s'accroît moins vite (+24 € par mois contre +30 € par mois). Ces dernières présentent toujours le revenu le plus faible.

UN TAUX DE PAUVRETÉ POUR L'AIRE URBAINE D'ANGERS DANS LA MOYENNE DES AIRES URBAINES DE COMPARAISON

En 2017, le taux de pauvreté de l'aire urbaine d'Angers s'élève à 11,9%, se situant dans la moyenne des aires urbaines de comparaison (de 10% pour Nantes à 15,3% pour Reims) et en deçà du taux national (14,5%).

Sur un an, le taux de pauvreté de l'aire urbaine d'Angers baisse légèrement et au même rythme qu'à l'échelle nationale (-0,4 point).

Taux de pauvreté et revenu médian des ménages pauvres en 2017 des aires urbaines (en €/mois et /unité de consommation)



Source : INSEE, DGFiP, revenu disponible en 2017 (en euros par mois et par unité de consommation).

NB : Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). Le seuil retenu est de 60% du niveau de vie médian de la France métropolitaine.

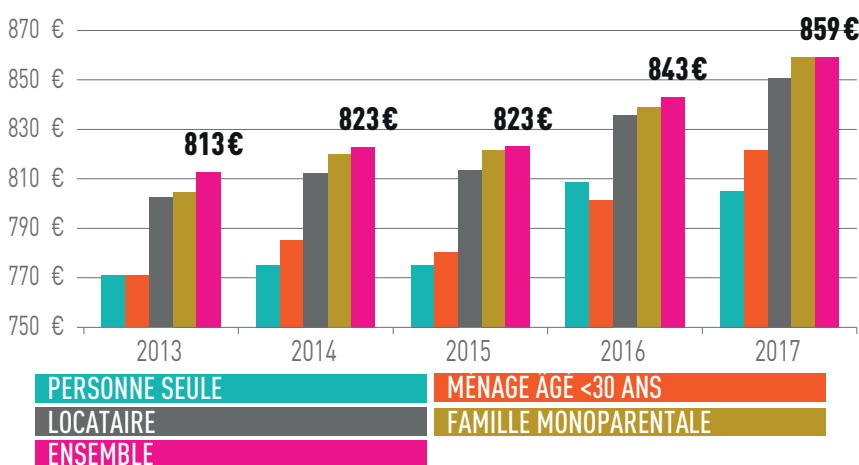
Le revenu médian disponible des ménages pauvres de l'aire urbaine d'Angers est de 859 € par mois en 2017 (soit deux fois inférieur à celui de l'ensemble des ménages), très proche de celui des autres aires urbaines (21 € d'écart entre le revenu médian disponible de Nancy le plus bas et de 4 € avec celui de Saint-Nazaire le plus haut).

Parmi les ménages disposant d'un revenu inférieur au seuil de pauvreté, les personnes seules et les jeunes sont les plus pauvres

Au sein des ménages vivant sous le seuil de pauvreté les plus modestes sont :

- les personnes seules (805 € par mois) ;
- les jeunes âgés de moins de 30 ans (822 € par mois).

Evolution du revenu médian disponible selon le type de ménage vivant sous le seuil de pauvreté dans l'aire urbaine d'Angers (en €/mois et /unité de consommation)



Depuis 2016, le revenu de ces deux catégories de ménages augmente plus rapidement que pour les autres (au moins 2% par an). Cette hausse s'explique par la mise en place de la prime d'activité⁸ plus élargie que le RSA activité⁹ et est ouverte à tous les jeunes de 18 ans et plus, sans condition particulière.

Dans l'aire urbaine d'Angers, les jeunes représentent un tiers des nouveaux habitants¹⁰ et 20% des personnes seules¹¹. Avec la prime d'activité, on constate une progression du revenu des jeunes, qui sont, en majeure partie, des personnes seules.

© Aura - Source : INSEE, DGFiP, revenu médian disponible des ménages pauvres (en € par unité de consommation).

⁸ La prime d'activité a été créée par la loi d'août 2015 relative au dialogue social et à l'emploi. Depuis le 1er janvier 2016, elle remplace la composante dite « activité » du revenu de solidarité active (RSA), ainsi que la prime pour l'emploi (PPE).

⁹ L'accès Revenu de solidarité active (RSA) activité était limité aux jeunes parents isolés ou ayant travaillé au moins deux ans au cours des trois dernières années.

¹⁰ Mobilités résidentielles enregistrées entre 2015 et 2016 : part de la population des 15-24 ans installée dans l'aire urbaine (INSEE, recensement de la population, hors DOM, TOM et avec l'étranger).

¹¹ Part de la population âgée de 15 à 24 ans vivant seule parmi l'ensemble des personnes seules (INSEE, RP 2016).

CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS DE L'AIRE URBAINE UN PEU MOINS SOUTENUE ENTRE 2012 ET 2017

- STABILISATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

- LE PARC DES APPARTEMENTS AUGMENTE PLUS VITE QUE CELUI DES MAISONS

- FORTE HAUSSE DU NOMBRE DE T5 ET PLUS DANS LA COURONNE ET CROISSANCE ÉLEVÉE DES T2 DANS LE PÔLE URBAIN ENTRE 2007 ET 2017



Croissance du parc de logements de l'aire urbaine un peu moins soutenue entre 2012 et 2017

En 2017, l'aire urbaine d'Angers compte 208 352 logements représentant 53% du parc départemental. Ce parc a progressé de près de 12 500 unités au cours des cinq dernières années, soit une croissance moyenne de 1,3% par an (presque le double de la croissance démographique, +0,7%/an).

La croissance du parc de logements entre 2012 et 2017 est un peu moins importante que durant la période 2007-2012 (+2 489 contre +2 695 par an). Cela s'explique par un ralentissement de la hausse du parc de logements dans la couronne angevine (+1 318 contre +1 024 par an), à l'inverse du pôle urbain d'Angers (+1 466 contre +1 377 par an). Cette moindre progression s'observe aussi à l'échelle départementale (+3 730 contre +5 070 par an).

Le poids du parc de logements de la ville-centre, en 2017, atteint 42,7% de celui de l'aire urbaine, en baisse d'environ deux points sur dix ans, au profit des parcs de logements du pôle urbain hors Angers (+1 point) et de la couronne angevine (+0,7 point).

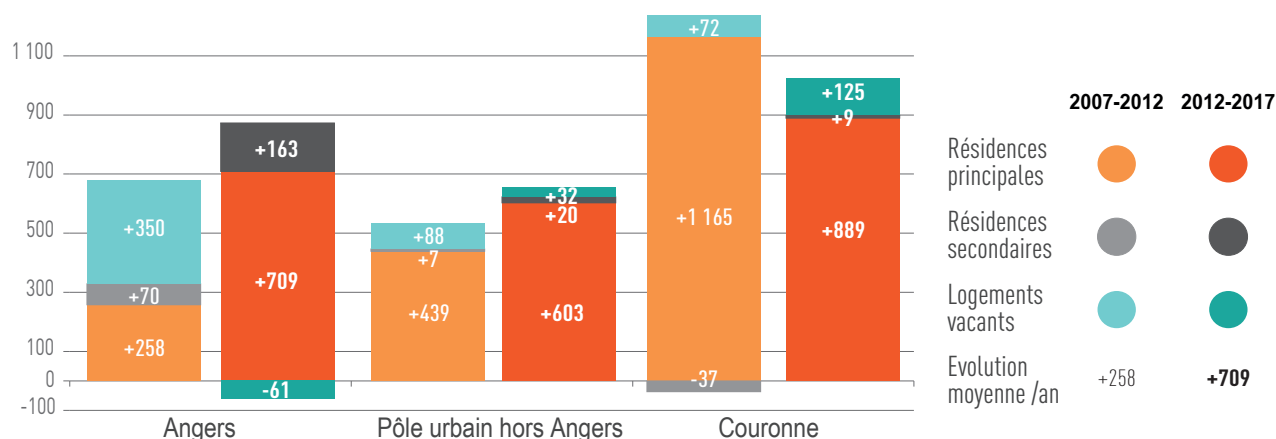
STABILISATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

En 2017, le parc de logements de l'aire urbaine d'Angers est composé de 190 010 résidences principales et 18 342 logements non occupés en permanence. Entre 2012 et 2017, le parc des résidences principales augmente fortement (+2 201 logements par an), tandis que le nombre de résidences secondaires et de logements vacants tend à se stabiliser (respectivement +193 et +95 unités par an).

On dénombre 12 662 logements déclarés vacants dans l'aire urbaine en 2017. **La vacance reste contenue à 6,1% (contre 6,2% en 2012 mais 4,5% en 2007** taux très bas ne permettant pas une bonne fluidité des marchés), **se situant en-deçà des taux du département** (7% en 2017, 6,8% en 2012 et 5,2% en 2007) **et de la France** (8,1% en 2017, 7,5% en 2012 et 6,4% en 2007).

Des évolutions différentes selon les territoires

Evolution 2007-2017 du parc de logements par catégorie et par territoire (moyenne par an)



© Aura - Source : INSEE, RP 2007 à 2017 (exploitation principale).

• Angers : inversion de l'évolution du nombre de logements vacants :

Entre 2012 et 2017 le parc vacant s'est réduit de 61 unités par an alors qu'il avait fortement progressé entre 2007 et 2012 (+350 /an). Les logements, de nouveau occupés, sont désormais comptabilisés dans les résidences principales dont le nombre a fortement progressé entre 2012 et 2017 (hausse x 2,7 entre les deux périodes intercensitaires). Le parc des résidences secondaires s'accroît aussi plus vite entre ces mêmes périodes, en raison du développement d'une offre hôtelière (résidence hôtelière, Apart'hôtel...).

• Pôle urbain hors Angers : la hausse du nombre de résidences principales a été multipliée par 1,4 entre les deux périodes 2007-2012 et 2012-2017.

Parallèlement le nombre de résidences secondaires progresse légèrement et la hausse du parc vacant s'atténue.

• Couronne de l'aire urbaine : à l'inverse des deux autres territoires, la couronne enregistre une progression moins importante du nombre de résidences principales (-30% entre les deux périodes du recensement).

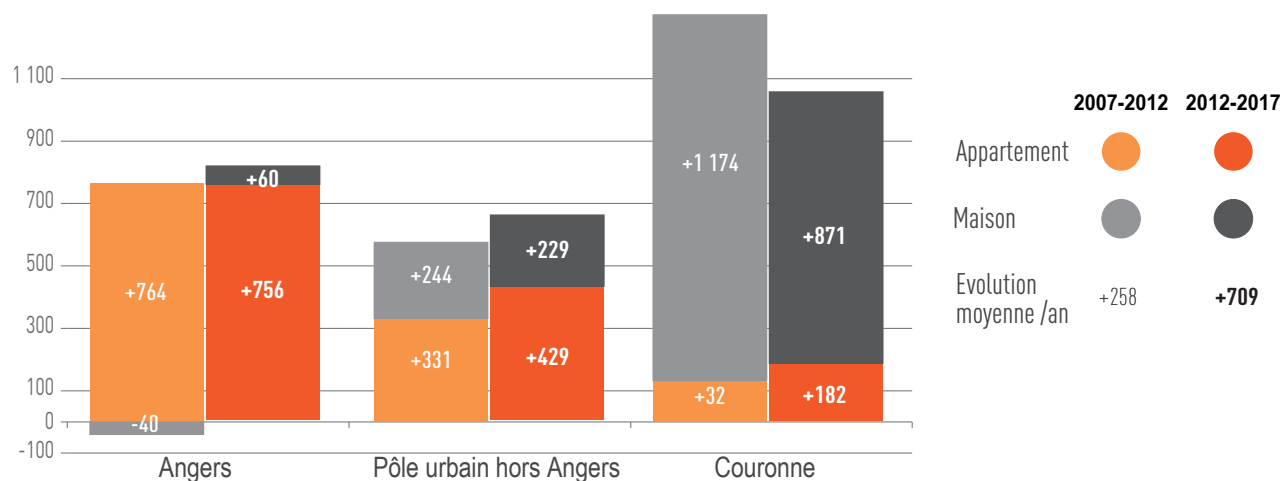
De plus, la progression du nombre de logements vacants s'accroît. Le nombre des résidences secondaires est stable et leur poids s'est réduit passant de 4,2% en 2007 à 3,5% en 2017.

LE PARC DES APPARTEMENTS AUGMENTE PLUS VITE QUE CELUI DES MAISONS

En 2017, 58% du parc de logements se compose de maisons dans l'aire urbaine d'Angers, soit près de 120 000 unités. Cette proportion se réduit au-fur-et-à-mesure que l'on se rapproche de la ville-centre (22% à Angers).

Le nombre de maisons a augmenté d'environ 5 800 unités dans l'aire urbaine entre 2012 et 2017. Dans le même temps, le parc des appartements a progressé d'environ 6 100 logements, enregistrant une évolution relative plus importante que celle des maisons (+1,7% contre +1% par an).

Evolution 2007-2017 du parc de logements selon le type et par territoire (moyenne par an)



© Aura - Source : INSEE, RP 2007 à 2017 (exploitation principale).

Sur 10 ans, l'augmentation du parc de logements est portée par :

- **les appartements à Angers, pour 93%.** Le nombre de maisons progresse peu, leur poids baissant de 24% à 22%.
- **les appartements pour le pôle urbain, à hauteur de 65%.** Entre 2012 et 2017, la progression du nombre de maisons a été moins importante que durant la période précédente. Cela s'explique par une hausse de la production de logements neufs en collectif depuis plusieurs années (49% entre 2002 et 2009 et 57% entre 2010 et 2017¹²), en phase avec l'évolution des besoins notamment des petits ménages et les objectifs de limitation de la consommation foncière.
- **les maisons dans la couronne angevine, pour 83%.** Cependant la progression du parc entre 2012 et 2017 est un peu moins portée par les maisons (+5 872 unités entre 2007 et 2012 et +4 354 entre 2012 et 2017) et un peu plus par les appartements (+659 à +912 logements), apportant une touche de diversité dans l'offre.

FORTE HAUSSE DU NOMBRE DE T5 ET PLUS DANS LA COURONNE ET CROISSANCE ÉLEVÉE DES T2 DANS LE PÔLE URBAIN ENTRE 2007 ET 2017

En 2017, le parc des résidences principales de l'aire urbaine d'Angers se compose principalement de grands logements (62% de T4 et plus ; 118 306 unités). La part des grands logements se réduit lorsque l'on se rapproche du cœur de l'aire urbaine (41% Angers contre 81% dans la couronne).

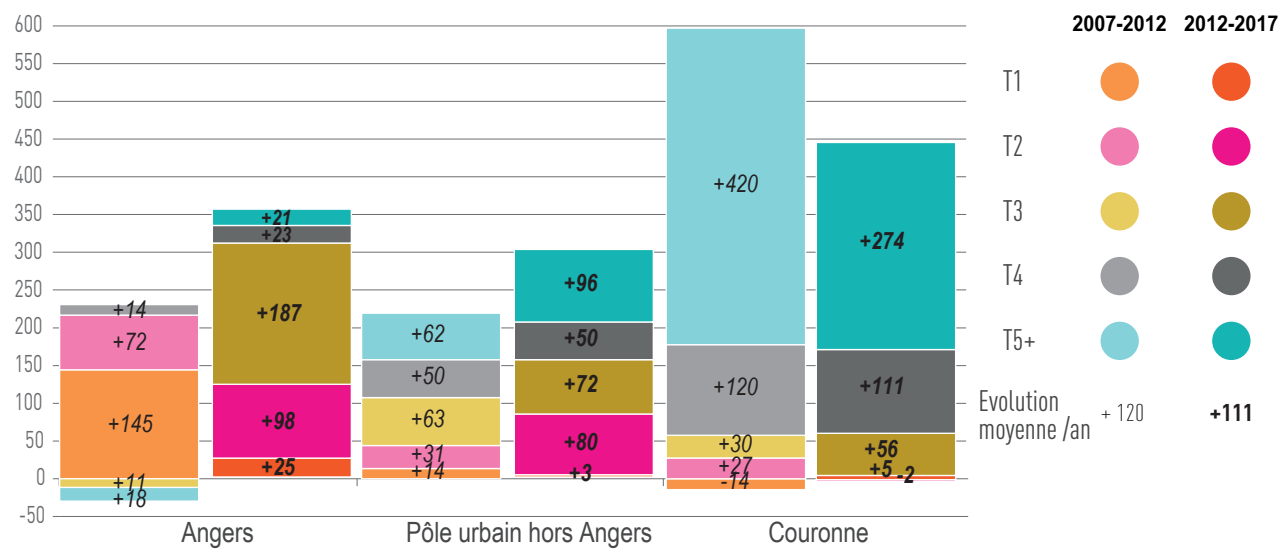
Entre 2007 et 2017, c'est le parc des T5 et plus qui s'accroît le plus en volume (+855 /an, +1,2%/an) dans l'aire urbaine. 81% de cette augmentation provient de la couronne angevine, la part des T5 et plus augmentant de 1,6 points sur dix ans (+694 /an, +1,7%/an).

Dans le même temps, le parc de T3 de l'aire urbaine enregistre une hausse d'environ 400 logements par an (+1,2%/an), portée principalement par Angers (44%) et le reste du pôle urbain (34%).

Le parc de T2 enregistre le plus fort taux de croissance (+1,4%/an, +306 /an) sur cette même période. 56% de cette hausse est observée à Angers (+170 /an, +1,1%/an) et 36% dans le reste du pôle (+111 /an, +4,5%/an).

¹² Ces chiffres proviennent des données sur la construction de logements neufs selon le type (Sitadel2, mises en chantier)

Evolution 2007-2017 du parc des résidences principales selon la taille par territoire (en nombre et en part)



© Aura - Source : INSEE, RP 2007 et 2017 (exploitation principale)

EN 2019, NOUVELLE HAUSSE RECORD DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- HAUSSE CONTINUE DU NOMBRE DE MÉNAGES SANS PERSONNE À CHARGE ET AVEC DEUX PERSONNES À CHARGE



En 2019, nouvelle hausse record du nombre de résidences principales

Au 1^{er} janvier 2019, l'aire urbaine d'Angers compte 194 108 résidences principales, soit 2 900 unités de plus sur un an. **Une telle augmentation n'a jamais été enregistrée au cours des dix dernières années.**

Les résidences principales de l'aire urbaine représentent 53,8% de celles du Maine-et-Loire, en progression de 1,3 point sur dix ans.

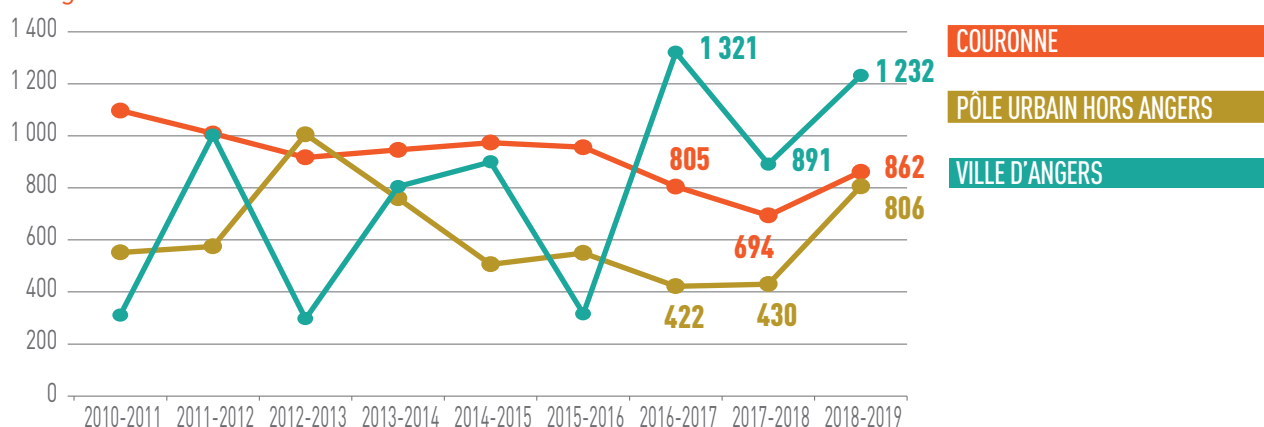
Forte progression dans tous les territoires de l'aire urbaine entre 2018 et 2019

Après le léger ralentissement observé entre 2017 et 2018, la hausse du nombre de résidences principales repart sur un rythme plus élevé entre 2018 et 2019, dans tous les territoires de l'aire urbaine.

C'est dans le pôle urbain d'Angers que cette augmentation est la plus importante (+2 038 entre 2018 et 2019 contre +1 321 entre 2017 et 2018). La progression dans le reste de la couronne angevine est moins spectaculaire (+862 contre +694).

En 2019, Angers totalise 42% des résidences principales de son aire urbaine, soit un point en moins en dix ans au profit du reste du pôle urbain, dont le poids des résidences principales s'élève à 18% en 2019. La part de la couronne est stable avec 40% des résidences principales de l'aire urbaine.

Evolution annuelle du nombre de résidences principales par période et par territoire de l'aire urbaine d'Angers



© Aura - Source : DGFip TH au 1^{er} janvier 2019.

HAUSSE CONTINUE DU NOMBRE DE MÉNAGES SANS PERSONNE À CHARGE ET AVEC DEUX PERSONNES À CHARGE

Nombre de résidences principales selon le nombre de personnes à charge en 2019 par territoire de l'aire urbaine d'Angers

NOMBRE D'ALLOCATAIRES	0 PERSONNE À CHARGE	1 PERSONNE À CHARGE	2 PERSONNES À CHARGE	3 PERSONNES À CHARGE	2019
ANGERS	63 404	7 520	6 424	3 933	81 328
PÔLE URBAIN HORS ANGERS	23 051	4 426	4 611	2 315	34 409
COURONNE	47 340	10 324	14 156	6 653	78 371
AIRE URBAINE D'ANGERS	133 795	22 270	25 191	12 901	194 108
ANGERS LOIRE METROPOLE	103 047	15 789	16 173	8 499	143 538
CC LOIRE LAYON AUBANCE	14 208	2 784	4 020	1 905	22 884
CC ANJOU LOIR-ET-SARTHE	7 080	1 459	1 940	949	11 406
PÔLE METROPOLITAIN LOIRE ANGERS	124 335	20 032	22 133	11 353	177 828
MAINE ET LOIRE	245 996	40 998	47 938	25 955	360 658

© Aura - Source : DGFip TH au 1^{er} janvier 2019

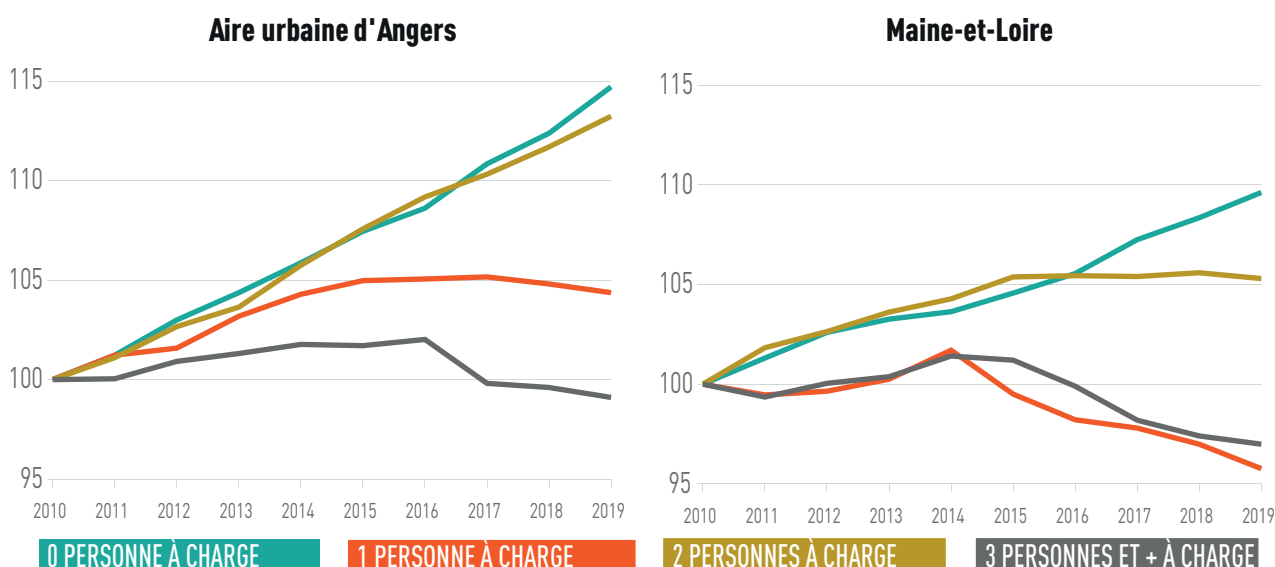
Depuis 2010, le nombre de ménages sans personne à charge¹³ augmente : +17 151 entre 2010 et 2019 soit +1 906 par an et +2 711 entre 2018 et 2019. **Cette catégorie de ménages est de loin la plus importante : près de 133 800 unités (soit 69% des ménages) dont 47% résident à Angers.** Dans le reste du Maine-et-Loire, on observe cette même progression des ménages sans personne à charge (+9 862 ; 67% des ménages en 2019 contre 65% en 2010). Cette hausse s'explique essentiellement par le vieillissement des ménages (les enfants quittant le foyer, le ménage restant dans le logement n'est plus composé que de 1 ou 2 personnes), l'évolution des modes de vie (divorce, séparation, mise en couple plus tardive...) et la progression du nombre d'étudiants, principalement sur Angers.

Au sein de l'aire urbaine d'Angers, la part des ménages sans personne à charge diminue au fur-et-à-mesure que l'on s'éloigne du cœur de l'aire urbaine (78% à Angers contre 60% dans la couronne). En dix ans, cet écart entre ces deux territoires s'est légèrement réduit (+17,7 points en 2019 contre +18,2 points en 2010).

Dans quinze communes de l'aire urbaine, dont huit situées dans la communauté urbaine (Angers, Avrillé, Béhuard, Ecoflant, Les Ponts-de-Cé, Mûrs-Erigné, St-Barthélémy d'Anjou et Ste-Gemmes sur Loire), au moins deux résidences principales sur trois sont occupées par des ménages sans personne à charge. Inversement, seulement trois communes de l'aire urbaine dont une sur ALM (Écuillé), comptent moins de la moitié des ménages sans personne à charge.

Il en est de même pour les ménages avec deux personnes à charge, qui constituent la 2^e catégorie de ménages la plus importante de l'aire urbaine d'Angers (13% des ménages et 13,7% pour le reste du département). En 2019, on en dénombre 25 191 dans l'aire urbaine, dont 56% résident dans la couronne angevine. Le nombre de ces ménages croît de 2 942 par an depuis 2010 contre +1 146 dans le reste du Maine-et-Loire.

Evolution comparée du nombre de résidences principales selon le nombre de personnes à charge (base 100 en 2010)



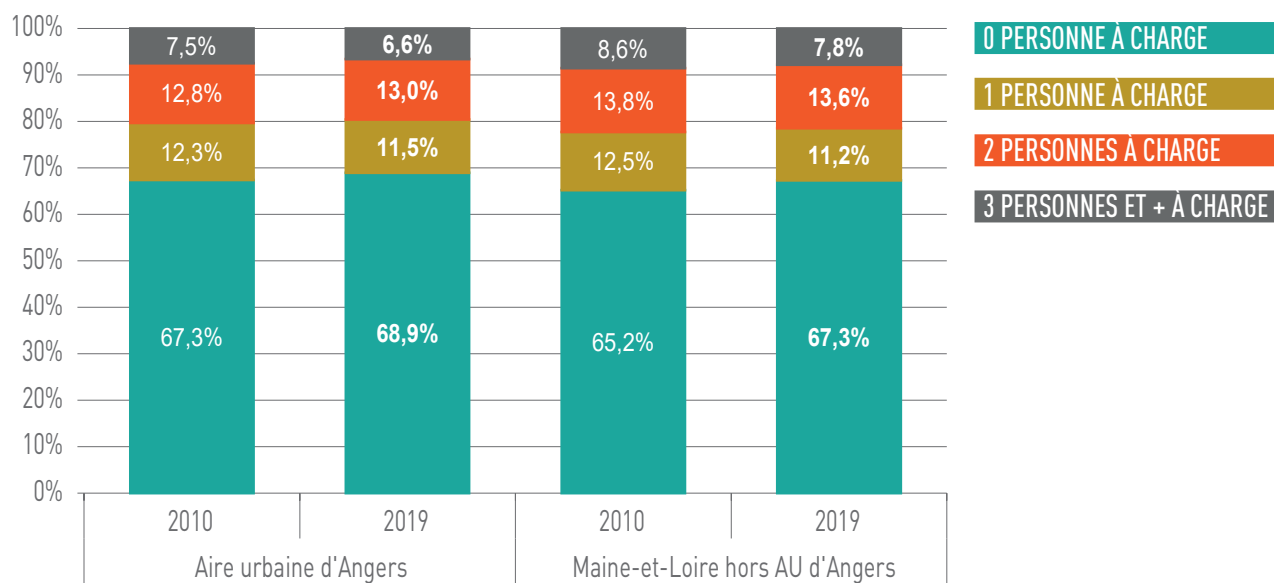
© Aura - Source : DGFiP TH au 1^{er} janvier 2019

A l'inverse, le nombre de ménages avec 3 personnes et plus à charge recule dans le même temps sur l'ensemble du territoire du Maine-et-Loire (-116 dans l'aire urbaine d'Angers entre 2010 et 2019 et -405 pour le reste du département).

Enfin, le nombre de ménages avec une personne à charge s'accroît légèrement dans l'aire urbaine d'Angers (+932 entre 2010 et 2019), alors qu'il baisse dans le reste du Maine-et-Loire (-829).

¹³ La définition des ménages de la DGFiP est différente de celle de l'INSEE. Un ménage sans personne à charge peut être une personne seule mais également un couple sans enfant, ou 3 colocataires... Un ménage avec personne(s) à charge peut être un couple avec un (ou des) enfant(s) comme une personne seule avec un ou plusieurs enfants.

Evolution 2010-2019 de la part des ménages selon le nombre de personnes à charge par territoire



© Aura - Source : DGFip TH au 1^{er} janvier 2019

PLUS DE 41 000 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS L'AIRE URBAINE D'ANGERS AU 1^{ER} JANVIER 2019

- RÉÉQUILIBRAGE DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE AU SEIN DU PÔLE URBAIN D'ANGERS

- LES MISES EN SERVICE COMPENSENT ENCORE LES SORTIES DE PATRIMOINE ENTRE 2018 ET 2019

- LA BAISSSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS SE POURSUIT EN 2019

- HAUSSE DES LOYERS ENTRE 2018 ET 2019

- LES LOCATIFS SOCIAUX DE L'AIRE URBAINE D'ANGERS SONT MIEUX CLASSÉS AU TITRE DU DPE QUE CEUX DE LA MOYENNE NATIONALE



Plus de 41 000 logements locatifs sociaux dans l'aire urbaine d'Angers au 1^{er} janvier 2019

Au 1^{er} janvier 2019, le parc locatif social de l'aire urbaine d'Angers compte 41 333 logements¹⁴. Il est géré par une dizaine de bailleurs dont les principaux sont Immobilière Podeliha (16 064 logements), Angers Loire Habitat (11 623), Maine-et-Loire Habitat (5 945), Soclova (4 703) et Logi-Ouest (2 317).

La communauté urbaine Angers Loire Métropole totalise 88% de l'offre locative sociale de l'aire urbaine, en lien avec l'offre d'emplois, les équipements et services, présente sur son territoire. Cette part reste stable entre 2018 et 2019.

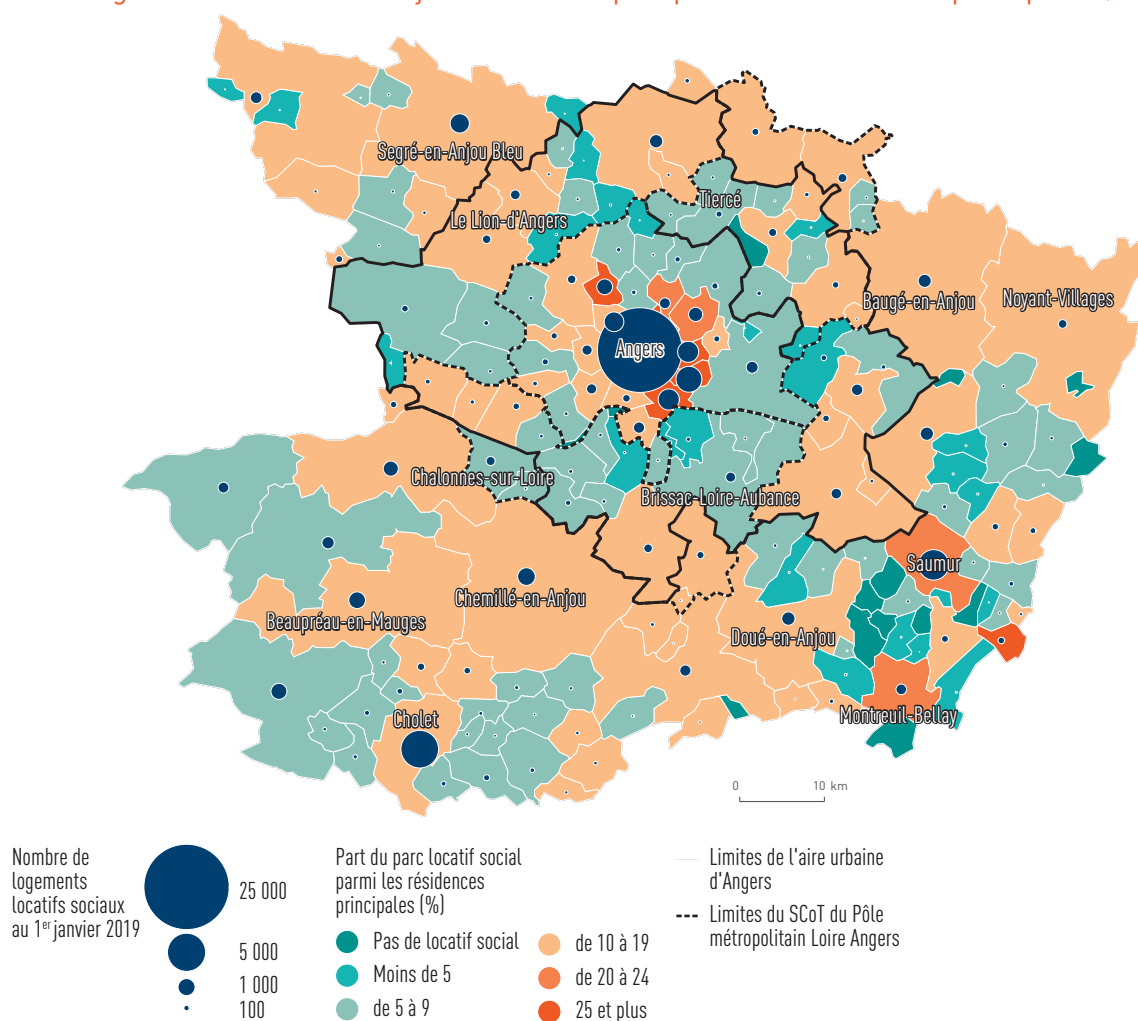
Sept communes concentrent plus de 90% de l'offre de la communauté urbaine et 80% de l'offre de l'aire urbaine, soit 32 869 logements (Angers, Avrillé, Les Ponts-de-Cé, Montreuil-Juigné, Saint-Barthélemy d'Anjou, Trélazé et Verrières-en-Anjou).

RÉÉQUILIBRAGE DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE AU SEIN DU PÔLE URBAIN D'ANGERS

Entre 2018 et 2019, le parc locatif social de l'aire urbaine d'Angers s'accroît de 1,1%. Ce taux est supérieur à celui du Maine-et-Loire (+1%), mais inférieur à ceux observés à l'échelle régionale (+1,5%) et nationale (+1,7%).

Sur un an, le parc locatif social du pôle urbain hors Angers croît nettement plus vite que celui du reste de l'aire urbaine (+3,5% contre +0,5%). Au sein du pôle urbain, trois communes enregistrent les plus forts taux de croissance (+4% contre +0,1% pour Angers) : Avrillé, Les Ponts-de-Cé et Trélazé.

Nombre de logements sociaux au 1^{er} janvier 2019 et part parmi les résidences principales (%)



© Aura - Mars 2020 - Sources : DREAL Pays de la Loire, Répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2019 et DGFip, Taxe d'Habitation au 1^{er} janvier 2019 (résidences principales). * Cette part est différente du calcul du décompte de l'article 55 de la Loi SRU.

¹⁴ Nombre de logements réellement sur le marché de la location directe ou par le biais d'association, en dehors des logements de fonction, des logements en attente de travaux ou de démolition et des opérations réservées aux étudiants (1 702).

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2019 par territoire (%)

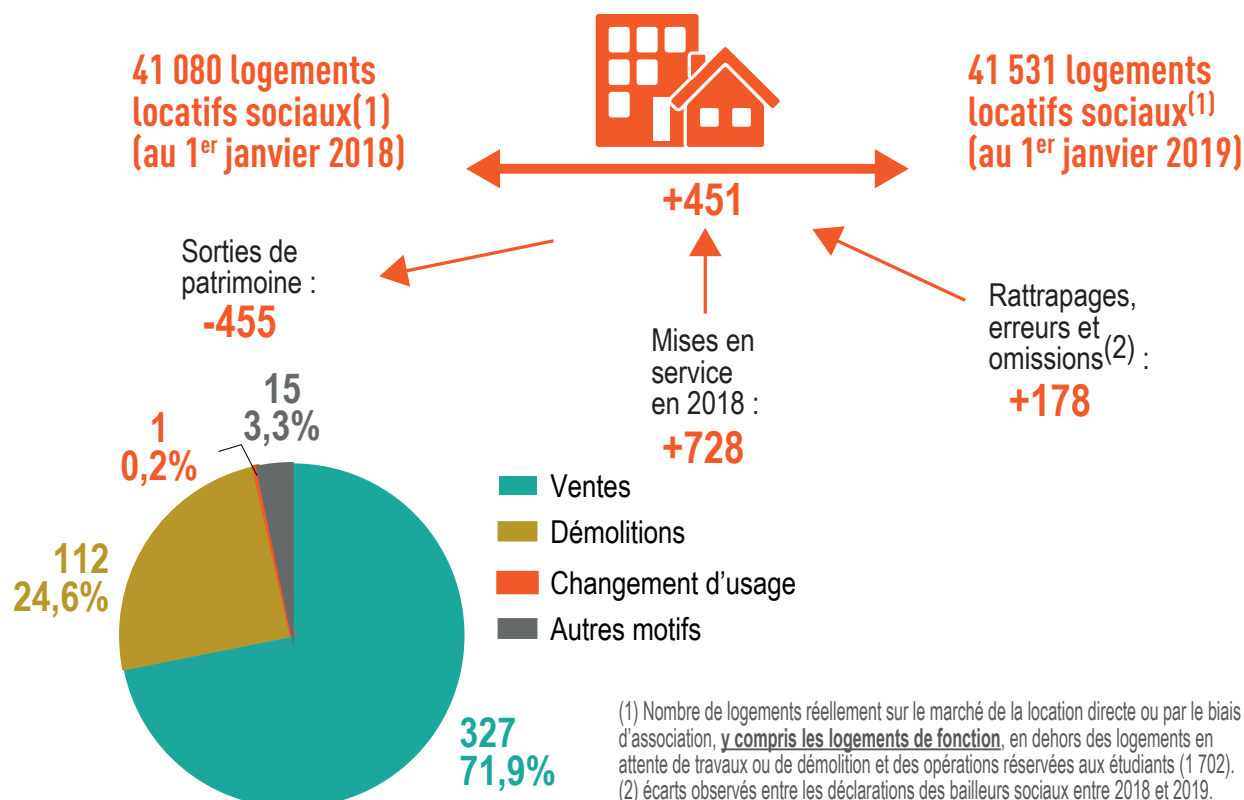
	NOMBRE AU 1 ^{ER} JANVIER 2019	PART PARMI LES RÉSIDENCES PRINCIPALES (%)	ÉVOLUTION 2018-2019 (%)	LOGEMENTS SOCIAUX MIS EN SERVICE EN 2018
ANGERS	24 626	30,3%	+0,1	202
PÔLE URBAIN HORS ANGERS	8 092	23,5%	+3,5	326
COURONNE	8 615	11,0%	+1,9	200
AIRE URBAINE D'ANGERS	41 333	21,3%	+1,1	728
CU ANGERS LOIRE MÉTROPOLE	36 378	25,3%	+1,2	682
CC LOIRE LAYON AUBANCE	1 843	8,1%	+0,7	21
CC ANJOU LOIR-ET-SARTHE	1 264	11,1%	+2,0	31
PÔLE MÉTROPOLITAIN LOIRE ANGERS	39 485	22,2%	+1,2	734
DÉPARTEMENT MAINE-ET-LOIRE	62 928	17,4%	+0,6	883

© Aura - Sources : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 01/01/2019 et DGFip-Taxe d'Habitation, au 1^{er} janvier 2019.

Au 1^{er} janvier 2019, la part de logements locatifs sociaux s'élève à 21% dans l'aire urbaine d'Angers, se situant au-dessus des moyennes départementale (17%), régionale (14%) et nationale (18%).

LES MISES EN SERVICE COMPENSENT ENCORE LES SORTIES DE PATRIMOINE ENTRE 2018 ET 2019

Mouvements au sein du parc locatif social de l'aire urbaine d'Angers entre 2018 et 2019

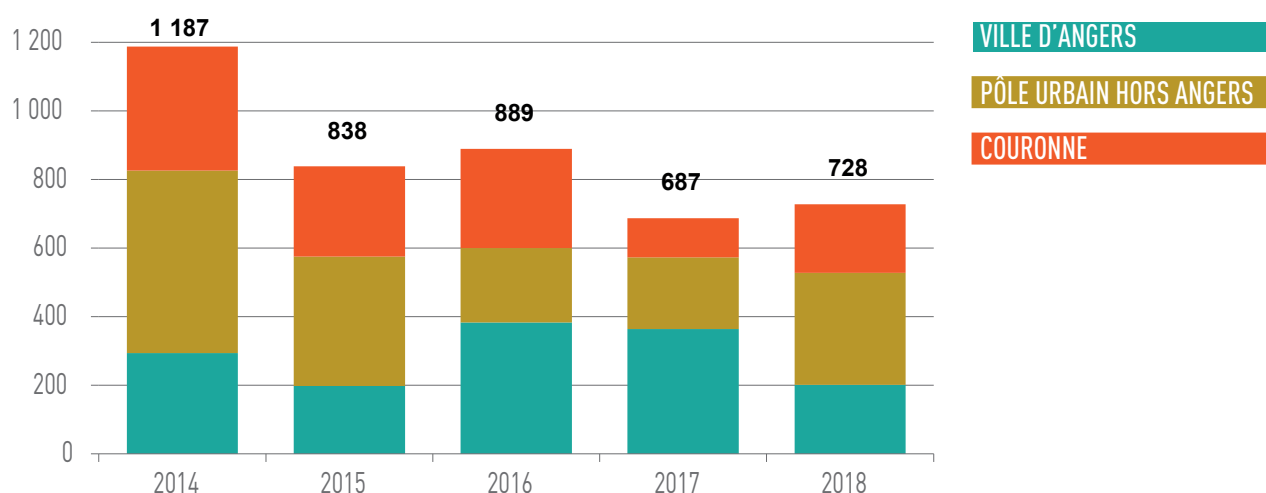


© Aura - Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2018 et au 1^{er} janvier 2019.

Sur un an, le parc locatif social de l'aire urbaine progresse de 451 unités, en raison de nombreuses mises en service en 2018 (728 logements), compensant les sorties de patrimoine (-455 logements).

Après une baisse des mises en service entre 2016 et 2017, le nombre de logements locatifs sociaux mis en service dans l'aire urbaine d'Angers s'accroît légèrement sur un an (+61). Les livraisons ont été plus importantes dans le pôle urbain hors Angers (+117) et dans la couronne (+86), alors qu'elles ont nettement baissé à Angers (-162).

Evolution des nouvelles mises en location de logements sociaux dans l'aire urbaine d'Angers



© Aura - Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 01/01/2019 (hors résidences).

90% des logements mis en location en 2018 sont des logements neufs (659 unités), contre 96% pour la région des Pays de la Loire et 88% au niveau national. 10% des logements ont été achetés directement par les bailleurs nécessitant ou non des travaux ou auprès de promoteurs en VEFA¹⁵.

90% des logements mis en service en 2018 sont en collectif, alors que ce type de logement ne représente que 78% de l'offre locative sociale de l'aire urbaine.

44% des nouveaux logements se composent de T3 et 31% de T2, en cohérence avec la demande locative sociale (60% des demandeurs recherchent ce type de logement au 1^{er} janvier 2019¹⁷) et l'évolution de la taille moyenne des ménages (2,21 en 2012 et 2,16 en 2017¹⁸).

Une offre locative sociale complémentaire à celle du parc de logements existants

La structure du parc locatif social est différente de celle de l'ensemble du parc de l'aire urbaine d'Angers. En effet, il est composé de 78% d'habitat collectif contre 40% dans le parc total avec une nette prépondérance de logements de 3 pièces et plus (65% contre 39%). L'offre locative sociale est ainsi complémentaire à celle du parc privé :

- dans le parc individuel, 61% du parc social se compose de 3 ou de 4 pièces alors que 64% des résidences principales de l'aire urbaine sont des T5 et plus ;
- dans le parc collectif, la part de T1/T2 est plus importante dans l'ensemble du parc (44%) qu'au sein du parc social (29%).

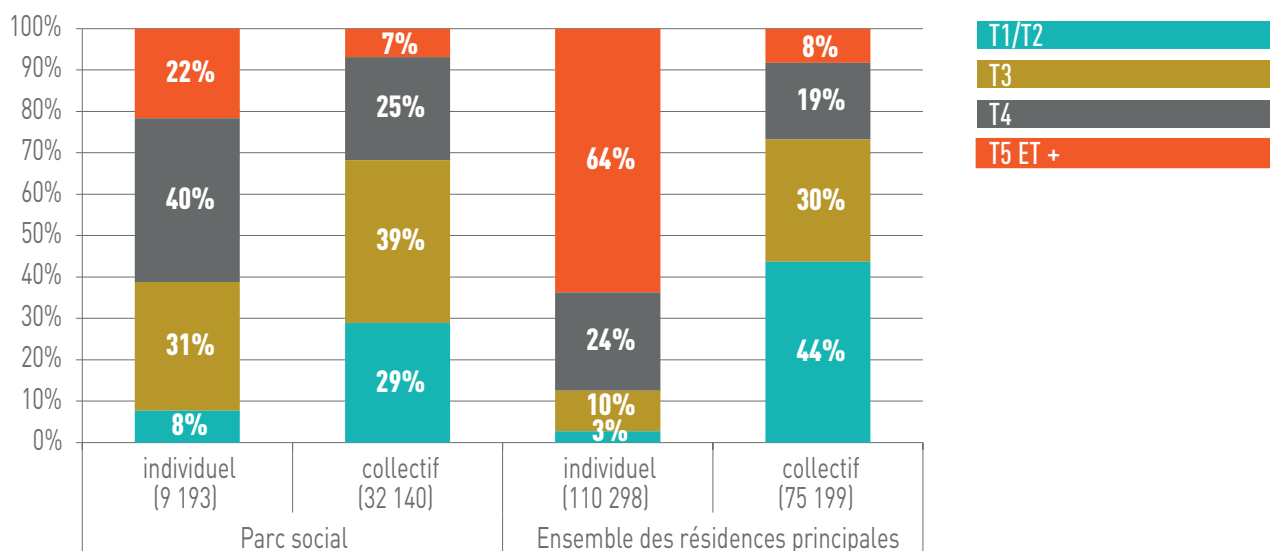
¹⁵ Vente en l'état futur d'achèvement

¹⁶ Ce financement s'adresse à des ménages plus modestes (pour en savoir plus voir plafonds de ressources en annexes)

¹⁷ Nombre de demandeurs d'un logement locatif social dans l'aire urbaine d'Angers qui recherche un T2 ou un T3 (Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire)

¹⁸ Taille moyenne des ménages calculée à l'échelle de l'aire urbaine d'Angers (Source : INSEE, RP 2012 et 2017)

Répartition de la typologie du parc social et du parc de logements de l'aire urbaine d'Angers (en %)



© Aura - Sources : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2019 et INSEE, RP 2016 (exploitation principale).

LA BAISSSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS SE POURSUIT EN 2019

Au 1^{er} janvier 2019, 2,2% des logements sociaux de l'aire urbaine d'Angers sont vacants, soit 915 unités. Ce taux est inférieur à celui constaté au niveau national (2,8%), régional (2,5%) et départemental (2,6%).

63% des logements vacants sont situés à Angers, 17% dans le reste du pôle urbain et 20% dans la couronne.

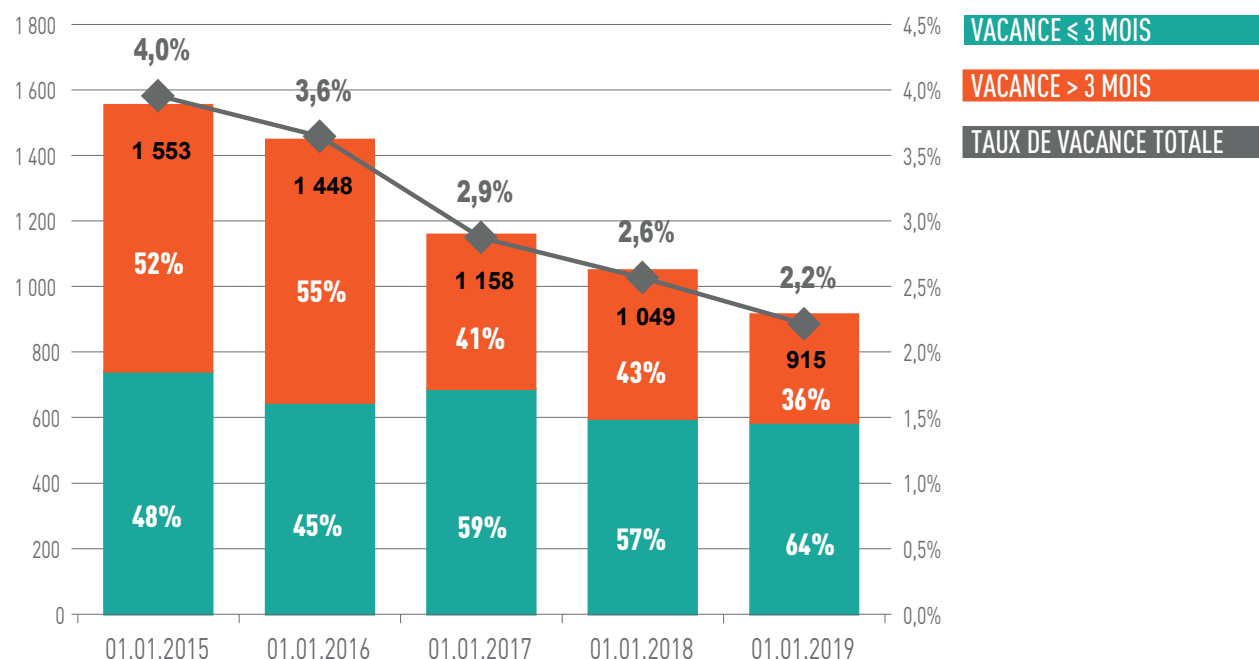
Depuis fin 2015, le parc de logements inoccupés diminue régulièrement dans l'aire urbaine d'Angers. Cette nouvelle baisse entre 2018 et 2019 (-134) est principalement portée par Angers avec l'entrée en phase opérationnelle du NPRU (-138¹⁹ contre +4 dans le reste de l'aire urbaine).

Au sein du parc vacant, on distingue la vacance commerciale (moins de 3 mois qui s'élève à 1,4%) de la vacance structurelle (supérieure à 3 mois, qui est de 0,8%). Celle-ci est inférieure aux moyennes nationale, (1,4%) et départementale (1,1%).

En regard de l'offre dans le parc social, le taux de vacance totale est plus élevé en collectif que pour l'individuel (2,5% contre 1,3%). De même, ce taux est plus élevé pour les T1 (2,6%) et les T4 (2,4%) que pour les T5 et plus ou les T2 (1,9%).

78% des logements vacants de l'aire urbaine ont été construits depuis plus de 20 ans (dont 64% financés en HLM-O et 22% en PLA).

Evolution du parc de logements inoccupés dans l'aire urbaine d'Angers selon la durée de vacance



© Aura - Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social entre les 1^{ers} janvier 2015 et 2019.

¹⁹ Les logements voués à la démolition ne sont plus comptabilisés dans les logements vacants

HAUSSE DES LOYERS ENTRE 2018 ET 2019

Au 1^{er} janvier 2019, le loyer moyen d'un logement locatif social de l'aire urbaine d'Angers s'élève à 5,42 € par m² de surface habitable. Ce loyer moyen est proche de celui constaté à l'échelle régionale (5,35 €/m²) et de la référence nationale hors Île-de-France (5,50 €/m² de surface habitable).

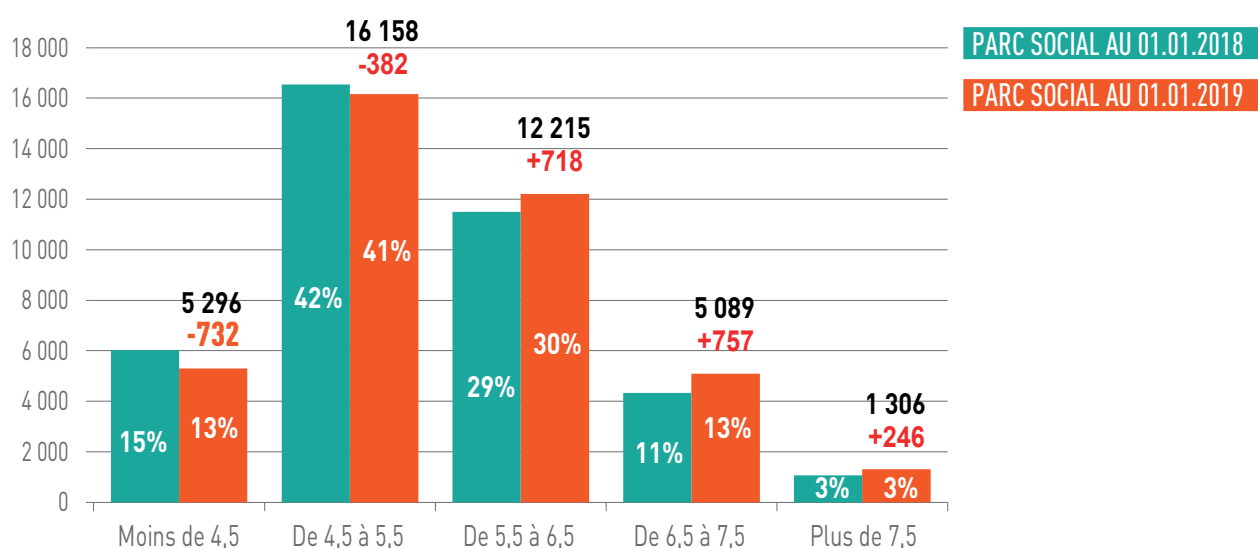
Entre 2018 et 2019, le montant du loyer moyen de l'aire urbaine a progressé de 1,6%, comme à l'échelle des Pays de la Loire (+1,8%) et au niveau national hors Île-de-France (+1,2%).

Cette progression des loyers est plus importante qu'entre 2017 et 2018 : +0,2% sur l'aire urbaine d'Angers, +0,3% pour les Pays de la Loire et +0,4% pour la France hors région Parisienne.

Baisse de l'offre locative à bas loyer entre 2018 et 2019

La hausse des loyers sur l'aire urbaine d'Angers s'explique par une baisse du nombre de logements à bas loyer entre 2018 et 2019 (-732 avec un loyer inférieur à 4,50 € par m²), à l'inverse des logements avec des loyers plus élevés (+1 003 unités avec un loyer supérieur à 6,50 € par m²).

Evolution du nombre de logements de l'aire urbaine d'Angers par tranche de loyer (en € par m² de surface habitable hors charges)



© Aura - Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2019 (uniquement sur les logements loués avec un contrat de location).

Les principaux facteurs participant à la détermination du montant du loyer sont :

- le mode de financement initial et l'ancienneté : les logements financés en HBM construits depuis 40 à 59 ans ont le loyer moyen le plus faible du parc social (4,78 €/m²), alors qu'il s'élève à 6,35 €/m² pour les logements financés et mis en service depuis moins de cinq ans (6,13 €/m² pour les logements financés en PLUS). L'écart de loyer entre les financements « les plus sociaux (PLAI) » et « les moins sociaux (PLS/PLI) » est en moyenne de 1,33 €/m², stable par rapport à l'année précédente (+1,28 €/m²) ;
- le type de logement : en moyenne 5,46 €/m² pour un appartement contre 5,30 €/m² pour une maison ;
- la taille du logement : 6,20 € pour un T1/T2 contre 4,93 € par m² pour un T5 et plus.

Peu d'écart de loyer entre les territoires

Contrairement aux loyers dans le parc privé, les écarts de loyer entre les territoires sont peu importants, car étant régis par des plafonds fixés nationalement selon un zonage (zones II et III dans l'aire urbaine d'Angers, voir carte en annexes).

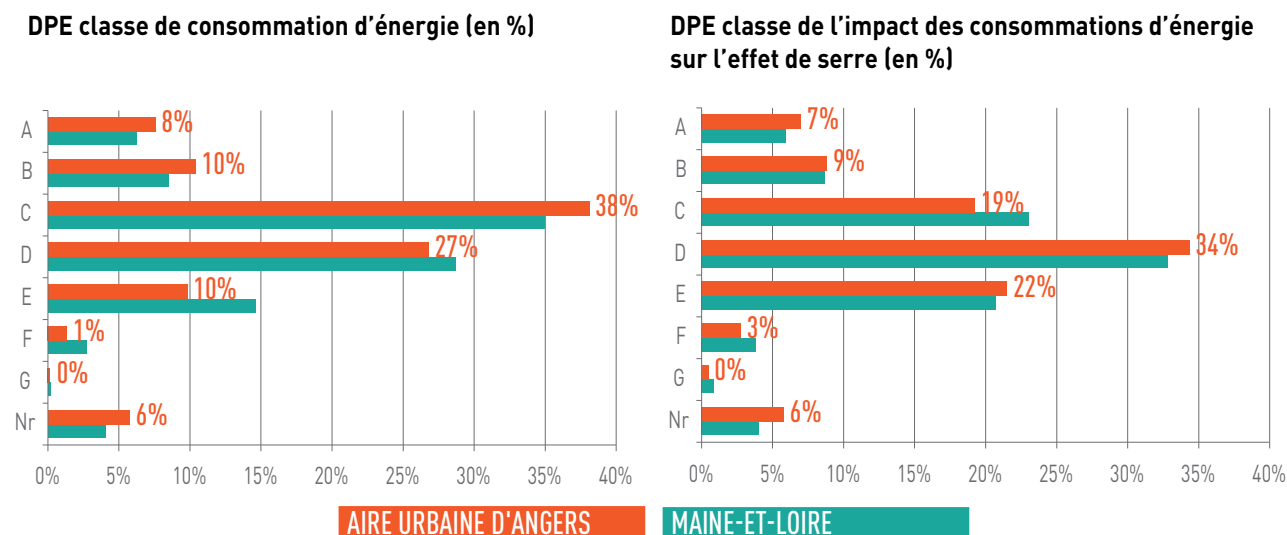
Loyer moyen selon quelques caractéristiques du parc locatif social (en € par m² de surface habitable hors charges)

	EN COLLECTIF	FINANCÉ EN PLUS	LOUÉ 1 ^{ÈRE} FOIS OU RELOUÉ	ENSEMBLE
 ANGERS	5,47 €	6,38 €	5,76 €	5,44 €
PÔLE URBAIN HORS ANGERS	5,46 €	6,38 €	5,93 €	5,52 €
COURONNE	5,43 €	5,63 €	5,53 €	5,28 €
AIRE URBAINE D'ANGERS	5,46 €	6,13 €	5,74 €	5,42 €
CU ANGERS LOIRE MÉTROPOLE	5,47 €	6,27 €	5,79 €	5,46 €
CC LOIRE LAYON AUBANCE	4,87 €	5,42 €	5,32 €	5,14 €
CC ANJOU LOIR-ET-SARTHE	5,09 €	6,15 €	5,74 €	5,42 €
PÔLE MÉTROPOLITAIN LOIRE ANGERS	5,46 €	6,18 €	5,75 €	5,43 €
DÉPARTEMENT MAINE-ET-LOIRE	5,30 €	5,85 €	5,53 €	5,25 €

© Aura - Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2019, calcul réalisé uniquement à partir des logements loués avec un contrat de location.

LES LOCATIFS SOCIAUX DE L'AIRE URBAINE D'ANGERS SONT MIEUX CLASSÉS AU TITRE DU DPE QUE CEUX DE LA MOYENNE NATIONALE

Répartition des logements locatifs sociaux de l'aire urbaine d'Angers selon leur classement du Diagnostic de performance énergétique (DPE en %)



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

Au 1^{er} janvier 2019, le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé pour 94% des logements sociaux de l'aire urbaine d'Angers (contre 92% à l'échelle régionale et 82% au niveau national).

Globalement, les logements locatifs sociaux de l'aire urbaine d'Angers sont plus performants pour l'étiquette « énergie » que pour celle « effet de serre » (83% des logements ont une note entre A et D contre 69% pour la seconde). Cette tendance est identique au niveau national (avec respectivement 79% contre 59%).

S'agissant de la consommation énergétique des logements, **18% classés en A et B présentent une excellente performance énergétique**, tandis que la moyenne nationale s'établit à 12%. Cette part atteint 27% pour le parc locatif social du pôle urbain hors Angers, où la part des logements construits depuis moins de cinq ans est plus importante que dans l'ensemble de l'aire urbaine d'Angers (14% contre en moyenne 8%).

65% des logements sociaux de l'aire urbaine d'Angers sont classés C ou D, ce qui témoigne d'une bonne qualité énergétique (67% à l'échelle nationale).

A l'inverse, 4 679 logements sont classés E ou F ou G, représentant 11% du parc locatif social (contre 20% au niveau national).

- 70% de ce parc est localisé dans les communes de la couronne angevine ;
- 87% de ces logements sont classés en E, classement qui peut s'expliquer par la présence importante de logements individuels (68%) au mode de chauffage électrique.

POURSUITE DE LA HAUSSE DU NOMBRE DE DEMANDEURS D'UN LOGEMENT SOCIAL

- UNE HAUSSE DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE DANS QUASIMENT TOUS LES TERRITOIRES

- HAUSSE DE LA TENSION LOCATIVE SOCIALE DANS LES COMMUNES DE L'AIRE URBAINE



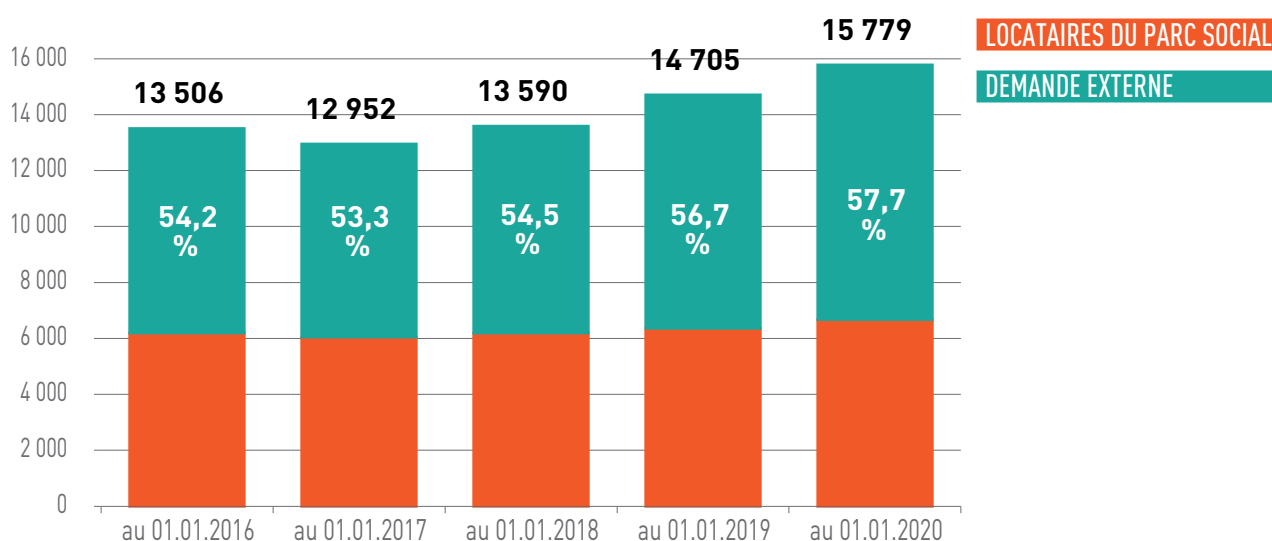
Poursuite de la hausse du nombre de demandeurs d'un logement social

Au 1^{er} janvier 2020, 15 779 ménages sont en attente d'un logement locatif social dans l'aire urbaine d'Angers, soit le plus haut niveau depuis cinq ans. La hausse sur un an (+1 074 dont +759 pour les demandeurs externes) est similaire à celle observée un an plus tôt (+1 115).

Cette hausse s'explique notamment par celle des inscriptions en ligne (41% d'inscription en ligne en 2020 contre 29% en 2019).

Les demandeurs de l'aire urbaine représentent 70,4% de ceux du département, part en légère hausse par rapport à l'année précédente (69,8%).

Evolution de la demande locative sociale dans l'aire urbaine d'Angers



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

Au 1^{er} janvier 2020, 9 104 demandeurs ne résident pas dans le parc social (demande externe). Ils représentent 58% des demandes pour l'aire urbaine d'Angers, en hausse d'un point (60% à l'échelle départementale).

Parmi les demandeurs externes, 38% sont hébergés par leurs familles ou des amis, 35% sont locataires du parc privé, 9% sont propriétaires occupants, 7% logés en structure d'hébergement et 7% hébergés ou en sous-location dans un logement temporaire.

Entre 2019 et 2020, on enregistre une hausse importante des locataires du parc privé (+503) et du nombre de demandeurs résidant dans un logement temporaire ou sans abri (+199).

En parallèle, 6 675 demandeurs souhaitent changer de logement locatif social (demande interne). Sur un an, leur nombre s'est également accru (+315), dont une partie liée à l'avancement du NPRU d'Angers (52 ménages à reloger inscrits dans le fichier au 1^{er} janvier 2020).

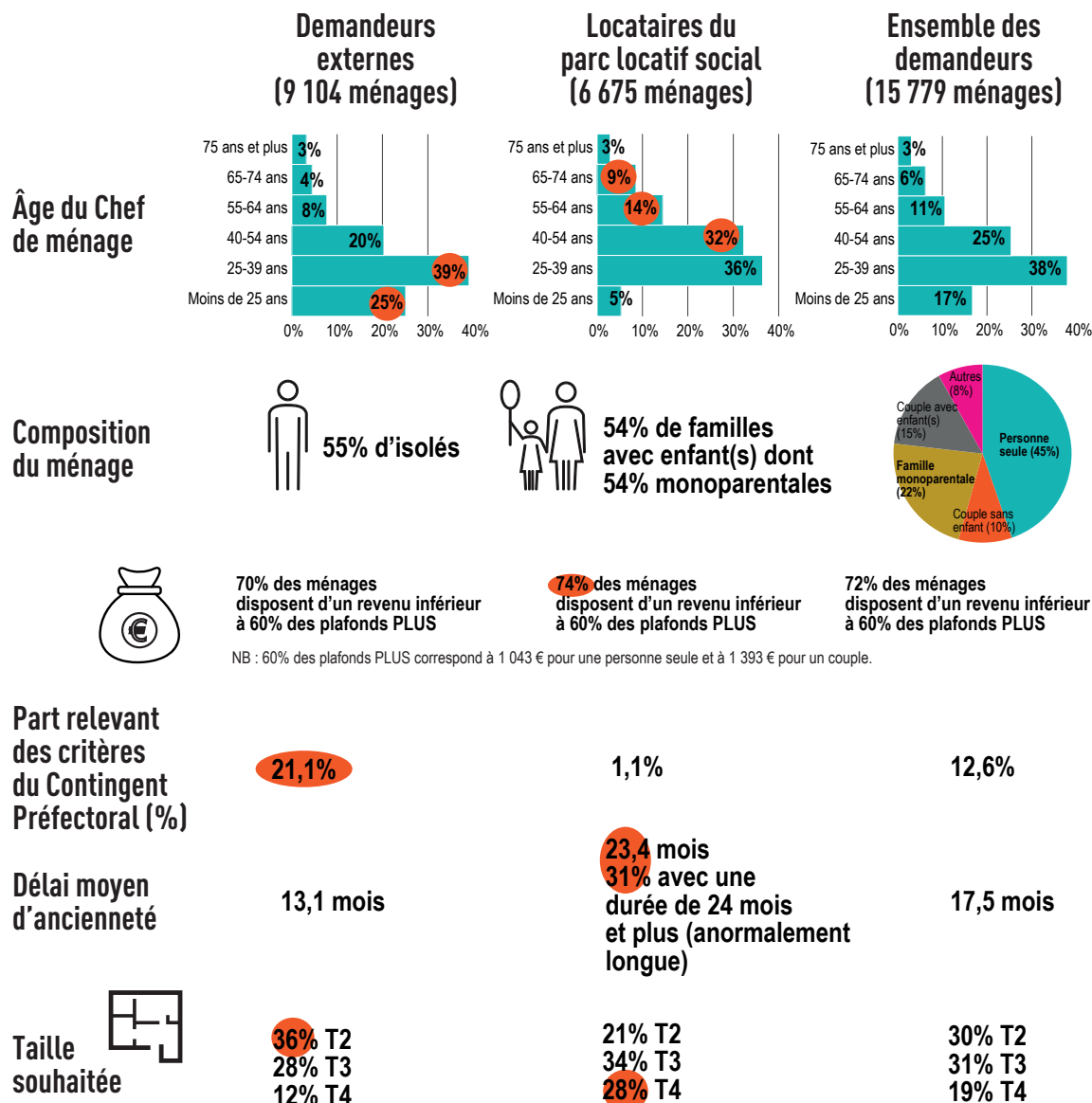
UNE HAUSSE DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE DANS QUASIMENT TOUS LES TERRITOIRES

La hausse de la demande se concentre dans les communes du pôle urbain d'Angers, à contrario de la couronne, particulièrement les EPCI Anjou Loir-et-Sarthe et Loire Layon Aubance, pour lesquels la demande est tout juste stable (-24).

58% des demandeurs du Maine-et-Loire souhaitent obtenir un logement locatif social dans le pôle urbain d'Angers (dont 73% à Angers).

Des demandeurs au profil différent selon leur statut d'occupation

Principales caractéristiques des demandeurs d'un logement social de l'aire urbaine d'Angers selon leur statut d'occupation (%)



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

Lorsqu'ils ne résident pas dans le parc social de l'aire urbaine d'Angers, les demandeurs sont plutôt des personnes seules (55%) et jeunes (25% âgés de moins de 25 ans). 21% de ces ménages relèvent de critères prioritaires²⁰.

Les demandeurs qui souhaitent changer de logement locatif social sont plus âgés (32% âgés de 40 à 54 ans) et se composent de familles (54%). 31% d'entre eux sont en délai anormalement long car le taux de mobilité dans les grands logements est plus faible que dans l'ensemble du parc de l'aire urbaine d'Angers (7,3% pour les T5 et plus contre 12,8%²¹).

Les demandeurs les plus modestes sont répartis de manière équilibrée entre les demandeurs externes ou internes (55% d'entre eux vivent avec un revenu inférieur à 40% des plafonds PLUS).

²⁰ Correspondant au contingent préfectoral de priorité 1 à 3

²¹ Source : DREAL Pays de la Loire, Répertoire du parc locatif social au 1er janvier 2019.

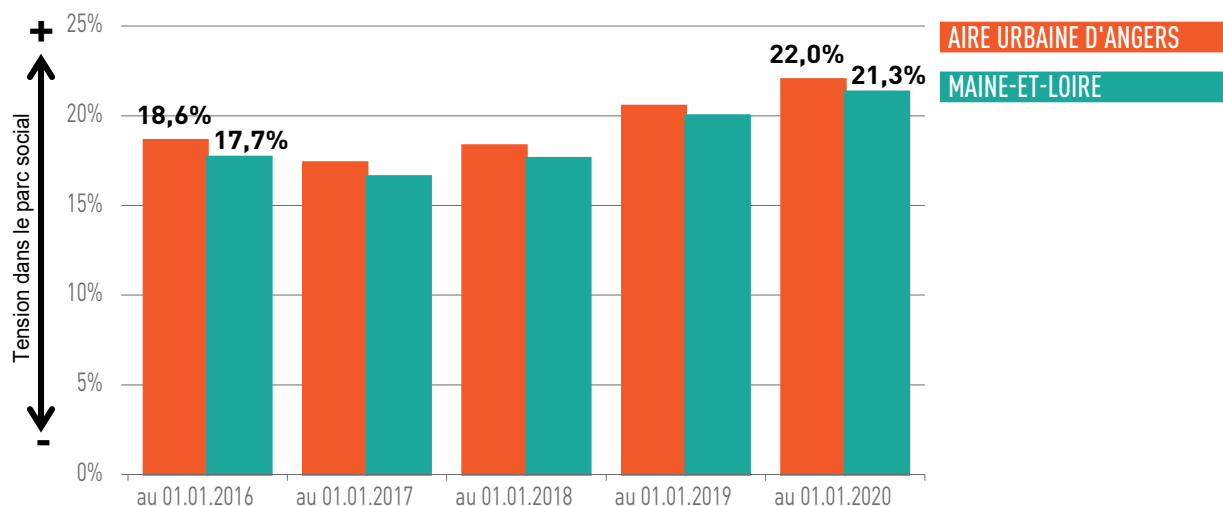
HAUSSE DE LA TENSION LOCATIVE SOCIALE DANS LES COMMUNES DE L'AIRE URBAINE

Le rapport entre le nombre de demandes externes et le parc locatif social de l'aire urbaine, qui exprime la tension dans le parc locatif social, s'élève à 22 demandes externes pour 100 locatifs sociaux.

La tension est plus forte pour le pôle urbain : 23% pour Angers, 21% pour le reste du pôle urbain et 20% pour le reste de l'aire urbaine.

Comme au niveau départemental, cette tension s'est accrue sur un an (+1,5 point pour l'aire urbaine et +1,3 pour le Maine-et-Loire). En effet, si le nombre de logements locatifs sociaux de l'aire urbaine a augmenté plus fortement qu'un an auparavant (+1,7% entre 2018 et 2019 contre +0,8% entre 2017 et 2018), le nombre de demandeurs externes a progressé encore plus vite (+9,1% entre 2019 et 2020).

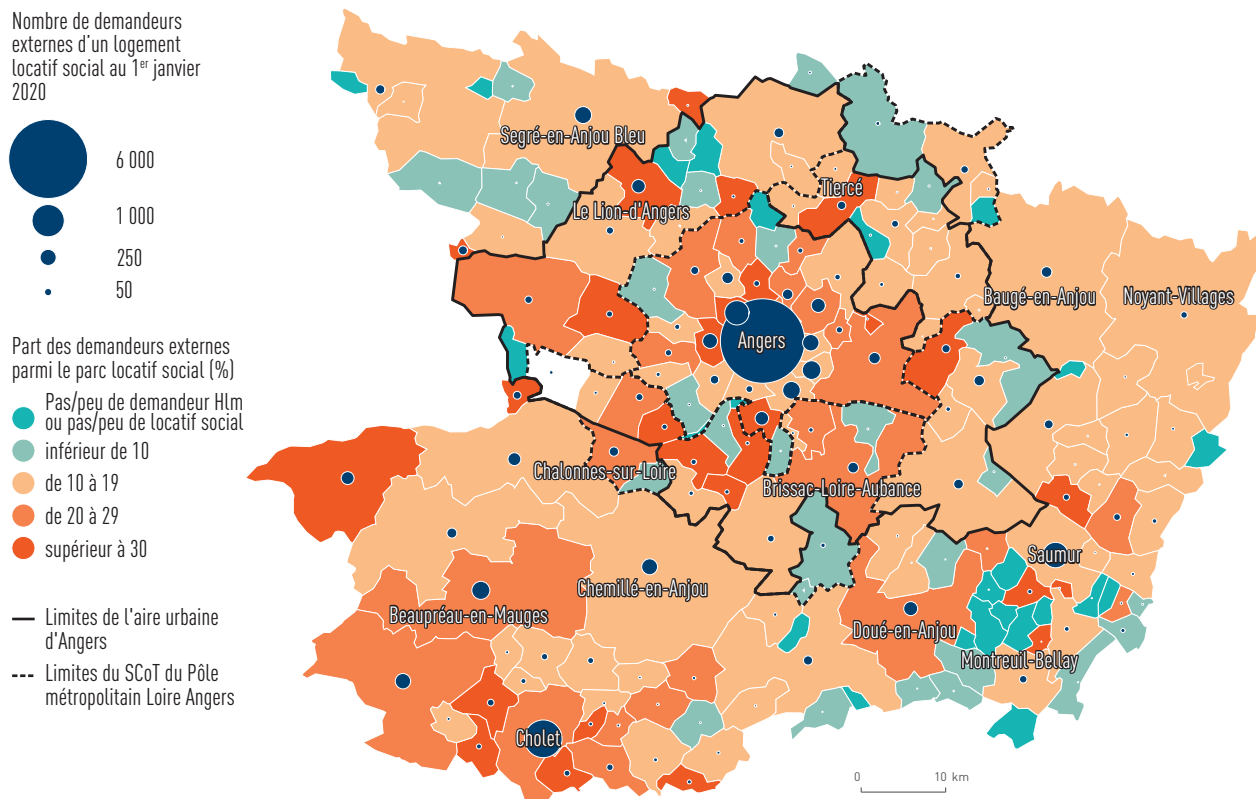
Evolution de la tension dans le parc locatif social (en %)



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

La tension est plus importante dès lors que l'offre locative sociale est moins abondante ou que de nouveaux logements ont été mis en location (l'offre stimulant la demande) : Avrillé, Beaucouzé, Mûrs-Erigné, Tiercé, le Lion d'Angers...

Demandes externes au 1^{er} janvier 2020 et ratio avec le parc locatif social (en nombre et en %)



© Aura - Mai 2020 - Sources : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale au 1^{er} janvier 2020, DREAL Pays de la Loire, Répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2019.

NOUVELLE BAISSÉ MARQUÉE DU NOMBRE D'ATTRIBUTIONS DANS LE PARC SOCIAL DE L'AIRE URBAINE D'ANGERS EN 2019

- DES ENTRANTS À ANGERS PLUS FRAGILES QUE DANS LE RESTE DE L'AIRE URBAINE

- LE DÉLAI DE SATISFACTION VARIE SELON LA NATURE DU BIEN SOUHAITÉ ET
SA LOCALISATION

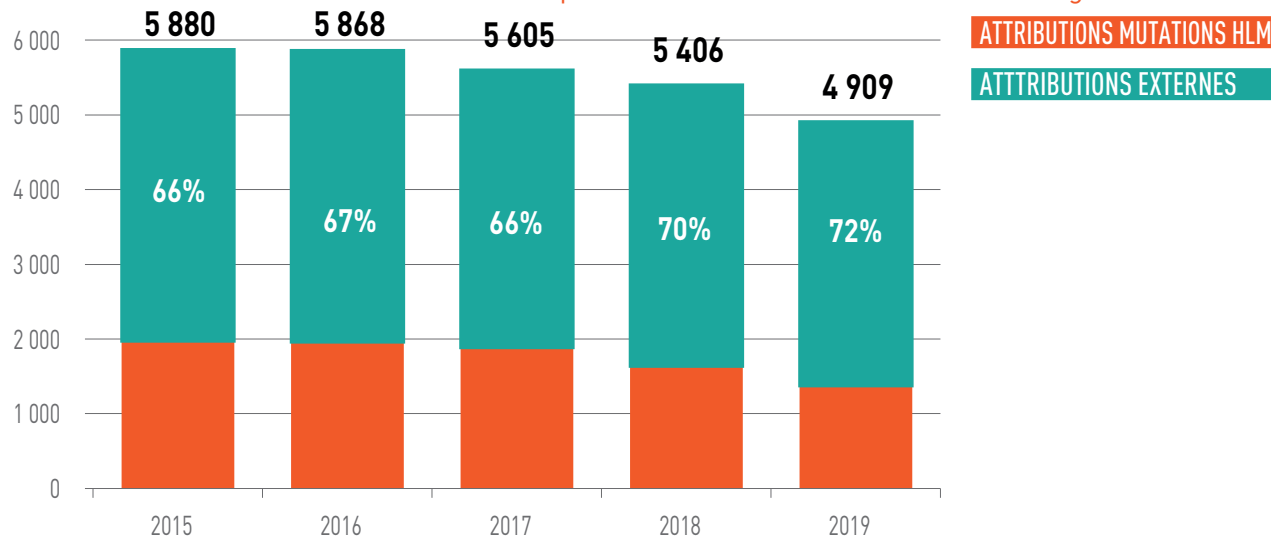


Nouvelle baisse marquée du nombre d'attributions dans le parc social de l'aire urbaine d'Angers en 2019

En 2019, le nombre d'attributions, dans l'aire urbaine d'Angers, est passé sous la barre de 5 000, représentant 64% des attributions départementales.

Sur un an, le nombre d'attributions diminue dans l'aire urbaine (-497 ménages) et contribue pour 94% de la baisse départementale (-528 à l'échelle du Maine-et-Loire).

Evolution du nombre d'attributions dans le parc locatif social de l'aire urbaine d'Angers



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

La baisse du nombre d'entrants est liée à une moindre mobilité des locataires Hlm de l'aire urbaine d'Angers (14,7% en 2015 contre 12,8% en 2018²³) et à une réduction du nombre de nouvelles mises en location depuis 2016 (plus de 830 avant 2016 contre autour de 700 depuis 2017).

72% des attributions réalisées en 2019 sur l'aire urbaine ont concerné des ménages qui ne résidaient pas dans le parc social (3 537), part comparable à celle du département (73%). 45% de ces attributions externes concernent des ménages en situation d'hébergement chez des amis ou des tiers, 27% étaient locataires du parc privé et 11% propriétaires occupants.

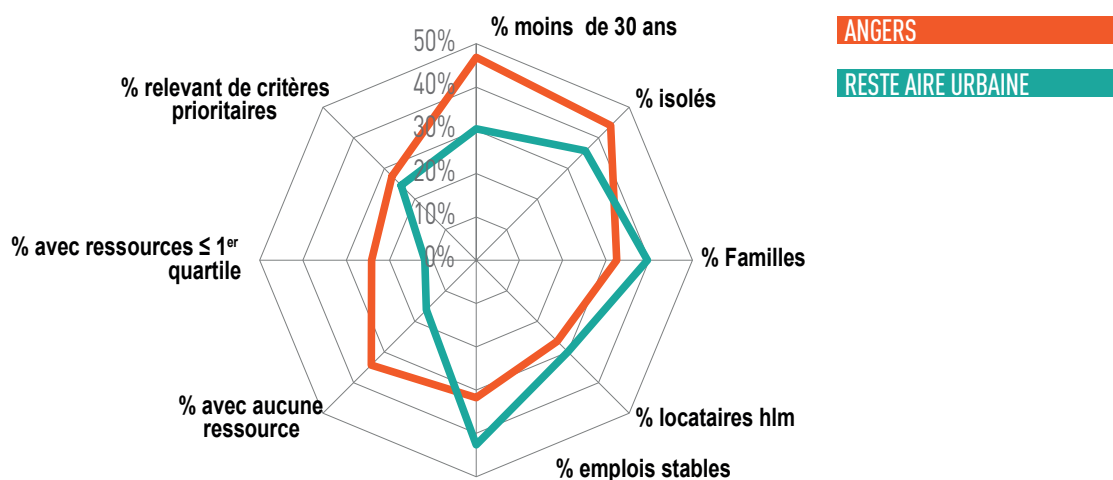
1 372 locataires du parc social de l'aire urbaine ont changé de logement social en 2019.

- Angers totalise 58% des attributions de l'aire urbaine d'Angers et 37% de celles du département.
- Le nombre d'attributions diminue principalement à Angers (67% de la totalité de l'aire urbaine). En raison d'une mobilité moins importante des ménages du parc social d'Angers depuis 2016 (moins de départ).
- A l'inverse, on enregistre une stabilité du nombre d'entrants dans les communes situées dans la couronne (+12). Le taux de mobilité du parc social de la couronne a progressé entre 2018 et 2019, passant de 11 à 12,3%²³.

²³ Calculs établis à partir des données issues du répertoire du parc locatif social (DREAL Pays de la Loire).

DES ENTRANTS À ANGERS PLUS FRAGILES QUE DANS LE RESTE DE L'AIRE URBAINE

Principales caractéristiques des entrants 2019 selon la localisation du logement obtenu sur l'aire urbaine d'Angers (%)



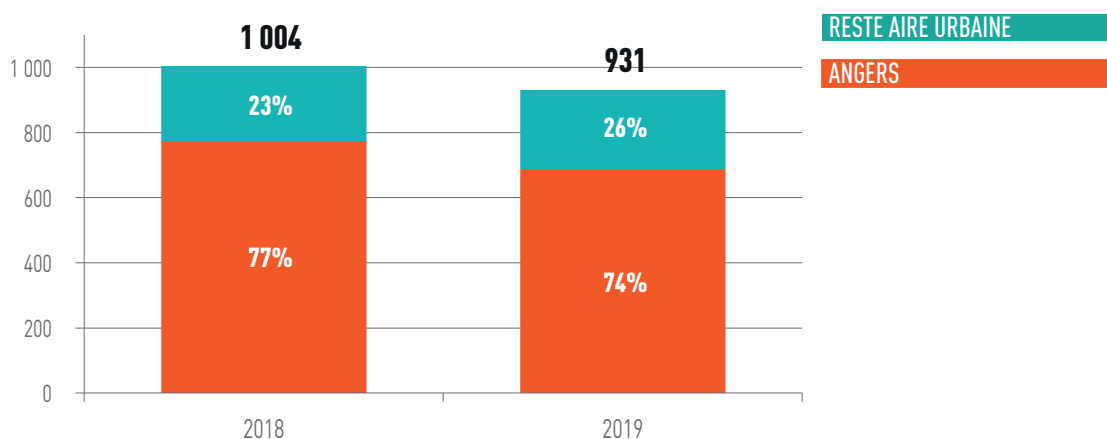
© Aura - Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire.

En 2019, le profil des ménages entrants dans le parc social d'Angers est plus fragile que celui des entrants dans les autres communes de l'aire urbaine :

- 61% des nouveaux locataires à Angers ont des ressources très modestes ($\leq 40\%$ des plafonds PLUS) contre 47% ailleurs (dont 34% sans ressources et 16% dans le reste de l'aire urbaine) ;
- 24% des ménages angevins ont un revenu équivalent ou inférieur à celui du 1^{er} quartile contre 12% dans le reste de l'aire urbaine ;
- 32% ont un emploi stable (CDI ou fonctionnaire) contre 43% pour les autres communes de l'aire urbaine.

Angers accueille plus de ménages avec des revenus très faibles (74% du total de l'aire urbaine en 2019) que dans les autres communes de l'aire urbaine, en lien avec une offre de logements à bas loyer²⁴ plus importante (Angers concentre 62% du locatif social à bas loyer de l'aire urbaine), permettant l'accès à un logement social aux ménages les plus modestes.

Evolution du nombre d'entrants avec des ressources inférieures ou égales au 1^{er} quartile



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

Le profil des ménages entrants dans le parc locatif social d'Angers se distingue de celui des entrants dans le reste de l'aire urbaine. La part des ménages isolés s'élève à 44%, alors qu'elle est de 36% dans les autres communes. Inversement, la part des familles est plus importante dans le reste de l'aire urbaine qu'à Angers (40% contre 32%).

Cela s'explique essentiellement par une offre locative sociale différente à Angers²⁵ de celle des autres territoires de l'aire urbaine :

- 94% de logements en collectif contre 55% dans le reste de l'aire urbaine ;
- 36% de logements composés de T4 et plus contre 41% ailleurs.

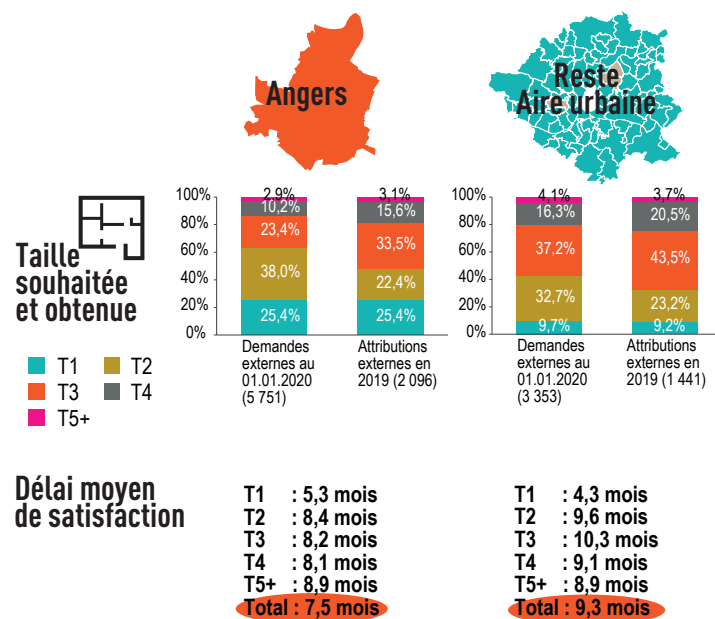
²⁴ Cette offre à bas loyer correspond au logement financé en PLAI. Le loyer plafond pour un PLAI est de 4,65 €/m² de surface habitable hors charges en zone II
²⁵ Source : DREAL Pays de la Loire, Répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2019.

LE DÉLAI DE SATISFACTION VARIE SELON LA NATURE DU BIEN SOUHAITÉ ET SA LOCALISATION

En 2019, le délai moyen pour l'obtention d'un logement locatif social sur l'aire urbaine d'Angers passe sous la barre des dix mois (9,9), contre 10,2 mois en 2018. Ce délai moyen est plus court dès lors que le demandeur souhaite un petit logement (5 mois pour un T1 contre 14 mois pour un T5 et plus). En effet, la mobilité, plus importante pour les petits logements, qui se libèrent régulièrement, permet aux demandeurs d'obtenir plus rapidement satisfaction.

Pour les « externes », le délai de satisfaction varie entre 5 et 10 mois selon la taille et la localisation du logement obtenu

Répartition des demandes et des attributions externes par territoire de l'aire urbaine d'Angers (en %) et délai moyen d'obtention d'un logement (en mois) selon la taille du logement



Le délai moyen d'obtention d'un logement social pour ceux qui n'y résidaient pas déjà est de huit mois. À Angers il s'élève à environ sept mois alors que la durée s'allonge de deux mois dans le reste de l'aire urbaine, où l'offre est plus limitée.

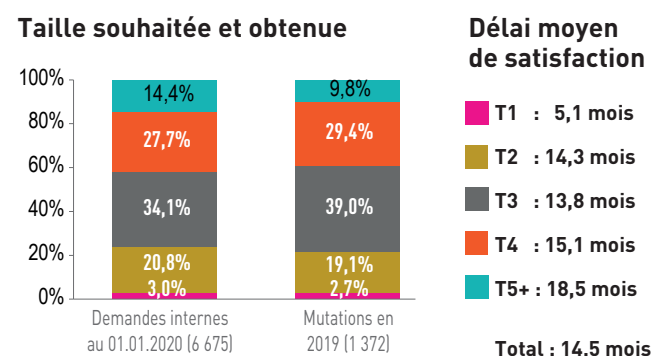
22% des entrants « externes » ont obtenu un T2 et 33% un T3 en 2019 alors que 38% des demandeurs inscrits dans le fichier au 1^{er} janvier 2020 souhaitent un T2 à Angers.

L'offre importante de T3 dans le parc de la ville d'Angers²⁶ (36% contre 20% de T2) permet de proposer aux ménages à un loyer quasi similaire. En effet, le parc angevin des T2 est plus récent que celui des T3 (52% des T3 ont été livrés avant 1977 contre 37% pour les T2, 24% d'entre eux ont été construits après 2005). Le loyer moyen des T2 récents est plus élevé que celui des T3 d'avant 1977 (326 € contre 294 € pour une surface habitable plus petite : en moyenne de 49 m² contre 62).

Dans le reste de l'aire urbaine d'Angers, 43% des entrants en 2019 ont obtenu des T3, qui représentent 39% du parc (37% des demandeurs au 1^{er} janvier 2020 souhaitent un type 3).

Pour les demandes de mutation, le délai est plus long et peut s'allonger jusqu'à 18 mois environ

Répartition des demandes et des attributions internes sur l'aire urbaine d'Angers (en %) et délai moyen d'obtention d'un logement (en mois) selon la taille du logement



Pour ceux qui demandent à changer de logement social, le délai moyen d'obtention s'établit en moyenne à 14,5 mois pour l'aire urbaine d'Angers. Ce délai varie également selon la nature du bien obtenu.

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

²⁶ Source : DREAL Pays de la Loire, Répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2019.

BAISSE DE L'OFFRE LOCATIVE DISPONIBLE DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ ENTRE 2019 ET 2020

• HAUSSE MODÉRÉE DES LOYERS SUR ALM, MAIS TOUJOURS PLUS ÉLEVÉE QUE SUR LE
RESTE DU MAINE-ET-LOIRE



Baisse de l'offre locative disponible dans le parc locatif privé entre 2019 et 2020

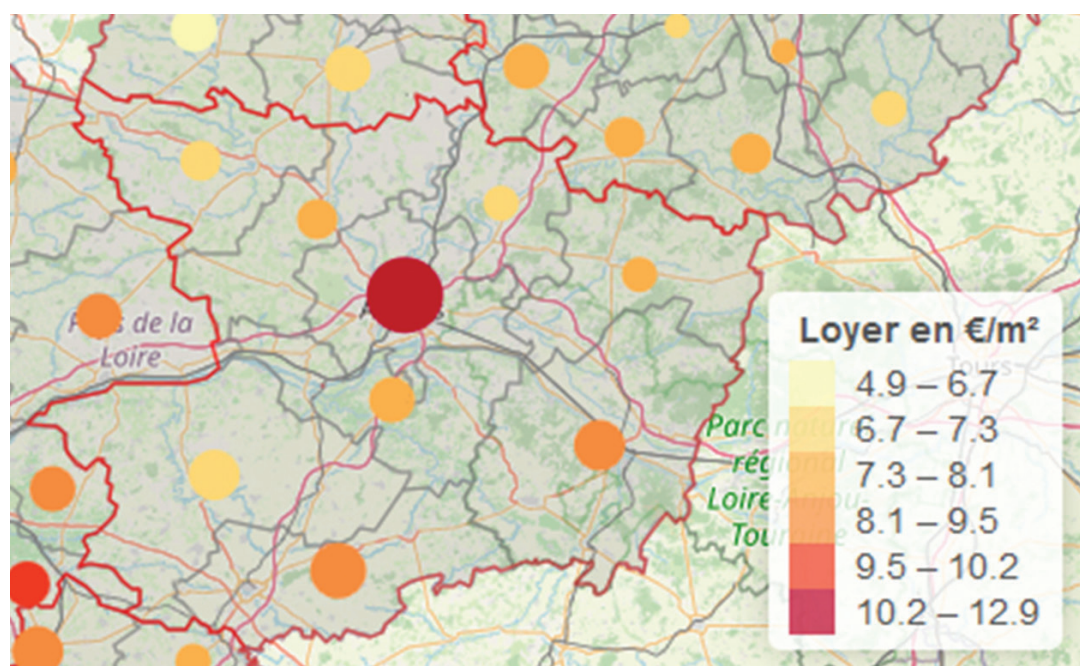
Le Maine-et-Loire enregistre une baisse de 16% du nombre d'annonces, pour des maisons et appartements en locatif privé, entre le 1^{er} semestre 2019 et le 1^{er} semestre 2020 (de 3 389 à 2 853 annonces). Cette réduction de l'offre concerne tous les EPCI du département.

Angers Loire Métropole totalise 68% des annonces du département au 1^{er} semestre 2020. Entre les deux premiers semestres 2019 et 2020, le nombre d'annonces est passé de 2 231 à 1 932. **Au cours du 3^e trimestre 2020, le nombre d'annonces s'est réduit à 419 témoignant de la tension observée par les professionnels et vécue notamment par les étudiant(e)s.**

Au 1^{er} semestre 2020, l'offre locative est composée à 92% d'appartements sur ALM (1 769), contre 51% pour le reste du département du Maine-et-Loire.

Au 1^{er} semestre 2020, le loyer moyen des logements proposés à la location sur ALM est de 562 € hors charges (et 510 € pour le loyer médian), contre 538 € pour le département hors ALM. Cet écart limité entre le montant moyen des loyers (4,5%) est dû à la répartition des logements selon leur taille : ALM compte 37% de T3 et plus proposés à la location contre 65% dans le reste du département. L'écart est beaucoup plus élevé quand on rapporte le loyer à la surface : 11,5 €/m² pour ALM et 7,8 €/m² pour le reste du département (écart = 47%).

Loyer moyen entre le 01/01/2020 et le 30/06/2020



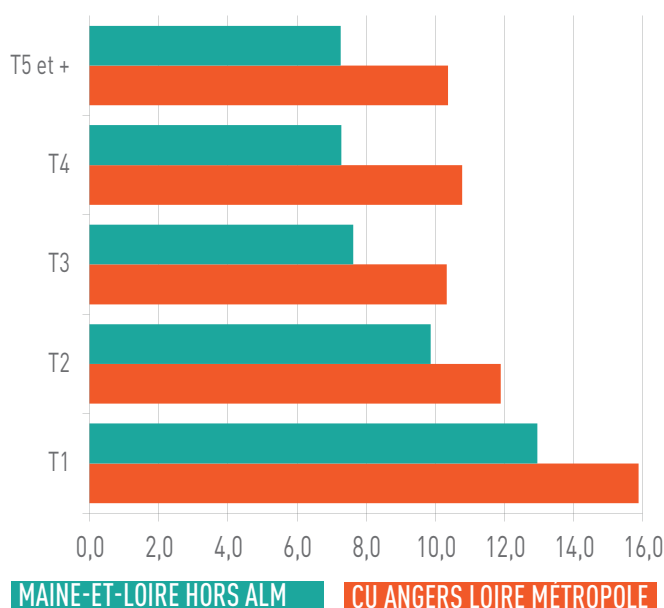
© Aura – Source : DREAL Pays de la Loire - SICLOP²⁷ le cercle est proportionnel au nombre d'annonces

Sur ALM, on ne compte que 163 maisons proposées à la location, composées pour 41% de T4 et 34% de T5 et plus. Le loyer moyen des maisons est de 869 € hors charges et de 9,5 €/m² (632 € et 7,2 €/m² pour les 455 maisons proposées à la location dans le département hors ALM).

²⁷ 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.

HAUSSE MODÉRÉE DES LOYERS SUR ALM, MAIS TOUJOURS PLUS ÉLEVÉE QUE DANS LE RESTE DU MAIN-ET-LOIRE

Loyers moyens des appartements proposés à la location au 1^{er} semestre 2020 (2 235 annonces en Maine-et-Loire)



Pour les **appartements proposés à la location**, au cours du 1^{er} semestre 2020, le loyer moyen par m² atteint 11,9 € sur ALM et 8,8 €/m² pour le département hors ALM. L'écart de prix est lié à l'offre majoritaire de petits appartements (87% des appartements T1 proposés à la location sont situés sur ALM) pour lesquels les loyers sont plus élevés (respectivement 15,9 €/m² et 13 €/m²).

De même, l'écart de loyer est plus important pour les appartements de 4 pièces et plus, mais ceux-ci représentent moins de 10% des appartements proposés à la location.

Entre les deux premiers semestres 2019 et 2020, le montant du loyer moyen au m² a progressé de 2,5% pour ALM et de 7,6% dans le reste du département. Cette évolution différenciée des loyers s'explique notamment par une diminution plus marquée de la taille moyenne des appartements proposés à la location hors ALM.

© Aura – Source : DREAL Pays de la Loire - SICLOP

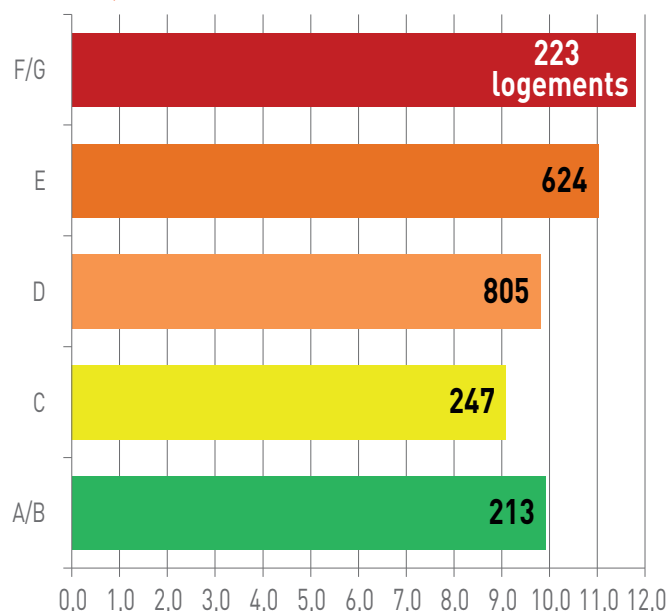
Un loyer plus élevé dans les logements plus « énergivores »

Loyer moyen au m² des logements proposés à la location au 1^{er} semestre 2020 selon l'étiquette énergétique (2 112 annonces renseignées en Maine-et-Loire)

Sur 2 112 logements proposés à la location dans le Maine-et-Loire, dont l'étiquette énergétique est renseignée, 68% présentent une étiquette D ou E, notamment parce que le mode de chauffage principal est électrique.

Comme on peut le voir dans le graphique ci-contre, **le montant du loyer est d'autant plus élevé que l'étiquette énergétique est moins bonne**. Ces logements ne sont sans doute pas tous de mauvaise qualité, mais, en plus d'un loyer plus élevé, les charges en énergie sont à priori plus importantes, avec au final, une quittance élevée pouvant impacter le pouvoir d'achat des ménages.

Ce critère, dans le cadre d'un marché qui s'est tendu n'exerce aucune influence.



© Aura – Source : DREAL Pays de la Loire - SICLOP

La localisation reste le principal critère de fixation du loyer, or la plupart des logements proposés à la location sont des appartements (81%) situés dans les centres-villes et bourgs des communes.

NOUVELLE HAUSSE DU NOMBRE D'ALLOCATAIRES PORTÉE PAR LES BÉNÉFICIAIRES DE LA PRIME D'ACTIVITÉ ET LES ÉTUDIANTS

- HAUSSE DU NOMBRE DES BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT PORTÉE PAR LES ÉTUDIANTS



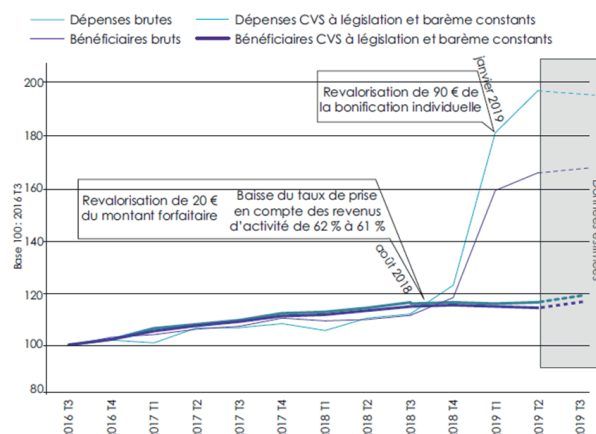
Nouvelle hausse du nombre d'allocataires portée par les bénéficiaires de la prime d'activité et les étudiants

Fin 2019, l'aire urbaine d'Angers compte près de 98 500 allocataires inscrits à la CAF de Maine-et-Loire, en **hausse de plus de 6 000 allocataires sur un an**, soit un taux de croissance de 6,6% contre +1,4% entre 2017 et 2018.

Cette forte croissance est à rapprocher de la progression du nombre de bénéficiaires de la prime d'activité (PA) : + 47,6% contre +11,9% entre 2017 et 2018. La forte évolution de ces bénéficiaires s'explique par « l'élargissement du nombre d'éligibles à la prime d'activité du fait de la mise en place de la revalorisation de 90 € du montant maximum de la bonification individuelle et, de manière plus marginale, par l'augmentation du montant forfaitaire revalorisé en août 2018 ».²⁸

La PA, ou complément de revenus pour les actifs très modestes, est versée à 55 000 foyers dans le département (près de 37 000 en 2018) dont 55,6% sont localisés dans l'aire urbaine d'Angers. Le poids des bénéficiaires de la prime d'activité parmi les allocataires de la Caf dépasse 29% pour les trois périmètres de l'aire urbaine d'Angers contre moins de 26% en 2018 (32% pour la France métropolitaine).

Graphique 3 - Évolution des dépenses et du nombre de bénéficiaires⁽¹⁾ de la prime d'activité chaque trimestre (données brutes et données CVS à législation et barème constants⁽²⁾, en base 100)



Source : Cnaf - Dser (fichiers Alistat FR6 et calculs Dser). **Champ :** Caf - France entière.
⁽¹⁾ Il s'agit du nombre total de bénéficiaires observés sur un trimestre, correspondant au cumul du nombre de droits versés au titre de chaque mois du trimestre considéré.
⁽²⁾ Données corrigées des variations saisonnières (CVS), hors revalorisations du barème et hors mesures réglementaires.

Evolution du nombre d'allocataires de la CAF par territoire

NOMBRE D'ALLOCATAIRES	2019	2018	2017	VARIATION 2018-2019	VARIATION 2017-2018
					
ANGERS	51 844	49 162	47 786	2 682	1 376
PÔLE URBAIN HORS ANGERS	15 564	14 209	13 646	1 355	563
COURONNE	31 067	28 995	29 278	2 072	-283
AIRE URBAINE D'ANGERS	98 475	92 366	90 710	6 109	1 656
ANGERS LOIRE MÉTROPOLE	79 129	74 097	71 902	5 032	2 195
CC LOIRE LAYON AUBANCE	9 104	8 575	8 428	529	147
CC ANJOU LOIR-ET-SARTHE	4 677	4 382	4 321	295	61
PÔLE MÉTROPOLITAIN LOIRE ANGERS	92 910	87 054	84 651	5 856	2 403
MAINE ET LOIRE	169 892	159 469	156 703	10 423	2 766

© Aura – Source : Caf de Maine-et-Loire, Données statistiques Caf de Maine-et-Loire consolidées au 31.12 (mais non finalisées) établies sur la base des droits allocataires à 6 semaines après la fin du mois de droit étudié. Les résultats ne sont pas à comparer avec les données issues du national (ou autre source) créées sur les bases finalisées à 6 mois.

Un peu plus de 225 300 personnes sont couvertes par la CAF soit 54 % de la population²⁹ de l'aire urbaine d'Angers (51% pour la France métropolitaine).

Fin 2019, l'aire urbaine d'Angers totalise 58% des allocataires du département et 54% des personnes couvertes par les allocations familiales (allocataires, conjoints et personnes à charge compris).

Au sein de l'aire urbaine, la communauté urbaine d'Angers Loire Métropole compte :

- 80% des allocataires (en hausse de 0,2 point après une hausse de 1 point entre 2017 et 2018) ;
- 74% des personnes couvertes (en hausse de 0,4 point après une hausse de plus d'un point entre 2017 et 2018).

²⁸ La réforme de la prime d'activité, dont l'objectif est d'augmenter le pouvoir d'achat des personnes percevant des revenus d'activité au niveau du Smic, se traduit par la revalorisation conjointe du montant maximal de la bonification individuelle et du Smic au 1^{er} janvier 2019. Cette double revalorisation a eu pour effet, non seulement d'accroître le montant de prime d'activité versée aux bénéficiaires actuels de la prestation, mais surtout d'élargir le bénéfice de cette prestation à de nouveaux allocataires, en augmentant les seuils d'éligibilité à la prestation.

http://www.caf.fr/sites/default/files/cnaf/Documents/Dser/Prime%20activite/Prime%20d%27activite%20C3%A9%20Conjoncture%20n%20B015_Caf.pdf

²⁹ rapporté à la population totale légale au 01/01/2020 – INSEE

Cette différence de poids est liée à la structure familiale des allocataires : 59% des allocataires d'Angers Loire Métropole sont des personnes seules contre 54% pour l'aire urbaine et 49% pour le département.

L'augmentation du nombre total d'allocataires entre 2018 et 2019 est portée à hauteur de 82% par la Communauté urbaine d'Angers Loire Métropole.

HAUSSE DU NOMBRE DES BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT PORTÉE PAR LES ÉTUDIANTS

Fin 2019, près de 52 800 allocataires perçoivent une aide au logement, soit une augmentation de 0,9% sur un an (contre +1,4% entre 2017 et 2018), alors que le Maine-et-Loire et la France enregistrent une baisse (respectivement -1,1% et -0,9%). Cette baisse est due à plusieurs mesures réglementaires : réduction du loyer de solidarité (RLS), prise en compte des ressources du patrimoine, suppression des aides au logement pour les accédants à la propriété en 2018, foyers en situation d'impayés de loyer, dégressivité des aides pour loyer élevé, aides au logement conservées pour le non-respect des normes de décence en location.

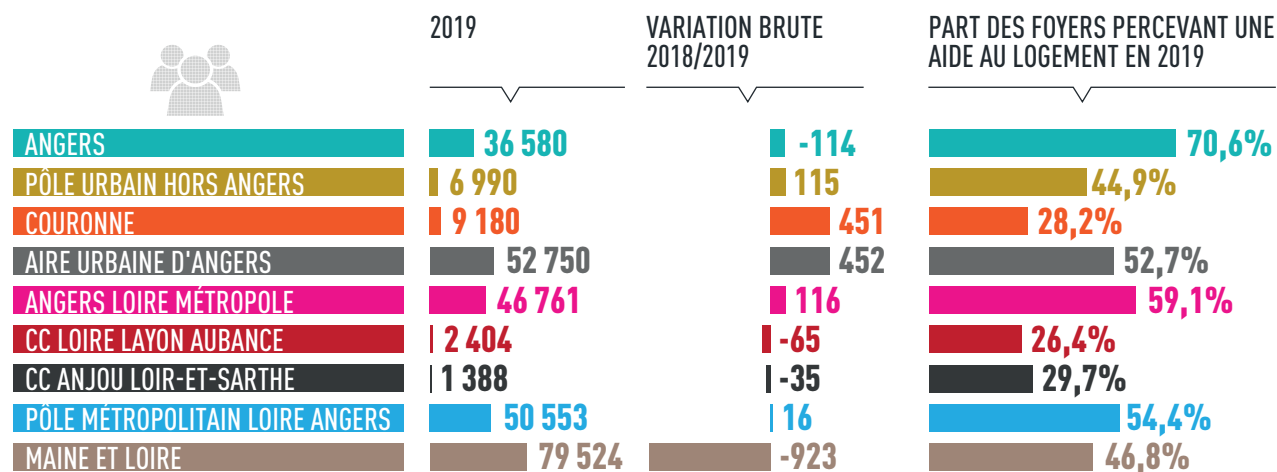
Au sein de l'aire urbaine d'Angers, les évolutions sont contrastées :

- Angers et les deux communautés de communes Loire Layon Aubance et Anjou Loir-et-Sarthe enregistrent une baisse du nombre d'allocataires logement due pour plus de 48% à celle du nombre des bénéficiaires accédants à la propriété, avec également une baisse du nombre d'allocataires logement en HLM pour Angers (impact de la RLS) ;
- Pour la communauté urbaine Angers Loire Métropole hors Angers, la hausse (+230) est portée par le développement du locatif (aussi bien en HLM qu'en libre).

Les bénéficiaires d'une aide au logement représentent 52,7% des allocataires de l'aire urbaine d'Angers (47% à l'échelle du département). Au sein de l'aire urbaine d'Angers, cette part varie de 26% dans la CC Loire Layon Aubance à près de 71% pour Angers, où les étudiants allocataires occupent un parc locatif adondant.

La part des allocataires logement est en nette baisse sur un an dans tous les territoires, du fait de la forte progression du nombre total d'allocataires, portée par la prime d'activité. Ce constat s'observe aussi au niveau national (passant de 49,5% à 46,1% entre 2018 et 2019).

Allocataires de la CAF percevant une aide au logement par territoire



© Aura – Source : Caf de Maine-et-Loire, Données statistiques Caf de Maine-et-Loire consolidées au 31.12.2018 (mais non finalisées) établies sur la base des droits allocataires à 6 semaines après la fin du mois de droit étudié. Les résultats ne sont pas à comparer avec les données issues du national (ou autre source) créées sur les bases finalisées à 6 mois

Près de 9 allocataires percevant une aide au logement sur 10 sont locataires, dont une majorité en locatif privé (53,8% ; part en hausse de 0,3 point sur un an).

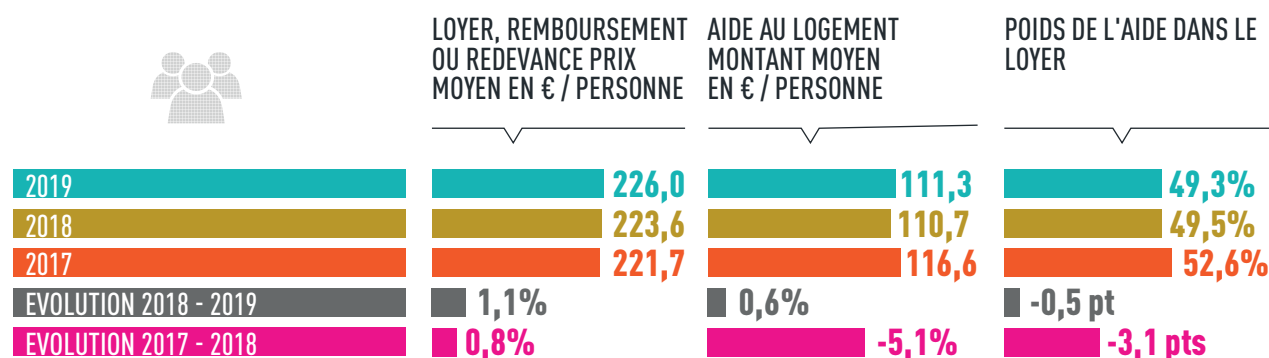
Les jeunes de moins de 30 ans sont les principaux bénéficiaires des aides au logement (47,3%) et la plupart d'entre eux sont locataires du parc privé (79,4% ; 15% en HLM et 5% en foyer ou résidence CROUS).

Parmi les 15 600 étudiants allocataires de la Caf de Maine-et-Loire dans l'aire urbaine d'Angers (+200 sur un an)³⁰ :

- 99% perçoivent une aide au logement ;
- plus de 32% sont boursiers (en baisse de 2 points sur un an ; -300 en volume) ;
- 4,2% sont salariés (en hausse de 2 points ; +254 en volume) ;
- 96,6% sont des personnes seules (pouvant vivre en colocation, chaque étudiant constituant son dossier) ;
- Le loyer moyen par personne³¹ varie de 281€ pour les étudiants boursiers (+4 € sur un an) à 303 € pour les non boursiers (+1 €) ;
- L'aide au logement couvre 65% du loyer des étudiants boursiers (baisse de 0,6 point) et près de 49% du loyer des non boursiers (hausse de 0,5 point).

Nouvelle hausse de la quittance résiduelle pour les allocataires logement entre 2018 et 2019

Après la baisse sensible du montant de l'aide au logement entre 2017 et 2018, celui-ci a légèrement progressé entre 2018 et 2019. Mais, parallèlement, la hausse du montant des loyers, remboursements prêt ou redevance a été deux fois plus importante que celle de l'aide au logement. Cela se traduit par une baisse du taux de couverture de l'aide au logement et une nouvelle augmentation de la quittance résiduelle pour les allocataires.



© Aura – Source : Caf de Maine-et-Loire, Données statistiques Caf de Maine-et-Loire consolidées au 31.12.2018 (mais non finalisées) établies sur la base des droits allocataires à 6 semaines après la fin du mois de droit étudié. Les résultats ne sont pas à comparer avec les données issues du national (ou autre source) créées sur les bases finalisées à 6 mois

Dans l'aire urbaine d'Angers, les mesures d'économie mises en place au niveau national se traduisent par une baisse de la couverture des aides au logement de 0,5 point. Les allocataires logement du parc locatif social enregistrent la plus forte baisse du taux de couverture de l'aide au logement avec moins 1,6 point (impact de la RLS), contre moins 0,3 point pour les allocataires en locatif privé.

³⁰ Au niveau national, le nombre d'étudiants boursiers ou non bénéficiant d'une aide au logement a baissé de 3,2% entre juin 2018 et juin 2019

³¹ Tous types de logements. En l'absence de données concernant la typologie et la surface du logement, le montant du loyer est rapporté au nombre de personnes composant le foyer allocataire afin de pouvoir faire des comparaisons entre territoire.

UN MARCHÉ DE SECONDE MAIN TOUJOURS DYNAMIQUE

• DES PRIX NETTEMENT EN HAUSSE



Un marché de seconde main toujours dynamique

Près de 6 800 mutations en 2019 dont 60% de maisons

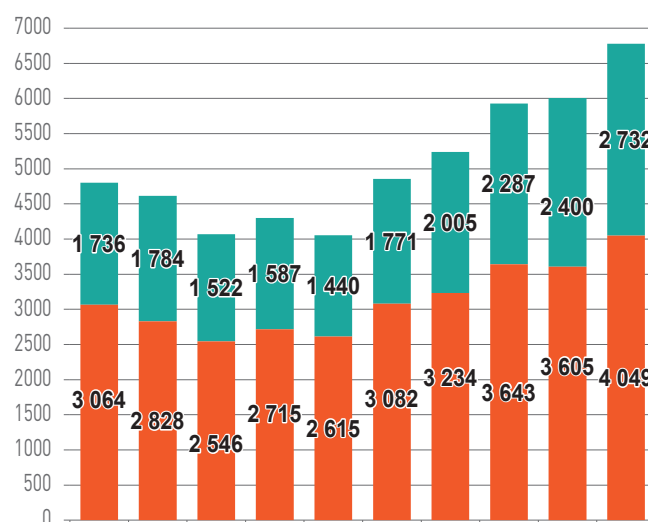
Le nombre de transactions de logements (maisons et appartements)³² ayant fait l'objet d'une mutation dans l'aire urbaine d'Angers, progresse de nouveau en 2019 après s'être stabilisé en 2018 : 6 781 mutations en 2019, 6 005 en 2018 et 5 930 en 2017.

Cette nouvelle augmentation des ventes est portée, aussi bien, par les maisons (+444) que par les appartements (+333).

La part des maisons parmi les transactions est stable à près de 60% (72% pour le Maine-et-Loire).

Depuis 5 ans, la progression continue du nombre de transactions concerne tous les territoires de l'aire urbaine, dans une fourchette comprise entre +7% par an et +11,5% par an.

Evolution du nombre de mutations selon le type de logement dans l'aire urbaine d'Angers



© Aura – Source : DGFip – DVF – mise à jour 2^e semestre 2020

Ce volume élevé de transactions, également observé au niveau national, est porté par des taux ayant atteint leur plus bas niveau depuis 2012 et se situant sous l'inflation.

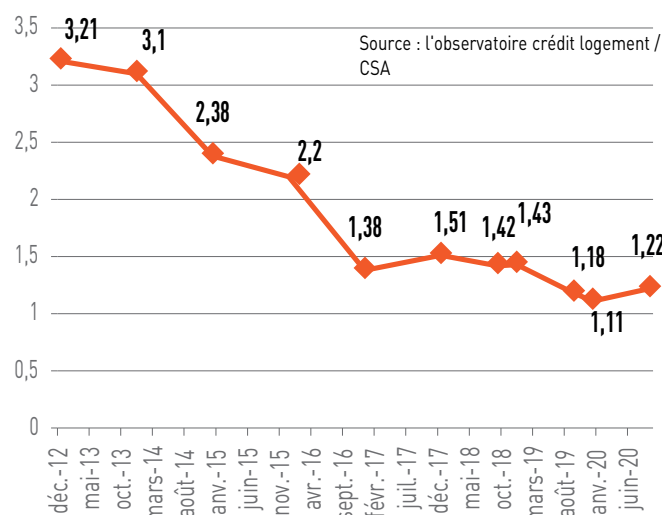
« La surabondance des ressources disponibles voulue par les autorités monétaires européennes afin de financer l'économie réelle alimente la concurrence entre les banques. » CSA.

La durée moyenne des prêts bancaires est d'environ 19 ans. Ce temps relativement long et les taux d'emprunt au plus bas ont permis de solvabiliser les emprunteurs qui sinon auraient été affectés par la hausse des prix de l'immobilier.

Sur la période 2015-2019, l'aire urbaine d'Angers enregistre 55% des mutations du département (79% pour les appartements et 46% pour les maisons) contre 54% durant la période précédente.

En 2019, le taux de mutation³³ qui témoigne du dynamisme du marché de seconde main dépasse la barre des 4 pour l'aire urbaine d'Angers contre 3,35 pour le département.

Evolution des taux fixes moyens des crédits immobiliers pour les particuliers (en %)



Source : l'observatoire crédit logement / CSA

³² L'analyse du marché du logement de seconde main s'appuie sur les données des services fiscaux « Demande de valeurs foncières » (DVF), qui sont exhaustives. Cependant on ne dispose que de 3 informations : type de bien, surfaces bâtie et terrain et prix. Sont pris en compte dans l'analyse, tous les logements anciens hors mixtes (logement + activité) et pour les prix ceux dont la surface est renseignée et comprise entre 9 et 300m² et le prix entre 1 500 et 1 000 000 €.

³³ Taux de mutation = rapport entre le nombre de transactions en 2019 et le parc privé en 2017 [parc privé = parc total maisons + appartements hors logements locatifs sociaux]

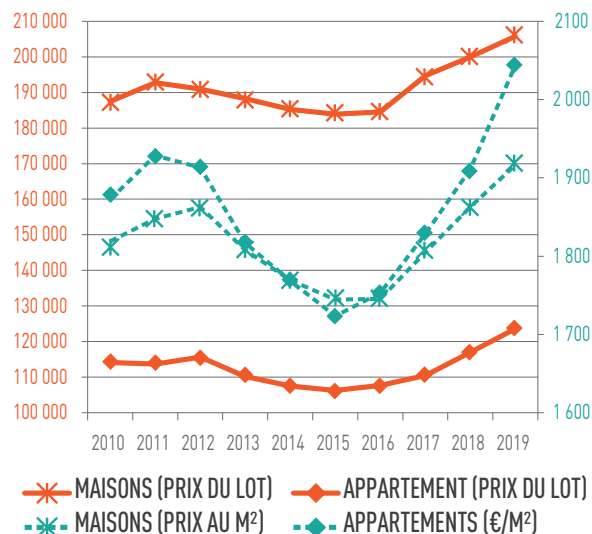
DES PRIX NETTEMENT EN HAUSSE

Evolution des prix moyens dans l'aire urbaine d'Angers³⁴

Le prix moyen au m² des logements sur le marché de seconde main progresse encore entre 2018 et 2019 et de façon très rapide pour les appartements :

- +5,6% contre +4,4% et +4,3% les deux années précédentes ;
- +2,9% pour les maisons contre +3,7% et 3,3%.

L'évolution du prix moyen des appartements serait nettement supérieure à celle observée au niveau national. Selon l'indice INSEE-Notaires, sur un an, la hausse des prix, pour la province, est de +4,9% pour les appartements et de +3% pour les maisons³⁵.



© Aura – Source : DGFip – DVF – mise à jour 2^e semestre 2020

Le prix des maisons, calculé sur la période 2015-2019, est plus élevé au cœur de la métropole angevine. L'augmentation des prix moyens plus rapide au cœur de l'agglomération angevine amène des candidats à l'accession à s'installer plus loin entraînant également des hausses de prix sur ces territoires plus éloignés. On visualise ainsi des couronnes avec des prix plus bas au fur et à mesure que l'on s'éloigne du cœur d'agglomération.

Nombre de mutation et prix moyen de maison

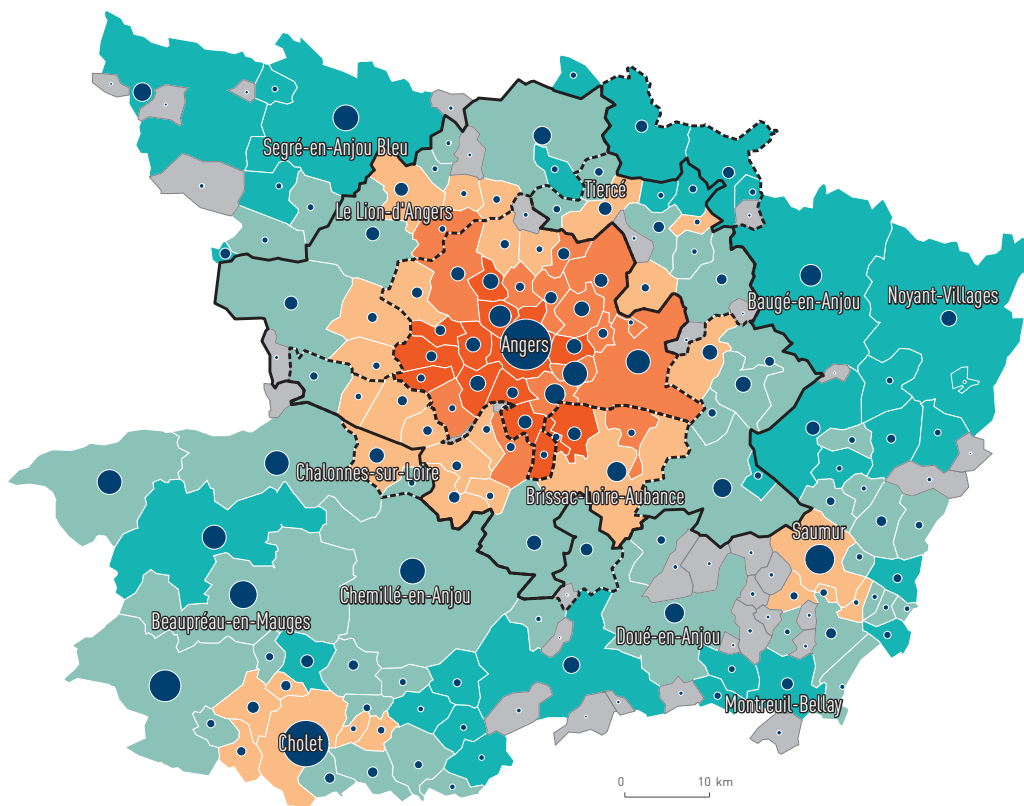
Prix moyen d'une maison (€/lot) sur la période 2015-2019

- inférieur à 120 000
- de 120 000 à 149 999
- de 150 000 à 179 999
- de 180 000 à 209 999
- supérieur à 210 000

Nombre de mutations de maisons sur la période 2015-2019

- 3 000
- 1 000
- 500
- 50

— Limites de l'aire urbaine d'Angers
 --- Limites du SCoT du Pôle métropolitain Loire Angers



© Aura - Décembre 2020 - Source : DGFip, DVF 2010 - 2019 (traitement Aura).

Au sein de l'aire urbaine, les prix moyens des maisons s'échelonnent de 107 000 € à 291 000 €.

³⁴ Prix net vendeur, TVA incluse. Ce prix n'inclut pas, en revanche, les frais de notaire ou les biens meubles. De plus, ces prix s'entendent sans tenir compte des travaux qui peuvent se révéler d'autant plus nécessaires que le bien acquis est ancien et peu entretenu.

³⁵ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3733241>

87% des **appartements vendus** en 2019 sont situés à Angers (en baisse d'un point sur un an), alors que les appartements d'Angers représentent 82,5% du parc privé de l'aire urbaine. Cette surreprésentation peut être attribuée à l'abondance de petits appartements, qui mutent plus rapidement (76% des appartements ayant muté sont des T3 et moins) du fait notamment de la revente par des investisseurs dont la défiscalisation du bien est terminée et par des ménages poursuivant leur parcours résidentiel.

De plus sur les petites typologies d'appartement, l'augmentation des prix moyens et au m² est très rapide (plus de 10% entre 2018 et 2019 pour les T2 et T3), tandis que les prix des plus grands appartements sont stables.

Caractéristiques comparées des appartements ayant muté en 2019 selon le nombre de pièces

	RÉPARTITION DU NOMBRE DE BIENS	PRIX MOYEN €	PRIX MOYEN € / m ²	SURFACE BÂTIE MOYENNE (m ²)
T1	16,4%	67 657	2 416	28
T2	28,6%	101 729	2 139	48
T3	30,8%	137 720	2 053	67
T4	17,8%	157 551	1 897	83
T5+	6,5%	202 052	1 891	107

© Aura – Source : DGFip – DVF – mise à jour 2^e semestre 2020

RETOUR EN 2019 À UN VOLUME DE LOGEMENTS NEUFS PLUS HABITUEL

- LA PRODUCTION NEUVE DE 2019 SOUTENUE PAR L'INDIVIDUEL

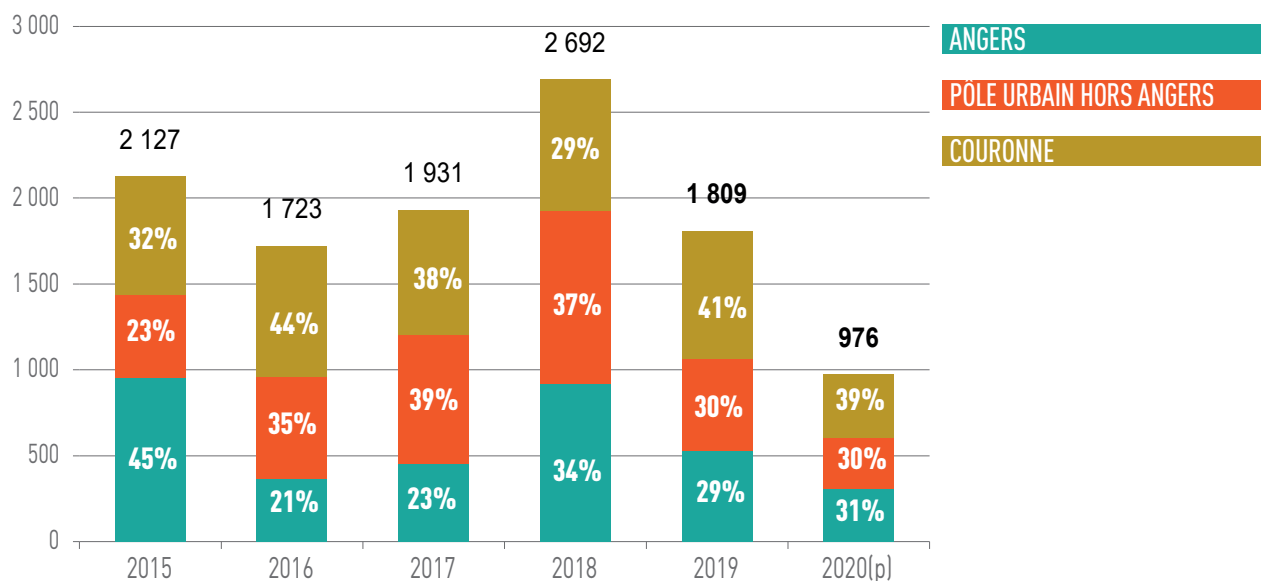
- LA PRODUCTION NEUVE DE L'AIRE URBAINE D'ANGERS PEU IMPACTÉE PAR LA CRISE SANITAIRE



Retour en 2019 à un volume de logements neufs plus habituel

En 2019, on dénombre 1 800 logements neufs ordinaires commencés dans l'aire urbaine d'Angers, représentant 65% du volume départemental. Ce volume est proche de la moyenne observée entre 2012 et 2017 sur l'aire urbaine d'Angers (1 891 unités en date réelle³⁶).

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



(p) données provisoires du 1^{er} janvier au 30 juin 2020.

© Aura – Source : MEEM/CGDD/SOeS, Sit@del2, logements ordinaires (hors résidences) commencés en date de prise en compte.

Après une année exceptionnelle en 2018 (anticipation de la fin du PINEL³⁷), la production neuve dans l'aire urbaine baisse de 33% sur un an (-883 logements), comme au niveau départemental (-23%), alors qu'elle reste relativement stable aux échelles régionale (-0,4%) et nationale (+0,1%).

Cette chute des mises en chantier de logements dans l'aire urbaine s'observe principalement dans le pôle urbain d'Angers (-45% entre 2018 et 2019 soit -860 unités), principal secteur concerné par les opérations de promotion orientées vers les investisseurs. La majorité des communes enregistre une diminution du nombre de logements neufs, principalement Angers (-390), Avrillé et Trélazé (environ -190 chacune), hormis Sainte-Gemmes-sur-Loire (+52) et Saint-Barthélemy d'Anjou (+7).

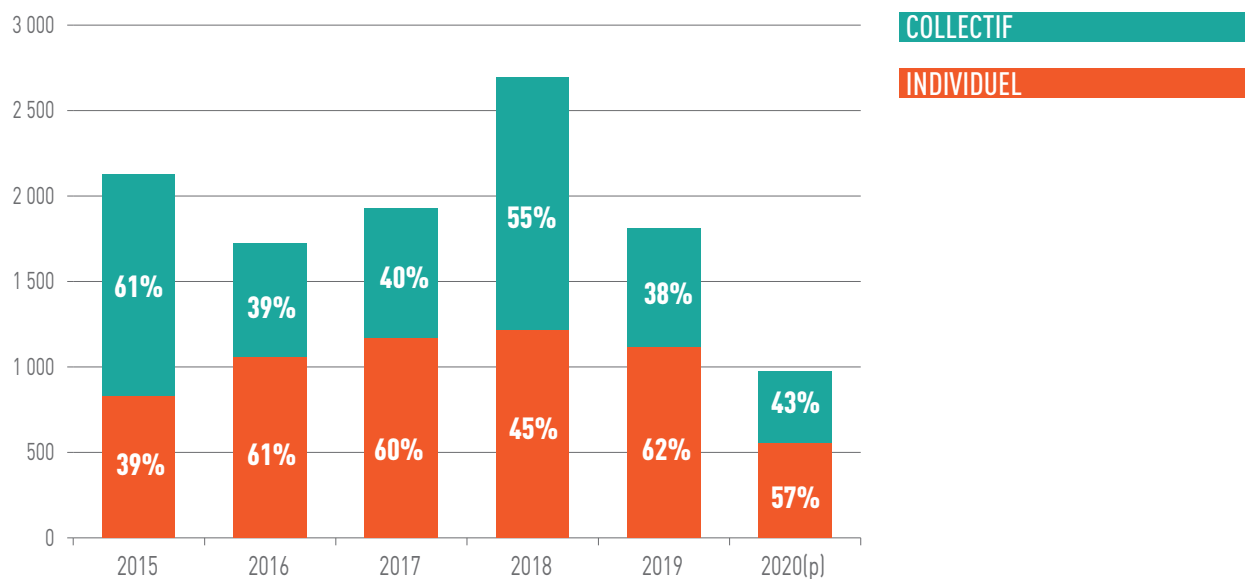
A l'inverse, la couronne angevine enregistre une relative stabilité du nombre de logements commencés entre 2018 et 2019 (-3% soit -23 unités). Au sein de la couronne angevine, quatre communes enregistrent une hausse significative de leur production : Le Lion d'Angers, Corzé, Verrières-en-Anjou et Sarrigné et inversement pour trois autres : Loire-Authion, Tiercé et Ecoflant.

³⁶ Voir annexe pour les définitions entre les séries en date réelle et en date de prise en compte

³⁷ Passage des communes d'ALM en zone B2 début janvier 2019. Retour d'Angers, seulement, en zone B1 début juillet 2019.

LA PRODUCTION NEUVE DE 2019 SOUTENUE PAR L'INDIVIDUEL

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



(p) données provisoires du 1^{er} janvier au 30 juin 2020.

© Aura – Source : MEEM/CGDD/SOeS, Sit@del2, logements ordinaires (hors résidences) commencés en date de prise en compte.

1 115 logements neufs en individuel ont été construits en 2019, représentant 62% du total de l'aire urbaine d'Angers et 54% de la production neuve départementale.

Ce volume, qui est stable depuis 4 ans, est dû au fait que la couronne angevine totalise 41% de la production neuve en 2019 (comme pour les années 2016 et 2017) avec une production composée à 84% de maisons.

Entre 2018 et 2019, le nombre de logements individuels mis en chantier baisse moins vite (-11%, -116 unités), que celui des collectifs (-53%, -377 unités).

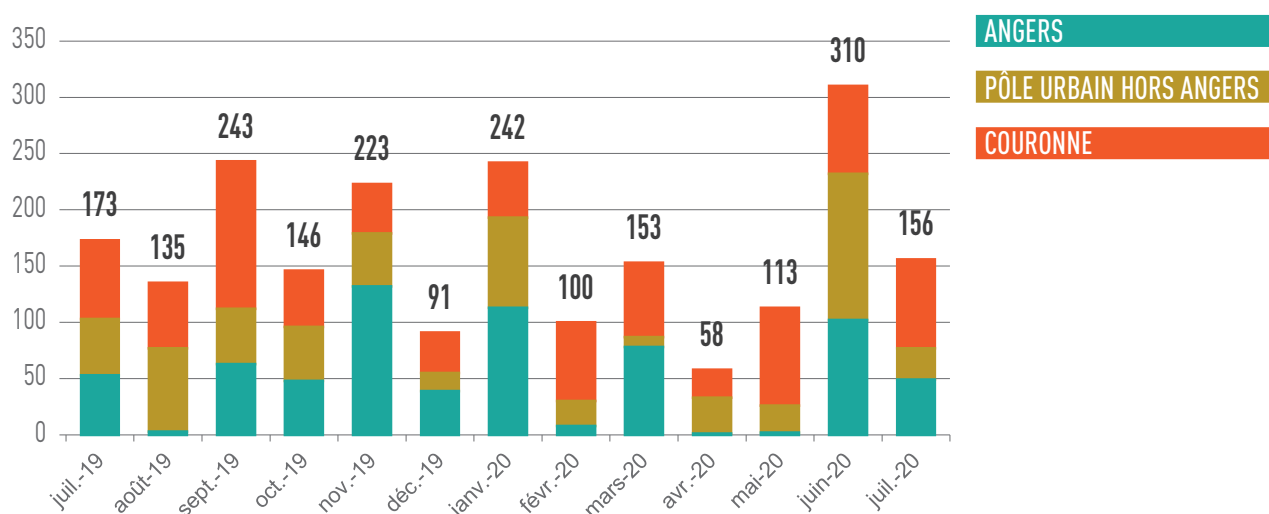
Les près de 700 appartements neufs produits en 2019 sont principalement localisés dans les communes du pôle urbain d'Angers et polarités limitrophes (72% du total du Maine-et-Loire en 2019), avec une hausse dans les communes de Montreuil-Juigné, Ste-Gemmes/Loire et Verrières-en-Anjou.

La baisse de moitié du nombre de logements collectifs mis en chantier entre 2018 et 2019 est liée à la fin du dispositif de défiscalisation Pinel au 31.12.2018, ALM n'étant plus en zone B1. Seule la commune d'Angers a été reclassée en B1 à partir de juillet 2019.

Le nombre de ventes s'étant maintenu, soutenu par la demande, cela a entraîné une réduction du nombre de logements disponibles à la vente (-38% entre les 1^{ers} semestres 2019 et 2020)³⁸.

³⁸ Source : Observatoire du logement de la métropole atlantique (OLOMA), données calculées à partir de publications trimestrielles.

Evolution mensuelle de la construction de logements neufs sur l'aire urbaine



© Aura – Source : MEEM/CGDD/SOeS, Sit@del2, logements ordinaires (hors résidences) commencés en date de prise en compte.

En effet entre mars et avril 2020, le nombre de mises en chantier de logements dans l'aire urbaine d'Angers baisse brutalement (de 153 à 58 unités, -62%), suite à l'épisode sanitaire de la COVID-19. Cela concerne plus particulièrement Angers, où l'activité est à l'arrêt complet en avril et mai 2020. Angers produit en proportion plus de collectifs que dans les autres communes (80% contre 33% ailleurs[1]), car la gestion des chantiers est plus complexe que pour ceux des maisons individuelles. Dans le reste de l'aire urbaine, on voit une reprise progressive de l'activité sur ces deux mois.

Ce ralentissement de l'activité s'observe aussi entre mars et avril 2020 à l'échelle départementale (-48%), aux niveaux régional (-34%) et national (-39%).

Cette chute ne dure qu'un mois puisque le rythme de la production neuve de l'ensemble de l'aire urbaine double en volume entre avril et mai 2020, même constat pour le département (x2), les Pays de la Loire et la France métropolitaine (x3).

Pour l'aire urbaine d'Angers, le redémarrage est net en janvier avec la programmation importante de mises en chantier de logements dans les opérations de ZAC et de lotissements, par le zonage en B1 pour Angers favorisant le marché des investisseurs. Ce dynamisme est favorisé aussi par l'attractivité du territoire angevin (croissance démographique de +0,7%/an et de l'emploi +0,1%/an[2]) et la relative stabilité du taux d'emprunt immobilier[3], malgré le durcissement de leurs conditions d'octroi.

APRÈS UN REPLI EN 2019, LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF EST À NOUVEAU IMPACTÉ PAR LA CRISE SANITAIRE

- COLLECTIF : BAISSÉ DU NOMBRE DE VENTES À L'ARRÊT DU PINEL SUR LE MAINE-ET-LOIRE

- LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL GROUPE NEUF AU PLUS BAS DEPUIS 5 ANS



Après un repli en 2019, le marché du logement neuf est à nouveau impacté par la crise sanitaire

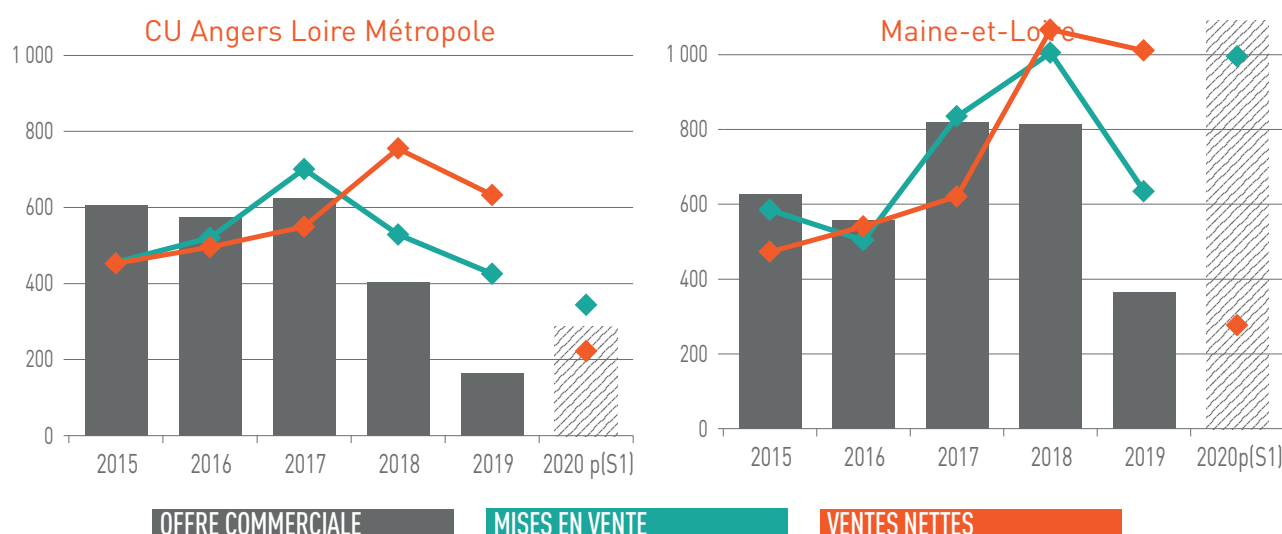
L'Enquête de commercialisation des logements neufs est impactée par le fichier des permis de construire, qui connaît une dégradation de la qualité des données enregistrées. La DREAL Pays de la Loire n'est pas en mesure de mettre à disposition les données à l'échelle infra-départementale. Pour y pallier, l'agence d'urbanisme a mobilisé les données diffusées par l'observatoire du logement de la métropole atlantique (OLOMA), dans le cadre de son partenariat avec la communauté urbaine d'Angers Loire Métropole. Les résultats entre les deux sources peuvent différer car la collecte et le traitement ne sont pas identiques.

COLLECTIF : BAISSÉ DU NOMBRE DE VENTES SUITE À L'ARRÊT DU PINEL SUR LE MAINE-ET-LOIRE

Jusqu'à fin 2018, le nombre de ventes de logements collectifs progressait **régulièrement dans le Maine-et-Loire** (+23% en moyenne par an). Ce marché a été dopé par le dispositif de défiscalisation Pinel, qui a pris fin en 2018 dans toutes les communes du département. Il a cependant été rétabli pour Angers en juillet 2019. A cela s'ajoutent des conditions favorables : maintien de la croissance démographique, stabilité du taux d'emprunt, accueil de nouveaux étudiants, installation de nouvelles entreprises... Aussi, en 2019, le nombre de ventes fléchit légèrement à l'échelle départementale (-5%), atteignant 1 011 logements réservés.

Au 1^{er} semestre 2020 avec l'impact du premier confinement lié à la COVID-19 (arrêt des chantiers et de l'activité de la promotion immobilière), le Maine-et-Loire, comme partout en France, enregistre une baisse de 24% des ventes en comparaison avec le 1^{er} semestre 2019 (277 contre 366 unités). La baisse des ventes à investisseur est plus importante que celle à occupant (-355 contre -91 entre 2018 et 2019). Les investisseurs restent les principaux acquéreurs en collectif en 2019 (62% contre 72% en 2018).

Evolution des ventes, des mises en vente et du stock de logements neufs en collectif :



© Aura - Source : Observatoire du logement de la métropole atlantique (OLOMA) - Adéquation, Promotion immobilière.

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

NB : Pour l'année 2020, les données sont provisoires et ne comptabilisent que les résultats provisoires à la fin du 1^{er} semestre. Des différences de volume peuvent apparaître car les sources diffèrent entre les deux graphiques.

Sur Angers Loire Métropole, on compte 633 ventes de logements neufs en collectif fin 2019, en baisse de 16% sur un an. Avec la fin du bénéfice du Pinel, la part des investisseurs sur ALM a baissé entre 2018 et 2019, passant de 70 à 50% (-224, de 542 à 318), au profit de plus de ventes à occupant (+68 de 236 à 304).

40% des cessions d'ALM de 2019 sont situées en secteur aménagé (contre 62% en 2018). 68% des logements vendus en 2019 sont des T2 ou T3 et 26% des T4.

Entre les deux premiers semestres 2019 et 2020, le nombre de ventes d'appartements sur ALM continue de baisser (-10%), avec un peu plus de 200 ventes (contre 366 au 1^{er} semestre 2019).

Reconstitution du stock au 1^{er} semestre 2020

En 2019, le nombre de mises en vente sur **ALM** s'élève à 426 appartements, en baisse de 19% sur un an (contre -37% pour le Maine-et-Loire).

A la fin du 1^{er} semestre 2020, on compte 344 mises en vente de logements collectifs sur ALM, soit plus du double en volume de celui constaté un an auparavant (163 à la fin du 1^{er} semestre 2019). On constate ainsi une reconstitution du stock sur ALM (286 appartements disponibles contre 164).

Ces constats se retrouvent aussi à **l'échelle départementale** : le nombre de mises en vente s'établit à 995 à la fin du 1^{er} semestre 2020 contre 635 fin 2019. L'offre commerciale très réduite fin 2019 (364 unités) se reconstitue très nettement à la fin du 1^{er} semestre 2020, s'établissant à 1 091 logements.

Le stock disponible équivaut à seulement quatre mois de commercialisation théorique sur l'agglomération angevine (contre douze au niveau départemental), concourant à une plus grande tension sur le marché du neuf et à une augmentation des prix.

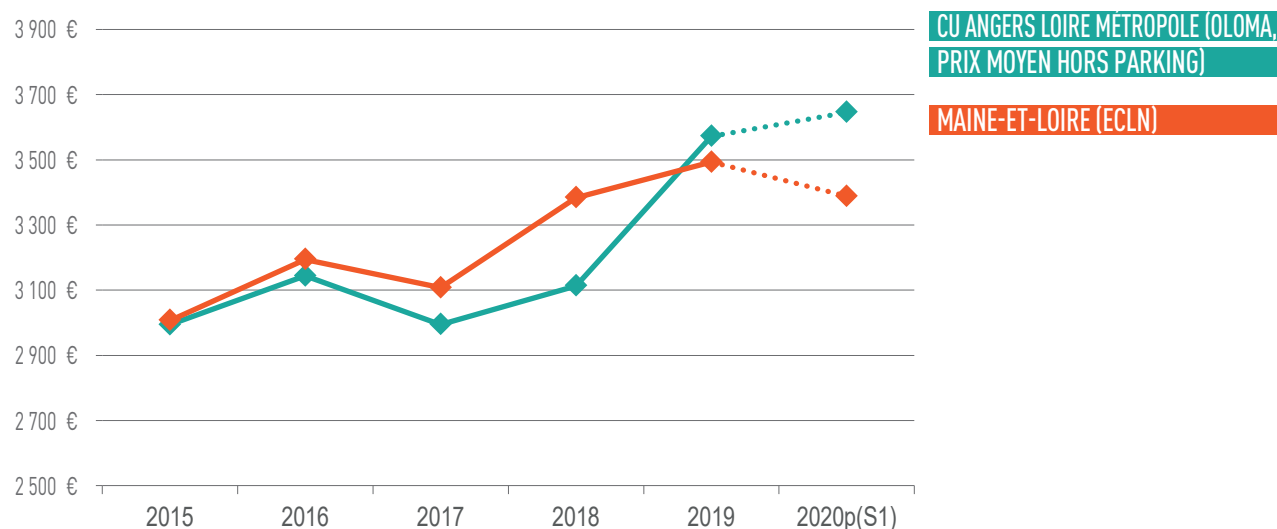
Le prix des appartements neufs proche des 3 500 € par m²

Jusqu'à fin 2019, on constate une hausse régulière du prix moyen des appartements tant à l'échelle d'ALM qu'au niveau départemental. Il s'élève à 3 572 € par m² pour ALM soit une hausse de 15% sur un an.

Selon OLOMA, **le prix moyen d'un appartement neuf dans l'agglomération angevine s'élève à 3 646 € par m²** (libre et hors parking) **à la fin du 2^e trimestre 2020, continuant à progresser de 7% sur un an.** L'attraction de la métropole angevine, qui présente un prix de marché inférieur à ses consœurs du grand ouest, la commercialisation de quelques opérations de standing à Angers (9 rue de Bretagne, 4 rue Brault, cour Saint-Rémy...) et une faiblesse de l'offre disponible expliquent cette montée des prix.

Dans le Maine-et-Loire, le prix moyen baisse légèrement entre les 2^e trimestre 2019 et 2020 (-0,7% sur un an), s'élevant à 3 388 € par m².

Evolution du prix moyen d'un appartement neuf par territoire (au dernier trimestre de chaque année en euros par m²)



© Aura – Sources : Observatoire du logement de la métropole atlantique (OLOMA) -Adéquation, Promotion immobilière sur Angers Loire Métropole et DREAL Pays de la Loire, Enquête de commercialisation des logements neufs (ECLN) pour le Maine-et-Loire.

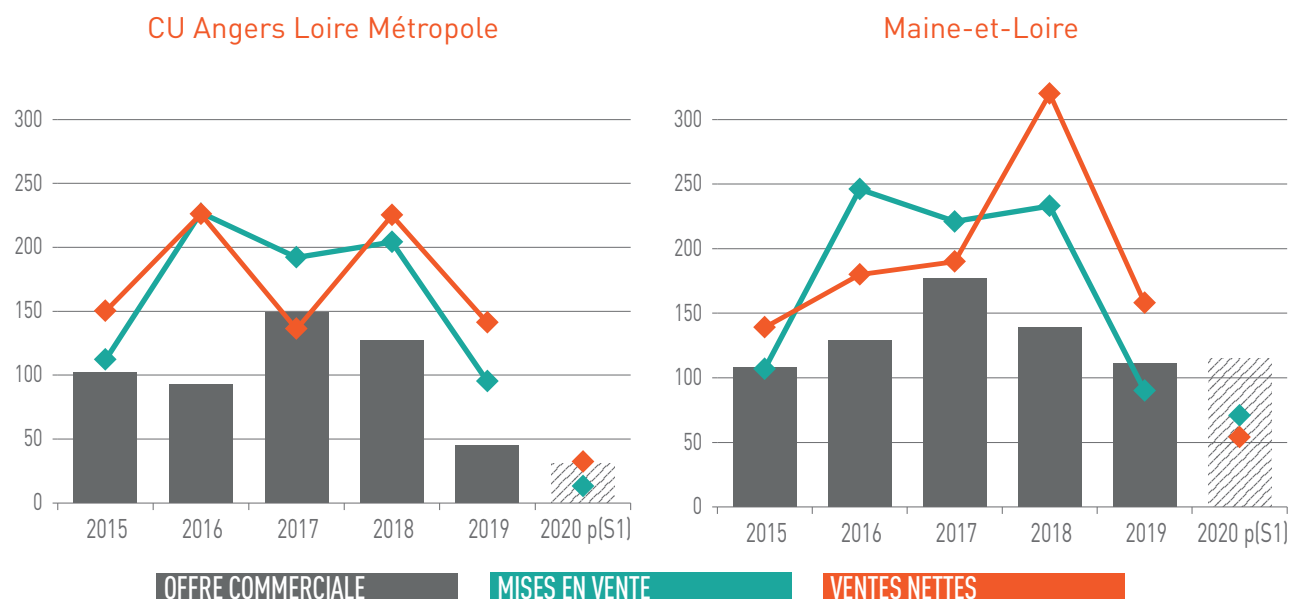
LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL GROUPÉ NEUF AU PLUS BAS DEPUIS 5 ANS

On compte 158 logements vendus en individuel groupé à l'échelle départementale. Après une année 2018 exceptionnelle, le nombre de ventes de maisons neuves retrouve un niveau comparable à celui de la période 2015-2017 (fin des dispositifs de défiscalisation et évolution du PTZ).

Fin 2019, le nombre de **ventes de maisons** s'établit à 141 sur Angers Loire Métropole, en baisse de 37% sur un an.

Au 1^{er} semestre 2020, OLOMA totalisait 32 ventes sur ALM contre 76 un an auparavant. Ce net ralentissement s'observe aussi à l'échelle départementale (-89% avec un total de 54 ventes à la fin du 1^{er} semestre 2020).

Evolution des ventes, des mises en vente et du stock de logements neufs en individuel groupé



NB : Pour l'année 2020, les données sont provisoires et ne comptabilisent que les résultats à la fin du 1^{er} semestre.

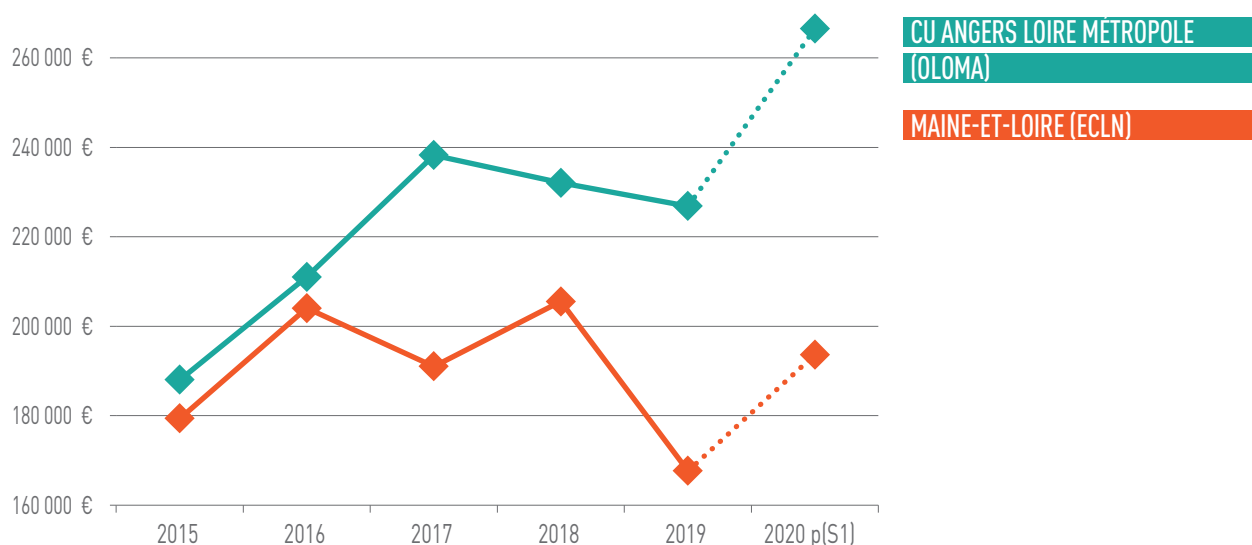
En 2019, le nombre **de mises en vente d'individuels groupés** sur ALM s'élève à 95, volume baissant de moitié sur un an, comme pour le Maine-et-Loire (90 contre 233).

Fin 2019, le **stock de logements en individuel groupé** s'élève à 45 unités sur ALM, en chute de 65% sur un an (-20% à l'échelle départementale). Cette réduction de l'offre se poursuit début 2020 : ALM ne compte plus que 31 maisons disponibles à la fin du 2^e trimestre 2020. (115 disponibles dans le Maine-et-Loire).

Le prix moyen d'un logement neuf en individuel groupé dans l'agglomération angevine s'élève à 266 500 € le lot au 2^e trimestre 2020, contre en moyenne 226 838 € le lot à fin 2019. Compte-tenu du faible volume de ventes sur ALM, il convient de rester prudent sur les évolutions de prix sur ce marché, qui restent tributaires de la nature des opérations commercialisées.

Depuis 2016, on constate un net accroissement des écarts de prix entre ceux observés sur ALM et ceux établis à l'échelle départementale (+59 165 €/lot fin 2019 et +72 878 € à la fin du 2^e semestre 2020).

Evolution du prix moyen d'un logement neuf en individuel groupé par territoire (au dernier trimestre de chaque année en euros par lot)



© Aura – Sources : Observatoire du logement de la métropole atlantique (OLOMA) -Adéquation, Promotion immobilière sur Angers Loire Métropole et DREAL Pays de la Loire, Enquête de commercialisation des logements neufs (ECLN) pour le Maine-et-Loire.

HAUSSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS FINANCÉS PAR UN PRÊT À TAUX ZÉRO EN 2019

- 61% DES PTZ ACCORDÉS DANS LA COURONNE ANGEVINE

- 56% DES PTZ ÉMIS EN 2019 CONCERNENT DES LOGEMENTS NEUFS



Hausse du nombre de logements financés par un Prêt à Taux Zéro en 2019

Depuis plusieurs années, les modifications successives des conditions d'attribution du Prêt à Taux Zéro (PTZ) ont entraîné de nombreuses variations sur le nombre, la localisation des transactions et les caractéristiques des emprunteurs et des logements.

891 PTZ ont été accordés dans l'aire urbaine d'Angers en 2019, représentant 55% du total départemental.

Entre 2018 et 2019, le nombre de PTZ délivrés progresse dans tous les territoires de l'aire urbaine d'Angers : Angers (+55), reste du pôle urbain (+41) et couronne (+169), soit une hausse de +42% pour l'aire urbaine. On observe cette même tendance pour le département (+32%) et avec une moindre ampleur à l'échelle nationale (+6%).

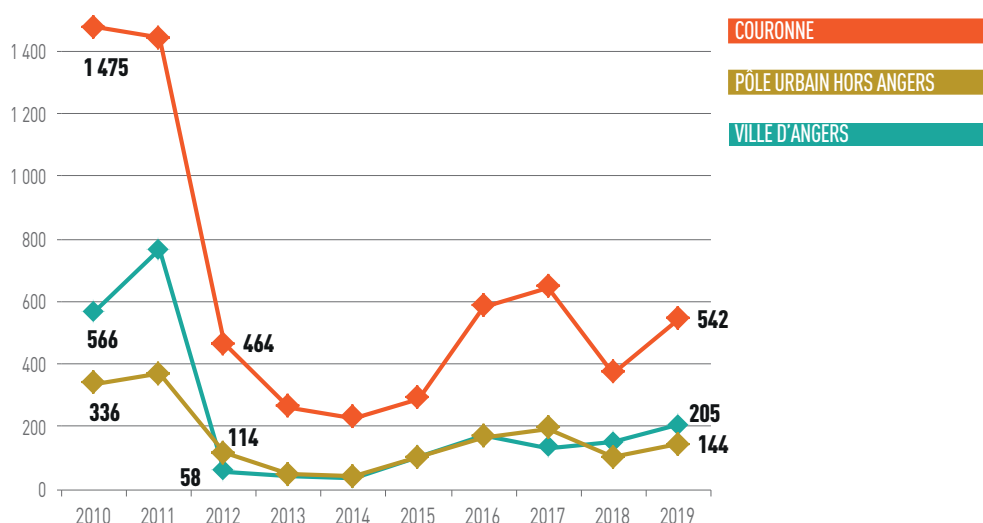
Au-delà du maintien des conditions d'emprunt toujours favorables (taux inférieur à 2%, cf. partie sur la construction neuve), cette augmentation est sans doute liée à l'anticipation par les ménages de la suppression du PTZ dans le neuf en zones détendues (B2 et C) prévue fin 2019. Celle-ci aurait dû être effective à partir du 1^{er} janvier 2020, mais n'a finalement pas eu lieu³⁹. De plus, le passage d'Angers en B1 en juillet 2019, a permis aux acquéreurs de bénéficier de conditions plus favorables dans le neuf, tandis que le PTZ était supprimé dans l'ancien (voir annexes).

61% DES PTZ ACCORDÉS DANS LA COURONNE ANGEVINE

La couronne angevine, dont la plupart des communes sont en zone C, totalise 61% des PTZ délivrés dans l'aire urbaine (60% en 2018). Quasiment, toutes les communes de la couronne enregistrent des accords de PTZ, représentant 27,9 PTZ pour 10 000 habitants, contre 15,3 dans le pôle urbain d'Angers et 14,1 pour la France métropolitaine.

Depuis 2018, le nombre de PTZ accordés à Angers est supérieur à celui du reste du Pôle urbain, mais rapporté au nombre d'habitants, il reste inférieur (13,4 contre 19,1 %₀₀ habitants).

Evolution 2010-2019 du nombre de logements financés par le Prêt à taux zéro dans l'aire urbaine d'Angers



© Aura – Source : DDT du Maine-et-Loire (service construction, habitat et ville).

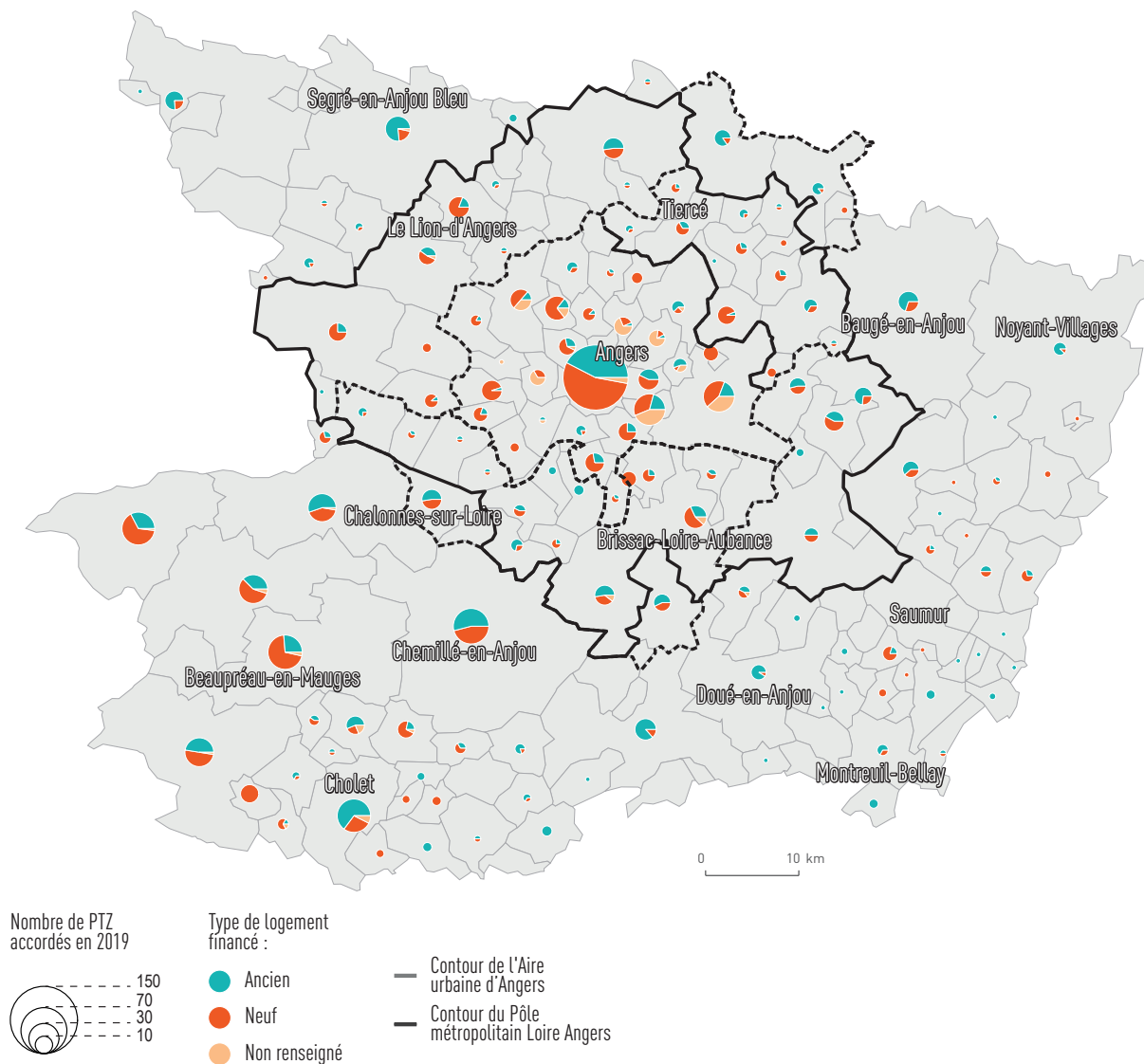
39 Cf. rapport annuel du SGFGAS : bilan statistique des prêts à 0% émis en 2019

56% DES PTZ ÉMIS EN 2019 CONCERNENT DES LOGEMENTS NEUFS

496 logements financés avec un PTZ sont des logements neufs et 296 des logements anciens.

La date de construction n'est pas renseignée pour 11% des logements, cependant au regard des communes concernées (Trélazé, Loire-Authion, Écouflant, Verrières-en-Anjou ou Longuenée-en-Anjou) et des opérations en cours sur ces communes on peut estimer qu'il s'agit de logements neufs.

Nombre de logements financés par le Prêt à taux zéro en 2019 selon le type de logement



© Aura – Source : DDT du Maine-et-Loire (service construction, habitat et ville).

Ainsi, en 2019 comme en 2018, la part des PTZ accordés dans le neuf reste majoritaire dans l'ensemble de l'aire urbaine (56%), comme pour le département (51%). A Angers les logements neufs financés grâce à un PTZ deviennent majoritaires (55% contre 47% en 2018).

Cependant dans quelques communes de l'aire urbaine, le PTZ dans l'ancien domine, participant à la réduction de la vacance et au réinvestissement du parc dans les centres-bourgs (Hauts d'Anjou, Bois d'Anjou, Jarzé Villages, Val du Layon, Chalonnes-sur-Loire, Bellevigne-en-Layon...).

85% des PTZ accordés en 2019 dans l'aire urbaine concernent des logements individuels, contre 91% à l'échelle départementale. Cette part varie de 45% pour Angers à 97% dans le reste de l'aire urbaine, conformément à la structure du parc.

AnnEXES

- TABLEAUX DÉTAILLÉS PAR TERRITOIRE

- DÉFINITIONS

- FICHER LOCALISÉ SOCIAL ET FISCAL (FILOSOFI)

- PARC LOCATIF SOCIAL (RPLS)

- FICHER DES PERMIS DE CONSTRUIRE DE LOGEMENTS (SITADEL2)

- PRÊT À TAUX ZÉRO : LES CONDITIONS



Annexes

TABLEAUX DÉTAILLÉS PAR TERRITOIRE

Répartition du parc de logements par territoire de l'aire urbaine d'Angers en 2017

Territoire	Parc de logements		dont résidences principales	dont logements vacants	dont résidences secondaires
	Nombre	2012-2017			
Angers	88 873	+4 056	80 425	6 150	2 300
Pôle urbain hors Angers	34 965	+3 271	32 900	1 631	433
Couronne	84 514	+5 118	76 685	4 881	2 947
Aire urbaine d'Angers	208 352	+12 445	190 010	12 662	5 680
CU Angers Loire Métropole	152 441	+9 684	140 108	9 060	3 273
CC Loire Layon Aubance	25 157	+1 159	22 461	1 710	987
CC Anjou Loir-et-Sarthe	12 866	+605	11 279	942	646
Pôle métropolitain Loire Angers	190 464	+11 448	173 848	11 711	4 905
Maine-et-Loire	394 578	+18 648	355 093	27 441	12 044

Source : INSEE, RP 2012-2017, exploitation principale.

Répartition des logements selon le type par territoire de l'aire urbaine d'Angers en 2017

Territoire	Appartements		Maisons	
	Nombre	2012 /2017	Nombre	2012/2017
Angers	67 915	+3 778	19 602	+299
Pôle urbain hors Angers	11 211	+2 146	23 483	+1 144
Couronne	6 843	+912	76 812	+4 354
Aire urbaine d'Angers	85 969	+6 836	119 897	+5 797
CU Angers Loire Métropole	82 133	+6 620	68 208	+3 127
CC Loire Layon Aubance	1 877	+41	23 101	+1 087
CC Anjou Loir-et-Sarthe	883	-4	11 875	+621
Pôle métropolitain Loire Angers	84 893	+6 657	103 185	+4 835
Maine-et-Loire	114 320	+6 639	275 869	+11 923

Source : INSEE, RP 2017, exploitation principale.

Revenu médian disponible (en € /mois et /unité de consommation) et taux de pauvreté en 2017 (en %)

	Ensemble	Propriétaire	Locataire parc social	Locataire parc privé	Taux de pauvreté (seuil 60%)
Angers	1 636 €	2 203 €	1 179 €	1 615 €	20,0%
Aire urbaine d'Angers	1 753 €	1 974 €	1 234 €	1 596 €	11,9%
CU Angers Loire Métropole	1 768 €	2 083 €	1 224 €	1 643 €	13,5%
CC Anjou Loir-et-Sarthe	1 696 €	1 793 €	1 299 €	1 469 €	9,4%
CC Loire Layon Aubance	1 797 €	1 888 €	1 306 €	1 542 €	6,9%
Département Maine-et-Loire	1 703 €	1 857 €	1 231 €	1 521 €	11,7%
France métropolitaine	1 759 €	1 968 €	1 207 €	1 507 €	14,9%

Source : INSEE, DGFiP, revenu médian disponible en 2017 (en euros par mois et par unité de consommation), géographie administrative au 1^{er} janvier 2018.

Nombre de demandes d'un logement locatif social par territoire

Territoires	Au 01.01.2020	dont externes (%)	Variation
Angers	9 611	59,8%	+659
Reste Pôle urbain	3 468	48,0%	+381
Couronne	2 700	62,6%	+34
Aire urbaine	15 779	57,7%	+1 074
CU Angers Loire Métropole	14 393	56,4%	+1 073
CC Loire Layon Aubance	569	68,7%	-20
CC Anjou Loir-et-Sarthe	338	65,4%	-4
Pôle métropolitain Loire Angers	15 300	57,0%	+1 049
Département Maine-et-Loire	22 399	59,9%	+1 335

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

Nombre d'attributions d'un logement locatif social par territoire en 2019

Territoires	2019	dont externes (%)	Variation 2018-2019
Angers	2 851	73,5%	-334
Reste Pôle urbain	974	67,4%	-175
Couronne	1 084	72,4%	+12
Aire urbaine	4 909	72,1%	-497
CU Angers Loire Métropole	4 378	71,5%	-521
CC Loire Layon Aubance	197	75,1%	-2
CC Anjou Loir-et-Sarthe	145	69,7%	-12
Pôle métropolitain Loire Angers	4 720	71,6%	-535
Département Maine-et-Loire	7 620	73,3%	-522

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

Evolution du nombre de logements neufs ordinaires commencés par territoire

Ensemble	2016-2018		2019		Au 1 ^{er} semestre 2020	
	Moyenne /an	Part en %	Nombre	Part en %	Nombre	Part en %
Angers	578	27,3	528	29,2	304	31,1
Pôle urbain hors Angers	783	37,0	534	29,5	297	30,4
Couronne	747	35,7	747	41,3	375	38,4
Aire urbaine d'Angers	2 115	100,0	1 809	100,0	976	100,0
CU Angers Loire Métropole	1 770	87,1	1 436	83,8	763	83,8
CC Loire Layon Aubance	179	8,8	184	10,7	93	10,2
CC Anjou Loir-et-Sarthe	85	4,2	94	5,5	55	6,0
Pôle métropolitain Loire Angers	2 034	100,0	1 714	100,0	911	100,0
Département du Maine-et-Loire	3 056		2 861		1 412	

Source : MEEM/CGDD/SOeS, Sit@del2, logements ordinaires (hors résidences) commencés en date de prise en compte.

Evolution du nombre de logements neufs individuels commencés par territoire

	2016-2018		2019		Au 1 ^{er} semestre 2020	
	Moyenne /an	Part en %	Nombre	Part en %	Nombre	Part en %
Angers	115	10,0	173	15,5	33	6,0
Pôle urbain hors Angers	358	31,2	311	27,9	152	27,5
Couronne	673	58,7	631	56,6	367	66,5
Aire urbaine d'Angers	1 146	100,0	1 115	100,0	552	100,0
CU Angers Loire Métropole	818	76,6	761	74,5	341	69,7
CC Loire Layon Aubance	169	15,9	167	16,3	93	19,0
CC Anjou Loir-et-Sarthe	81	7,6	94	9,2	55	11,2
Pôle métropolitain Loire Angers	1 068	100,0	1 022	100,0	489	100,0
Département du Maine-et-Loire	1 982		2 060		939	

Source : MTES, CGDD/SOeS, Sit@del2, logements ordinaires (hors résidences) commencés en date de prise en compte.

Nombre de logements financés en PTZ en 2019 et part du neuf (%)

	Nombre de PTZ accordés en 2019	Nombre de PTZ pour 10 000 habitants	Part du logement neuf (%)	Part de l'individuel (%)
Angers	205	13,4	55%	45%
Pôle urbain hors Angers	144	19,1	51%	90%
Couronne	542	27,9	57%	99%
Aire urbaine d'Angers	891	21,1	56%	85%
CU Angers Loire Métropole	562	19	54%	76%
CC Loire Layon Aubance	138	24,5	51%	100%
CC Anjou Loir-et-Sarthe	92	33,1	57%	100%
Pôle métropolitain Loire Angers	792	20,8	54%	83%
Département Maine-et-Loire	1 606	19,7	51%	91%

Source : DDT du Maine-et-Loire (service construction, habitat et ville).

DÉFINITIONS

INSEE, au sens du Recensement de la population :

Un logement

C'est un local utilisé pour l'habitation, soit séparé (complètement fermé et sans communication avec un autre local hormis avec les parties communes d'un immeuble) ou indépendant (avec une entrée qui donne directement accès à l'extérieur ou vers les parties communes de l'immeuble sans devoir traverser un autre local). Il se répartit selon quatre catégories (résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants). Des logements ayant des caractéristiques particulières sont inclus : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

Une résidence principale

C'est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Une résidence secondaire

C'est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Un logement occasionnel

C'est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

Un logement vacant

C'est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (ex. d'un logement très vétuste...).

FICHER LOCALISÉ SOCIAL ET FISCAL (FILOSOFI)

Depuis plusieurs années, l'Insee diffuse des indicateurs sur les revenus déclarés des ménages à tous les niveaux géographiques jusqu'à l'infra-communal (RFL) ainsi que des indicateurs de revenus disponibles au niveau départemental (RDL). Le dispositif FiLoSoFi a été mis en œuvre afin de disposer d'indicateurs de niveau de vie, d'inégalité et de pauvreté à un niveau local infra-départemental. Il remplace les dispositifs Revenus Fiscaux Localisés (RFL) et Revenus Disponibles Localisés (RDL).

Le revenu disponible d'un ménage :

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

L'unité de consommation :

C'est un concept qui sert à comparer les niveaux de vie de ménages de tailles différentes. On ne vit pas de la même façon avec 1 500 euros par mois seul ou à cinq. Pour pouvoir comparer, l'Insee découpe la masse des revenus comme un gâteau avec un système de parts. Dans chaque ménage fiscal, 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 :

Si on ordonne une distribution de revenus, la médiane est la valeur qui partage cette distribution en deux parties égales.

PARC LOCATIF SOCIAL (RPLS)

Méthodologie/Définitions

L'analyse du parc locatif social de l'aire urbaine 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.) Sont exclus les logements non conventionnés appartenant à une SEM dont les caractéristiques sont proches du secteur libre, ainsi que les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales. L'agence d'urbanisme retire également les opérations de logements sociaux réservés aux étudiants (1 702 logements).

Les logements mis en service correspondent au parc locatif social mis en location entre le 2 janvier 2018 et le 1^{er} janvier 2019.

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).

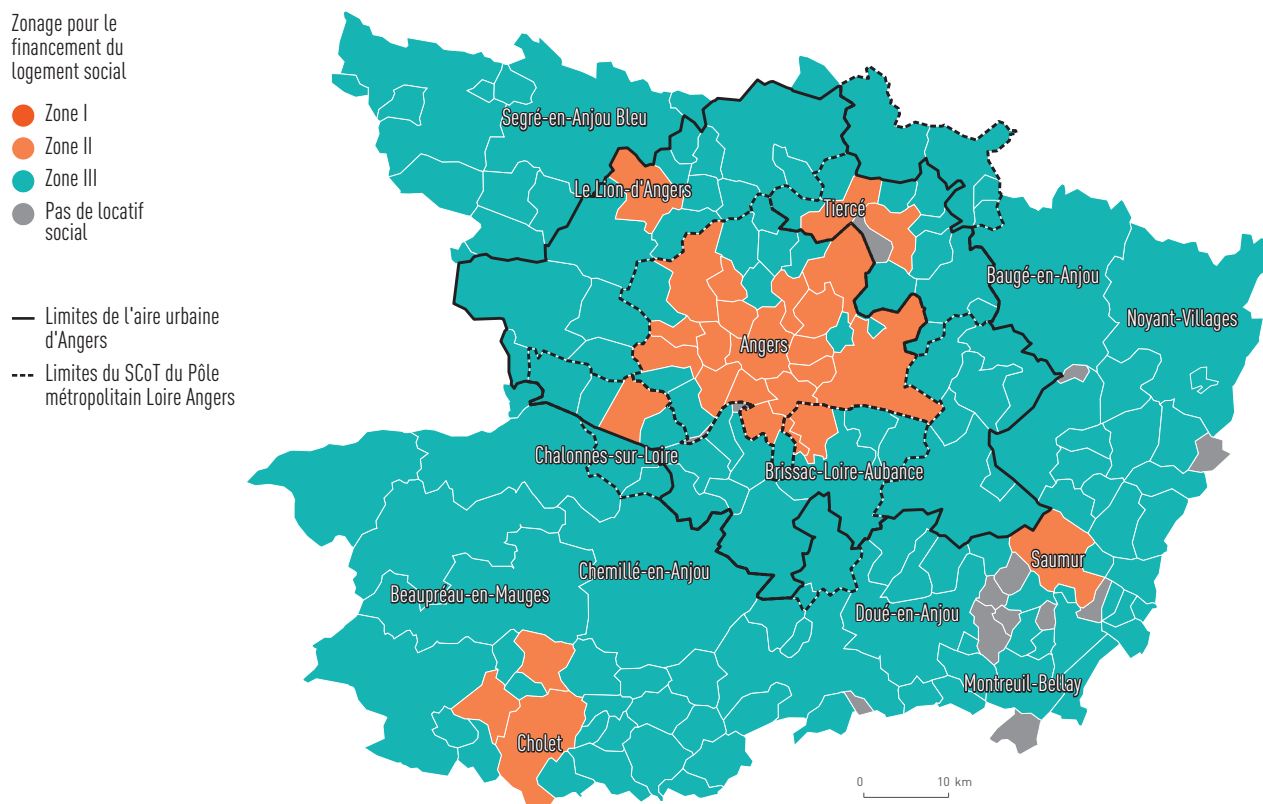
Le loyer moyen est le rapport entre la somme des loyers hors charges et la somme des surfaces habitables des logements loués au 1^{er} janvier 2018. La surface habitable correspond à la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

La 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).

Financements du parc locatif social (signification des variables)

Signification des sigles correspondant au financement du parc locatif social	Codification actuelle
HBM : Habitat à bon marché, 1930-40	PLUS
PLR : Programme à loyer réduit 1950-1970	PLUS
PSR : Programme social de relogement 1950-1970	PLUS
HLMO : Habitat à loyer modéré social ordinaire, 1950-1990	PLUS
ILM : Immeuble à loyer modéré, 1970	PLUS
ILN : Immeuble à loyer normal, 1970	PLUS
Prêts spéciaux du Crédit Foncier de France (CFF, 1960-1975)	PLUS
PLA, Prêt locatif aidé (depuis 1990) :	PLAI
-PLA LM : Loyer Minoré	PLAI
-PLA TS : Très Social	PLAI
-PLAI : Insertion	PLAI
PLA : Prêt locatif aidé ordinaire (1980-2000)	PLUS
PLS : Prêt locatif social (depuis 1990)	PLS
PLUS : Prêt locatif à usage social (depuis 2001)	PLUS
PLI : Prêt locatif intermédiaire (depuis 1990)	PLI
Autre financement	

Carte du zonage pour le financement de l'offre nouvelle de logement social dans le Maine-et-Loire pour la période 2019-2021



© Aura – Source : DREAL Pays de la Loire.

Plafonds de ressources pour accéder à un logement locatif social (autres régions)

Catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI (B1)	PLI (B2 ou C)
1 personne	11 478 €	20 870 €	27 131 €	31 165 €	28 049 €
2 personnes	16 723 €	27 870 €	36 231 €	41 618 €	37 456 €
3 personnes	20 110 €	33 516 €	43 571 €	50 049 €	45 044 €
4 personnes	22 376 €	40 462 €	52 601 €	60 420 €	54 379 €
5 personnes	26 180 €	47 599 €	61 879 €	71 078 €	63 970 €
6 personnes	29 505 €	53 644 €	69 737 €	80 103 €	72 093 €
Par personne supplémentaire	+3 291 €	+5 983 €	+7 778 €	+ 8 936 €	+8 041 €

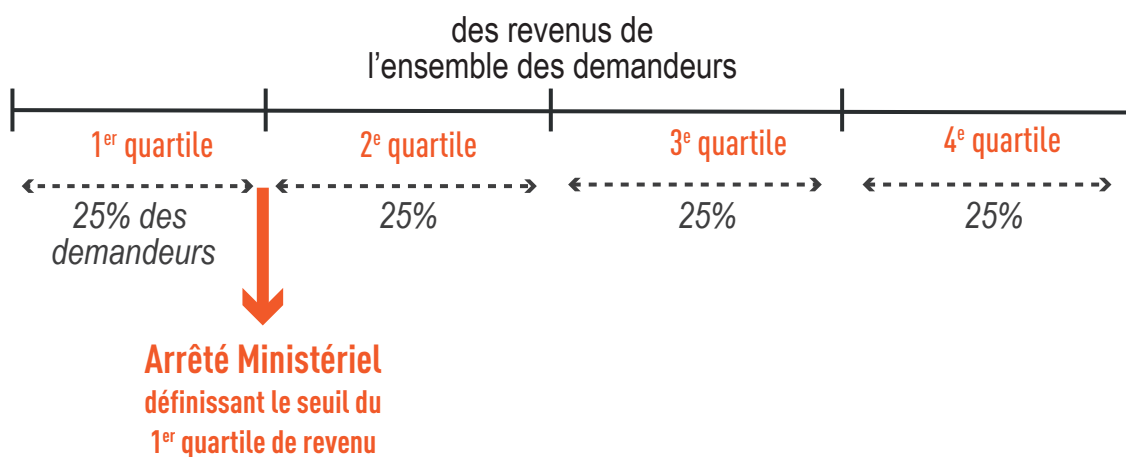
Source : Arrêté du 26 décembre 2019 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

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 2020, il s'agit des revenus fiscaux de référence pour 2018, mentionnés sur les avis d'imposition de 2019.

Pour une personne seule, le revenu ne doit pas dépasser 956 € par mois pour un logement financé en PLAI et 1 739 € par mois un logement financé en PLUS.

Pour un jeune couple avec 1 enfant, le revenu ne doit pas dépasser 1 676 € par mois pour un logement financé en PLAI et 2 793 € par mois pour un logement financé en PLUS.

Définition des quartiles du revenu des demandeurs d'un logement locatif social



Revenu des ménages par unité de consommation au 1^{er} janvier 2020

Les ressources prises en compte sont les ressources mensuelles enregistrées dans le Fichier de la demande locative sociale, pour être au plus près des ressources disponibles des ménages. Ensuite ce montant est pondéré et selon la composition du ménage, comme suit :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

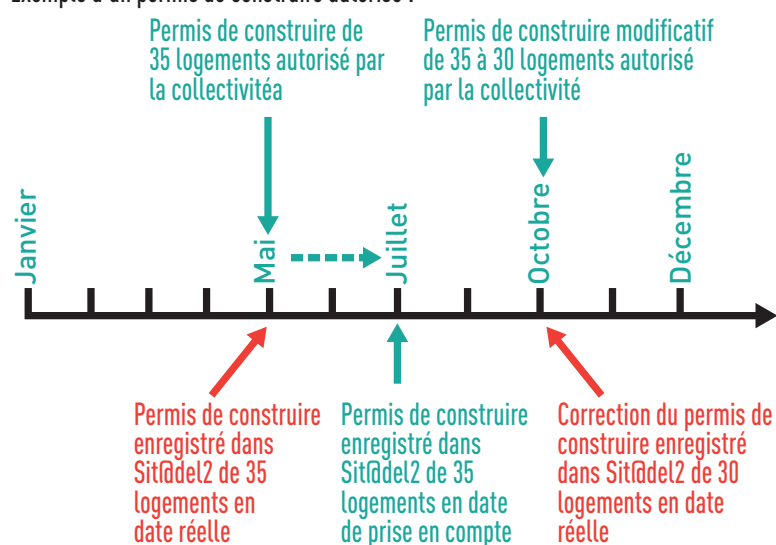
	Valeur du seuil de ressources annuelles du 1 ^{er} quartile
CA Agglomération du Choletais	9 238 €
CA Mauges Communauté	10 043 €
CA Saumur Val de Loire	8 400 €
CC Anjou Bleu Communauté	8 026 €
CC Baugeois Vallées	9 780 €
CC du Pays d'Ancenis (44)	9 295 €
CC Loire Layon Aubance	10 460 €
CU Angers Loire Métropole	8 613 €

Source : Arrêté ministériel du 30 juin 2020 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile.

FICHER DES PERMIS DE CONSTRUIRE DE LOGEMENTS (SITADEL2)

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

Exemple d'un permis de construire autorisé :



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.

BREF HISTORIQUE DE L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS D'ACCÈS AU PRÊT À TAUX ZÉRO POUR LES PRIMO-ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

- 1996 : création du Prêt à taux zéro ouvert à tous les logements neufs et à l'acquisition/amélioration du parc ancien (>20 ans et avec 54% de travaux) sous conditions de ressources.
- 2005 : ouverture à l'ancien sans condition de travaux.
- 2009 : doublement de l'aide du PTZ si achat dans le neuf.
- 2011 : suppression des conditions de ressources pour accéder au PTZ.
- 2012 : recentrage du PTZ uniquement sur le neuf et sous conditions de ressources.
- 2013 : baisse des plafonds de ressources pour favoriser l'accession aux plus modestes.
- 2015 : hausse des plafonds de ressources, relèvement des montants du PTZ et ouverture au parc locatif social existant et à l'ancien dans les zones moins tendues (zone C principalement) et dans les secteurs de revitalisation des centres-bourgs.
- 2016 : réouverture à l'ancien pour tous les logements dans tous les territoires à la condition de réaliser des travaux à hauteur de 25% du coût total de l'opération, conditions de revenus légèrement relevées, de même pour la quotité (jusqu'à 40% du projet d'achat immobilier) et généralisation du différé de remboursement.

Type de bien	Zone PTZ A, A bis et B1	Zone PTZ B2 et C
Neuf	40%	20%
Ancien	Pas de PTZ	40%
Social	10%	10%

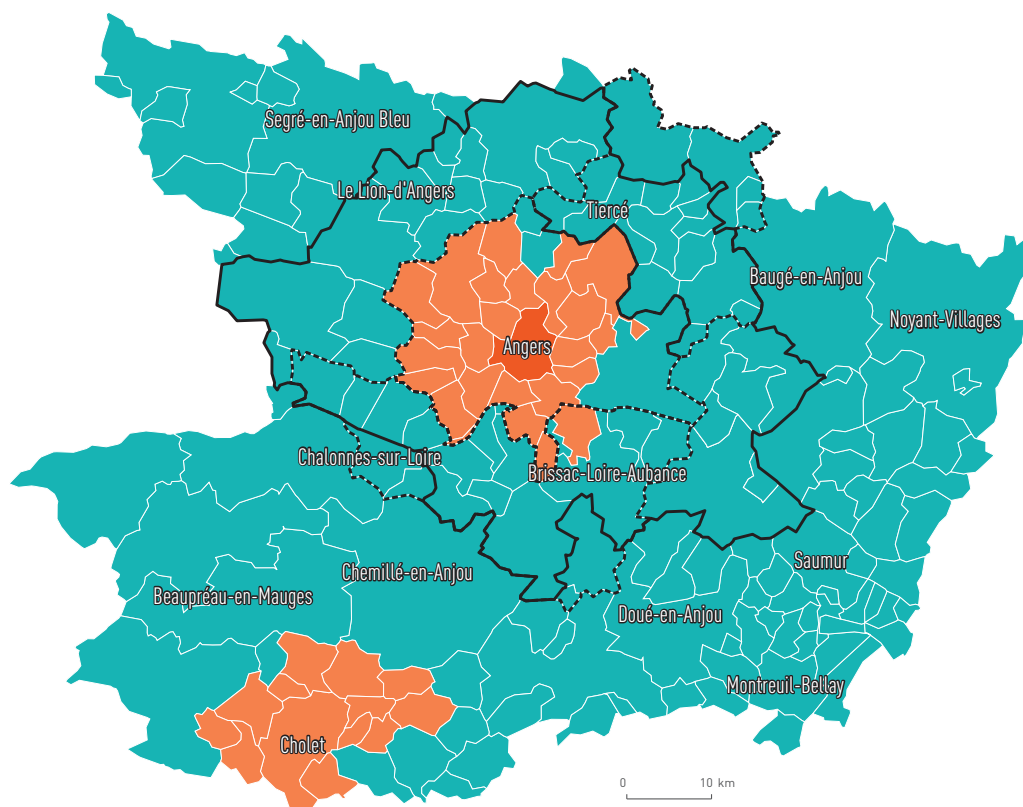
- Depuis 2018 : recentrage du dispositif :
- 2019 : alors que le gouvernement envisageait de supprimer le prêt à taux zéro (PTZ) dans certaines zones, voire complètement, comme suggéré dans un rapport de l'Inspection Générale des Finances et le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (IGFCGED), les députés ont finalement voté en faveur de son maintien jusqu'à fin 2021 (amendements au projet de loi finances 2020).

Zonage ABC du logement en vigueur dans le Maine-et-Loire au 6 juillet 2019

Zonage ABC du logement appliqué dans le Maine-et-Loire

- B1
- B2
- C

- Limites de l'aire urbaine d'Angers
- Limites du SCoT du Pôle métropolitain Loire Angers



© Aura - Septembre 2019 - Source : DREAL Pays de la Loire, zonage en vigueur depuis le 06/07/2019.

Zonage utilisé pour les conditions d'octroi du Prêt à taux zéro et pour les dispositifs de défiscalisation (PINEL....).

PRÊT À TAUX ZÉRO : LES CONDITIONS

Plafond de ressources pour bénéficier d'un Prêt à taux zéro

Ressources maximales selon le nombre d'occupants et la localisation du logement (en € par an)

Nombre d'occupants dans le logement	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2 personnes	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3 personnes	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4 personnes	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5 personnes	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6 personnes	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7 personnes	87 000 €	78 300 €	69 600 €
A partir de 8 personnes	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Source : Décret n° 2018-1365 du 28 décembre 2018.
Revenu de l'année n-2

Montant des travaux pour bénéficier d'un Prêt à taux zéro

Montant maximum du coût total de l'opération pris en compte pour calculer le PTZ (en €)

Nombre d'occupants dans le logement	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2 personnes	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3 personnes	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4 personnes	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 personnes et plus	311 000 €	253 000 €	230 000 €

Source : Décret n° 2018-1365 du 28 décembre 2018.

Directrice de la publication

Alexandra LE PROVOST -
Directrice générale

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

Nathalie MONTOT :
Responsable du pôle

Sébastien BOIREAU :
Chargé d'études, Chef de projet
Stéphanie HERVIEU
Chargée d'études

Maquette et infographie
Stéphane BOULAY

Dépôt légal : décembre 2020
ISSN : 1771-7264



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